



Stadt Schleiz

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel“

Begründung

INHALT

1	Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes.....	5
1.1	Vorbemerkung zum Planungsanlass und Ausgaben der Bauleitplanung.....	5
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen.....	7
1.4	Kartengrundlage.....	10
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“	10
2.1	Anlass und Notwendigkeit des Bebauungsplanes.....	10
2.2	Wahl des Planverfahrens.....	11
2.3	Planinhalt.....	12
3	Erschließung und sonstige Belange.....	15
3.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	15
3.2	Belange der Denkmalpflege.....	16
3.3	Belange der Landwirtschaft.....	16
3.4	Belange der Forstwirtschaft.....	17
3.5	Bodenordnung.....	17
4	Umweltbericht.....	17
4.1	Einleitung.....	17
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	17
4.1.2	Übergeordnete Ziele.....	18
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
4.2.1	Natur und Landschaft.....	19
4.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	28
4.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung.....	30
4.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
4.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung.....	31
4.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose).....	31
4.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....	31
4.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.....	37
4.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen.....	38
4.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung.....	40
4.3.6	Belange des Artenschutzes.....	43
4.3.7	Alternativenprüfung.....	43
4.4	Ergänzende Angaben.....	43
4.4.1	Methodik.....	43
4.4.2	Monitoring.....	43
4.4.3	Zusammenfassung.....	44
5	Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen.....	45

Anlage(n):

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Lage des Plangebietes.....	6
Abb. 2:	Luftbild des Plangebiets mit Übernahme der Grenze des Geltungsbereiches (Stand: 07.2022) .	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung des Plangebietes	7
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Vorhaben-	8
Abb. 5:	Auszug aus dem Landschaftsplan Schleiz (1997) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)	9
Abb. 6:	Ehemalige Kiesgrube mit Lagerflächen	19
Abb. 7:	Gebäudebestand des Plangebietes	19
Abb. 8:	offene Abgrabungsflächen des Kiesbruchs	20
Abb. 9:	Ackerland des östlichen Plangebiets	20
Abb. 10:	Entwässerungsgraben zwischen Ackerrand und Fichtenwald.....	21
Abb. 11:	Besenginsterheide am Graben (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)	21
Abb. 12:	Ende der Verrohrung (Pfeil) oberhalb der Wisenta.....	21
Abb. 13:	Wisenta im südlichen Plangebiet (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG) (Blick von Osten).....	21
Abb. 14:	Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet.....	24
Abb. 15:	Das Landschaftsbild im gewerblich genutzten Teil des Plangebiets	28
Abb. 16:	Blick auf das Plangebiet von Südosten.....	28
Abb. 17:	Flächenverbrauch gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“	33
Abb. 18:	Hilfsweise Flächenaufteilung zur Berechnung des Bestandswertes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes	41

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)	22
Tab. 2:	Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (Schober & Partner 1994, TLUG o. J.).....	26
Tab. 3:	Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL, die gemäß ThürNat2000ErhZVO zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wisenta und Zeitera“ zählen.....	29
Tab. 4:	Arten des Anhangs II der FFH-RL, die gemäß ThürNat2000ErhZVO zu den Erhaltungszielen des FFH- Gebietes „Wisenta und Zeitera“ zählen	29
Tab. 5:	Ermittlung des Ausgangswertes.....	41
Tab. 6:	Ermittlung des Planungswertes.....	42

1 Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes

1.1 Vorbemerkung zum Planungsanlass und Ausgaben der Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde als Planungsträger die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die ehemals eigenständige Gemeinde Lössau hat bereits 1993 den Vorhaben- und Erschließungsplan Betriebsgelände „Am Birkenbühl“ aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht (AZ: G/Sc/V-14/12.93), mit dem Ziel der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einrichtung einer Lagerfläche mit Lagerhalle für Geräte, Maschinen und Material eines Tiefbaubetriebes südöstlich der Ortslage Lössau. Eine weitere offene Überdachung wurde 1999 errichtet. Hierzu wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB erteilt. Auf Grund der Auftragslage sowie geänderter Ansprüche an den Betrieb des Tiefbauunternehmens wird ein weiterer Anbau an die bestehenden Hallen notwendig. Da das Vorhaben damit nicht mehr den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht, ist eine Änderung des Bauleitplanes notwendig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist diverse Mängel auf, sodass an Stelle einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet als Angebotsplanung erfolgt. Der Bebauungsplan enthält die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur geplanten Nutzung im Plangebiet. Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat hierzu den erforderlichen Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formal eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, so dass ergänzend zum Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 2a BauGB auch ein Umweltbericht zu erstellen ist, der die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Menschen erfasst und bewertet (Umweltprüfung). Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung (s. Kap. 4 der Begründung).

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ liegt im Südosten des Ortsteils Lössau der Stadt Schleiz und nördlich der Talsperre Lössau im Bereich eines ehemaligen Kiesbruches. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Betriebsgelände „Am Birkenbühl“.

Im Süden grenzt die Kreisstraße K 304 Richtung Langenbuch bzw. Thierbach unmittelbar an. Daran schließen sich Richtung Süden landwirtschaftliche Flächen (Acker und Weide) sowie Wald an. Im Osten und Westen wird das Plangebiet ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen (Weide und Acker) begrenzt, wobei die Ackerflächen in den östlichen Teil des Plangebietes hineinragen. Eine Waldfläche bildet den nördlichen Abschluss des Satzungsgebietes. Diese setzt sich im Randbereich innerhalb des Plangebietes fort.

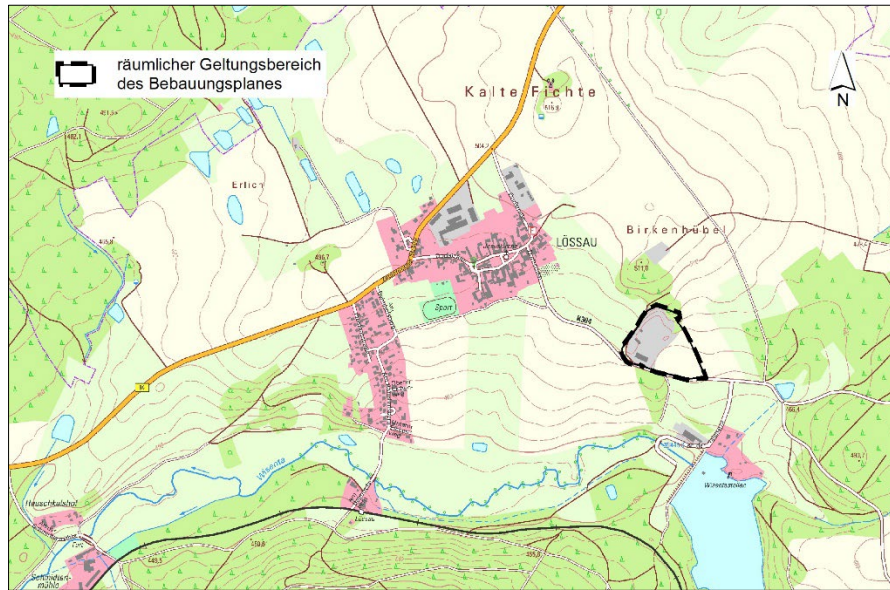


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das ca. 3,7 ha große Plangebiet wird im östlichen Teil landwirtschaftlich genutzt (Acker) während der westliche Teil überwiegend durch die gewerbliche Nutzung des Tiefbaubetriebes geprägt ist. Der nördliche Teil der gewerblichen Nutzung wird von Abgrabungsflächen des ehemaligen Kiesbruches sowie den sich daran anschließenden Wald- und Gehölzbeständen gesäumt. Im Westen befinden sich zwei überdachte Lagerplätze, im Süden eine größere Lagerhalle. Die übrige gewerbliche Fläche wird weitestgehend zur Lagerung von Baumaterialien (z. B. Sand, Kies, Betonelemente) genutzt.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets mit Übernahme der Grenze des Geltungsbereiches (Stand: 07.2022)

Im südwestlichen Bereich befinden sich Ruderalfluren sowie eine unversiegelte Zufahrt. Die gewerbliche Fläche wird von der landwirtschaftlichen Fläche durch einen Wall getrennt, welcher ebenfalls durch Ruderalfluren charakterisiert ist. Südlich der gewerblichen Fläche sind eine gestaltete Grünanlage, die auf die K 304 aufbindende versiegelte Zufahrt sowie eine Gehölzgruppe vorhanden.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (ROP-OT, 2012), Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025:

Die Stadt Schleiz ist gem. G 1-15 (ROP-OT 2012) und 2.2.9 Z des LEP als Mittelzentrum eingestuft, zu dessen Grundversorgungsbereich u.a. auch der Ortsteil Lössau gehört. Als Ziele der Regionalplanung werden zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes und die Profilierung als wirtschaftlicher Leistungsträger genannt (G 1-15).

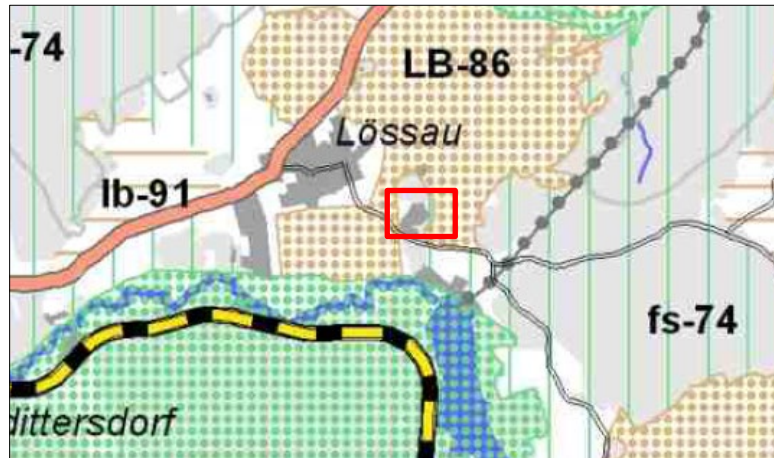


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung des Plangebietes

Der westliche Teil des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ ist im Regionalplan Ostthüringen als Siedlungsfläche dargestellt, während der östliche Bereich zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-86) überleitet (s. Abb. 3). Dazwischen befindet sich eine schmale Fläche ohne besondere Darstellung (s. g. Weißfläche).

Neben den zeichnerischen Darstellungen in der Raumnutzungskarte des RP-OT sind auch die Ziele und Grundsätze der Begründung entsprechend in der Planung zu berücksichtigen. Demnach hat sich die Siedlungsentwicklung entsprechend den Grundsätzen 2-1 bis 2-5 am Prinzip der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung zu orientieren, wobei vorhandene Baugebiete ausgelastet werden sollen, bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Diesen Grundsätzen wird mit vorliegender Planung nicht gefolgt, da die Erweiterungsfläche betriebsbedingt an den bestehenden Gewerbestandort in Lössau gebunden ist. Verfügbare und freie Flächen im Innenbereich stehen nicht zur Verfügung. Zudem wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan bereits 1993 rechtskräftig und damit vor Erstellung des Regionalen Raumordnungsplanes. Weiterhin gilt es, vor einer Siedlungserweiterung Brach- und Konversionsflächen zu nutzen (G 2-4 RP-OT). Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung gefolgt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Weiternutzung einer vorhandenen Gewerbefläche im Bereich eines ehemaligen Kiesabbaugebietes (= Konversionsfläche) gesichert wird.

Ungeachtet dessen besteht für die Kommunen in den Randbereichen ein Konkretisierungsspielraum. Die Stadt Schleiz geht daher davon aus, dass die vorliegende Planung mit den Darstellungen des ROP-OT vereinbar ist.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Für die Stadt Schleiz wurde letztmalig ein Entwurf zum Flächennutzungsplan im Jahr 1999 vorgelegt. Da seit der Vorlage dieses Entwurfes bereits 25 Jahre vergangen sind und zwischenzeitig neue Planungsvor-

gaben durch die Landes- (Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025) und Regionalplanung (Regionalplan Ostthüringen 2012) vorliegen, wird der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht mehr als Planungsgrundlage verwendet. Daher erfolgt die plangegenständige Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung hierfür ist, dass der Plan den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht und aus dringenden Gründen erforderlich ist (s. Kap. 2.2).

Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenhübel“ (vgl. Abb. 4) vor, der am 15.12.1993 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 27.12.1993 rechtskräftig wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein großflächiges Gewerbegebiet mit zwei Zufahrten, mehreren Lagerflächen, einer Maschinenhalle, Abstellflächen für PKW sowie Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen vor.

Die hier plangegenständige Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan diverse Mängel aufweist und eine Genehmigung weiterer Bauvorhaben auf dieser Grundlage nicht mehr möglich wäre. Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan ist aufzuheben.

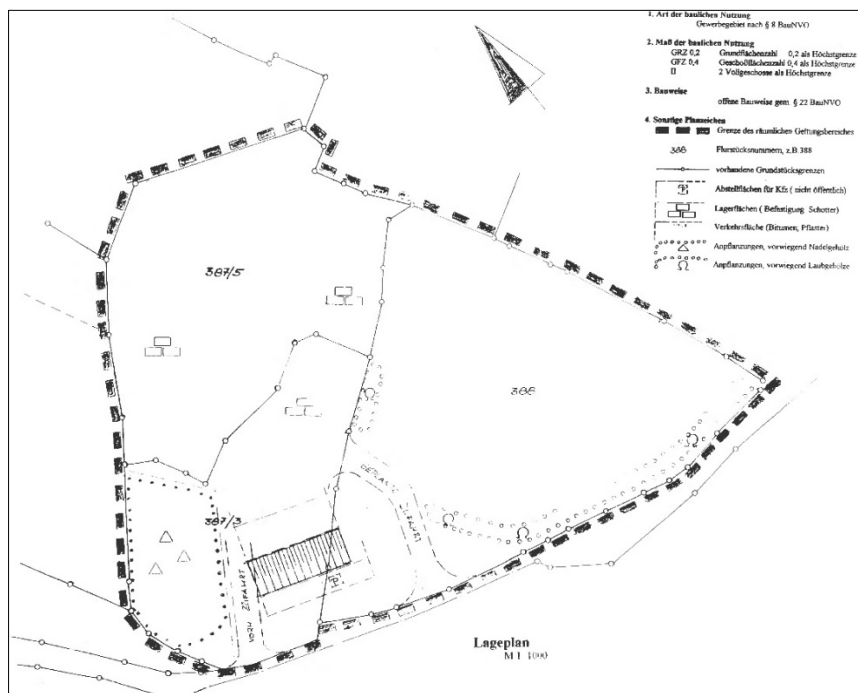


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Birkenhübel“

Landschaftsplanung

Landschaftsplan Schleiz (1997): Das Gebiet des Bebauungsplans Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ liegt im Bereich des Landschaftsplanes Schleiz (GÖL mbH, 1997). Die Flächen des westlichen Geltungsbereiches sind in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als Bauflächen für Gewerbe dargestellt (vgl. Abb. 5), wobei ein ca. 15 m breiter Streifen entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze durch ein besonders geschütztes Biotop (vegetationsfreies Steinbiotop) in Anspruch genommen wird. Der östliche Teil des Plangebietes erfährt hingegen eine Darstellung als Grünland. Es werden keine Entwicklungsziele für den Bereich des Plangebietes genannt bzw. dargestellt.

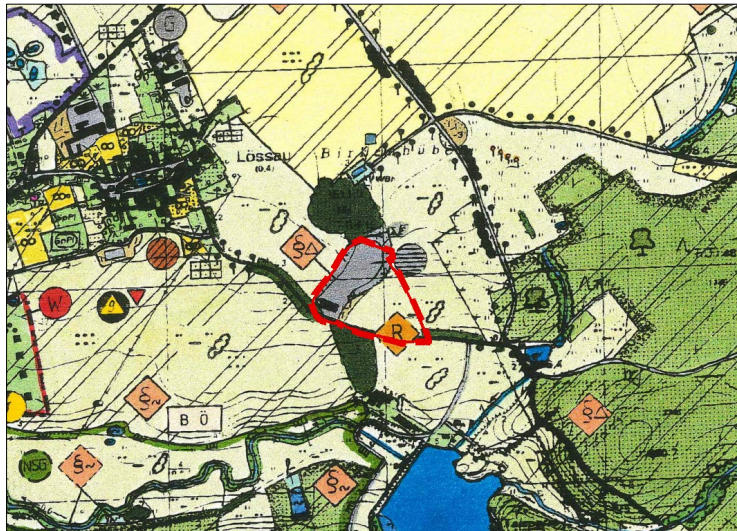


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Schleiz (1997) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)

→ Die vorliegende Planung widerspricht im östlichen Bereich den Darstellungen des Landschaftsplanes. Gleichzeitig umfasst sie jedoch keine Flächen mit einer hervorgehobenen Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Landschaftsplan ist aufgrund seines Alters und der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen in der Flächennutzung und Biotopausstattung, geänderten rechtlichen Vorgaben, sowie neuer Anforderungen (Natura 2000-Gebiete, artenschutzrechtliche Belange) und Änderungen in den Siedlungs- und Gewerbestrukturen nicht mehr planungsrelevant.

Rechtliche Festsetzungen und Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine geschützten Flächen oder Objekte bzw. Gewinnungs- bzw. Aufsuchungsrechte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG):

Im nördlichen Geltungsbereich sowie im Süden und Norden angrenzend befindet sich Wald, so dass § 26 Abs. 5 ThürWaldG maßgeblich ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

Im Südosten ragt eine nördlich der Ortsverbindungstraße verlaufende Obstbaumreihe geringfügig in das Plangebiet. Gem. Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises (E-Mail vom 18.01.2022) ist diese als linienhafte Struktur in den LINFOS-Daten enthalten, unterliegt jedoch keinem Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG. Da die Angaben der Unteren Naturschutzbehörde zur Lage vom tatsächlichen Bestand abweichen, wurde die Obstbaumreihe entsprechend der durchgeführten Kartierung im Bebauungsplan berücksichtigt und zum Erhalt sowie zur Ergänzung festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet (Leitungstrasse) befindet sich am östlichen Ackerrand ein Entwässerungsgraben. Die östliche Böschung des Grabens ist bis zum anschließenden Fichtenwald mit einer lückigen, rund 3 m breiten Besenginsterheide bestanden. Am oberen Rand stehen Birken mittleren Alters. Die Besenginsterheide ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Das geschützte Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt jedoch unmittelbar an diesen.

Im äußersten Süden des Geltungsbereiches (Leitungstrasse) befinden sich der steilhängige gehölzfreie Uferbereich der Wisenta sowie ein kleiner Teil der Wisenta selbst. Die Wisenta ist als strukturreicher, naturnaher Bach/kleiner Fluss einschließlich ihrer gehölzbestandenen und gehölzfreien Uferböschungen ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Der Geltungsbereich umfasst die bereits vorhandene Entwässerungsleitung, welche in die Wisenta mündet. Eine Einleiterlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde liegt vor (22.03.2017), sodass von einer ordnungsgemäßen Einleitung auszugehen ist und keine Beeinträchtigungen des Biotops durch die vorliegende Planung zu erwarten sind.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ wurde die Liegenschaftskarte zur Flur 6 der Gemarkung Lössau (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 06/2021) verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus den digitalen Daten des o. g. Landesamtes (DGM 2021). Des Weiteren wurde der vorhandene Gebäudebestand berücksichtigt.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“

2.1 Anlass und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Stadt Schleiz hat bereits 1993 den Vorhaben- und Erschließungsplan Betriebsgelände „Am Birkenhübel“ mit Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zur Rechtskraft gebracht. Planungsziel im Aufstellungsverfahren war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einrichtung einer Lagerfläche mit Lagerhalle für Geräte, Maschinen und Material eines Tiefbaubetriebes. Zudem wurden grünordnerische Festsetzungen im Zuge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs getroffen. Auf dieser Grundlage erfolgt seit 1993 die Nutzung des Betriebsgeländes. Im Jahr 1999 wurde eine zusätzliche offene Überdachung errichtet. Da diese bauliche Anlage den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes widersprach, wurde eine Befreiung von den Festsetzungen gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB erteilt.

Das Tiefbauunternehmen benötigt nunmehr einen weiteren Anbau an die bestehende Maschinenhalle. Das Vorhaben widerspricht jedoch dabei mehreren Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, so z. B. dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Festsetzung zur überbaubaren Fläche, so dass das Vorhaben gem. § 30 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Entgegen den Festsetzungen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die östlichen Flächen des Plangebietes derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund abfallrechtlicher Vorgaben (z. B. Verwertung, Lagerung und Sortierung von Bodenaushub und Abbruchmaterial) werden ergänzende Lagerflächen erforderlich, welche im östlichen Geltungsbereich eingeordnet werden sollen.

Weiterhin weist der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan diverse Mängel auf, so dass gem. Auffassung des Landratsamtes eine weitere Baugenehmigung auf der Grundlage des vorliegenden Planes nicht erteilt werden kann. Um dennoch die für den Betrieb erforderlichen Bauvorhaben umsetzen zu können, ist entweder der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern oder ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Zur Vermeidung, dass sich bestehende Rechtsmängel auch auf einen Änderungsplan auswirken, soll ein Bebauungsplan gem. § 9 BauGB neu aufgestellt werden. Damit kann neben der Planungs- und Rechtssicherheit auch eine größere Flexibilität in der Nutzung und der räumlichen Einordnung der Anlagen erreicht werden. Dies ist umso wichtiger, da sich bei Gewerbegebieten häufig sowohl durch erforderliche technische Änderungen als auch durch Gesetzesänderungen neue Anforderungen hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben. Diesem Umstand wird mit der Aufstellung einer Angebotsplanung entsprochen.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Angebotsplanung gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geführt. Mit dem Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Unternehmensstandortes geschaffen werden.

Bei vorliegendem Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung nach § 9 BauGB. Damit einher geht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, welche u.a. eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung umfasst. Weiterhin werden im Umweltbericht die Belange von Natur und Landschaft betrachtet, sodass auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s.a. § 11 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zur fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen).

Mit dem Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO geschaffen. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB dar, der vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, sofern dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Dringend i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB ist eine Planung dann, wenn sie zugleich zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dringend erforderlich ist und ein Flächennutzungsplan nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen, ohne dass der Gemeinde Schaden entsteht. Hierbei muss sich die Dringlichkeit aus städtebaulichen Gründen ergeben, so dass der Gemeinde ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes erhebliche Nachteile entstehen würden.

Da die Stadt Schleiz über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dringende Gründe: Durch das Abwarten auf einen Flächennutzungsplan würden der Stadt Schleiz erhebliche Nachteile entstehen. Hierzu führt die Kommentierung zum BauGB weiterführend aus: *"Nachteile können z.B. darin bestehen, dass Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Sicherung oder Neuschaffung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können."* (EZB § 8 Rn 56). Dieser Sachverhalt ist im vorliegenden Fall gegeben, da der Bebauungsplan die Voraussetzungen schafft, dass einem bestehenden Betrieb Flächen für die Betriebsführung kurzfristig gesichert werden können. Sofern das Baurecht nicht kurzfristig geschaffen werden kann, ist der Betrieb auf andere Standorte angewiesen bzw. ist er zur Reduzierung seiner Arbeitsleistung und einem ggf. damit einhergehenden Arbeitsplatzabbau gezwungen. Hieraus ergeben sich erhebliche Nachteile für die Stadt Schleiz, z. B. in Folge eines geringeren Steueraufkommens.

Geordnete städtebauliche Entwicklung: Die Flächen des Geltungsbereiches dienten bereits über viele Jahre hinweg als Lagerfläche für ein Bauunternehmen. Zudem hat der Gemeinderat der ehemals eigenständigen Gemeinde Lössau im Jahr 1990 die Flächen per Beschluss als Gewebefläche ausgewiesen. Da der westliche Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Erweiterungen der baulichen Anlagen nur in begrenztem Umfang möglich werden, wird davon ausgegangen, dass die nunmehr geplante Nutzung keine eigenständige Entwicklung in Lössau vorbereitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt auch zu keiner weiteren planungsrechtlichen Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen in den bisherigen Außenbereich, da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenhübel“ identisch ist.

Die Stadt Schleiz geht daher davon aus, dass der vorliegende Bebauungsplan hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung den Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB entspricht. Diese Auffassung wird durch die Kommentierung zum BauGB untersetzt, wonach ein Bebauungsplan, der lediglich geändert wird und ansonsten die städtebauliche Grundkonzeption der Gemeinde nicht berührt, regelmäßig den Anforderungen eines vorzeitigen Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 4 BauGB entspricht (EZB Rand Nr. 59 zu § 8 BauGB – Stand 139. Lieferung, 08/2020).

2.3 Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ der Stadt Schleiz soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere umfassende Sicherung des Standortes bei Berücksichtigung der bisher umgesetzten baulichen Anlagen sowie dem aktuellen Bedarf schaffen. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 3,66 ha. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Gesamtgröße des Geltungsbereichs	37.050 m ²	100 %
Sondergebiete (SO₁, SO₂)	29.773 m²	80,4%
SO₁	17.022 m²	45,9 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	10.213 m ²	27,6 %
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	6.809 m ²	18,4 %
SO₂	12.750 m²	34,4 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5)	6.375 m ²	17,2 %
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	6.375 m ²	17,2 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	82 m²	0,2 %
Grünflächen, davon	5.135 m²	13,9 %
mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB), „a“: Strauchhecke	1.347 m ²	3,6 %
mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB), „b“: Obstbaumreihe	731 m ²	2,0 %
mit Erhaltungspflicht (§ 9 (1) 25b BauGB), „c“: Feldgehölz	3.057 m ²	8,3 %
Wasserfläche (Wisenta)	11 m²	0,0 %
Fläche für die Landwirtschaft (Leitungstrasse)	195 m²	0,5 %
Waldfläche	1.855 m²	5,0 %

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)

Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tiefbaubetriebe. Zulässig sind im Sondergebiet SO₁ Tiefbaubetriebe sowie ihm zugeordnete Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude, Lagerflächen-, -regale und -gebäude sowie Werkstätten, Lkw- und Pkw-Stellplätze. Ebenfalls zulässig sind eine betriebseigene Tankstelle, Kameramasten sowie eine Löschwasserzisterne. Im SO₂ sind Flächen für die Aufbereitung und Lagerung von Baustoffen und Mutterboden zulässig. Zulässig sind zudem Kameramasten.

Begründung - Sondergebiete: Für den Bebauungsplan werden Sondergebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Da beide Sondergebiete (SO₁ und SO₂) der Nutzung durch Tiefbaubetriebe vorbehalten sein sollen, erfolgt die Festsetzung zur Zulässigkeit eben dieser Betriebe sowie der zur Nutzung durch die Unternehmen

notwendigen Flächen und Gebäude. Im SO₁ sind zudem eine betriebseigene Tankstelle zur Betankung der dem Unternehmen zugehörigen Fahrzeuge sowie Kameramasten zur Überwachung des Geländes zulässig. Ein Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von PV-Freiflächenanlagen ist nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen der Zulässigkeitsrahmen abschließend festgelegt wird.

Das Sondergebiet SO₂ soll vorrangig der Lagerung von Baustoffen und Mutterboden dienen, da Tiefbaubetriebes i. d. R. sowohl Baumaterialien als auch anfallenden Mutterboden zwischenlagern bzw. letzteres aufbereiten müssen. Um sicherzugehen, dass hierfür ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, erfolgt eine entsprechende Festsetzung für das SO₂. Für eine ggf. notwendige Geländeüberwachung soll auch hier die Errichtung von Kameramasten zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO₁ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gem. Planzeichnung auf 490 m ü. NHN festgesetzt. Die Traufe wird als oberster Punkt festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Für das SO₂ wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Begründung: Für das Sondergebiet SO₁ wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgesetzt. D.h., dass 60% der Sondergebietsfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden darf. Für das SO₂ wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, sodass max. 50% der Sondergebietsfläche überdeckt werden können. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine für einen Tiefbaubetrieb ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten. Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst zu begrenzen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dabei der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauGB von 0,8 unterschritten.

Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Sondergebiet SO₁. Hierbei wird die Gebäudehöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen sahen keine Höhenbegrenzung vor, sodass nunmehr ein abschließende Höhenfestsetzung erfolgt. Ausgehend von den topographischen Bedingungen können sich dabei gegenüber den bestehenden Geländehöhen Höhen der baulichen Anlagen von bis zu 13,7 m ergeben. Auf Grund der topografischen Verhältnisse ragen die Gebäude nur geringfügig über das nördlich und nordwestlich angrenzende Gelände hinaus.

Weiterhin wird eine Festsetzung ergänzt, die regelt, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe u. a. für Dachsolaranlagen um 1,5 m überschritten werden darf.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Schleiz zur Erhaltung des Gewerbestandortes bei gleichzeitiger Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum entsprochen als auch dem Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben. Hierbei wurde zudem der vorhandene Gebäudebestand berücksichtigt.

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Plangebiet sind Geländeanpassungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen um bis zu 2,0 m zulässig.

Begründung: Das Gelände im Geltungsbereich weist eine Neigung von Nordwest in Richtung Südost auf. Um eine ebene Fläche für die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen schaffen und eine damit wirtschaftliche Nutzung sicherstellen zu können, kann eine Anpassung des Geländes in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen notwendig werden. Mit der hier getroffenen Festsetzung wird dies gewährleistet.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

Begründung: Es wird eine Baugrenze festgesetzt, die sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zwar auf den westlichen Bereich beschränkt, aber dennoch eine flexible Ausnutzung dieses Teils des Sondergebietes erlaubt. Im Süden des Sondergebietes SO₁ orientiert sich die Baugrenze an den gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG einzuhaltenden Abstand von 30 m zum Wald. Die im Süden befindliche Maschinenhalle ragt in dieses Waldabstandsbereich hinein. Eine Baugenehmigung für dieses Halle liegt bereits vor, sodass die Halle dem Bestandschutz unterliegt. Die Baugrenze wurde in diesem Bereich entsprechend an die Lage der angepasst.

Die Festsetzung zur offenen Bauweise wurde gewählt, um eine Durchlässigkeit für Wege sicherzustellen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Für das Baugebiet erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Einordnung von Garagen und Carports, die ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Abstand der festgesetzten Baugrenze zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrsflächen, Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen) nicht mit Garagen und Carports überbaut werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung verhindert, dass die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von der Sondergebietsfläche auf die Verkehrsflächen durch Garagen und Carports eingeschränkt werden. Die Zulässigkeit von Stellflächen außerhalb der Baugrenzen erlaubt es dagegen, Parkplätze außerhalb der Baugrenzen einzuordnen.

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

Im Sondergebiet SO₁ ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 10 m³ einzubauen.

Begründung: Bei der Konzipierung der Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes wird von einer weitgehenden Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausgegangen (Fassung in einer Regenwasserzisterne). Diese Festsetzung erfolgt auch zur Berücksichtigung des Klimawandels und damit als Klimaanpassungsmaßnahme. Damit soll u. a. der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegengewirkt werden und die Ressource Trinkwasser geschützt werden.

Flächen für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf der Grünfläche „a“ mit der Zweckbestimmung Baum-Strauch-Hecke, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand für die Sträucher von 1 m x 1,5 m und für die Bäume von 10 m festgesetzt. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

Auf der Grünfläche „b“ mit der Zweckbestimmung Obstbaumreihe, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist eine Obstbaumreihe aus heimischen

und standortgerechten Arten und Sorten zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 10 m festgesetzt. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

Auf der Grünfläche „c“ mit der Zweckbestimmung Feldgehölz, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV (Flächen für die Erhaltung) gekennzeichnet ist, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu ergänzen. Die vorhandenen Gehölze sind ebenso wie die Pflanzung dauerhaft zu unter- und erhalten.

Begründung: Mit den Festsetzungen zur Pflanzung von Baum- und Strauchhecken sowie einer Obstbaumreihe soll der Gewerbstandort in das Landschaftsbild abseits des Siedlungsbereiches von Lössau eingebunden werden. Hierbei ist es sinnvoll, die bereits bestehenden Gehölze im Südosten („b“, Obstbäume), im mittleren Bereich und im Nordwesten („c“, Feldgehölz) des Plangebietes im Rahmen der Möglichkeiten zu erhalten. Durch die Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen im mittleren Bereich des Plangebietes soll eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. Zusammen mit den Pflanzverpflichtungen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) wird ergänzend auch den Belangen des Naturschutzes entsprochen, in der ansonsten weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft neue Lebensräume zu schaffen. Dies erfolgt bei vorliegender Planung durch die Anlage, die Erweiterung bzw. den Erhalt von Gehölzen. Mit der Festsetzung zur Verwendung von heimischen und standortgerechten Arten wird dem § 40 BNatSchG entsprochen, so dass auf eine Gehölzliste verzichtet werden kann. Heimische Arten und Sorten bieten zudem im Regelfall mehr Arten der Fauna Lebensraum als nicht heimische Arten, so dass mit dieser Festsetzung auch die artenschutzrechtlichen Belange Berücksichtigung finden.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB

Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgt eine Festlegung der entsprechenden Maßnahmen.

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist und genutzt wird:

Verkehrerschließung: Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Kreisstraße 304 und einer bestehenden Zufahrt im Süden des Plangebietes bereits erschlossen. Die Zufahrt ist bereits ausreichend dimensioniert, so dass kein weiterer Ausbau erforderlich wird.

Elektroenergie: Da das Plangebiet bereits mit Elektroenergie versorgt wird geht die Stadt Schleiz davon aus, dass die Versorgung des Plangebietes auch weiterhin aus dem vorhandenen Netz möglich ist.

Trinkwasser- und Abwasserentsorgung:

Trinkwasser: Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Obere Saale“ (Schreiben vom 17.01.2022) ist das Plangebiet an eine öffentliche Versorgungsleitung angebunden und damit trinkwasserseitig erschlossen.

Schmutzwasser/Niederschlagswasser: Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Eine Anbindung an das Ortsnetz des Ortsteils Lössau ist nicht geplant (Stellungnahme ZWOS vom 17.01.2022).

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit in einer abflusslosen Grube mit einem Fassungsvermögen von 6,0 cbm gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch den Zweckverband Wasser/Abwasser „Obere Saale“ entsorgt. Behandeltes Schmutzwasser kann über einen Graben südlich der Zufahrt in den südlich gelegenen Vorfluter (Wisenta) eingeleitet. Eine Einleitgenehmigung seitens des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis liegt mit Datum vom 22.03.2017 vor.

Gemäß Stellungnahme ZWOS vom 17.01.2022 kann eine Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers alternativ in einer örtlich zu errichtenden vollbiologischen Kleinkläranlage behandelt und nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde in den Untergrund oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Stadt Schleiz geht davon aus, dass die Schmutzwassersammlung auch weiterhin über die abflusslose Grube erfolgen kann, da eine Wohnnutzung im Plangebiet ausgeschlossen ist und damit u. a. nur ein geringer Anfall von Schmutzwasser erfolgt.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit einerseits in einer Zisterne mit einem Volumen von 8,0 cm³ gesammelt. Das überschüssige, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird über einen Graben südlich der Zufahrt in den südlich gelegenen Vorfluter (Wisenta) eingeleitet. Eine Einleitgenehmigung seitens des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis liegt mit Datum vom 22.03.2017 vor.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Schleiz gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Sondergebiet von einer erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D.h., es muss eine Mindestwassermenge von 192 m³ (3.200 l/min. über 2 h) zur Verfügung stehen.

Gemäß Schreiben vom 10.01.2022 der Feuerwehr Schleiz befinden sich im gesetzlich vorgegebenen Umkreis um den Standort weder Löschteiche, Zisternen noch andere nutzbare Löschwasserentnahmestellen. Es ist daher im Plangebiet ein Löschwasserbehälter mit einem nutzbaren Volumen von 192 m³ vorzuhalten, welcher im Sondergebiet eingeordnet werden kann.

liegt somit keine gesicherte Löschwasserversorgung vor. Eine abschließende Regelung zur Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Entwurfes vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die für eine Brandbekämpfung erforderlichen Zufahrten und Stellflächen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Dabei ergeben sich die konkreten Anforderungen u. a. auch aus der Art der gewerblichen Nutzung.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Schleiz ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO). Die Entsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Bei Gewerbebetrieben ist zusätzlich die Gewerbeabfallverordnung maßgeblich.

3.2 Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Auf Grund der umfangreichen Bautätigkeit in der Vergangenheit sowie der vorausgegangenen Nutzung als Steinbruch sind entsprechende Funde nicht zu erwarten. Es muss bei Erdarbeiten dennoch mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

3.3 Belange der Landwirtschaft

Auch wenn die Flächen des Plangebietes im östlichen Bereich noch landwirtschaftlich genutzt werden, handelt es sich planungsrechtlich bereits um Bauflächen, so dass die Änderung nicht zu einem erstmaligen

planungsrechtlichen Entzug von Landwirtschaftsflächen führt. Ungeachtet des Bebauungsplanes ist eine landwirtschaftliche Nutzung der bisher nicht baulich genutzten Flächen bis zu einer gewerblichen Nutzung weiterhin möglich.

3.4 Belange der Forstwirtschaft

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die in das Plangebiet hineinragen. Bei allen Waldflächen ist die Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG zu beachten.

3.5 Bodenordnung

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des erweiterungswilligen Baubetriebes. Ein gesondertes Bodenordnungsverfahren ist nicht geplant.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Stadt Schleiz hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ gem. § 2 BauGB gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Schleiz beabsichtigt, im Ortsteil Lössau für den Bereich eines bestehenden Tiefbauunternehmens einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Planverfahrens ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan regelt den Rahmen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Nutzung der weiteren Flächen. Zudem werden Festsetzungen für erforderliche grünordnerische Maßnahmen getroffen.

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen gem. dem Vorentwurf folgende Flächenbilanz:

Gesamtgröße des Geltungsbereichs	37.051 m²	100 %
Sondergebiete (SO₁, SO₂)	29.773 m²	80,4%
SO₁	17.022 m²	45,9 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	10.213 m ²	27,6 %
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	6.809 m ²	18,4 %
SO₂	12.750 m²	34,4 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5)	6.375 m ²	17,2 %
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	6.375 m ²	17,2 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	82 m²	0,2 %
Grünflächen, davon	5.135 m²	13,9 %
mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB), „a“: Strauchhecke	1.347 m ²	3,6 %
mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB), „b“: Obstbaumreihe	731 m ²	2,0 %
mit Erhaltungspflicht (§ 9 (1) 25b BauGB) „c“: Feldgehölz	3.057 m ²	8,3 %
Wasserfläche (Wisenta)	11 m²	0,0 %

Fläche für die Landwirtschaft (Leitungstrasse)	195 m²	0,5 %
Waldfläche	1.855 m²	5,0 %

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen, 45 % des Plangebietes für die Bau- sowie die Verkehrsflächen zu befestigen bzw. zu überbauen.

4.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

Schutzgebiete und -objekte:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte gem.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

Im südlichen Plangebiet (Leitungstrasse) befindet sich am östlichen Ackerrand ein Entwässerungsgraben. Die östliche Böschung des Grabens ist bis zum anschließenden Fichtenwald mit einer lückigen, rund 3 m breiten Besenginsterheide bestanden. Am oberen Rand stehen Birken mittleren Alters. Die Besenginsterheide ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Das gesetzlich geschützte Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs, welcher den Wassergraben umfasst. Ungeachtet der Lage außerhalb des Plangebiets sind bei allen Maßnahmen die rechtlichen Regelungen und Richtlinien angrenzender gesetzlich geschützter Biotope und Gehölze (z. B. R SBB) einzuhalten.

Im äußersten Süden des Geltungsbereiches (Leitungstrasse) befinden sich der steilhängige gehölzfreie Uferbereich der Wisenta sowie ein kleiner Teil der Wisenta selbst. Die Wisenta ist als strukturreicher, naturnaher Bach/schmaler Fluss einschließlich ihrer gehölzbestandenen und gehölzfreien Uferböschungen ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Der Geltungsbereich umfasst die bereits vorhandene Niederschlagswasserleitung, welche in die Wisenta mündet. Eine Einleiterlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde liegt vor (22.03.2017), sodass von einer ordnungsgemäßen Einleitung auszugehen ist und keine Beeinträchtigungen des Biotops zu erwarten sind. Ausbaumaßnahmen sind ebenfalls nicht geplant.

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG):

Im nördlichen Geltungsbereich sowie im Süden und Norden angrenzend befindet sich Wald, so dass § 26 Abs. 5 ThürWaldG maßgeblich ist.

Fachpläne

Regionalplan: s. Kap 1.3 der Begründung

Bauleitplanung - vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung: s. Kap. 1.3 der Begründung

Landschaftsplan: s. Kap 1.3 der Begründung

Fachgesetze:

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. U. a. ist die Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dabei soll zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen eine Nachnutzung von Flächen geprüft werden.

→ Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen zur Nutzung von bereits gewerblich genutzten Flächen, für die ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt. Die Flächen sind teilweise überbaut und versiegelt und damit anthropogen vorbelastet. Durch die Nachnutzung kann die Neuinanspruchnahme bisher nicht befestigter Flächen weitgehend vermieden werden.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die derzeit vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet unabhängig von den planungsrechtlichen Möglichkeiten der Flächennutzung.

4.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes sind Geländeaufnahmen im Oktober 2021 und März 2024 (Korridor der Niederschlagswasserleitung). Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2019a) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend des Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (s. Anhang).

Das Plangebiet liegt ca. 400 m südöstlich des Ortsteiles Lössau der Stadt Schleiz unmittelbar nördlich der bituminös befestigten Ortsverbindungsstraße Lössau-Langenbuch (SCZ-4) (9212). Es umfasst einen ehemaligen Lockergesteinsbruch mit Folgenutzung sowie einen Teil des östlich angrenzenden Ackerlandes (4110). Der ehemalige Kiesbruch wurde während des Baus der Trinkwassertalsperre Lössau für die Gewinnung des Dammmaterials betrieben.



Abb. 6: Ehemalige Kiesgrube mit Lagerflächen



Abb. 7: Gebäudebestand des Plangebietes

Eine bituminös befestigte Zufahrt (9140) führt von der Ortsverbindungsstraße in das teilweise umzäunte, größtenteils mittels Schotter/Kies befestigte Betriebsgelände (9140) des ehemaligen Kiesbruchs. Die ge-

genwärtige Nutzung besteht in der Lagerung von Maschinen, Geräten und witterungsbeständigen Materialien. Westlich der Zufahrt befindet sich eine Gewerbehalle (9140), welche zur Straße durch eine gestaltete Anlage mit einer Baumhecke und mehreren Laub- und Nadelbäumen (9319) eingegrünt ist. Östlich der Zufahrt steht eine Baumgruppe (6311) aus Hänge-Birke (BHD 10-20 cm), Sal-Weide (BHD 10-15 cm) und Rot-Buche (BHD 15 cm). Innerhalb des Betriebsgeländes sind zwei weitere (offene) Lagerhallen (9140) mit angrenzenden vollversiegelten Flächen (9140) vorhanden.



Abb. 8: offene Abgrabungsflächen des Kiesbruchs



Abb. 9: Ackerland des östlichen Plangebiets

In den nur teilversiegelten, geschotterten Lagerflächen sind auch unbefestigte Stellen mit grasreichen ruderalen Säumen und Gehölzen vorhanden (4711-1), wobei der Gehölzjungwuchs aus Hänge-Birke und Sal-Weide besteht. Unmittelbar nördlich der Zufahrt steht eine Baumgruppe (6311) aus Sal-Weide (BHD 20-30 cm), Hänge-Birke (BHD <10-10 cm), Espe (BHD <10-10 cm) und Besen-Ginster.

Im nördlichen Teil des ehemaligen Kiesbruchs befinden sich offene Abgrabungsflächen (8102), welche teilweise mit Birken-Jungwuchs bewachsen sind. Im Nordwesten der Abgrabungsfläche ist diese Sukzession in Form einer Baumgruppe (6311) aus überwiegend Hänge-Birke (BHD 10-20 cm) weiter vorangeschritten. Zwischen der Grube und dem östlich angrenzenden Ackerland befindet sich ein Wall, der mit Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs (4713-1) aus z. B. Wilde Karde, Brombeere und Hänge-Birke bewachsen ist. Das nach Norden ansteigende Gelände ist mit einem Kiefern-Mischwald bestockt (7603-206). Ein Teil dieses Waldes, dessen Bäume Brusthöhendurchmesser (BHD) von 10-20 cm aufweisen, liegt innerhalb des nördlichen Plangebietes, oberhalb der o. g. Abgrabungsfläche (8102). Westlich der Grube befindet sich mesophiles Grünland (4223). Die Richtung Osten abfallende Böschung zwischen dem Grünland und dem ehemaligen Lockergesteinbruch ist mit einer Feldhecke (6120) bestanden, welche überwiegend aus Hänge-Birke (BHD 10-20 cm), Wald-Kiefer (BHD 10-20 cm), Sal-Weide (BHD 10-15 cm) und Berg-Ahorn (BHD 10-15 cm) besteht. Im südlichen Abschnitt ist die Böschung nur mit Ruderalfluren überwiegend aus Land-Reitgras, Brombeere und Kratzdisteln sowie Gehölzen bewachsen (4713-1). Die einzeln stehenden Bäume in dieser Ruderalflur sind eine Gemeine Fichte (BHD 20 cm) (6420), eine Hänge-Birke (BHD 20 cm) (6410) und eine Vogel-Kirsche (BHD 20-30 cm) (6410). Südlich der Böschung befindet sich ein Schotterweg (9214), welcher an die o. g. Ortsverbindungsstraße anbindet. Im Umfeld dieses Weges befinden sich Ruderalfluren ohne und mit Gehölzaufwuchs (4713, 4713-3). Nördlich des Weges steht eine einzelne, mehrstämmige Sal-Weide (BHD 20-30 cm).

Südlich des Plangebietes und der Ortsverbindungsstraße befinden sich Ackerland (4110) und ein Fichtenwald (7203-102) (BHD 15-25 cm). Östlich des Waldes führt eine asphaltierte Zufahrt von der Ortsverbindungsstraße zu einem Grünland (4223). Die Straße ist beidseitig von kurzgrasigem Verkehrsbegleitgrün

(9280) und südlich der Straße von einer Laubbaumreihe (6312) gesäumt. Entlang der nördlichen Straßenseite steht eine alte, teilweise abgängige Obstbaumreihe (6372).

Der für die Niederschlag- und Abwasserleitung vorgesehene südliche Ausläufer des Plangebiets umfasst größtenteils einen bestehenden Graben (2240). Dieser verläuft zwischen dem westlich gelegenen großflächigen Ackerland (4110) und dem östlich befindlichen kulturbestimmten Fichtenwald (7203-102). Der Graben selbst umfasst grasreiche ruderales Säume (4711). Die östliche Böschung des Grabens ist bis zum anschließenden Fichtenwald mit einer lückigen, rund 3 m breiten Besenginsterheide bestanden. Am oberen Rand stehen Birken mittleren Alters. Die Besenginsterheide ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Der nördliche Teil des NL-Korridors umfasst auch kulturbestimmten Fichtenwald, in dem die vermutete Verrohrung der Entwässerung aus dem Plangebiet verläuft. Der offene Entwässerungsgraben endet am südlichen Ende des Ackerlands bzw. Fichtenwalds.



Abb. 10: Entwässerungsgraben zwischen Ackerrand und Fichtenwald



Abb. 11: Besenginsterheide am Graben (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)

Daran schließen sich ruderales Grassäume (4711) sowie in einem Teilbereich mesophiles Grünland (4223) an. Der südlich anschließende Hang zur Wisenta ist mit kulturbestimmtem Kiefern-Mischwald (7603-206) bestanden. Die vorkommenden Baumarten sind v. a. Wald-Kiefern, Gewöhnliche Fichten, Hänge-Birken und Sal-Weiden. Der Brusthöhendurchmesser der Bäume liegt bei 15-30 cm. Am unteren Ende des Hangwaldes ist das Ende des verrohrten Entwässerungsgrabens sichtbar.



Abb. 12: Ende der Verrohrung (Pfeil) oberhalb der Wisenta



Abb. 13: Wisenta im südlichen Plangebiet (geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG) (Blick von Osten)

Die im Plangebiet befindliche steile nördliche Uferböschung der Wisenta ist nicht gehölzbestanden (2211-23 §). Die Wisenta selbst ist als strukturreicher, naturnaher Bach/kleiner Fluss ein gesetzlich geschütztes Biotop (2211 §).

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche, die nach TMLNU (2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden (Tab. 1). Da das Biotopwertverfahren auch eine Bewertung der anderen Schutzgüter umfasst, wurden bei vorliegender Planung ergänzend die Vorbelastungen des Plangebietes auf Grund der vorangegangenen Nutzung berücksichtigt.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Folgendes Biotop mit sehr hoher Bedeutung ist Untersuchungsraum vorhanden:

- Besenginsterheide (5610-200 §): Endwert 50 (Grundwert 50, ohne Auf- oder Abschläge)

Biotope mit hoher Bedeutung

Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.

Biotope mit hoher Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Obstbaumreihe (nicht § 15) (6372): Endwert 40 (Grundwert 40, ohne Auf- oder Abschläge)
- naturnaher (struktureicher) Bach/schmaler Fluss (§) (2211): Endwert 40 (Grundwert 40, ohne Auf- oder Abschläge)
- Ufergehölz geschützter Fließgewässer (§) (2211-23): Endwert 40 (Grundwert 40, ohne Auf- oder Abschläge)

Biotope mit mittlerer Bedeutung

Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte (4713): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte mit Gehölzaufwuchs 41 bis 70 % Deckung (4713-3): Endwert 30 (Grundwert 30, Aufschlag +5 aufgrund des Gehölzaufwuchses, Abschlag -5 aufgrund der Veränderungen im Bodenhaushalt)
- Feldhecke, überwiegend Bäume (6120): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsche frischer Standorte (6224): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Baumreihe, Laubholz-Reinbestand (6312): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Sonstige Abgrabungsflächen mit Bewuchs < 40%: Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Kulturbestimmter Fichtenwald (Anteil Fichte >90 %) auf frischeren bis trockneren Standorten (7203-102): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Kulturbestimmter Fichten-Mischwald (7603-106): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Kulturbestimmter Kiefern-Mischwald (7603-206): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs 10 bis 40 % Deckung (4711-2): Endwert 28 (Grundwert 30, Aufschlag +3 aufgrund des Gehölzaufwuchses, Abschlag -5 aufgrund der Veränderungen im Bodenhaushalt)
- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte mit Gehölzaufwuchs kleiner 10 % Deckung (4713-1): Endwert 26 (Grundwert 30, Aufschlag +1 aufgrund des Gehölzaufwuchses, Abschlag -5 aufgrund der Veränderungen im Bodenhaushalt)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)
- Nadelbaum (6420): Endwert 30 (Grundwert 30, ohne Auf- oder Abschläge)

Biotope mit geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Verkehrsbegleitgrün (9280): Endwert 25
- gestaltete Anlage (9319): Endwert 25
- Ackerland (4110): Endwert 20
- offene Flächen, Rohbodenstandorte im Gewerbe/Industriebereich (8400): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Schotterweg ohne Deckschicht (9214): Endwert 10
- Industrie- und Gewerbeflächen - teilversiegelte Fläche (Schotter) (9140): Endwert 5
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Asphalt (9216): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - Gebäude (9140): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - versiegelte Fläche (Asphalt) (9140): Endwert 0

Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum in den Grasflächen, Ruderfluren und in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen ist durch die gewerbliche Nutzung mit Bodenversiegelungen bereits umfassend vorbelastet. Vorbelastungen bestehen weiterhin durch die intensive Ackernutzung und nachrangig durch die Nähe zur K 304 durch Verlärmung und Bewegungsunruhe.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Gegenwärtig sind knapp 30 % des gesamten Plangebietes bereits teil- bzw. vollversiegelt. Damit liegt eine mittlere Vorbelastung des Schutzgutes Fläche vor.

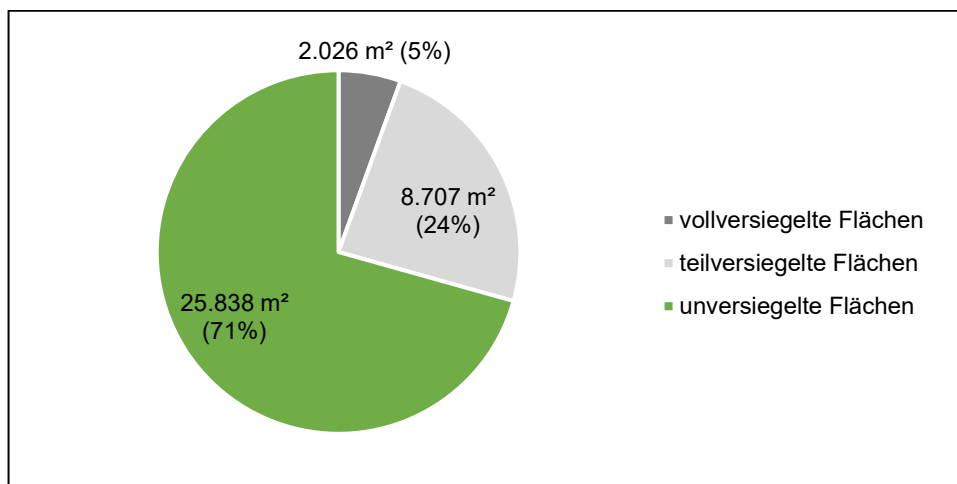


Abb. 14: Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2021) steht im Plangebiet ein steinig, sandiger Lehm (lg 2) über Schieferschutt und Quarzit an. Im östlichen Plangebiet

kommt die Leitbodenform steiniger, grusiger Lehm (Schiefer-Diabas-Schutt) (lg3) vor. Beide Leitbodenformen haben sich zu Berglehm- bzw. Bergsandlehm-Braunerde der Plateaus und Hänge entwickelt (TLUG o.J.).

In Anlehnung an LABO (2009) erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens. Im Untersuchungsgebiet sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Ebenso liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Lebensraum für Pflanzen: Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Der steinig, sandige Lehm (lg2) ist in der Regel ein typischer Waldstandort und nur untergeordnet als Acker nutzbar. Die Waldnutzung spiegelt sich z.B. in der für landwirtschaftliche Zwecke eher ungünstigen Humusform des Rohhumus wider. Der steinig, grusige Lehm (lg3) ist für eine ackerbauliche Nutzung besser geeignet, da die Ackerkrume vielfach humos ist und ein locker-krümelartiges Gefüge aufzeigt. Die Braunerde weist keine besonderen Standorteigenschaften für Pflanzengesellschaften auf. Die Naturnähe ist im Bereich der Ackerflächen durch die ständige Bewirtschaftung bereits eingeschränkt. Im Bereich des ehemaligen Lockgesteinsbruchs im westlichen Plangebiet ist aufgrund des Kiesabbaus mit Abgrabungen, Aufschüttungen sowie der Folgenutzung mit Voll- und Teilversiegelung kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt: Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u.a. die nutzbare Feldkapazität herangezogen.

Beide o. g. Bodenformen weisen auf ungestörten Standorten eine im Durchschnitt nur mäßige bis geringe Wasserspeicherfähigkeit auf und neigen z. T. erheblich zur Austrocknung. Im Bereich des bestehenden Gewerbstandortes ist die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt bereits durch die Versiegelung teilweise ge- bzw. zerstört, so dass der Boden in diesem Bereich keinen oder nur geringen Einfluss auf eine mögliche Abflussverzögerung bzw. -verminderung hat.

Filter- und Pufferfunktion: Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. den pH-Wert, den Humus- und Tongehalt oder den Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.

Bei der im Untersuchungsraum vorkommenden Braunerde (lg2, lg3) besteht generell eine starke Versauerungstendenz, was zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung führt. Beide Bodenformen (lg2, lg3) weisen durch den potenziell geringen pH-Wert eine geringe Pufferfunktion auf.

Aus der Bodenschätzung ergibt sich für die Braunerde aus steinig, sandigem Lehm (lg2) eine durchschnittliche Bodenzahl von 38 und für die Braunerde aus steinig, grusigen Lehm (lg3) eine Bodenzahl von 42. Somit weist der letztere (lg3) eine höhere Ertragspotenz auf. Der natürliche Boden ist jedoch aufgrund der bestehenden Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes nahezu vollständig abgegraben und z. T. überbaut. Lediglich in den mit Wald bestandenen nördlichen Randbereich, dem westlich angrenzendem Grünland und den östlichen Ackerflächen ist der natürliche Bodenaufbau gegeben. Die Bewertung der Böden hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tab. 2: Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (SCHOBER & PARTNER 1994, TLUG o. J.).

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.-max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformati- onsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungssicher- heit
sandiger Lehm, steinig (Schiefer- erschutt, Quarzit) (lg2)	38 (22-52)	gering	gering
Lehm, steinig-grusig (Schiefer- erschutt, Diabas) (lg3)	42 (22-58)	mittel	mittel

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind sowohl durch den Steinbruchbetrieb als auch durch die anschließende gewerbliche Nutzung in Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit den Hallen bebauten Gewerbeflächen sowie alle weiteren voll- und teilversiegelten Flächen. Die Böden sind zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen umfassend gestört oder beseitigt worden. Die Versiegelung von Boden ist ein gravierender Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Ackerflächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßigem Umbruch und Düngereinsatz. Insgesamt weist das Schutzgut Boden mittlere bis hohe Vorbelastungen auf.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet mit Ausnahme der Wisenta nicht vor. Das bislang im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über einen Graben in die ca. 250 m südlich des Plangebietes fließende die Wisenta abgeleitet. Für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von den bestehenden versiegelten/teilversiegelten Flächen der Wieduwilt Bau GmbH sowie von aufbereitetem Abwasser über einen offenen Graben zur Wisenta liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.03.2017 vor (LRA Saale-Orla-Kreis 2017). Für die Abwasseranlage liegen Nebenbestimmungen für regelmäßige Kontrollen, Wartungen und Prüfungen vor.

Die Wisenta, ein naturnaher und gem. § 30 BNatSchG geschützter kleiner Fluss, fließt in südwestliche Richtung. Sie ist ein Gewässer II. Ordnung und unterliegt der Unterhaltungspflicht des Gewässerunterhaltungsverbandes Obere Saale/Orla.

Etwa 190 m oberstrom ist die Wisenta zur Talsperre Lössau aufgestaut. Das Auslaufbauwerk der Talsperre endet ca. 40 m oberstrom der Einleitstelle des Grabens. Die ehemalige Trinkwassertalsperre dient heute der Niedrigwasseraufhöhung, der Überleitung von Wasser in das Weida-Talsperrensystem und in geringem Umfang dem Hochwasserschutz (TFW 2022).

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Im Untersuchungsgebiet liegt eine sehr geringe Grundwasserneubildungsrate natürlicherweise von 25 bis < 50 mm/a vor (TLUBN 2022b). Im Bereich des Ackerlandes, des Waldes und der Grassäume des Plangebietes trägt das Niederschlagswasser durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei. Im Bereich der voll- und teilversiegelten Flächen ist keine bzw. nur eine sehr geringe Versickerung möglich. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird z. T. abgeführt und in die Wisenta eingeleitet.

Das Plangebiet gehört zum hydrogeologischen Teilraum „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ (BGR 2016). Dieser ist durch paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserlei-

ter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus gekennzeichnet. Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes gering. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt im Untersuchungsgebiet mehrere Monate bis drei Jahre (TLUBN 2022a).

Vorbelastungen: Es bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft. Im Bereich der versiegelten Flächen ist keine Versickerung mehr möglich bzw. stark eingeschränkt.

Schutzgut Klima / Luft

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage in der freien Landschaft, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände des Plangebietes (Baumgruppen, Feldhecke, Einzelbäume) für das Filter- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen aufgrund ihrer geringen Größe von nachrangiger Bedeutung. Von hoher Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich sind die Waldflächen nördlich und südlich des Plangebietes.

In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesganges der Temperaturen sowie einer erhöhten Luftfeuchte im unmittelbaren Umfeld bei. Das offene Ackerland im Plangebiet ist dagegen für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet in südliche Richtung mit einer mittleren Geschwindigkeit von 0,5-1,5 m/s (vgl. TLUG 2000) um dann entlang des Wisentatales in Richtung Schleiz abzufließen. Die bestehende Bebauung des gewerblich genutzten ehemaligen Kiesbruchs mit befestigten Flächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen sind als lokalklimatische Wärmeinseln zu bezeichnen.

Vorbelastungen: Insgesamt ist von einer geringen Vorbelastung des Schutzgutes aufgrund des teilweise bestehenden Versiegelungsgrades auszugehen. Sehr geringe Beeinträchtigungen durch Emissionen (Luftschadstoffe) bestehen durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet sowie den Straßenverkehr auf der angrenzenden Ortsverbindungsstraße.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Kulturlandschaft des Schleiz-Zeulenrodaer Vogtlandes (Schmidt et al. 2004). Die Landschaft des Thüringer Vogtlandes stellt sich als flachwellige Hochfläche dar, die von Süd nach Nord allmählich abfällt. In diese Hochfläche haben sich die Täler der Wisenta, der Weida und der Auma mit ihren Nebenbächen mäßig tief eingeschnitten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Hochfläche in einer Höhe von ca. 478 m ü. NHN. Auf den Hochflächen dominiert die landwirtschaftliche Nutzung mit großen gehölzfreien Ackerflächen, so dass die Gehölzbestände des Plangebietes sowie der angrenzenden Umgebung das Landschaftsbild beleben. Das Plangebiet ist im Bereich der als Lagerflächen genutzten ehemaligen Kiesgrube partiell bebaut sowie großflächig teilversiegelt und damit stark anthropogen überformt (Abb. 15). Das Betriebsgelände ist jedoch aufgrund der „eingetieften“ Lage und den umgebenden Gehölzbiotopen weitgehend sichtsverschattet und gut in die Landschaft eingebunden. Der außerhalb des ehemaligen Kiesbruchs liegende östliche Teil des Plangebietes wird durch eine offene landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt, die großflächig als Ackerland genutzt wird (Abb. 16). Das Plangebiet ist auf Grund der Höhenlage sowie der vorhandenen Gehölze von der angrenzenden Ortsverbindungsstraße nur aus unmittelbarer Nähe einsehbar.



Abb. 15: Das Landschaftsbild im gewerblich genutzten Teil des Plangebiets



Abb. 16: Blick auf das Plangebiet von Südosten

Vorbelastungen: Das Landschaftsbild ist durch den ehemaligen Bergbau und die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits teilweise vorbelastet.

4.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ umfasst keine Flächen eines FFH- oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 26a ThürNatG). Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Wisenta und Zeitera“ (EU-Nr. 5437-302) südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 230 m. Die für die Ableitung von Oberflächenwasser des Plangebietes vorgesehene Wisenta sowie ihre Ufervegetation sind im weiteren Verlauf Bestandteil des FFH-Gebietes. Die Einleitungsstelle des Oberflächenwassers liegt in einer Entfernung von ca. 130 m oberstrom des FFH-Gebietes.

Erheblichkeitseinschätzung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wisenta und Zeitera“

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 401 ha und umfasst das in die Ostthüringisch-Vogtländische Hochfläche eingeschnittene Tal der Wisenta mit einem teilweise stark mäandrierendem Gewässerlauf, Hochstaudenfluren, Ufergehölzen, Auebereichen mit Mähwiesen sowie bewaldeten Talflanken.

Zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zählen gemäß ThürNat2000ErhZVO 13 Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL (Tab. 3). Darunter ist die Wisenta als Fließgewässer mit flutender Wasserpflanzenvegetation ein Lebensraumtyp (LRT 3260). Abweichend von den in der ThürNat2000ErhZVO aufgeführten Lebensraumtypen sind im Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet keine Vorkommen des Lebensraumtyps Berg-Wiesen (6520) aufgeführt (TLUBN 2019a).

Als Erhaltungsziele sind gemäß ThürNat2000ErhZVO außerdem zwei Tierarten des Anhangs II der FFH-RL von Bedeutung. Zusätzlich sind im Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet zwei weitere Tierarten des Anhangs II der FFH-RL aufgelistet (TLUBN 2019a) (Tab. 4).

Tab. 3: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RL, die gemäß ThürNat2000ErhZVO zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wisenta und Zeitera“ zählen.

Natura 2000-Code: Kennziffer gemäß FFH-RL: * - prioritärer Lebensraumtyp (LRT), **Erhaltungszustand** im FFH-Gebiet: A – hervorragend, B – gut; **Gesamtbeurteilung** des Wertes des FFH-Gebiets für die Erhaltung des LRT: A – hervorragender Wert, B – guter Wert; k. A. – keine Angaben (TLUBN 2019a).

Natura 2000-Code	Name	Fläche [ha]	Erhaltungszustand	Gesamtbeurteilung
3150	Natürliche nährstoffreiche Stillgewässer	1,12	B	B
3260	Fließgewässer mit flutender Wasserpflanzenvegetation	8,53	B	B
6430	Feuchte Hochstaudenfluren	1,20	B	C
6510	Extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes	12,05	B	B
6520	Berg-Mähwiesen	k. A.	k. A.	k. A.
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	0,13	B	B
8220	Silikatfelsen und ihre Felsspaltenvegetation	0,98	B	B
8230	Silikatfelskuppen mit ihrer Pioniervegetation	0,06	B	C
9110	Hainsimsen-Buchenwälder	2,87	C	C
9130	Waldmeister-Buchenwälder	2,56	C	C
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder	4,84	B	C
91E0*	Auenwälder mit Erle, Esche und Weide	17,55	B	B
9410	Bodensaure Fichtenwälder	3,39	C	C

Tab. 4: Arten des Anhangs II der FFH-RL, die gemäß ThürNat2000ErhZVO zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Wisenta und Zeitera“ zählen

Natura 2000-Code: Kennziffer gemäß Standarddatenbogen; **Population:** p - sesshaft, i – Einzeltiere, w -Überwinterung; **Erhaltung:** Erhaltungsgrad der für die Art wichtigen Habitatelemente und Wiederherstellungsmöglichkeiten im FFH-Gebiet: C – durchschnittlich oder beschränkt; **Gesamtbeurteilung** des Wertes des FFH-Gebietes für die Erhaltung der betreffenden Art: B – guter Wert, C - signifikanter Wert (TLUBN 2019a).

Natura 2000-Code	deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Population	Erhaltung	Gesamtbeurteilung
1096	Bachneunauge	<i>Lampetra planeri</i>	p, 41 i	B	C
1163	Westgroppe	<i>Cottus gobio</i>	p, 3 i	B	B
1337	Biber	<i>Castor fiber</i>	p, 1 i	B	B
1355	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	p, 5 i	B	B

Übergreifende Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind gemäß ThürNat2000ErhZVO die Erhaltung oder gegebenenfalls Wiederherstellung

- der stark mäandrierenden Bachabschnitte der Wisenta und eines Nebenbachs mit Lebensräumen des Fischotters und des Bachneunauges sowie
- der bachbegleitenden Auenwälder und der extensiv genutzten Auenwiesen im zum Teil tief in die Ostthüringisch-Vogtländische Hochfläche eingeschnittenen Tal der Wisenta.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu

erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. Abweichend davon darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

Abschätzung der möglichen Auswirkungen des Projektes auf das FFH-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des FFH-Gebietes „Wisenta und Zeitera“. Das FFH-Gebiet beginnt ca. 130 m unterstrom der vorhandenen Einleitstelle in die Wisenta. Die Wisenta ist dort als Lebensraumtyp 3260 (Fließgewässer mit flutender Wasserpflanzenvegetation) sowie Habitatfläche der Arten Biber und Fischotter maßgebliches Erhaltungsziel des FFH-Gebietes. Das Vorhaben umfasst dabei die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sowie von aufbereitetem Abwasser über einen offenen Graben in die Wisenta. Gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis (LRA Saale-Orla-Kreis 2017) ist die Einleitung des Abwassers nur zulässig, wenn die festgesetzten Überwachungswerte von pH-Wert, Kohlenwasserstoffen, CSB (chemischer Sauerstoffbedarf) und BSB₅ (Biologischer Sauerstoffbedarf) nicht überschritten werden. Dazu sind die Kohlenwasserstoffe jährlich durch eine sachverständige Stelle und CSB sowie BSB₅ halbjährlich durch betriebliche Eigenkontrolle zu prüfen. Zudem haben monatliche und halbjährliche Kontrollen der Abwasseranlage durch einen Sachkundigen zu erfolgen. Aufgrund des Bescheides der Unteren Wasserbehörde ist davon auszugehen, dass alle normativen Vorgaben zur Abwasserkontrolle und Wartung der Anlagen eingehalten werden und es nicht zu einer Schädigung der genannten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Einleitung kommt.

Lebensraumtypen, die außerhalb des FFH-Gebietes liegen und einen funktionalen Bezug zum FFH-Gebiet haben, sind vom Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ nicht betroffen.

Der Standort des Bebauungsplans Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ befindet sich einer Entfernung von ca. 230 m zum FFH-Gebiet. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung weder in der Bau- noch in der Betriebsphase zu akustischen und optischen Störwirkungen im Bereich der Erhaltungsziele des betroffenen Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Die maßgeblichen Schutzziele des FFH-Gebietes können bei Durchführung des Vorhabens auch weiterhin eingehalten werden.

Somit können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes „Wisenta und Zeitera“ mit seinen Erhaltungszielen durch das Vorhaben Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ ausgeschlossen werden. Es ist folglich keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

4.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Bodenverunreinigungen.

Das Plangebiet wird teilweise bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, wobei die Belastungen durch Schadstoffe oder Lärm der im Plangebiet arbeitenden Menschen aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Lagerplatz verhältnismäßig gering sind. Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen). In östlichen Teil des Plangebietes erfolgt ferner eine landwirtschaftliche Nutzung. Die südlich des

Plangebietes verlaufende Ortsverbindungsstraße ist gering frequentiert, womit die Verkehrs- und Lärmbeeinträchtigungen als gering einzustufen sind. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

4.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll ein entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Im Plangebiet und in der direkten Umgebung befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

4.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

4.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung der Planaufstellung. Bei Nicht-Durchführung des Planes würden für das Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Birkenbühl“ (1993) weiterhin gelten. Diese umfassen Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,2, Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Eine Erweiterung des Tiefbauunternehmens wäre jedoch nicht möglich, da auf Grund diverser Mängel des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitere Baumaßnahmen nicht genehmigungsfähig sind.

4.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Es wird von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case). Dabei werden nur die Festsetzungen betrachtet, die sich direkt auf Natur und Landschaft auswirken. Hierzu gehören:

- Die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,5 bzw. 0,6 zur besseren Ausnutzung der Sondergebietsfläche
- die Änderung bislang festgesetzter Grünflächen zu Sondergebietsflächen
- Bebauung/Versiegelung des bislang unbebauten Flurstücks 388
- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanz- sowie Erhaltungsgebot

Keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die folgenden Änderungen zu erwarten:

- Einbeziehung eines vorhandenen Grabens zur Wisenta in das Plangebiet. Der Graben wird bereits zur Ableitung von Oberflächenwasser genutzt, und soll auch bei Umsetzung des Bebauungsplanes dazu dienen und dabei nicht baulich verändert werden.
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet (Gewerbstandort)

Es erfolgt eine Prognose über die Veränderungen des Naturhaushaltes (schutzgutbezogene Konfliktanalyse), die sich aufgrund des Bebauungsplanes ergeben können.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Biotope in den Sondergebietsflächen des Plangebietes kommen wird, da sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenabtrag) aber auch für die Erschließungsarbeiten großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu

einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Vom Verlust sind mit den vorhandenen Schotterflächen, kleinräumigen Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte, Grassäumen und Abgrabungsflächen z. T. mit jungem Gehölzaufwuchs sowie einer Grünfläche mit Gehölzen und eine Baumgruppe aus Sal-Weide, Birke und Espe Biotoptypen von überwiegend geringer bzw. sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen.

Der Verlust begründet sich zum Einen durch die mögliche zusätzliche Versiegelung der Sondergebietsfläche infolge der Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,5 bzw. 0,6. Zum Anderen sollen bislang festgesetzte Grünflächen teilweise auch als Sondergebietsfläche überbaubar werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot von „vorwiegend Nadelgehölzen (Kiefer, Birke)“ im Südwesten des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Kartierung bereits nicht mehr vorhanden und durch Schotter- sowie Rohbodenflächen ersetzt worden. Ältere Luftbilder (z. B. von 2010) belegen aber eine Laub-Nadel-Baumgruppe in diesem Bereich. Vom Verlust ist bzw. war demnach ein Biotoptyp mittlerer Bedeutung betroffen. Die zweite im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot von vorwiegend Laubgehölzen ist im Bestand in Form einer Ruderalflur mit Gehölzaufwuchs vorhanden. Sie wird zukünftig z. T. als Grünfläche „c“ mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ zum Erhalt festgesetzt werden, so dass hier keine Verluste auftreten bzw. sogar zusätzliche Gehölzstrukturen geschaffen werden. Die Grünfläche „c“ umfasst auch eine vorhandene Baumgruppe an der Zufahrtsstraße des Sondergebietes sowie die weiteren mit Ruderalfluren und z. T. mit Gehölzen bestandenen Flächen des östlich der genutzten Gewerbeflächen vorhandenen Walls, so dass zukünftig der Biotopverbund der Gehölzstrukturen gesichert wird. Die dritte im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot ist teilweise als Obstbaumreihe nördlich entlang der Ortsverbindungsstraße vorhanden. Zum Teil umfasst sie aber auch Flächen, welche gegenwärtig als Ackerland genutzt werden. Diese Grünfläche wird zu Gunsten der Sondergebietsfläche im Flurstück 388 etwas reduziert. Der Bebauungsplan sieht aber weiterhin eine südliche Grünfläche „b“ vor, die aufgrund der vorhandenen Obstbäume, als Pflanzung einer „Obstbaumreihe“ die Eingrünung und Abgrenzung des Plangebiets zur Ortsverbindungsstraße darstellen soll.

Des Weiteren kommt es durch die geplante Nutzung und Versiegelung (GRZ von 0,5) des derzeitig unbebauten/unversiegelten Flurstücks 388 zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das vorliegende Ackerland hat einen geringen Biotopwert. Planungsrechtlich wäre auf diesem Flurstück ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,2 zulässig. Die übrigen 80 % wären hingegen nicht versiegelbar und landschaftsgärtnerisch zu begrünen (Biotopwert 25). Von der Umsetzung des Bebauungsplans ist demnach planungsrechtlich der potentielle Verlust von ungefähr 30 % begrünter Freiflächen betroffen. Der plangegegenständige Bebauungsplan beinhaltet aber am östlichen Rand des Flurstücks 388 Festsetzungen für eine weitere Grünfläche. In dieser Grünfläche „a“ soll eine 5 m breite Baum-Strauchhecke entwickelt werden. Damit erhält der östliche Planungsraum eine Begrünung und Einbindung in den Landschaftsraum sowie neue Gehölz- und Saumstrukturen, die sowohl gegenüber dem vorhandenen Ackerland als auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Strukturanreicherung und damit eine Habitatverbesserung darstellen.

Am westlichen Rand des Plangebiets werden die vorhandene Feldhecke sowie eine Baumgruppe als Grünfläche „c“ zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich der Grünfläche „a“ soll mit dem Pflanzgebot einer Baum-Strauchhecke der vorhandene Gehölzaufwuchs auf der mit Ruderalfluren bestandenen westlichen Böschung ergänzt und im Osten des Plangebietes neu angelegt werden. Somit werden durch den Bebauungsplan die vorhandenen Gehölzstrukturen in diesen Bereichen gesichert und ergänzt. Der im nördlichen Plangebiet befindliche Kiefern-Mischwald wird vollständig als Fläche für den Wald im Bebauungsplan festgesetzt, so dass hier ebenfalls Verluste ausgeschlossen werden.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung der bislang unbebauten Gewerbefläche des Flurstücks 388 als Sondergebiet und die zur Sondergebietsfläche geänderten Grünflächen mit Pflanzgebot von

„vorwiegend Nadelgehölzen (Kiefer, Birke)“. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen begrünt sowie die festgesetzten Grünflächen und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Die nicht bebauten Flächen werden gem. ThürBO landschaftsgärtnerisch gestaltet und entsprechend genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die vorkommenden Arten in den festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot bzw. Pflanzerschutz ausreichend Ersatzlebensräume finden.

- Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird v. a. aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen überwiegend geringer bzw. sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit sowie der vorhandenen Vorbelastungen als „gering“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen der einzelnen Baugrundstücke als auch die Neubauten der Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen der Sondergebiete, was zu einem Flächenverbrauch führt. Das unbebaute Flurstück 388 sowie die als Sondergebietsflächen vorgesehenen Grünflächen sind gegenwertig unversiegelt bzw. teilversiegelt (Grünfläche im Südwesten des Plangebiets). Zudem führt der Bebauungsplan durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,5 bzw. 0,6 generell zu einem höheren Flächenverbrauch, sowohl gegenüber dem Bestand (s. Kap. 4.2.1, Abb. 10) als auch dem planungsrechtlichen Zustand. Eine Gegenüberstellung versiegelter und unversiegelter Flächen gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für die zulässigen Nutzungen n von 10.108 m² (1,0 ha).

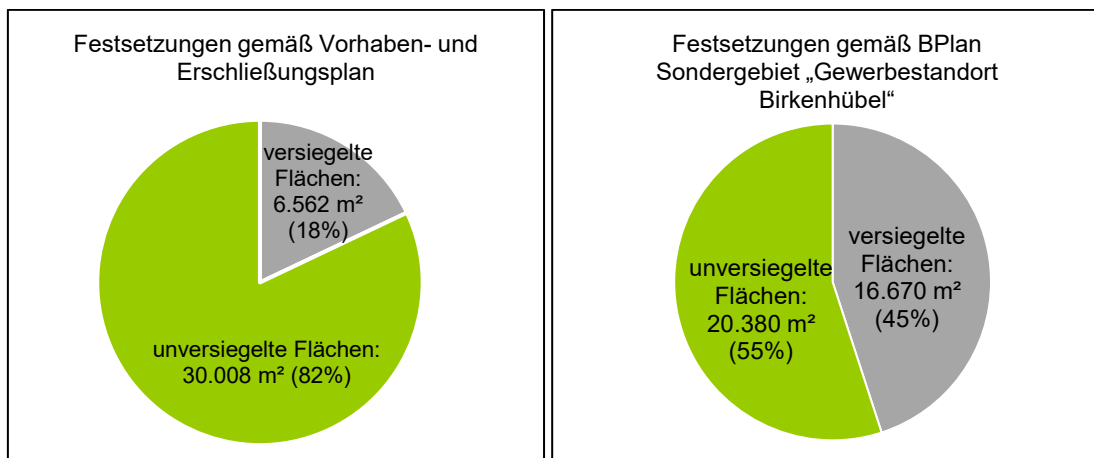


Abb. 17: Flächenverbrauch gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“

- Aufgrund der Steigerung einer möglichen Versiegelung um 1,0 ha (27 % der Gesamtfläche) wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche unter Beachtung der Vorbelastungen (ehemaliger Kiesabbau und bereits festgesetztes Gewerbegebiet) eine geringe bis mittlere Bedeutungsstufe zugeordnet.

Schutzgut Boden

Bauphase: Durch den zusätzlichen Flächenverbrauch infolge der Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,5 bzw. 0,6, die Änderung von Grünflächen zu Gewerbegebietsflächen und die Bebauung/Versiegelung des bislang unversiegelten Flurstücks 388 wird auch das Schutzgut Boden im Plangebiet zusätzlich erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen der Bauphase kommt es im Bereich der Bauflächen zu umfangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dabei führen Überbauung und Versiegelung zu einem vollständigen und anhaltenden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Zudem kann eine erneute Bodenbildung auf diesen Flächen nicht einsetzen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 im Bereich des Flurstücks 388 bereits zulässig ist aber bislang nicht umgesetzt wurde (Nutzung als Ackerland).

Während der Bauphase kommt es zudem zu einer temporären Beeinträchtigung der an die eigentlichen Bauvorhaben angrenzenden Flächen u. a. für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und auch für die erforderliche Baufreiheit im direkten Umfeld der geplanten Gebäude. Da diese Eingriffe nur temporär sind, kann nach Abschluss der Bauvorhaben auf diesen Flächen wieder eine Bodenentwicklung stattfinden. In den festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot bzw. Pflanzerschutz kommt es dagegen zu keinen zusätzlichen baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens. In der Waldfläche bleiben die naturnahen Böden entsprechend dem Bestand erhalten.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens mehr vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der begrüneten, unversiegelten Flächen auszugehen. Gegenüber der andauernden Unterbrechung der Horizontfolge in den bislang als Ackerland genutzten Böden kann eine fortlaufende Bodenentwicklung im Bereich der festgesetzten Grünflächen stattfinden.

- Da das unbebaute Flurstück bereits als Gewerbegebietsfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt war, aber auch bislang festgesetzte Grünflächen als Sondergebietsflächen geplant sind und generell durch die Erhöhung der GRZ der Eingriff in das Schutzgut erhöht wird, sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes mit einer mittleren bis Bedeutungsstufe einzuordnen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Bau- und Betriebsphase

Das bislang im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sowie das aufbereitete Abwasser aus der gewerblichen Nutzung werden gesammelt und über einen Graben in die ca. 230 m südlich des Plangebietes fließende Wisenta geleitet. Auch im zukünftigen Sondergebiet soll auf diese Weise verfahren werden, wobei sich der Abfluss aufgrund der zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen erhöhen wird. Für die bisherige Einleitung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.03.2017 vor (LRA Saale-Orla-Kreis 2017), welche für die Abwasseranlage mit Nebenbestimmungen für regelmäßige Kontrollen, Wartungen und Prüfungen verbunden ist. Bei Umsetzung der Planung ist eine neue Einleitgenehmigung zu stellen, so dass auch zukünftig davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung der dann geltenden Vorgaben durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wisenta und damit des Schutzgutes Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Grundwasser:

Bauphase: Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit zu einer verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während der Bauphase können zu einer weiteren temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses führen.

Betriebsphase: Mit der weiteren Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Folglich kommt es im Gebiet zu einer verminderten Grundwasserneubildung. Hier ist zu beachten, dass die natürliche Versickerung und damit die Grundwasserzufuhr durch die bestehenden Voll- und Teilversiegelungen im Plangebiet bereits z. T. beeinträchtigt sind. Zudem ist die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsraum generell sehr gering.

- Insgesamt sind mit dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Während der Bauphase sind temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen zu erwarten.

Gewerblich genutzte Flächen zählen auf Grund der verwendeten Materialien, der Versiegelung und Überbauung zu den Extremstandorten. Sie zeichnen sich mit zur Umgebung erhöhten Temperaturen und einer geringeren Luftfeuchte aus. Durch die Bebauung des bislang unbebauten Flurstücks 388 kommt es zum Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche (Ackerland). Da diese nur einen kleinen Teil des angrenzenden großflächigen Ackerlands umfasst und genug Kaltluftproduktionsflächen in der Umgebung verbleiben, ist dieser Verlust ohne Relevanz für die Kaltluftzufuhr ins Wisentatal und damit für die nachfolgenden Ortschaften einschließlich der Ortslage Schleiz.

Zudem kommt es durch die Änderung von Grünflächen zu Sondergebietsflächen zum Verlust von begrenzt für die lufthygienische Ausgleichfunktion tauglichen Gehölzen (Grünflächen bzw. Ruderalfluren mit Gehölzbestand). Im Gegensatz dazu können die zukünftigen sowie die bestehenden Gehölze zu einem lufthygienischen Ausgleich im Plangebiet beitragen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen weitere Belastungen durch Luftschadstoffe (Abgase, Staub) durch die gewerbliche Nutzung und den Fahrzeugverkehr. Durch die bereits bestehende Nutzung sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb der Bauflächen auswirken. Darüberhinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase wird das Landschaftsbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört.

Das bisherige Betriebsgelände ist aufgrund der eingetieften Lage und den umgebenden Gehölzbiotopen weitgehend sichtsverschattet und gut in die Landschaft eingebunden. Durch die zum Erhalt bzw. zur Pflanzung von Gehölzen festgesetzten Grünflächen am östlichen und westlichen Rand des bisherigen Betriebsgeländes wird diese Sichtverschattung beibehalten. Der außerhalb des ehemaligen Kiesbruchs liegende östliche Teil des Plangebietes wird durch das offene Ackerland geprägt. Dieses ist durch die offene, leicht südlich geneigte Lage aus der Umgebung einsehbar. Durch die geplante Bebauung/Versiegelung im Rahmen des Bebauungsplanes wird die anthropogene Überformung weiter zunehmen. Dieser Effekt kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baum-Strauch-Hecke (Grünfläche „a“) am östlichen Plangebietsrand und die Obstbaumreihe (Grünfläche „b“) am südlichen Rand des Plangebietes und die damit verbundene Eingrünung des Plangebietes gemindert werden. Zudem ist in Folge der festgesetzten Grundflächenzahl

von einer starken Durchgrünung des Plangebietes auszugehen, da die nicht überbauten Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind (Vorgabe gem. ThürBO).

Im Sondergebiet SO₁ wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf maximal 490 m ü. NHN festgesetzt, so dass die Gebäude eine Höhe von ca. 12-13 m über der vorhandenen Geländehöhe aufweisen können. Aufgrund der topographischen Lage der Baufläche (ca. 5 m unterhalb der westlich gelegenen Flächen) sowie den vorgegebenen Pflanzungen im Umfeld des SO₁ ist eine Fernwirkungen v. a. in westliche und nördliche Richtung und damit in Richtung der vorhandenen Siedlungsbereiche von Lössau nicht gegeben.

- Ausgehend von den bisherigen Nutzungen sowie den vorgegebenen Pflanzungen führt eine Umsetzung des Bebauungsplanes zu geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kann es zu einer Beeinträchtigung der Arbeitnehmer im Plangebiet, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge) kommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der Arbeitnehmer eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit am Arbeitsplatz während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebiete gem. § 11 BauNVO. Da das Gebiet dabei ausschließlich einer Nutzung durch ein Tiefbauunternehmen vorbehalten sein soll, erfolgt die Festsetzung zur Zulässigkeit eben dieser Betriebe sowie der zur Nutzung durch die Unternehmen notwendigen Flächen und Gebäude. Entsprechend der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Der ergänzende Betrieb führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer Erhöhung von Immissionen im Nahbereich, wobei daraus im Plangebiet selbst keine Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit zu erwarten sind. Angrenzende Siedlungsbereiche sind nicht vorhanden.

- Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von der bisherigen Nutzung sowie den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer zusätzlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura-2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind gemäß dem Ergebnis der FFH-Erheblichkeits-einschätzung (Kap. 4.2.2) nicht zu erwarten.

Mit der Überbauung ist ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen überwiegend geringer bis mittlerer Wertigkeit (Ackerland, Grünflächen z. T. mit Gehölzen, Ruderalfluren mit Gehölzen). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Überbauung führt zu einer stärkeren Aufheizung und zur Behinderung sowie Veränderung von Luftaustauschbewegungen im Nahbereich. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Der vorliegende Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ führt zu einer Inanspruchnahme von bereits festgesetzten und bebauten bzw. teilversiegelten Gewerbeflächen, wobei die GRZ von 0,2 auf 0,5 bzw. 0,6 erhöht wird. Weiterhin ist die Bebauung einer bereits festgesetzten, aber bislang unbebauten und ungenutzten Gewerbefläche (gegenwärtig Ackerland) vorgesehen, ebenfalls mit einer Erhöhung der GRZ auf 0,5. Zusätzlich erfolgt eine Inanspruchnahme von bislang festgesetzten Grünflächen als Sondergebietsfläche. Damit wird der Anteil einer möglichen Versiegelung gegenüber der bisherigen Planung um 23 Prozent (ca. 0,8 ha) erhöht. Im Plangebiet werden Biotoptypen überwiegend sehr geringer und geringer bis mittlerer Wertigkeit (Schotterflächen, kleinräumigen Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte, Grassäumen und Abgrabungsflächen z. T. mit jungem Gehölzaufwuchs sowie einer Grünfläche mit Gehölzen und eine Baumgruppe) in Anspruch genommen. Demzufolge führt das Bauvorhaben zu Konflikten mit vorrangig geringer bis mittlerer Bedeutung im Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen. Ebenso ist das Vorhaben in Bezug auf das Schutzgut Klima mit einem geringen Konfliktpotential verbunden. Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Fläche und Landschaftsbild sind die geplanten Baumaßnahmen mit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential zu beurteilen. Dem Eingriff in das Schutzgut Boden wird eine mittlere bis hohe Bedeutungsstufe zugeordnet. Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

4.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet für eine gewerbliche Nutzung. Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Im Zuge der zusätzlich erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude, der Stellplätze, von Lager- und Verkehrsflächen ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die gewerblichen Anlagen zu Emissionsbelastungen, wobei aufgrund der Entfernung zu Siedlungsbereichen keine immissionsbegrenzenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Zudem bedingt eine Beleuchtung der Gebäude und des Gewerbegebietes eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es fallen Baumischabfall und Bodenaushub an. Zudem ist mit Resten von Bau- sowie von Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan enthält die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Dabei fällt in Folge der gewerblichen Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art der Unternehmen an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband bzw. zugelassenen Entsorgungsunternehmen beseitigt bzw. verwertet.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bau- und Betriebsphase: Für das Plangebiet werden Sondergebiete für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Die zulässigen Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Störfallverordnung. Ein Unfall- bzw. Havariefall kann sich ausschließlich auf die in dem Gewerbebetrieb möglichen Vorhaben beschränken. Dabei sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen vom Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher nicht absehbar. Mit Ausnahme der Ressource Boden werden keine natürlichen Ressourcen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da ein ausreichender Waldabstand (§ 26 Abs. 5 BauGB) zu den Gebäuden eingehalten wird.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

4.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten) zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Regelung zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope: Es gelten unabhängig von den getroffenen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 30 Abs. 2 BNatSchG.

Der § 30 Abs. 4 BNatSchG findet bei vorliegender Planung keine Anwendung.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind zur Herstellung der Anlagen, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: Die gem. DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) anzusetzenden Beurteilungspegel sind entsprechend der Nutzungsart als Sondergebiet für gewerbliche Nutzung einzuhalten.

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung einer Grundflächenzahl: Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 wird die überbaubare Fläche begrenzt. Zudem wird im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, die die Grenze für die geplanten Gebäude festlegt und eine optimale Ausnutzung des Baugrundstückes ermöglicht. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Diese Begrenzung ist v. a. in der Planungs- und Bauphase relevant.

Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern im Plangebiet (Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB): Hierbei gilt für alle Pflanzungen, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden sind. Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Eine Bepflanzung dieser Streifen ist generell nicht zulässig.

Im Speziellen gelten folgende Festsetzungen:

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baum-Strauch-Hecke“ (Kennzeichnung "a"): Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baum-Strauch-Hecke ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Für die Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU festgesetzt. Der Pflanzabstand hat für die Bäume 10 m zu betragen. Die Sträucher sind im Pflanzraster vom 1 m x 1,5 m zu pflanzen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstbaumreihe“ (Kennzeichnung "b"): Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstbaumreihe ist mit standortgerechten und heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Für die Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU festgesetzt. Die Bäume sind jeweils über die gesamten Pflanzflächen zu verteilen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ (Kennzeichnung „c“): Die Gehölze auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feldgehölz sind zu erhalten und durch heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu ergänzen.

Festlegung von Kompensationsmaßnahmen: Als Ausgleich für die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden im Entwurf ergänzend gesonderte externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

4.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. D. h., dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden ist und die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bereits in diesem Verfahren durch entsprechende Festsetzungen oder anderweitige Regelungen Bestandteil des Satzungsverfahrens sind.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d.h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z.B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Biotopstrukturen. Von diesen Möglichkeiten wurde im vorliegenden Plan Gebrauch gemacht, indem entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden, z.B. zum Erhalt der Obstbaumreihe im Südosten sowie der Bäume und Sträucher im Westen des Plangebietes.

Die Bewertung der Ausgangs- und Planungswerte der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt in Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Entsprechend den o. g. Vorgaben wurde der anzusetzende Biotopwert für die Biotop- und Nutzungstypen mit der jeweiligen Fläche multipliziert (Tabelle 5).

Da bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bereich des Plangebietes vorliegt, sind dessen Festsetzungen anstatt des tatsächlichen Bestandes der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu Grunde zu legen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenhübel“ weitgehend sehr unkonkrete bzw. widersprüchliche Festsetzung enthält, wird für die Bewertung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen folgender Ansatz gewählt (vgl. Abb. 18):

- Die im Plan eingezeichneten Gebäude, Zufahrten und PKW-Stellplätze werden mit dem Wert „0“ eingestuft.
- Für das westliche Plangebiet (weitgehend gewerbliche genutzte Fläche) wird abweichend von der Festsetzung der GRZ (0,2) entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 angesetzt, da in der Planzeichnung für diesen Bereich eine Festsetzung als Schotterfläche erfolgte.

Dieser Anteil wird mit 10 Werteinheiten bewertet, wohingegen die nicht überbaubaren Flächen mit 25 WE eingestuft werden.

- Für die östliche, gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzte Fläche wird eine Grundflächenzahl gem. textlicher Festsetzung von 0,2 angesetzt.
- Die festgesetzten Pflanzflächen werden je nach den vorgegebenen Arten mit 35 WE (Nadelbäume) bzw. 40 WE (Laubbäume) bewertet.

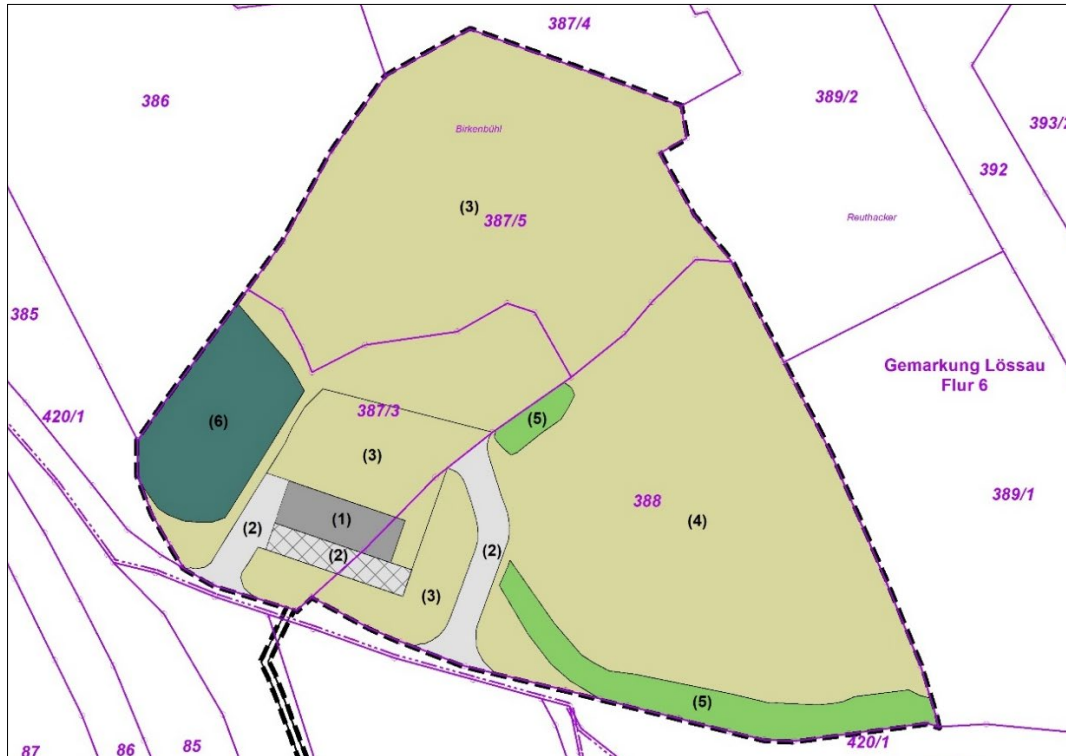


Abb. 18: Hilfsweise Flächenaufteilung zur Berechnung des Bestandwertes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Bewertung des ergänzenden Bereiches mit dem Korridor der Niederschlagswasserleitung wird gem. dem vorhandenen Biotopbestand in die Bewertung eingestellt. Hierzu werden die bei der Kartierung aufgenommenen Biotoptypen angesetzt. Der Ausgangswert wird demnach wie folgt ermittelt:

Tab. 5: Ermittlung des Ausgangswertes

Planungsrechtlicher Zustand gem. Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenhübel“ (1993)	Fläche in m ² (A)	Bedeutungsstufe (B)	Ausgangswert (C = A x B)
Gebäude (1)	585	0	0
Zufahrt und PKW-Stellplätze (2)	1.685	0	0
westlicher Planbereich (3)	17.050		
davon zu 80 % befestigt, Schotter	13.640	10	136.400
davon nicht überbaubar	3.410	25	85.250
östlicher Planbereich (4)	13.079		
davon überdeckbar gem. GRZ 0,2	2.616	0	0
davon nicht überbaubar	10.463	25	261.580
Grünflächen			
Pflanzgebot Laubgehölze (5)	1.997	40	77.480
Pflanzgebot Nadelgehölze (6)	2.234	35	78.190
<i>Zwischensumme</i>	<i>36.570</i>		<i>638.900</i>

ergänzender Bereich: Korridor der Niederschlagswasserleitung			
mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	18	30	540
grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711) einschließlich Entwässerungsgraben (2240)	375	30	11.250
kulturbestimmter Fichtenwald (Anteil Fichte > 90%) auf frischen bis trockenen Standorten (7203-102)	23	30	690
kulturbestimmter Fichten-Mischwald (7603-106)	40	30	1.200
Hauptstraße (9212)	9	0	0
Verkehrsbegleitgrün (9280)	4	25	100
naturnaher (struktureicher) Bach/schmaler Fluss (2211 §)	3	40	120
Uferbereich geschützter Fließgewässer (2211-23 §)	8	40	320
<i>Zwischensumme</i>	480		14.220
Summe	37.050		653.120

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 40 = hoch)

Somit ergibt sich für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Grundlage des bestehenden planungsrechtlichen Zustandes bzw. des Biotopbestandes in der Erweiterungsfläche ein Ausgangswert von **653.120** Werteinheiten.

In einem zweiten Schritt werden die Biotopwerte für die Flächen im Geltungsbereich entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ (Tabelle 6) ermittelt. Der Vergleich der Summen des Ausgangswertes und des Planungswertes zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder zu einem Wertzuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen.

Tab. 6: Ermittlung des Planungswertes

Nutzung des Bebauungsplanes	Fläche in m² (A)	Bedeutungsstufe (B)	Ausgangswert (C = A x B)
Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 11 BauNVO	29.773		
SO₁	17.022		
davon überbaubar gem. GRZ 0,6	10.213	0	0
davon nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	6.809	25	170.220
SO₂	12.750		
davon überbaubar gem. GRZ 0,5	6.375	0	0
davon nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	6.375	25	159.375
Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, öffentlich	82	0	0
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, davon	5.135		
mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB), „a“: Strauchhecke	1.347	40	53.880
mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB), „b“: Obstbaumreihe	731	35	25.585
mit Erhaltungspflicht (§ 9 (1) 25b BauGB) „c“: Feldgehölz	3.057	40	122.280
Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	11	40	440
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB	195	20	3.900
Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB	1.855	40	74.200
Summen	37.050		609.880

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel, 40 = hoch)

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ ein Wertverlust von **43.240** Werteinheiten. Hierzu trägt v. a. die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,5 bzw. 0,6 bei.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung zeigen, dass die Festsetzungen im Plangebiet v. a. durch die Bebauung/Versiegelung zusätzlicher Flächen zu einem Wertverlust führen, so dass weitere, externe Kompensationsflächen herangezogen werden müssen. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

4.3.6 Belange des Artenschutzes

Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht bekannt (elektronische Post des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 18.01.2022). Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Größe und der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

4.3.7 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Eine Standortalternativenprüfung für das Plangebiet ist im vorliegenden Fall auf Grund der Überplanung bereits bestehender gewerblicher Anlagen am Standort nicht erforderlich.

4.4 Ergänzende Angaben

4.4.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens zum Planungsstand des Vorentwurfes. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

4.4.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kom-

mune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für den Bebauungsplan vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 3. und 5. Standjahr nach Pflanzung.

4.4.3 Zusammenfassung

Die Stadt Schleiz hat bereits im Jahr 1993 den Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenhübel“ zur Rechtskraft gebracht, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Lagerfläche mit Lagerhalle für ein Tiefbauunternehmen zu schaffen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan zahlreiche Mängel aufweist, ist eine Genehmigung zur Erweiterung des Unternehmens auf der o.g. Planungsgrundlage nicht möglich. Um dennoch die für den Betrieb erforderlichen Bauvorhaben umsetzen zu können ist ein Bebauungsplan gem. § 9 BauGB aufzustellen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Der Standort ist auf Grund der vorausgegangenen und aktuellen Nutzung bereits anthropogen geprägt und weist überwiegend Flächen mit überwiegend geringer bzw. sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf. Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG sind mit Ausnahme der Einleitstelle in die Wisenta vom Vorhaben nicht betroffen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht zu erwarten. Ebenso führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura 2000-Gebietes.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung bei Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

5 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGB - BAUGESETZBUCH vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BAUNVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBODSCHG (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ) - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 3908).
- BBODSCHV - BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 25.2.2024 (BGBl. I S. 3908).
- BIMSCHG (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ) - GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 3 G vom 26.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- BNATSCHG (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13.5.2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29.4.2014 (Abl. L 95 S. 70).
- GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 12.10.2022 (BGBl. I S. 1802).
- THÜRBO - THÜRINGER BAUORDNUNG vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.7.2022 (GVBl. S. 321).
- THÜRBOBODSCHG - THÜRINGER BODENSCHUTZGESETZ vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.5.2019 (GVBl. S. 74, 121).
- THÜRDSCHG (THÜRINGER DENKMALSCHUTZGESETZ) - THÜRINGER GESETZ ZUR PFLEGE UND ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (THÜRINGER NATURSCHUTZGESETZ) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürNat2000ErhZVO (Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung) - Verordnung zur Festsetzung von Europäischen Vogelschutzgebieten, Schutzobjekten und Erhaltungszielen vom 29.5.2008 (GVBl. S. 181), zuletzt geändert am 30.7.2019 (GVBl. S. 323, 347).
- THÜR WALDG (THÜRINGER WALDGESETZ) - GESETZ ZUR ERHALTUNG, ZUM SCHUTZ UND ZUR BEWIRTSCHAFTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21.12.2020 (GVBl. S. 665).
- THÜR WG - THÜRINGER WASSERGESETZ vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11.6.2020 (GVBl. S. 277, 285).

VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5.6.2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).

LITERATUR UND SONSTIGE QUELLEN

BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.] (2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale Geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.

GÖL MBH – GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG (1997): Landschaftsplan Schleiz.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN + TRAGWERKSPLANUNG, DIPL.-ING. PETER SCHARCH (1993): Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Birkenhübel“, i. A. der Gemeinde Lössau

LRA - Landratsamt Saale-Orla-Kreis (2017): wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser versiegelter/teilversiegelter Betriebsflächen sowie mineralölhaltiges Abwasser aus der Fahrzeugreinigung/Abfüll- und Tankfläche über einen offenen Graben in die Wisenta vom 22.03.2017. AZ 20126-2017-211.

LRA - LANDRATSAMT -SAALE-ORLA-KREIS (2022): Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet (elektronische Post vom 19.01.2022).

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18. Juni 2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023. – FGSV-Verlag, Köln, 28 S.

SCHMIDT, C. et al. (2004): Kulturlandschaftsprojekt Ostthüringen - Historisch geprägte Kulturlandschaft und spezifische Landschaftsbilder in Ostthüringen. - Forschungsprojekt im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen, FH Erfurt, Fachbereich Landschaftsarchitektur, 414 S. und Anhang.

SCHÖBER & PARTNER - BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (1994): Landschaftsrahmenplan Ostthüringen - Fachgutachten. - Auftraggeber Thüringer Landesanstalt für Umwelt, 239 S.

TFW - THÜRINGER FERNWASSERVERSORGUNG (2022): Stauanlagen: Talsperren: Talsperre Lössau - <https://www.thueringer-fernwasser.de/talsperren/talsperren/detail/talsperre-loessau.html>

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR [Hrsg.] (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringen im Wandel.

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2021a): Kartendienste des TLUBN: Thema Naturschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/natur
Thema Geologie/Geothermie und Bodenkunde. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie
Thema Hydrologie. - antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie (abgerufen Mai 2021)

TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2019a): OBK 2.1 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 01.11.2019). - https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_biotope_offenland_2_1.pdf (aufgerufen 21.10.2021)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019b): Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet DE 5437-302 „Wisenta und Zeitera“ (Datum der Erstellung: Dezember 1999,

- Datum der Aktualisierung Mai 2019). - <https://natura2000.thueringen.de/download-bereich> (aufgerufen 12.09.2022).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ [Hrsg.] (2021b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen Mai 2021).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o.J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.atares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (aufgerufen Februar 2021).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- TMUEN - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (2021): Hinweise zur Umsetzung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ in Thüringen vom 17.12.2020 (Az. 45-8691/8) (ThürStAnz Nr. 4/2021 S. 263).