

Bebauungsplan „Kreuzstraße/KIM“

**Planungszweckverband „Kreuzstraße/KIM“
(Gemeinden St. Gangloff und Eineborn)
- Saale-Holzland-Kreis -**

Begründung zum Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Verfasser:

Stadtplanung:



Architekturbüro WEBER
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
e-mail: ab-weber@t-online.de

Umweltbericht:

Alexander Hohmuth
Umweltplanung
Mühlenstraße 17 A
07580 Ronneburg
Tel.: 0151 59119219
e-mail: info@ah-umwelt.de

Gera, 12.02.2021



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Vorhandene Nutzungen.....	6
1.4 Vorhandene Topografie	7
1.5 Vorhandene stadttechnische Erschließung	7
1.6 Vorhandene Verkehrserschließung.....	8
1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse	9
1.8 Schutzgebiet der Luftverteidigungsanlage Gleina	9
1.9 Vorhandene militärische Konversionsflächen	9
1.10 Vorhandene Grün- und Freiflächen	10
2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	14
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGS- BINDUNGEN.....	18
4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep).....	18
4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)	19
4.3 Sachlicher Teilplan Windenergie vom 21.12.2020 des Regionalplans Ostthüringen (RP-O)	22
4.4 Flächennutzungsplan (FNP).....	24
4.5 Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Saale-Holzland-Kreises (1997)	24
4.6 Gewerbekonzept für die Gemeinde St. Gangloff	25
4.7 Ablehnungsbescheide des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises zu Windenergieanlagen (WEA)	25
5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG.....	26
5.1 Städtebauliches Konzept.....	26
5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete	26
5.1.2 Flächen für Wald	27
5.2 Ver- und Entsorgungskonzept.....	27
5.2.1 Gewerbe- und Industriegebiete	27
5.2.2 Flächen für Wald	28
5.3 Nutzungskonzept	28
5.3.1 Gewerbe- und Industriegebiete	28
5.3.2 Flächen für Wald	29
5.4 Verkehrskonzept	29
5.4.1 Gewerbe- und Industriegebiete	29
5.4.2 Flächen für Wald	30
5.4.3 Sonstiges	30
5.5 Konzept Bodenordnung.....	30
5.6 Konzept Immissionsschutz	31
5.7 Grünordnerisches Konzept	31



6.	FESTSETZUNGEN:	32
6.1	Art der baulichen Nutzung	32
6.1.1	Gewerbegebiete (GE)	32
6.1.2	Industriegebiet (GI 1)	33
6.2	Maß der baulichen Nutzung	34
6.2.1	Gewerbe- und Industriegebiete	34
6.2.2	Fläche für Versorgungsanlagen (TK)	35
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	35
6.3.1	Gewerbe- und Industriegebiete	35
6.4	Verkehrsflächen, Einfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 5.4 dieser Begründung) ...	35
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	36
6.6	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	36
6.7	Grünflächen	37
6.8	Flächen für Wald	38
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.10	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L) zu belasten sind	39
6.11	Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	39
6.12	Örtliche Bauvorschriften	40
6.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	40
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	41
7.1	Allgemeine Auswirkungen	41
7.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt/ Erstellung Umweltbericht	42
7.2.1	Gesetzliche Grundlagen.....	42
7.2.2	Methodischer Ansatz der Umweltprüfung.....	42
7.2.3	Übersichtsartige Beschreibung der Nutzungs- und Land- schaftsstruktur des Plangebiets und dessen Umfeldes.....	43
7.2.4	Voraussichtliche Umweltauswirkungen.....	43
7.2.4.1	Vorbemerkungen.....	43
7.2.4.2	Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GE1.....	43
7.2.4.3	Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GI1	47
7.2.4.4	Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GE 2 (GE 2a bis GE 2d).....	47
7.2.4.5	Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GE3 (GE 3a bis GE 3c).....	51
7.2.6	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung... ..	55
7.2.7	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes.....	56
8.	FLÄCHENBILANZ	57
9.	ÜBERSICHT ZUM BISHERIGEN BAULEITPLAN- VERFAHREN	58
10.	QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9	58



1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Vorhandene stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet umfasst den mittleren Abschnitt des Gemeindegebietes von St. Gangloff sowie den nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes von Eineborn. Etwa 1,5 km nördlich des Plangebietes befindet sich das „Hermsdorfer Kreuz“ (Autobahnkreuz der Bundesautobahnen A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden) und A 9 (Berlin – Leipzig – Nürnberg – München). In Verbindung mit der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn-Anschlussstelle „Hermsdorf-Süd“ und den sich in unweit davon kreuzenden Landesstraßen L 1076 und L 1073 besitzt das Plangebiet hinsichtlich der Straßenverkehrsinfrastruktur eine herausragende Lage. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende A 9 teilt das Plangebiet in zwei Teilgebiete.

Geprägt ist das Plangebiet insbesondere durch eine großflächiges Waldgebiet sowie mehrere, verstreut liegende Gewerbestandorte, Verkehrsstrassen und militärische sowie gewerbliche Konversionsflächen.

Hinsichtlich des großflächigen Waldgebietes handelt es sich um das sogenannte „Holzland“, dass sich zwischen den Ortschaften Eineborn im Südwesten, St. Gangloff und Lindenkreuz im Osten sowie Reichenbach im Nordosten erstreckt. Der Anteil an Ackerflächen, die sich nur im Bereich der Ortschaften konzentrieren, ist allerdings sehr gering.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes mit seinen insgesamt ca. 729 ha erstreckt sich über Teilgebiete der Gemeinden St. Gangloff (ca. 534 ha) und Eineborn (ca. 195 ha). Einbezogen sind in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans das zentrale Gemeindegebiet von St. Gangloff und der nordöstliche Bereich der Gemeinde Eineborn.

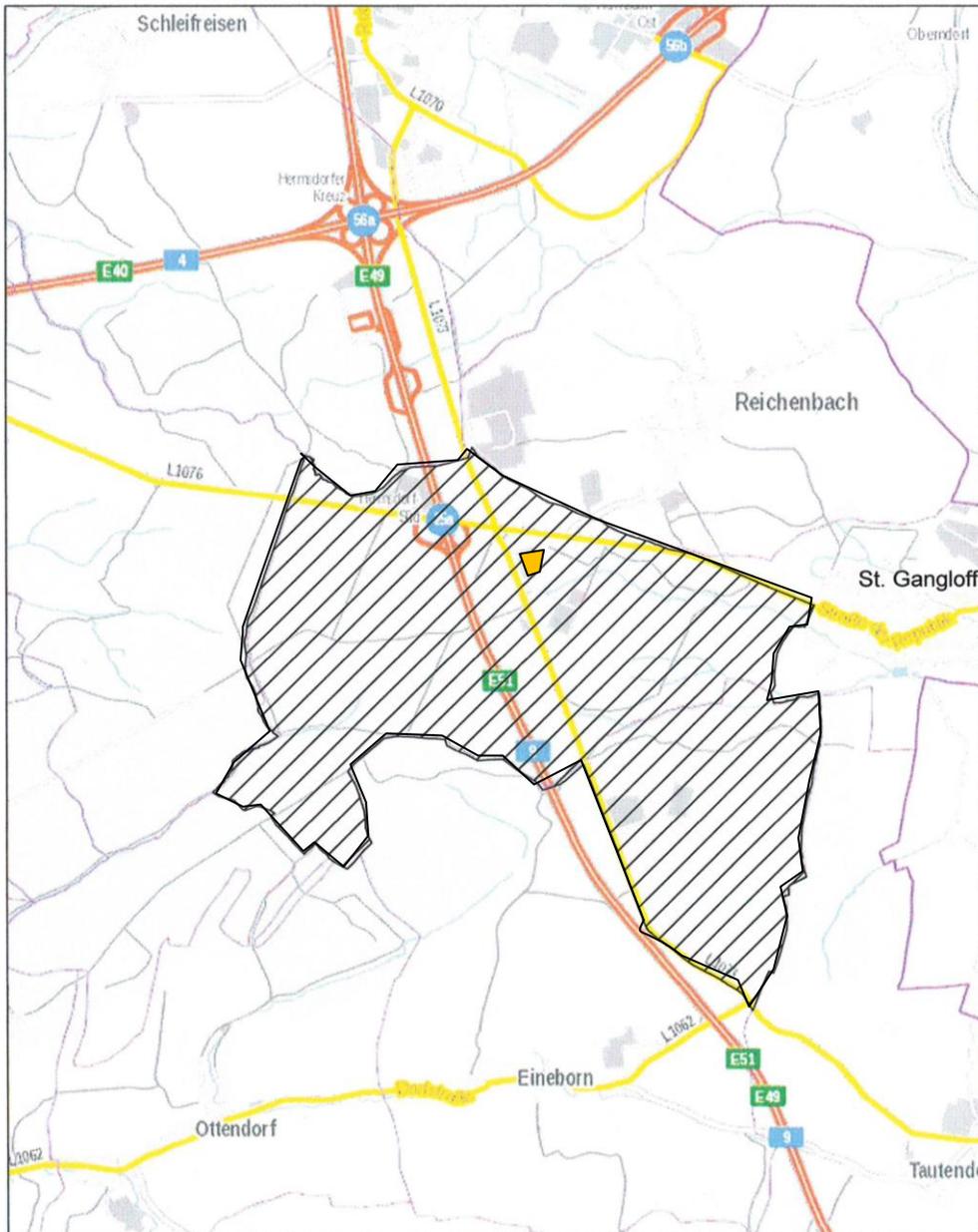
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamt B-Planes befindet sich südöstlich des Schnittpunktes der Landesstraßen L 1073 und L 1076 der kleinflächige Geltungsbereich des separat erstellten „Vorhabenbezogenen B-Planes für die Umnutzung des Flurstückes 310/2, Flur 4 im Gewerbegebiet Kreuzstraße, St. Gangloff“. Diese Fläche ist jedoch nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs dieses B-Plans.

Der äußere räumliche Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans wird im Westen und Norden überwiegend durch die West- bzw. die Nordgrenze der Gemeinde St. Gangloff begrenzt. Im Südwesten rückt die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans von der Gemeindegrenze ab und wird durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 311/17 der Flur 5 der Gemarkung St. Gangloff gebildet. Auch im Nordosten erfolgt ein Abrücken von der Gemeindegrenze, indem dort die Nordgrenze der Landesstraße L 1076 einen Abschnitt des B-Plan-Geltungsbereichs bildet. Unweit westlich des bebauten Ortsbereichs von St. Gangloff wird der Geltungsbereich durch die Ostgrenzen der Flurstücke 310/39, 310/25 310/6 und 309 der Flur 4 der Gemarkung St. Gangloff begrenzt. Dann verläuft die Geltungsbereichsgrenze weiter in südlicher Richtung unmittelbar entlang der östlichen Gemeindegrenze von Eineborn, bis diese auf die Landesstraße L 1073 trifft. Von diesem südlichsten Punkt des Geltungsbereichs folgt die Geltungsbereichsgrenze des B-Planes der Südwest- bzw. der Westseite der L 1073, bis diese in nördlicher Richtung wieder auf die Gemeindegrenze von St. Gangloff auftrifft. Von dieser Stelle verläuft die Südgrenze des Geltungsbereichs des B-Planes in westlicher Richtung analog der südlichen Gemeindegrenze von St. Gangloff bzw. der Südgrenze des Flurstückes 311/17 der Flur 5 der Gemarkung St. Gangloff.



Zu besserer Lesbarkeit des B-Planes wurden drei „Planausschnitte“ herausgelöst und in einem größeren Maßstab dargestellt.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamt-B-Plans ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Standort des „Vorhabenbezogenen B-Plans für die Umnutzung des Flurstückes 310/2, Flur 4 im Gewerbegebiet Kreuzstraße, St. Gangloff“ (Fa. TUH)



1.3 Vorhandene Nutzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans sind aktuell folgende Nutzungen anzutreffen:

- großflächig zusammenhängende Forstflächen mit untergeordneten Fließgewässern und Wirtschaftswegen mit Bedeutung für die Naherholung,
- drei kleinflächige Gewerbestandorte (ein Standort westlich der A 9 und nördlich der L 1076, zwei Standorte östlich der L 1073 („Kreuzstraße“ und „Zu den Tannenwiesen“),
- zwei Grünlandflächen (ehemalige KIM-Betriebsflächen) befinden sich am Standort „Zu den Tannenwiesen“ innerhalb von Waldflächen,
- mehrere öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bundesautobahn A 9 mit Anschlussstelle „Hermsdorf-Süd“, Landesstraßen L 1073 und L 1076);
- mehrere Privatstraßen innerhalb der Gewerbestandorte
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trinkwasserbehälter in der Gemarkung St. Gangloff, Flur 4, Flurstück 310/27
- Telekommunikations-Anlage (Gemarkung St. Gangloff, Flur 4, Flurstück 310/30)

Die drei vorhandenen kleinflächigen Gewerbestandorte umfassen aktuell Firmen aus folgenden Branchen bzw. folgende Nutzungsarten:

Bereich des 1. Planausschnittes (An der Autobahnabfahrt):

- Hersteller und Händler von Gesteins-Baustoffen und Asphalt
- Straßen- und Tiefbauunternehmen
- Transportunternehmen
- Aufbereitung und Reparaturen von PKW, LKW und Baumaschinen

Bereich des 2. Planausschnittes (Kreuzstraße):

- mehrere Speditionen mit Lagerungseinrichtungen

Bereich des 3. Planausschnittes (Zu den Tannenwiesen):

- Lager- und Fertigungshallen
- ein Wohngebäude
- Verwaltung

In den 3 bestehenden, kleinflächigen Gewerbestandorten befinden sich ca. 25 Betriebe mit insgesamt ca. 350 bis 450 Arbeitsplätzen.

Die aktuelle bauliche Dichte liegt in den Gewerbestandorten bei ca. 80% Versiegelung. Hinzu kommen die umfassend versiegelten Straßenflächen. Der größte Teil des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans ist auf Grund der umfangreichen Waldflächen unversiegelt.

An dieser Stelle wird bereits auf das Kap. 1.9 dieser Begründung hingewiesen, da Anhaltspunkte vorhanden sind, dass sich im Plangebiet noch erhebliche militärische Hinterlassenschaften befinden.



1.4 Vorhandene Topografie

Das Plangebiet weist eine recht bewegte Topografie auf. Es sind mehrfach Wechsel von Erhebungen und Talstrukturen vorzufinden. In den Talbereichen befinden sich überwiegend Wald- bzw. Forstwirtschaftswege und kleine Fließgewässer.

Die höchste Erhebung mit 396,8 m ü. NHN befindet sich in zentraler Lage westlich der Autobahn. Die am tiefsten liegenden Bereiche sind im Nordosten, unweit westlich des bebauten Ortsteiles von St. Gangloff vorhanden. Sie sind in den Tallagen der Fließgewässer des „Fischbaches“ und des „Pechgrabens“ anzutreffen, welche sich am Nordostrand des B-Plan-Geltungsbereichs in einer Höhe von ca. 325,0 m ü. NHN befinden.

Im Bereich westlich der A 9 ist eine Erhebung vorhanden, die von ca. 360 m ü. NHN an der nördlich vorbeiführenden Landesstraße L 1076 sowie vom Südrand des Geltungsbereichs des B-Planes mit ca. 330 m ü. NHN im zentralen Bereich bis 396,8 m ü. NHN ansteigt. Von hier fällt das Gelände in südöstlicher Richtung bis zu den ersten Gebäuden von St. Gangloff bzw. bis zum Nordostrand des B-Plan-Geltungsbereichs auf ca. 325,0 m ü. NHN.

Auch vom Südostrand des Plangebietes fällt das Gelände von der dort vorhandenen Erhebung mit ca. 365 m ü. NHN in nördliche Richtung in mehreren Wellen (kleine Talbereiche mit Wald- und Forstwirtschaftswegen sowie Fließgewässern) ebenfalls bis zur ersten Bebauung von St. Gangloff auf ca. 325,0 m.

In Relation zu den nächstgelegenen, mit Wohnnutzung versehenen Orten ist festzustellen, dass das Plangebiet gegenüber des südlich liegenden Ortes Eineborn (ca. 265 bis ca. 310 m ü. NHN) und des östlich liegenden Ortes St. Gangloff, deren Südhälfte mit ca. 310 bis ca. 325 m ü. NHN erheblich unterhalb der geplanten Baugebiete des B-Planes liegen.

Der östlich des Plangebiets liegende Ortsteil Rothenbach der Gemeinde Lindenkreuz liegt am westlichen Ortsrand mit ca. 330 m ü. NHN und in östlicher Richtung weiter fallend ebenfalls unterhalb der geplanten Baugebiete des B-Plans.

1.5 Vorhandene stadttechnische Erschließung

Hinsichtlich der notwendigen stadttechnischen Ver- und Entsorgung ist für die aktuell vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb der drei Planausschnitte eine auf den jeweiligen Standort bezogene Erschließung vorhanden. Dabei handelt es sich um Leitungen für Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation. Die Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser erfolgt aktuell jeweils standortbezogen.

Zwischen der Autobahn A 9 und der Landesstraße L 1073 verläuft parallel zur L 1073 die Trasse einer Gashochdruckleitung (über 16 bar). Nördlich wird das Plangebiet ebenfalls von einer Gashochdruckleitung tangiert.

Die Löschwasserversorgung wird für die verschiedenen Gewerbebestandorte mit 192 m³/h für zwei Stunden über standortbezogene Löschwasserreservoirs sowie die Feuerwehren der umliegenden Orte abgesichert.

Zu den außerhalb der Gewerbegebiete liegenden Trinkwasser-Behältern (Fläche für Versorgungsanlagen zwischen A 9 und L 1073) führen entsprechende Trinkwasserleitungen. Im gleichen Bereich ist eine Telekommunikations-Anlage vorhanden, zu der Elektro- und Telekommunikationsleitungen verlegt wurden.

Straßenbeleuchtung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht vorhanden, sie existiert lediglich entlang einiger privater Verkehrsflächen innerhalb der GE-Gebiete.



Die Abfallentsorgung erfolgt im Plangebiet bisher durch die Abholung der bereitgestellten Abfallbehälter am Leerungstag von den jeweiligen Baugrundstücken. Die Abfallbehälter werden durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz dreiecksiger Entsorgungsfahrzeuge geleert.

1.6 Vorhandene Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des B-Planes bzw. die vorhandenen Gewerbestandorte besitzen eine herausragende Verkehrslage, da sie sich ca. 1,5 km südlich des „Hermsdorfer Kreuzes“ befinden, wo sich die Autobahnen A 9 (Berlin-Leipzig-Nürnberg-München) und A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden) kreuzen. Noch näher an den Gewerbestandorten befindet sich die Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf-Süd“ der A 9. Ca. 300 m davon entfernt in östlicher Richtung ist zudem der Kreuzungsbereich der beiden Landesstraßen L 1073 und L 1076 vorhanden. Von diesen Landesstraßen aus sind alle Gewerbestandorte erschlossen.

Die innere Verkehrserschließung der bisherigen 3 Gewerbestandorte erfolgt jeweils über eine einzelne, private, stichförmige Verkehrsfläche.

Sowohl die beiden Landesstraßen als auch die innerhalb der Gewerbestandorte vorhandenen Privatstraßen sind für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausgelegt.

Die großflächigen Waldgebiete innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs sind verkehrlich über die bestehenden Wald- bzw. Forstwirtschaftswege erschlossen und gewährleisten die Befahrung mit forstwirtschaftlichen Fahrzeugen und sonstigen Maschinen.

Entlang der Landesstraße sind nur in den kurzen Abschnitten der Bushaltestellen Fußwege vorhanden. Auch entlang der Privatstraßen innerhalb der Gewerbestandorte existieren keine Fußwege. Zwischen dem Westrand des GI-Gebietes und dem Westrand des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes verläuft parallel zur L 1076 auf deren Nordseite ein gemeinsamer Fuß-Radweg.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Plangebiet innerhalb der Baugrundstücke der Gewerbestandorte und auf den Privatstraßen.

Entlang der L 1073 befinden sich 3 Bushaltestellen des Regionalverkehrs. Die nördlichste Haltestelle ist an der Kreuzung der Landesstraßen L 1073 und L 1076 vorhanden. Eine weitere Bushaltestelle liegt in der Nähe des Gewerbestandes „KIM“. Die dritte Bushaltestelle befindet sich an der südlichsten Ecke des B-Plan-Geltungsbereichs an der Einmündung L 1073 mit der westlich abzweigenden L 1062.

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Hermsdorf (ca. 4 km nördlich der Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf-Süd“) an der europäisch bedeutsamen Schienenverbindung „Mitte-Deutschland-Verbindung“ vorhanden.



1.7 Vorhandene Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes bestehen sehr heterogene Eigentumsverhältnisse.

Fast alle Flächen der Autobahn inklusive des westlichen Abschnittes der Autobahnan-schlussstelle „Hermsdorf-Süd“ sind Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Der östliche Bereich dieser Autobahnanchlussstelle ist allerdings privates Eigentum. Auch das groß-flächige Flurstück 310/6 am Nordostrand des Plangebietes ist Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Die beiden Landesstraßen sind Eigentum des Freistaates Thüringen.

Die von der L 1076 in Richtung Reichenbach abzweigende Straße, eine kleine Verkehrsflä- che im südöstlichen Bereich der Kreuzung der beiden Landesstraßen, der Radweg entlang der Nordseite der L 1076, mehrere kleine Flurstücke nördlich der vorhandenen KIM-Fläche sowie zwei kleine Flurstücke im Südosten sind Gemeindeeigentum.

Das zwischen der A9 und der L 1073 liegende Flurstück 310/27 mit Wasserspeichern ist Eigentum eines Wasser- und Abwasserzweckverbandes.

Mehrere kleine Flurstücke südlich vom 3. Planausschnitt sind im Eigentum einer Agrarge- nossenschaft.

Hinsichtlich der Eigentümer ist eine Besonderheit ist zu verzeichnen. Mehrere Flurstücke mit zusammen ca. 12,5 ha im Bereich der ehemaligen KIM-Betriebsflächen (Geflügelmast) ge- hören einer Gesellschaft, die sich mit der Entwicklung und Sanierung von Altstandorten be- schäftigt.

Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebiets, insbesondere die umfangreichen Waldflä- chen, befinden sich im Eigentum einer ganzen Reihe von privaten Eigentümern, wobei weni- ge Privateigentümer umfangreiche Flächen des Plangebiets besitzen.

1.8 Schutzgebiet der Luftverteidigungsanlage Gleina

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessensgebietes der Luftverteidigungsanlage Gleina.

1.9 Vorhandene militärische Konversionsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl westlich als auch östlich der A 9, zwischen den Lan- desstraßen L 1073 und L 1076, umfängliche Bereiche von Liegenschaften der ehemaligen WGT (Westgruppe der [sowjetischen] Truppen) vorhanden, die jedoch aktuell wegen noch nicht erfolgter flächendeckender Untersuchungen nicht abschließend hinsichtlich ihrer Di- mensionen und Gefährdungen definiert werden können.

Vom 29.09.2008 liegt von der JENA-GEOS- Ingenieurbüro GmbH ein „Bericht zur Beweis- sicherung der Beräumung, Rückbau- und Entsorgungsleistungen auf dem Gelände der ehe- maligen WGT Liegenschaft Lagerobjekt Sankt Gangloff“ vor. Dieser Bericht umfasst im west- lichen Abschnitt des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans jedoch nur den sehr kleinflä- chigen Bereich des **Flurstückes 311/6 der Flur 5 in der Gemarkung St. Gangloff** sowie dessen unmittelbares Umfeld. Die dort vorgefundenen kontaminierten Böden wurden ent- sorgt und die baulichen Anlagen (Öllager, Kohlelager, Aschegrube, Wachturm, Toiletten- gebäude, Baracke, unterirdischer Doppelbunker etc.) beseitigt und entsorgt.



Zudem sind im weiteren Umfeld des aufgeführten Flurstücks 311/6 mehrfach im Wald verstreut liegende bauliche Anlagen vorhanden, die auf eine wesentlich größere Ausdehnung der militärischen Konversionsfläche hindeuten, als in der oben aufgeführten Untersuchung betrachtet wurde.

Im Nordosten des Plangebiets (zwischen L 1076, dem Gewerbestandort Kreuzstraße (2. Planausschnitt) sowie dem Gewerbestandort KIM (3. Planausschnitt) befand sich ein Militärübungsplatz, der im 2. Weltkrieg mehrfach unter Beschuss lag. Dazu liegen aktuell jedoch ebenfalls keine näheren Erkenntnisse hinsichtlich bestehender Bodenbelastungen bzw. erfolgter Kampfmittelberäumungen vor.

1.10 Vorhandene Grün- und Freiflächen

Freiflächen befinden sich am Nordwestrand des B-Plan-Geltungsbereichs. Sie gehören zum Waldgebiet (Forst) und sind durch Sturmschäden (Windwurf) entstanden. Weitere Freiflächen sind im Bereich der ehemaligen KIM-Betriebsflächen (Geflügelmast) vorhanden und umfassen im Wesentlichen eine Fläche, die nördlich an GE 3a angrenzt sowie die Flächen GE 3b und GE 3c. GE 3b und GE 3c waren ursprünglich bebaut. Die Bebauung wurde dort inzwischen fast vollständig zurückgebaut.



2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung es erfordern.

Ein Anlass zur Aufstellung des B-Plans ergibt sich aus der Absicht des Planungs-zweckverbandes „Kreuzstraße/KIM“, die bisher vorhandenen Gewerbestandorte, die sich aktuell im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB befinden, bauplanungsrechtlich dauerhaft zu sichern und verträglich weiterzuentwickeln. Ausgenommen von dieser Bauleitplanung ist der kleine Gewerbestandort der TUH GmbH (nördlich von GE 2a), für den bereits Bauplanungsrecht durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „TUH GmbH – Umnutzung des Flurstücks 310/2, Flur 4, im Gewerbegebiet Kreuzstraße“ existiert. Diese Fläche wird im B-Plan „Kreuzstraße/KIM“ nicht mit bearbeitet.

Ein weiterer Anlass besteht gemäß dem seit 21.12.2020 wirksamen Teilplan „Windenergie“ des Regionalplans Ostthüringen (RP-O), wonach im Geltungsbereich des B-Plans das „Vorranggebiet Windenergie W 20“ verbindlich vorgegeben ist. Zugleich wurde zum 21.12.2020 das **Thüringer Waldgesetz dahingehend geändert, dass im § 10 Abs. 1 festgelegt ist: „Eine Änderung der Nutzungsart (Wald) zur Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig“.**

Außerdem bestehen auf Grund der hervorragenden Verkehrslage des Plangebietes bereits umfangreiche Nachfragen mehrerer Unternehmen hinsichtlich weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten, die einen erheblichen Ansiedlungsdruck auf das Plangebiet verursachen und gleichzeitig verdeutlichen, dass hierfür konkreter Ansiedlungsbedarf besteht. Des Weiteren sind die unlängst erfolgten gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Lenk- und Ruhezeiten für Lkw-Fahrer ein zusätzlicher Auslöser dafür, dass der Bedarf an Stellplätzen für Lkw rasant angestiegen ist. Aktuell wird für Mitteldeutschland von einem Bedarf von ca. 3000 Lkw-Stellplätzen ausgegangen. Dies wird jedoch mittelfristig nicht ausreichen, da der Gütertransport auf der Straße bis 2030 um weitere ca. 10% bis ca. 15% ansteigen wird. Dieser Nachfrage ist insbesondere in der Nähe solcher wichtiger Verkehrsknotenpunkte wie dem „Hermsdorfer Kreuz“ zu entsprechen, um Parksuchverkehr von Lkw in den umliegenden Ortschaften zu minimieren.

Trotz der im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) in der Region ausgewiesenen zwei Industriegroßflächen „Hermsdorf-Ost III“ und „Hermsdorfer Kreuz/Schleifreisen“, dem im Regionalplan Ostthüringen (RP-O) ausgewiesenen Vorranggebiet für großflächige Industrieansiedlung (IG 2) „Hermsdorfer Kreuz“ und die im RP-O aufgeführten Potentialflächen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen („Hermsdorf-Ost I und III“) erfolgt im Plangebiet die Ausweisung weiteren Gewerbeflächen. Der Planungs-zweckverband „Kreuzstraße/KIM“ geht davon aus, dass die beiden Industriegroßflächen gemäß dem LEP insbesondere der Bereitstellung von zusammenhängenden Groß-Flächen von mindestens 20 ha für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung sowie hoher Flächenintensität zur Verfügung stehen sollen. Zudem ist der Standort „Hermsdorf-Ost III“ gemäß dem Ziel 2.6.6 des LEP anteilig als Standort für ein Herstellerdirektverkaufszentrum vorgesehen und steht somit umfänglich dem Handel und nicht dem Gewerbe im eigentlichen Sinne zur Verfügung.



Im Bereich „Hermsdorf-Ost I“ steht lediglich noch eine Restfläche von ca. 1,9 ha für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Der B-Plan „Hermsdorf-Ost III“ ist zwar rechtskräftig, es existiert hier aktuell jedoch keine Erschließung. Außerdem ist in „Hermsdorf-Ost III“ nur in geringem Umfang kleinflächiges Gewerbe zulässig. Zudem sind dort Gewerbebetriebe für Logistik/Spedition unzulässig. Für den Bereich „Hermsdorf/Schleifreisen“ sind noch keine konkreten Planungen vorhanden, unter anderem wegen fehlender Verfügbarkeit von Grundstücken.

Auf Grund dieser dargestellten Belegungs- und Erschließungssituation sieht es der Planungs-zweckverband als erforderlich an, kurzfristig gewerblichen Entwicklungsbedarf vorwiegend ortsansässiger Firmen zu befriedigen.

Der Planungs-zweckverband möchte mit den geplanten Erweiterungen der vorhandenen Gewerbebetriebe, **in Ergänzung der Industrie-großflächen, kleinflächige Entwicklungsmöglichkeiten** für diese Bestandsbetriebe sowie für anderes kleinstrukturiertes Gewerbe schaffen.

Ein zusätzlicher Planungsanlass des B-Plans ist auch darin zu sehen, dass entsprechend § 1 (4) BauGB die Bauleitpläne den aktuellen Zielen der Raumordnung anzupassen sind, insbesondere auch hinsichtlich der Auslastung bestehender Baugebiete zur Stärkung der Leistungskraft kleinerer und mittlerer Unternehmen sowie zur Standortsicherung von Handwerksbetrieben.

Aus den aufgeführten Aspekten leitet sich an den einzelnen Gewerbestandorten Handlungsbedarf zur Festigung, Weiterentwicklung und teilweisen Neuausrichtung der künftigen baulichen und nutzungsseitigen Entwicklung dieser Flächen ab.

Eine **Gewerbe- bzw. Industrie-gebietsausweisung an einem alternativen Standort** führt nicht zur bauplanungsrechtlichen Absicherung der bereits im Plangebiet bestehenden Gewerbestandorte. Zudem würden dadurch die Nachverdichtungspotentiale des Plangebietes nicht umfänglich genutzt. Verlagerungen bestehender Betriebe an andere Standorte würden im Plangebiet eventuell zu einer Nutzungsbrache mit den allgemein bekannten negativen Erscheinungen (Ortsbildverunstaltungen, Probleme bei Ordnung und Sicherheit, geringere Auslastung der bisher vorhandenen technischen Infrastruktur, etc.) führen. An einem anderen Standort würden zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen und erhebliche Aufwendungen wären notwendig für die Umsiedlung der Gewerbebetriebe sowie die Herstellung der notwendigen technischen Infrastruktur.

Folgende **Ziele** werden mit dem B-Plan verfolgt:

- Schaffung von Bauplanungsrecht zur Bestandssicherung der langjährig bestehenden und verfestigten drei Gewerbestandorte,
- Schaffung von Bauplanungsrecht für Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Standorte sowie zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in dieser hervorragenden Verkehrslage, insbesondere unter Ausnutzung vorhandener gewerblicher Konversionsflächen (ehemalige KIM-Betriebsflächen),
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den Gewerbestandorten,
- Sicherung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung der Bestands- und Erweiterungsgebiete,



- intensive Ein- und Durchgrünung der Gewerbestandorte und -erweiterungsflächen zur Schaffung harmonischer Übergänge zu den angrenzenden Waldflächen unter Einhaltung des gesetzlich geforderten Waldabstandes zur angrenzenden Bebauung,
- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes,
- Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb wie auch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, insbesondere zum Erhalt von Waldflächen und zur Sicherung der Forstwirtschaft
- Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Belange (hier insbesondere hinsichtlich der künftigen Lärmsituation),
- Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Anhaltspunkte militärischer Altlasten.

Zweck des B-Planes ist es, mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Einbeziehung privater und öffentlicher Interessen zu sichern. Auf der Grundlage dieses B-Planes werden fortführend weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen geregelt wie:

- die verkehrliche und stadttechnische Erschließung,
- die Überbauung der Grundstücke,
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten,
- die Festlegung grünordnerischer Maßnahmen und
- die Durchführung bodenordnender Maßnahmen.



3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Am 15.03.2019 wurde durch die Gemeinden Eineborn und St. Gangloff der Planungs-zweckverband „Kreuzstraße/KIM“ gegründet. Mit Bescheid vom 09.04.2019 (AZ: 968.2/0431) wurde gemäß dem Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG) die Verbandssatzung zur Gründung dieses Planungs-zweckverbandes rechtsaufsichtlich genehmigt.

Die aktuellen bestimmenden rechtlichen Grundlagen sind in den textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgeführt. Dazu gehören das aktuelle Baugesetzbuch, die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie die aktuelle Planzeichenverordnung.

Das Plangebiet befindet sich komplett im (unbeplanten) Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Ausgenommen vom Plangebiet ist der Gewerbestandort der TUH GmbH (Gemarkung St. Gangloff, Flur 4, Flurstück 310/2), für den bereits ein rechtskräftiger Vorhabenbezogener B-Plan von 2015 existiert.

Gemäß den Zielen des B-Plans (siehe Kap. 2 dieser Begründung) soll außer der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender Gewerbebetriebe sowie deren Erweiterungsmöglichkeiten.

Um diese Ziele zu erreichen, ist zur Schaffung von Bauplanungsrecht die Durchführung eines zweistufigen B-Plan-„Regelverfahrens“ gemäß den Anforderungen des BauGB inklusive der Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich.

Mit dem **seit dem 21.12.2020 geänderten Thüringer Waldgesetz** (§ 10 Abs. 1 Waldgesetz: „Eine Änderung der Nutzungsart (Wald) zur Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig“) sind Windenergieanlagen in Waldgebieten nicht zulässig. Eine Ausweisung von Flächen für Windenergieanlagen ist somit gegenstandslos.

Da aktuell für die beiden betroffenen Gemeinden St. Gangloff und Eineborn **keine wirksamen Flächennutzungspläne** (FNP) existieren oder parallel bearbeitet werden, wird **dieser B-Plan gemäß § 8 (4) BauGB als „vorzeitiger B-Plan“ aufgestellt**. Die Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes ist möglich, wenn **dringende Gründe** es erfordern und wenn der B-Plan **der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen** wird.

Die Baurechtschaffung für die bestehenden Gewerbestandorte und für deren Erweiterungsbestrebungen ist die logische Konsequenz eine bauplanungsrechtliche Legalisierung der seit mehr als 35 Jahren vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die wirtschaftlich erfolgreich sind und prosperieren möchten. Die Dringlichkeit der Aufstellung eines B-Plans resultiert zudem aus den aktuellen, permanenten und umfangreichen Nachfragen nach gewerblichen Ansiedlungsflächen in dieser verkehrsgünstigen Lage abseits von den im Zusammenhang bebauten übrigen Ortsteilen der Gemeinden St. Gangloff und Eineborn.

Ein weiterer dringender Grund hinsichtlich der Ausweisung gewerblich nutzbarer Standorte wird in der aktuellen Erschließungs- und Belegungssituation vorhandener bzw. geplanter Gewerbestandorte in Hermsdorf (Teil des funktionsteiligen Mittelzentrums Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz) gesehen. Die aktuelle Situation ist im Kap. 2 dieser Begründung dargestellt.

Die Umsetzung der gemeindlichen Ziele wird aktuell untermauert durch die am 29.08.2019 vom Planungs-zweckverband „Kreuzstraße/KIM“ in Verbindung mit §§ 14 und 16 BauGB erlassene Veränderungssperre für das Plangebiet, um eine städtebauliche Steuerung zur Gewährleistung der angestrebten Zielvorstellungen vorzunehmen.



Das in St. Gangloff vorhandene „**Gewerbekonzept für die Gemeinde St. Gangloff**“ vom **Dezember 2014** hat für den Bereich des B-Plans „Kreuzstraße/KIM“ zum Inhalt, dass die bestehenden drei Gewerbestandorte dieses B-Plans („An der Autobahnabfahrt“, „Kreuzstraße“ und „KIM“ [„Zu den Tannenwiesen“]) bauplanungsrechtlich gesichert werden, um ein Abwandern der im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbeunternehmen zu verhindern. Gemäß dem Gewerbekonzept von 2014 stehen innerhalb des B-Plangebietes „Kreuzstraße/ KIM“ keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung. Die im Gewerbekonzept von 2014 angegeben 2,74 ha freien Flächen befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes „Kreuzstraße/KIM“, werden aktuell bereits genutzt und sind separat mittels des Vorhaben-bezogenen B-Plans „TUH GmbH“ bereits bauplanungsrechtlich gesichert.

Für den nördlichsten Standort „An der Autobahnabfahrt“ wurden im Gewerbekonzept von 2014 keine Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Mittlerweile erfolgt hier seitens der Kommune auf Grund der in den letzten Jahren, westlich von diesem bestehenden Gewerbestandort inzwischen aufgetretenen flächenintensiven Waldschäden, eine veränderte Beurteilung, die eine gewerbliche Nachnutzung dieser Waldschadensflächen vorsieht.

Für die gesamte Gemeinde St. Gangloff wurde im Gewerbekonzept von 2014 für die nächsten 12 bis 15 Jahre (2026 bis 2029) ein Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen zwischen ca. 18,7 ha und 23,4 ha ermittelt. Davon entfällt der größte Anteil mit ca. 13,9 ha bis 17,4 ha auf den unmittelbar an die historische Ortslage anschließenden Gewerbestandort „Wachtelberg“.

Unter Bezugnahme auf den künftigen Ausbau des Autobahnknotens „Hermsdorfer Kreuz“ und die dadurch steigende Bedeutung dieses Verkehrsknotens in seiner zentralen Lage Deutschlands zeigt im Gewerbekonzept von 2014 eine „perspektivische Variante“ den Ausbau des Standortes „Kreuzstraße“ zu einem kompakten, regional bedeutsamen Logistikstandort auf.

Insbesondere die im Gewerbekonzept von 2014 geplante Weiterentwicklung des Standortes „Kreuzstraße“ entspricht der aktuellen gesamtgemeindlichen Entwicklung der Gemeinde St. Gangloff.

Im **Gemeindegebiet von Eineborn** befindet sich der Gewerbestandort „KIM“ [„Zu den Tannenwiesen“], an dessen ursprünglichen fünf Standorten die ehemalige Nutzung als Geflügelhof inzwischen aufgegeben wurde. Da der westlichste dieser Standorte bereits vollständig durch Gewerbe belegt ist und permanente Nachfragen von gewerblichen Unternehmen zu diesem sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort erfolgen, möchte die Gemeinde diese bedeutsame Konversions- und Brachfläche als Gewerbestandort weiterentwickeln. Dies ist erforderlich, da in der Nähe der historischen Ortslage von Eineborn, unter anderem auch auf Grund der dort vorherrschenden sehr bewegten Topografie, keine gewerblich nutzbaren Flächen mehr vorhanden sind.

Gemäß den erfolgten Ausführungen ist davon auszugehen, dass die **Anforderungen des Ausnahmefalls gemäß § 8 (4) BauGB erfüllt** sind.

Der B-Plan erfordert nach § 10 (3) BauGB eine Genehmigung.



Unmittelbar anschließend erfolgt eine Auflistung der den B-Plan maßgeblich betreffenden gesetzlichen Bestimmungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 der Gesetze vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)
9. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)
10. Thür. Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
11. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
12. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
13. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285) Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)
14. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)
15. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 BGBl. I S. 1408)



16. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 302)
17. Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1795) geändert
18. Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist.
19. Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665)

Die bestimmenden Rechtsgrundlagen des B-Plans sind in der Planzeichnung Teil B „Textliche Festsetzungen“ unter „Hinweisen“ aufgeführt.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Lep)

Gemäß dem Lep, in Kraft getreten am 05.07.2014, haben St. Gangloff und Eineborn keine zentralörtliche Funktion zu übernehmen. Die Gemeinde St. Gangloff gehört zum Funktionsraum des funktionsteiligen Mittelzentrums „Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz“, die Gemeinde Eineborn zum Funktionsraum des Mittelzentrums Stadtroda.

Gemäß der Karte „Raumstrukturgruppen und Raumstrukturtypen“ des Lep ist das Plangebiet dem wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“ zugeordnet.

Gemäß dem Grundsatz G 2.4.1 des Lep soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Entsprechend dem Grundsatz G 2.4.2 des Lep soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen und sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren. Außerdem soll die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke vermindert werden, insbesondere durch die Ausschöpfung der Potentiale für die Nachverdichtung.

Im Kap. 4.1 „Wirtschaft“ des Lep wird in der Nr. 3 der Leitvorstellungen ausgeführt, dass die Leistungskraft kleiner und mittlerer Unternehmen als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung in Thüringen gestärkt wird. Gemäß der Leitvorstellung 4 ist die Stärkung von regionalen Wachstums- und Innovationspotentialen in allen Teilräumen vorzusehen. Entsprechend der Leitvorstellung 6 sollen die mit der Fertigstellung des Autobahnnetzes verbundenen neuen Entwicklungs- und Wachstumschancen zur positiven Landesentwicklung genutzt werden.

Alle im B-Plan vorhandenen bzw. geplanten Gewerbestandorte befinden sich innerhalb des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors „A 9: Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Eisenberg – Hermsdorf – Schleiz – Landesgrenze Bayern“. Gemäß Kap. 4.2 des Lep, Leitvorstellung 1 sollen die Entwicklungskorridore als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen. Entsprechend der Leitvorstellung 2 sollen als unabdingbare Entwicklungsvoraussetzung der Entwicklungskorridore die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden. Nach der Leitvorstellung 3 soll die Standortgunst der Entwicklungskorridore, die sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen und im weiteren Ausbau befindlichen hochwertigen Straßen- und Schieneninfrastrukturen ergibt, zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden. Zur Unterstützung von Existenzgründungen und Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Entsprechend Kap. 5.2 des Lep soll gemäß der Leitvorstellung 1 die Energieversorgung Thüringens sicher, kostengünstig und umweltverträglich erfolgen und auf einem ausgewogenen Energiemix mit einem Vorrang für erneuerbare Energien basieren. In den Regionalplänen sollen die landesweiten und regionsbezogenen Zielvorgaben für den Ausbau erneuerbarer Energien räumlich als auch sektoral konkretisiert werden.

Gemäß dem Grundsatz G 5.2.8 des Lep sollen die räumlichen Rahmenbedingungen für eine Stromproduktion von mindestens 5.900 GWh/a aus erneuerbaren Energien im Jahr 2020 geschaffen werden. Die Planungsregion Ostthüringen soll dazu einen Beitrag von 1.600 GWh/a leisten. Die Landesregierung von Thüringen hat sich das Ziel gesetzt, bis 2020 den



LEGENDE

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Siedlungsstruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe Bestand

Siedlungszäsur



Vorranggebiet

Großflächige Industrieansiedlungen

IG-1

Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen

RIG-1

Militärische Liegenschaften



Siedlungsbereich



Infrastruktur

Ziel / Z

Grundsatz / G

Nachrichtliche Wiedergabe LEP / Bestand

Verkehrsinfrastruktur

Europäisch bedeutsame Schienenverbindung



Großräumig bedeutsame Schienenverbindung



Überregional bedeutsame Schienenverbindung



Regional bedeutsame Schienenverbindung



Trassensicherung Schienenverbindung



sonstige Schienenverbindung



Europäisch bedeutsame Straßenverbindung



Großräumig bedeutsame Straßenverbindung



Überregional bedeutsame Straßenverbindung



Regional bedeutsame Straßenverbindung



sonstige Straßenverbindung



Anschlussstelle



Trassenfreihaltung Straße



Tunnel (Straße / Schiene)



Flughafen mit Bauschutzbereich



Verkehrslandeplatz mit Bauschutzbereich



Sonderlandeplatz



Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Vorranggebiet

Windenergie, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben

W-1

Hochspannungsleitung (110 kV und mehr)



Umspannwerk (110 kV und mehr)



Kraftwerk (250 MW und mehr)



Überörtliche Gashochdruckleitung (16 bar und mehr)



Fernwasserleitung



Kläranlage (> 20.000 Einwohnergleichwerte)



Abfallentsorgungsanlage



Golfplatz





Freiraumstruktur	Ziel / Z	Grundsatz / G	Nachrichtliche Wiedergabe Bestand
Standortsicherung für Flutungspolder			
		Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet	
Freiraumsicherung	FS-1	fs-1	
Hochwasserschutz	HW-1	hw-1	
Landwirtschaftliche Bodennutzung	LB-1	lb-1	
Waldmehrung	WM-1	wm-1	
Rohstoffe	KIS-1	kis-1	
Tourismus und Erholung			
Wald			
Gewässer			
Fließgewässer			

Im RP-O sind die Gemeinden St. Gangloff und Eineborn nicht als zentrale Orte ausgewiesen. Gemäß dem Grundsatz G 1-17 des RP-O gehört die Gemeinde St. Gangloff zum Grundversorgungsbereich des funktionsteiligen Mittelzentrums Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz, während die Gemeinde Eineborn dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Stadtroda zugeordnet ist.

Ein Beitrag der Gemeinden zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll entsprechend dem Grundsatz G 2-1 des RP-O unter anderem durch eine Innenentwicklung, die Erhöhung der Flächenproduktivität, die Verbesserung der Infrastruktureffizienz und die Sicherung von Freiräumen geleistet werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen gemäß dem Grundsatz G 2-4 des RP-O bestehende Baugebiete ausgelastet werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Gemäß dem Grundsatz G 2-5 des RP-O soll zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert werden.

Gemäß dem Grundsatz G 2-12 des RP-O sollen den in der Gemeinde Eineborn liegenden, regional bedeutsamen Teilflächen der Konversions- und Brachfläche des ehemaligen Kombines Industrielle Mast (KIM Hermsdorf (Kreuzstraße)) der freiräumlichen Nachnutzung entsprechend der vorgegebenen forstwirtschaftlichen Entwicklungsoption ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bezug nehmend auf den Grundsatz G 3-7 des RP-O treffen etwa 1,5 km nördlich des B-Plan-Geltungsbereichs am „Hermsdorfer Kreuz“ die beiden Autobahnen A 4 (Eisenach – Erfurt - Jena - Gera – Chemnitz – Dresden) und A 9 (Berlin – Leipzig – Nürnberg – München) aufeinander, die beide dem Europäisch bedeutsamen Straßennetz zugeordnet werden und deren Vorhaben, insbesondere der Endausbau des Hermsdorfer Kreuzes, mit oberster Priorität zu sichern sind.



Am Nordrand des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1076, die gemäß dem RP-O künftig dem „regional bedeutsamen Straßennetz“ zuzurechnen ist.

Aus südwestlicher Richtung ragt das schmale „Vorranggebiet Freiraumsicherung“ (FS 75) in den Geltungsbereich des B-Planes hinein:

FS-75: Oelsnitzgrund, Warnsdorfgrund

Alle innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gewerbestandorte sind im RP-O als „Siedlungsbereiche“ ausgewiesen. Umgeben sind diese Gewerbestandorte von folgenden „Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung“ (fs):

fs-23: Görlitz- und Saarbachtal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder

fs-60: Teufelstal, Nebentäler und umgebende Wälder

fs-61: Wälder zwischen Wusketal, Weiherbachtal, Oelsnitzbachtal, Warnsdorfgrund und Rodatal

Östlich der A 9 und am Nordrand des Plangebietes verlaufen mehrere Gas-Hochdruckleitungen.

4.3 Sachlicher Teilplan Windenergie vom 21.12.2020 des Regionalplans Ostthüringen (RP-O)

Gemäß dem Thüringer Oberverwaltungsgericht wurde mit dessen Urteil vom 08.04.2014 die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im RP-O, Nr. 3.2.2 Ziel Z 3-6 für unwirksam erklärt.

Mit dem Sachlichen Teilplan Windenergie vom 21.12.2020 wurden neue Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten in Kraft gesetzt.

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs befindet sich das nachfolgend gemäß dem Teilplan Windenergie ausgewiesene Vorranggebiet Windenergie W-20 „Eineborn/St. Gangloff“

Der im Teilplan Windenergie des RP-O ausgewiesenen Abgrenzung des Vorranggebietes W-20 wird in diesem B-Plan nicht gefolgt, da sich alle Flächen des W 20 in den Gemeindegebieten von St. Gangloff und Eineborn innerhalb von Waldgebieten befinden und gemäß dem zum 21.12.2020 im § 10 Abs. 1 geänderten Thüringer Waldgesetz **eine Änderung der Nutzungsart (Wald) zur Errichtung von Windenergieanlagen nicht zulässig** ist.

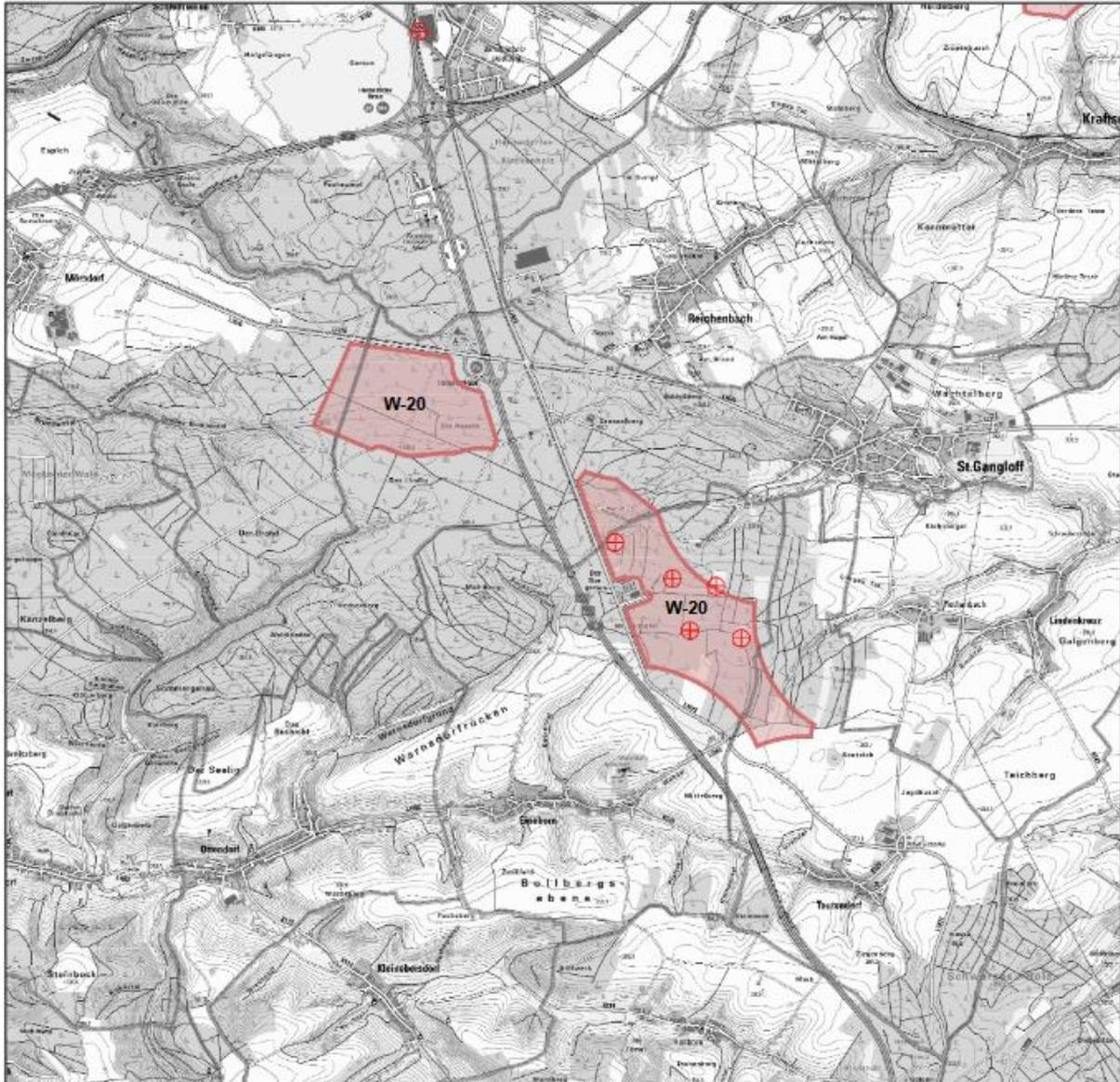
Sachlicher Teilplan Windenergie Ostthüringen

Karten der Vorranggebiete Windenergie

Beschluss Nr. PLV 08/02/20 vom 26.06.2020

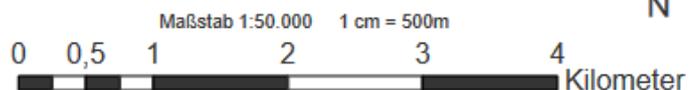
Karte 3-2-11 Vorranggebiete Windenergie

W-20 - Eineborn/St. Gangloff



W-20 - Eineborn/St. Gangloff

-  Vorranggebiet (gem. Z 3-3)
-  Zone im Vorranggebiet mit einer Höhenbeschränkung von 200m (gem. Z 3-4)
-  Windenergieanlage (Bestand, bestätigte Planung und erteilte Vorbescheide) (nachrichtlich)
-  Grenze der Planungsregion Ostthüringen
-  Gemeindegrenzen





4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinden St. Gangloff und Eineborn existieren keine wirksamen FNP oder sonstige verwertbare FNP-Entwürfe. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein „vorzeitiger“ B-Plan aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird (siehe dazu Kap. 2 dieser Begründung).

4.5 Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Saale-Holzland-Kreises (1997)

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als forstwirtschaftliche Nutzfläche (Nadelwald) dargestellt. Unter Bezugnahme auf den Ablehnungsbescheid A 09-04/17 des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises vom 27.04.2020 zu den im westlichen Teil des Vorranggebietes Windenergie W-20 (siehe Kap. 4.3 dieser Begründung) beantragten Windenergieanlagen (WEA) steht die Einordnung von WEA den gebietsspezifischen Entwicklungszielen diesen Teils des Landschaftsplanes entgegen. Der Westteil des Vorranggebietes Windenergie W-20 ist im Landschaftsplan als forstwirtschaftliche Nutzfläche (Nadelwald) dargestellt. Demzufolge werden die hier verbliebenen Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwälder, Birken-Stieleichenwälder mit Kiefern sowie Erlen und Erlen-Eschenwälder in den Bachauen) teilweise erheblich beeinträchtigt. Zudem sollen gemäß dem festgesetzten Ziel Altholzbestände in Form von netzartig verteilten Altholzinseln in nicht zu großem Abstand zueinander erhalten bzw. aufgebaut werden. Die im Zusammenhang mit den für die beantragten WEA-Standorte notwendigen Rodungen, insbesondere auch von Altholzbeständen, stehen den gebietsspezifischen Zielen des Landschaftsplanes entgegen.

Des Weiteren sind gemäß dem Landschaftsplan mehrstufig aufgebaute Waldränder mit vorgelagerten Krautsäumen zu entwickeln und die Waldrandlängen zur Gliederung der Agrarlandschaft zu erhöhen. In den Talbereichen von Waldbächen und Gräben ist die schrittweise Ersetzung standorttypischer Nadelbaumbestände durch Arten der Erlen-Eschenwälder sowie die Erhöhung der Biotopvielfalt durch die Auflichtung und Schaffung von Kleingewässern (Feuchtbiotopverbund) vorgesehen.

Anthropogen entstandene Sonderstandorte sind gemäß dem Landschaftsplan zu erhalten. Mittel- bis langfristig ist für alle Waldbestände ein mehrstufiger Bestandsaufbau über Naturverjüngung und eine naturnahe Forstwirtschaft zu erreichen und auf eine großflächige Kahlschlagwirtschaft zu verzichten.



4.6 Gewerbe-konzept für die Gemeinde St. Gangloff (Dezember 2014)

Der Inhalt des „Gewerbe-konzeptes für die Gemeinde St. Gangloff“ ist im Kap. 3 dieser Begründung dargelegt.

4.7 Ablehnungsbescheide des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises zu Windenergieanlagen (WEA)

Der Vollständigkeit halber wird hier aufgeführt, dass bereits vor der am 21.12.2020 erfolgten Änderung des Thüringer Waldgesetzes für den westlichen Teil des Vorranggebiets Windenergie W-20 vom Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises der Ablehnungsbescheid A 09-04/17 vom 27.04.2020 zu dort beantragten neun Windenergieanlagen (WEA) erteilt wurde, da diese insbesondere den gebietsspezifischen Entwicklungszielen des Landschaftsplans entgegenstehen und nicht umweltverträglich sind (siehe auch Kap. 4.5 dieser Begründung).

Auch für den östlichen Teil des Vorranggebiets Windenergie W-20 liegt der Ablehnungsbescheid A 04-12/16 vom 07.05.2020 des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises vor. Neben anderen Gründen, wie z. B. der bestehenden Veränderungssperre, sind mehrere beantragte WEA nicht genehmigungsfähig wegen der Unterschreitung des kritischen dreifachen Anlagenbestandes und der daraus resultierenden optisch bedrängenden Wirkungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen (im GE 3a „An den Tannenwiesen“). Auch die zu geringen Abstände zu den benachbarten Gewerbebeständen (300 m gemäß dem maßgeblichen Kriterienkatalog des RP-O zur Ausweisung von Vorranggebieten „Windenergie“) und die daraus abzuleitende bedrängende Wirkung durch die WEA wurden in diesem Ablehnungsbescheid als Begründung angeführt.



5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept besteht im Grundsatz darin, an diesem Standort mit seiner herausragenden Verkehrsgunst (Hermsdorfer Kreuz – Kreuzungspunkt der Bundesautobahnen A 4 und A 9) sowie unter Berücksichtigung des zum 21.12.2020 geänderten Thüringer Waldgesetzes, wonach gemäß § 10 Abs. 1 Thüringer Waldgesetz eine Änderung der Nutzungsart (Wald) zur Errichtung von Windenergieanlagen nicht zulässig ist, einen fast kompletter Erhalt der vorhandener Waldflächen vorzusehen und eine maßvolle Weiterentwicklung von drei bereits seit mehr als 30 Jahren genutzten Gewerbestandorten zu ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans erfolgen in exzellenter verkehrsgünstiger Lage zum Hermsdorfer Kreuz, innerhalb des landesplanerischen Entwicklungskorridors „A 9: Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Eisenberg – Hermsdorf – Schleiz – Landesgrenze Bayern“ sowie entfernt von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (mit Wohnnutzungen) Erweiterungen der bestehenden und nachgefragten **3 Gewerbestandorte**.

Die Gewerbestandorte sind fast komplett umgeben von Wald bzw. befinden sich in den Randzonen umfangreicher zusammenhängender Waldgebiete, wodurch nur eine partielle visuelle Wahrnehmbarkeit der Baugebiete von öffentlichen Bereichen aus möglich ist.

Hinsichtlich der Entwicklungsziele des Landschaftsplans für die Waldflächen sollen neben deren generellen Erhaltung vor allem Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigt und Altholzbestände in nicht zu großem Abstand zueinander erhalten werden (siehe auch Kap. 4.5 dieser Begründung).

5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Der Erhalt bzw. die Erweiterung der Gewerbeflächen resultiert insbesondere aus dem „Gewerbekonzept für die Gemeinde St. Gangloff“ von 2014 (siehe auch Kap. 3 dieser Begründung).

Am Nordwestrand des Plangebietes („An der Autobahnabfahrt“ – Teil vom **1. Planausschnitt** -) wird der unmittelbar an der A 9 liegende und über die Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf-Süd“ an der A 9 und die Landesstraße L 1076 gut erreichbare, für industrielle Nutzungen (insbesondere für eine Asphaltmischanlage) vorgesehene Standort GI 1 ausgewiesen und bauplanungsrechtlich gesichert. Die künftige Bebauung erfolgt dort mit Höhen bis zu ca. 25 m. Für eine in GI 1 geplante Asphalt-Mischanlage sind ausnahmsweise bis zu ca. 40 m hohe Gebäude zulässig.

Unmittelbar westlich von GI 1 ist direkt nördlich der L 1076 auf einer Fläche, die aktuell erhebliche flächenintensive Waldschäden durch die in den letzten Jahren aufgetretenen Stürme aufweist, insbesondere auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zum Verkehrsknoten „Hermsdorfer Kreuz“ mit den beiden europäisch bedeutsamen Straßenverbindungen A 4 und A 9 sowie in Verbindung mit der permanent steigenden Nachfrage im Online-Handel die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere aus der Logistik-Branche, vorgesehen. Die dort ca. 20 bis ca. 25 m hoch zulässige Bebauung wird sich in die angrenzenden Waldbestände integrieren und visuell nur marginal wirksam werden.

Der zweite Gewerbestandort (GE 2a bis GE 2d) „Kreuzstraße“ – **2. Planausschnitt** - hat planerisch prioritär das Ziel, unter Verbesserung der Effektivität der dort bereits bestehenden Verkehrsinfrastruktur die aktuell verstreut liegenden Gewerbeflächen unter Beanspruchung von Waldflächen baulich und funktionell zu einem kompakten, zusammenhängenden Gewerbestandort zu verschmelzen. Die ca. 15 bis ca. 20 m hohe zulässige Bebauung wird sich



in die angrenzenden Wald- und sonstigen Baumbestände integrieren und visuell nur untergeordnet wirksam werden.

Auch im dritten Gewerbestandort (GE 3a bis GE 3c) „KIM“ – **3. Planausschnitt** – ist außer der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gewerbebereichs (GE 3a) die Erweiterung um zwei Flächen (GE 3b, GE 3c) vorgesehen. Für die beiden Standorterweiterungen (GE 3b und GE 3c) werden 2 Brachflächen der ehemaligen KIM-Betriebsflächen genutzt, die aktuell keinen Waldbestand aufweisen und verkehrlich über eine gemeinsame private Erschließungsstraße erreichbar sind. Die ca. 10 bis ca. 20 m hohen zulässigen Gebäude werden das umgebende Waldgebiet nicht überragen.

Die im 1. und 2. Planausschnitt vorhandenen Bachläufe werden mit Gewässerrandstreifen entsprechend den Regelungen des Thüringer Wassergesetzes in die Gewerbeflächen integriert. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gewässer einschließlich ihrer natürlichen Funktionen.

Grundsätzlich erfolgt künftig von den einzelnen Gewerbestandorten eine Anbindung der bestehenden Wald- bzw. Forstwirtschaftswege, um sowohl die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit als auch die Bewirtschaftung der angrenzenden Waldgebiete zu gewährleisten.

5.1.2 Flächen für Wald

Die außerhalb der vorhandenen bzw. geplanten Baugebiete liegenden Waldflächen werden im bestehenden Umfang und hinsichtlich ihres bestehenden Zusammenhangs beibehalten. Es handelt sich überwiegend um Nadelforste aus Fichte und Kiefer in Form von typischen Altersklassenbeständen mit nur wenigen naturnahen Strukturen.

Die in den Waldflächen zwischen der A 9 und der Landesstraße L 1073 (nahe der Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf-Süd“) vorhandenen Standorte der Trinkwasserversorgung und einer Telekommunikations-Anlage werden im bestehenden Umfang erhalten.

5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

5.2.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Die bestehenden Gewerbestandorte (GI 1, GE 2b bis GE 2d, GE 3a) werden gemäß der Bestandssituation (siehe Kap. 1.5 dieser Begründung) weiter ver- bzw. entsorgt.

Auf Grund der voneinander getrennt liegenden drei Gewerbestandorte erfolgt jeweils eine separate, standortbezogene stadttechnische Ver- und Entsorgung.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung der zu den bestehenden drei Gewerbestandorten hinzukommenden Gewerbegebiete erfolgt durch die Anbindung an die in den drei Planausschnitten bereits bestehenden gewerblich genutzten Standorte. Das heißt, dass zu den Erweiterungsflächen der drei Gewerbestandorte neue Leitungsverlegungen (Elektroenergie, Trinkwasser, Telekommunikation) erfolgen werden.

Die Entsorgung von Niederschlags- bzw. Schmutzwasser erfolgt jeweils standort- bzw. gebietsbezogen durch die Errichtung entsprechender Regenrückhaltungen bzw. mit vollbiologischen Kläranlagen.

Die Gashochdruckleitung (über 16 bar) zwischen der Autobahn A 9 und der Landesstraße L 1073 sowie die nördlich das Plangebiet tangierende Gashochdruckleitung werden beibehalten und bei Erforderlichkeit bauplanungsrechtlich gesichert.



Die Löschwasserversorgung wird für die verschiedenen Gewerbestandorte mit 192 m³/h für zwei Stunden über standortbezogene Löschwasserreservoirs sowie die Feuerwehren der umliegenden Orte abgesichert.

Zu den außerhalb der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete liegenden Trinkwasser-Behältern (Fläche für Versorgungsanlagen zwischen A 9 und L 1073) führen entsprechende Trinkwasserleitungen, die erhalten bzw. bei Bedarf vergrößert werden. Zu der im gleichen Bereich vorhandenen Telekommunikations-Anlage werden die vorhandenen Elektro- und Telekommunikationsleitungen beibehalten sowie bei Erforderlichkeit neu verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird bei Erforderlichkeit lediglich entlang der innerhalb der Gewerbestandorte liegenden Privatstraßen erweitert. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist keine Erweiterung der Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt in den Gewerbe- und Industriegebieten des Plangebietes weiterhin wie bisher durch die Abholung der bereitgestellten Abfallbehälter am Leerungstag von den jeweiligen Baugrundstücken. Die Abfallbehälter werden durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger mittels Einsatz dreiachsiger Entsorgungsfahrzeuge geleert.

5.2.2 Flächen für Wald

Innerhalb der Flächen für Wald werden im Bereich zwischen der Autobahn A 9 und der Landesstraße L 1073 eine das Plangebiet querende Gashochdruckleitung, die dort ebenfalls befindlichen Standorte einer Telekommunikations-Anlage sowie von Trinkwasser-Behältern mit ihren Leitungsbeständen gesichert. Die konkretere Lage dieser Anlagen und Leitungen wird im laufenden B-Plan-Verfahren ermittelt.

5.3 Nutzungskonzept

5.3.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. zur Vorbereitung der planerisch vorgesehenen flächigen Erweiterungen werden in exzellenter verkehrsgünstiger Lage (siehe Kap. 1.6 dieser Begründung) mehrere kleine Bereiche des Plangebietes als Gewerbegebiete (GE) bzw. am Nordwestrand als Industriegebiet (GI 1) ausgewiesen.

Im 1. Planausschnitt sind westlich der im GI 1 bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen gewerbliche Erweiterungen vorgesehen. Dies erfolgt im Bereich GE 1 unmittelbar nördlich der L 1076 teilweise auf Waldflächen bzw. anteilig auf dort vorhandenen Waldschadensflächen.

Im 2. Planausschnitt ist zwischen vorhandenen Gewerbegebieten und entlang der bestehenden privaten Verkehrsfläche zur Herstellung eines kompakten und zusammenhängenden Gewerbestandortes auf bisherigen Waldflächen die Einordnung weiterer Gewerbenutzungen in den Gebieten GE 2a sowie den westlichen Hälften von GE 2b und GE 2c vorgesehen.

Im 3. Planausschnitt wird zuzüglich des Erhalts der im GE 3a vorhandenen Gewerbenutzung die Ausdehnung der gewerblichen Nutzungen (GE 3b, GE 3c) in Bereichen, auf denen aktuell Grünlandnutzung existiert, vorgenommen.



Die gewerblichen Nutzungsgebiete des 1. und 2. Planausschnitts werden teilweise durch lineare Grünstrukturen entlang der dort verlaufenden Fließgewässer gegliedert.

Die in den jeweiligen Baugebieten im Einzelnen zulässigen Arten der baulichen Nutzungen sind dem Kap. 6.1.1 dieser Begründung bzw. den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5.3.2 Flächen für Wald

Im Plangebiet dominieren die Landschaft auch künftig die großflächigen, zusammenhängenden Waldgebiete mit ihren eingekerbten Tälern.

Eine Reduzierung der aktuellen Waldflächen erfolgt durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzungen im GE 1 sowie in GE 2a bis GE 2c.

5.4 Verkehrskonzept

5.4.1 Gewerbe- und Industriegebiete

Auch auf Grund der vorhandenen herausragenden Verkehrslage des Plangebietes in der Nähe des „Hermsdorfer Kreuzes“ (europäisch bedeutsame Verkehrsachsen A4 und A9) sowie am Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 1073 und L 1076 erfolgt die Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen. Diese Straßen können auch bei den geplanten Erweiterungen der bestehenden Gewerbestandorte das künftig anfallende erhöhte Verkehrsaufkommen bewältigen.

Die äußeren Anbindungen der Gewerbe- und Industrieflächen erfolgen wie bisher auch künftig auf kurzen Wegen von der Autobahn A 9 (unweit nördlich des Plangebietes auch über die A 4) unmittelbar von den Landesstraßen L 1073 und L 1076.

Die beiden Landesstraßen als auch die innerhalb der Gewerbestandorte des 1. und 2. Planausschnittes vorhandenen Privatstraßen sind für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausreichend. Lediglich im 3. Planausschnitt muss die Privatstraße zwischen GE 3a und GE 3c entsprechend verlängert und ausgebaut werden.

Im 1. Planausschnitt wird die bisher direkt gegenüber der an der Anschlussstelle „Hermsdorf-Süd“ liegenden westlichen Einmündung der A9-Abfahrt auf die L 1076 befindliche Zufahrt zum GI 1 geschlossen und ca. 200 m an den westliche Richtung an den Rand des aktuellen GI 1 verschoben. Diese aktuell noch am westlichen Rand von GI 1 liegende private Grundstückszufahrt wird zum zentralen Zufahrtsbereich für den gesamten nördlich der L 1076 liegenden Gewerbe-/Industriestandort (GE 1/GI 1). Zugleich soll diese Zufahrt künftig als öffentliche Zufahrt (Anlieferung, Rettungsdienste) zum Gelände der nördlich an den Geltungsbereich des B-Plans anschließenden Autobahnraststätte „Hermsdorfer Kreuz“ dienen. Deshalb ist hier auch die Einordnung einer öffentlichen Verkehrsfläche geplant.

Zusätzlich zur beschriebenen Hauptzufahrt wird am äußersten Südwestrand von GE 1 ein weiterer Zufahrtsbereich ausgewiesen.

Der zwischen dem Westrand von GI 1 und dem Westrand des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes parallel zur L 1076 auf deren Nordseite verlaufende gemeinsame Fuß-Radweg wird dauerhaft erhalten. Hier sollte zur Verbesserung der Trassen für den nichtmotorisierten Fahrverkehr eine Fortführung des Fuß-Radweges in östliche Richtung über die Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf Süd“ sowie auch über den Kreuzungsbereich der beiden L-Straßen hinweg erfolgen.



Im Bereich des 2. Planausschnittes übernimmt auch künftig die dort vorhandene Privatstraße die innere Verkehrserschließung. Diese Privatstraße erhält am südöstlichen Ende eine Wendemöglichkeit für Lastzüge. An diese Stichstraße werden auch die geplanten Erweiterungsflächen von GE 2a sowie den westlichen Hälften von GE 2b und GE 2c angebunden. Das vorhandene Gewerbe im GE 2d westlich der L 1073 bleibt weiterhin über die bestehende Zufahrt an die L 1073 angebunden.

Zur Erhöhung der Sicherheit von Fußgängern, auch in Verbindung mit Erholungssuchenden in den umgebenden Waldgebieten, sind entlang der für die innere Verkehrserschließung erforderlichen Privatstraße zumindest einseitig Fußwege vorzusehen.

Im 3. Planausschnitt wird auch künftig das vorhandene Gewerbegebiet GE 3a über die private Erschließungsstraße „Zu den Tannenwiesen“ an die L 1073 angeschlossen. Diese Privatstraße übernimmt östlich von GE 3a nach dem Ausbau für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw die Verkehrserschließung für die beiden Entwicklungsflächen GE 3b und GE 3c. Diese Privatstraße erhält am östlichen Ende eine Wendemöglichkeit für Lastzüge.

Auch im 3. Planausschnitt ist zur Verbesserung der Situation für die Fußgänger ein einseitiger Fußweg entlang der Straße „zu den Tannenwiesen“ zu errichten.

5.4.2 Flächen für Wald

Alle Waldflächen werden zur Absicherung der notwendigen Waldbewirtschaftung an die in den drei Planausschnitten ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen angebunden. Die übrigen Waldwege werden durch den B-Plan nicht verändert und ermöglichen weiterhin die Bewirtschaftung der Waldgebiete innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie der umliegenden Waldgebiete. Da die Bewirtschaftung der Wälder über Waldwege durch das Thüringer Waldgesetz abgedeckt ist, erfolgen im B-Plan dazu keine expliziten Festsetzungen.

5.4.3 Sonstiges

Die entlang der L 1073 vorhandenen Bushaltestellen sind beizubehalten. Mit dem zuständigen Busunternehmen ist abzustimmen, dass bei Erweiterungen der Gewerbestandorte in deren Nähe weitere Haltestellen eingerichtet werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den Bereichen der 3 Planausschnitte innerhalb der Baugrundstücke der Gewerbestandorte sowie auch entlang der Privatstraßen.

Der nächstgelegene Bahnhof in Hermsdorf (ca. 4 km nördlich der Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf-Süd“) an der europäisch bedeutsamen Schienenverbindung „Mitte-Deutschland-Verbindung“ kann in Verbindung mit den Busverbindungen weiterhin genutzt werden.

5.5 Konzept Bodenordnung

Im Plangebiet werden im Zuge der Gewerbeflächenerweiterungen sowie der Erweiterungen von Verkehrsflächen mehrfach Vereinigungen kleinerer Flurstücke zu einem oder zu wenigen großen Flurstücken erfolgen. Es ist aber auch mit der Zerlegung oft sehr großer Flurstücke in mehrere kleinere Flurstücke zu rechnen.



5.6 Konzept Immissionsschutz

Zur Bewältigung der eventuell auftretenden Konflikte hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den bestehenden und geplanten GE- und GI-Gebieten und den umgebenden Ortschaften mit ihren schutzwürdigen Wohnnutzungen wird davon ausgegangen, dass für die GE- und GI-Gebiete eine schalltechnische Untersuchung erstellt wird, in deren Ergebnis für diese Baugebiete eine Emissionskontingentierung festgesetzt wird.

In der künftigen schalltechnischen Untersuchung ist darauf abzustellen, dass die in den bisherigen Baugenehmigungen der bestehenden Gewerbebetriebe eventuell ausgewiesenen zulässigen Lärmemissionen auch künftig zulässig sein sollten. Dadurch sollen die Bestandsbetriebe künftig nicht schlechter gestellt werden als bisher.

5.7 Grünordnerisches Konzept

Grundsätzliches grünordnerisches Ziel für den Geltungsbereich des B-Plans ist es, eine optimale Ein- und Durchgrünung der Bauflächen zu erreichen.

Insbesondere sollen die vorhandenen und geplanten GE-/GI-Flächen gut in die umgebende Waldlandschaft eingebunden werden. Dies soll mit einer ausreichenden Durchgrünung der einzelnen GE-/GI-Flächen erfolgen. Die Hauptziele der Durchgrünung werden im Folgenden dargestellt:

- die Durchgrünung soll mit einer ästhetisch ansprechenden Gestaltung erfolgen,
- mit der Durchgrünung sollen günstige lokalklimatische Bedingungen innerhalb der Bauflächen geschaffen werden,
- zu den unmittelbar angrenzenden Waldflächen sollen mit der abschnittsweisen Anlage 10 m breiter Waldränder einschließlich mind. 3 m breiter Säume harmonische Übergänge geschaffen werden, bei kleineren Abstandsflächen erfolgt die Anlage von Waldwiesen, die nur extensiv genutzt bzw. gepflegt werden,
- die betroffenen Bachläufe sollen mit 10 m breiten Gewässerrandstreifen geschützt und zur Bebauung hin mit Einzelpflanzungen gewässerbegleitender Baum- und Strauchgehölze deutlich abgegrenzt werden,
- alle Straßen werden von Baumreihen begleitet, bereits bestehende Bäume/Baumreihen werden in die Neupflanzungen integriert,
- auf den zwischen den einzelnen Baugebieten sowie in deren Randbereichen entstehenden Abstandsflächen/Böschungszonen werden flächige, standortgerechte Laubgebüsche, bei größeren Platzverhältnissen auch Baumgruppen angelegt.



6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Gewerbegebiete (GE)

Auf Grund der in den aktuell betroffenen, im Plangebiet verteilten Standorte mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen, des in diesen Bereichen recht ebenen Geländes, der hervorragenden Verkehrslage (an der A 9 sowie an zwei Landesstraßen), der zu den umliegenden Ortschaften recht umfangreichen Entfernungen (mindestens ca. 550 m zwischen GE 2b und Reichenbach bis maximal ca. 1.750 m zwischen GE 1 und Hermsdorf) und dem daraus resultierenden recht geringen Konfliktpotenzial zu den in den umliegenden Orten vorhandenen Wohnnutzungen erfolgt zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Demzufolge sind in allen GE-Gebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude **allgemein zulässig**.

Der Bedarf an gewerblich nutzbaren Standorten ist im Kap. 2 dieser Begründung dargestellt.

Diese Festsetzung ermöglicht auch die Fortführung der aktuellen, im Plangebiet bereits niedergelassenen gewerblichen Nutzungen, überwiegend aus dem Sektor der Lagerhaltung und der Logistik (siehe dazu auch Kap. 1.3 dieser Begründung).

Gemäß § 13 BauNVO sind in allen GE-Gebieten, sofern nicht auf Grund des Bundesimmis-sionsschutzgesetzes unzulässig, auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Unter Bezugnahme auf § 1 (5) BauNVO erfolgen in den GE-Gebieten gemäß § 8 (2) BauNVO auch Festsetzungen, wonach allgemein zulässige Nutzungsarten nicht zulässig sind bzw. gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes werden.

So sind in allen GE-Gebieten öffentliche Tankstellen **nicht zulässig** wegen ihrem in der Regel recht umfangreichen Flächenbedarf und der Lage des Plangebietes zu den nur ca. 500 m nördlich des Plangebietes entfernt liegenden vorhandenen Tankstellen an der A 9 am Verkehrsknotenpunkt „Hermsdorfer Kreuz“ sowie im ca. 2,5 km nördlich liegenden Einkaufszentrum „Globus“ in Hermsdorf. Tankstellen im funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgewerbe, z. B. Tankstellen in Verbindung mit Logistik-Betrieben, sind möglich.

Unter Berücksichtigung der Lage aller ohne im baulichen Zusammenhang mit den umgebenden Ortschaften stehenden GE-Gebiete des Plangebietes und der geringen Entfernung von nur ca. 2,5 km zum Einkaufszentrum „Globus“ im unweit nördlich des Plangebietes liegenden Ort Hermsdorf als Teil des funktionsteiligen Mittelzentrums „Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz“ werden in allen GE-Gebieten des Plangebietes keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Dadurch soll dieser zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt werden.

In allen GE-Gebieten sind Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig, weil die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen prioritär durch Gewerbe im „ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ bzw. auf Grund der hervorragenden Verkehrslage durch Unternehmen aus dem Verkehrs- und Transportsektor genutzt werden sollen. Die bereits vorhandenen bzw. noch möglichen großdimensionierten Gewerbegebäude ermöglichen jedoch auch ohne eine spezifische Festsetzung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an den Fassaden und/oder auf Gebäudedächern, so dass innerhalb aller GE-Gebiete auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien möglich ist.



Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden in allen GE-Gebieten nicht zugelassen, da die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen prioritär für die gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes vorgesehen sind.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind in allen GE-Gebieten ausnahmsweise Wohnungen zulässig für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies trägt zu einem reibungslosen Betriebsablauf, zu einer verbesserten Wartung oder Reparatur der gewerblichen Anlagen sowie wegen der Lage der GE-Gebiete weit entfernt von bewohnten Ortsteilen auch zur Erhöhung der Sicherheit in diesen Gewerbebeständen bei. Für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Genehmigungsverfahren zu den zulässigen Wohnungen schalltechnische Nachweise derart zu erbringen, dass die Schutzwürdigkeit dieser Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von zulässigen Gewerbebetrieben der GE-Gebiete führt und die Einhaltung der in der DIN 4109 fixierten resultierenden Schalldämmung gewährleistet ist.

Damit zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten, wird im weiteren B-Plan-Verfahren für alle GE-Gebiete und das GI 1 nach einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung eine effektive Emissions-Kontingierung im Sinne der DIN 4569 erfolgen. Darauf aufbauend erfolgen künftig Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

6.1.2 Industriegebiet (GI 1)

Auf Grund der im Bereich GI 1 geplanten industriellen Nutzung (insbesondere einer Asphaltmischanlage), dem recht ebenen Gelände, der hervorragenden Verkehrslage an der Autobahnanschlussstelle „Hermsdorf Süd“ der A 9 sowie an der Landesstraße L 1076, der zu den umliegenden Ortschaften recht umfangreichen Entfernungen (ca. 1.250 m bis Reichenbach, ca. 1.750 m bis Hermsdorf) und dem daraus resultierenden recht geringen Konfliktpotenzial zu den in den umliegenden Orten vorhandenen Wohnnutzungen erfolgt zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten industriellen Nutzungen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI 1) gemäß § 9 BauNVO. Im GI 1 sind **allgemein zulässig** Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Diese Festsetzung ermöglicht auch die Fortführung der aktuellen, im Plangebiet bereits niedergelassenen gewerblichen Nutzungen, überwiegend aus den Sektoren Bau- und Transportwesen (siehe dazu auch Kap. 1.3 dieser Begründung).

Gemäß § 13 BauNVO sind im GI 1, sofern nicht unzulässig auf Grund des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Unter Bezugnahme auf § 1 (5) BauNVO erfolgen im GI 1 gemäß § 9 (2) BauNVO auch Festsetzungen, wonach allgemein zulässige Nutzungsarten nicht zulässig sind bzw. gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO Ausnahmen gemäß § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans werden.

So sind im GI 1 wegen ihrem in der Regel recht umfangreichen Flächenbedarf und der Lage des Plangebietes zu den nur ca. 500 m nördlich des Plangebietes entfernt liegenden vorhandenen Tankstellen an der A 9 am Verkehrsknotenpunkt „Hermsdorfer Kreuz“ sowie im ca. 2,5 km nördlich liegenden Einkaufszentrum „Globus“ in Hermsdorf öffentliche Tankstellen **nicht zulässig**. Tankstellen im funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgewerbe, z. B. Tankstellen in Verbindung mit Logistik-Betrieben, sind möglich.



Unter Berücksichtigung der Lage des GI 1 ohne einen baulichen Zusammenhang mit den umgebenden Ortschaften und auf Grund der geringen Entfernung von nur ca. 2,5 km zum Einkaufszentrum „Globus“ im nördlich von GI 1 liegenden Ort Hermsdorf (Teil des funktions-teiligen Mittelzentrums Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz) sind im GI 1 keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Dadurch soll dieser zentrale Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt werden.

Im GI 1 sind Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig, weil die zur Verfügung stehenden Baugebietsflächen prioritär durch Gewerbe im „ursprünglichen (produzierenden) Sinn“ bzw. auf Grund der hervorragenden Verkehrslage durch Unternehmen aus dem Verkehrs- und Transportsektor genutzt werden sollen. Die bereits vorhandenen bzw. noch möglichen großdimensionierten Gewerbegebäude ermöglichen jedoch auch ohne eine spezifische Festsetzung die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen an den Fassaden und/oder auf Gebäudedächern, so dass innerhalb von GI 1 auch die Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im GI 1 nicht zulässig, da die zur Verfügung stehende Industriegebietsfläche prioritär für die gewerbliche/industrielle Weiterentwicklung des Standortes vorgesehen ist.

Damit zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten, wird im weiteren B-Plan-Verfahren für das GI 1 und alle GE-Gebiete nach einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung eine effektive Emissions-Kontingenzierung im Sinne der DIN 4569 erfolgen. Darauf aufbauend erfolgen künftig für GI 1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Gewerbe- und Industriegebiete (GE und GI)

Zur effektiven baulichen Auslastung der in sehr verkehrsgünstiger Lage befindlichen GE-Gebiete sowie von GI 1, zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Waldflächen sowie unter Bezugnahme auf die bereits ähnlich versiegelten Bestands-Gewerbeflächen ist in allen GE- und GI-Gebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt worden. Im GI 1 erfolgte aus dem gleichen Grund die Festsetzung der maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 10,0. Dadurch werden die in § 17 (1) BauNVO für GE- bzw. GI-Gebiete ausgewiesenen Obergrenzen von GRZ und BMZ vollständig ausgenutzt.

Die erfolgten Festsetzungen zu den maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen dienen zum einen der Sicherung der in mehreren GE-Gebieten bereits vorhandenen Bebauung mit ihren ca. 10,0 m hohen Gebäuden.

Die künftig in einem Höhenspektrum von ca. 10 m bis ca. 25 m über dem vorhandenen Gelände zulässigen Gebäudehöhen finden an Standorten statt, die keine unmittelbare Nachbarschaft mit städtebaulicher Relevanz aufweisen, so dass dadurch keine Zwänge hinsichtlich einer baulichen oder gestalterischen Harmonisierung bestehen. Prioritär ist an diesem Standort die Einordnung der Bebauung in die umgebenden Waldflächen mit seinen vorhandenen und beizubehaltenden ca. 20 – 25 hohen Baumbeständen zu gewährleisten und dadurch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Lediglich im GI 1 ist auf Grund einer sich abzeichnenden Konkretisierung hinsichtlich der Ansiedlung einer Asphalt-Mischanlage ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von ca. 40 m über dem aktuellen Gelände zulässig. Auf Grund der Kleinflächigkeit und der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlage sowie der hohen Vorbelastungen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen.



6.2.2 Fläche für Versorgungsanlagen (TK)

Für die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation (TK) unmittelbar westlich des 2. Planausschnittes (zwischen A 9 und L 1073) wurde zu deren bauplanungsrechtlichen Sicherung eine maximal zulässige Höhe von 450 m ü. NHN festgesetzt.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen GE- und GI-Gebieten werden für die zulässige Einordnung der Hauptgebäude mittels Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Zur Einhaltung des im § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geforderten Abstandes zwischen dem äußersten Rand der befestigten Fahrbahn und Hochbauten jeder Art erfolgte im betroffenen GI 1 eine entsprechende Lageeinordnung der Baugrenze. Der südöstlichste Abschnitt der Baugrenze von GI 1 befindet sich auf Grund der zu erhaltenden Bestandsbebauung lediglich 25 m von der befestigten Fahrbahn der A 9 entfernt. Hier wird davon ausgegangen, dass diese vorhandenen Gebäude gemäß § 9 (2) Nr. 1 FStrG mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde hinsichtlich der Unterschreitung des o. g. 40 m-Abstandes realisiert wurden.

Entlang der beiden im Plangebiet liegenden Landesstraßen L 1073 und L 1076 wird überall der Anforderung des § 24 (1) Nr. 1 des Thüringer Straßengesetzes entsprochen, demzufolge zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahnen der Landesstraßen in einem Abstand von mindestens 20 m Anlagen des Hochbaus einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) Thüringer Waldgesetz ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Demzufolge erfolgte in allen GE- und GI-Gebieten die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dieses gesetzlich geregelten Waldabstandes. Um diese 30 m-Waldabstände einhalten zu können, sind am Nordostrand von GE 1, östlich von GE 2b, südlich, westlich und nördlich von GE 2d sowie nördlich von GE 3a Nutzungsartenänderungen von Wald in Richtung der entsprechend festgesetzten Zweckbestimmungen der angrenzenden privaten Grünflächen (PG) zu beantragen. Es sei denn, die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde über entsprechende Ausnahmen oder hat bereits für bestehende Gebäude als Ausnahme entschieden.

6.4 Verkehrsflächen, Einfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (siehe auch Kap. 5.4 dieser Begründung)

Die innerhalb des B-Plans vorhandene Teilfläche der Autobahn A 9 wird auf Grund der dafür erfolgten Planfeststellung im Planteil nachrichtlich übernommen.

Festgesetzt sind die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraßen, die kommunale Straße am Nordrand Richtung Reichenbach sowie die innerhalb des 2. und 3. Planausschnittes vorhandenen privaten Verkehrsflächen. Alle vorhandenen Verkehrsflächen weisen Fahrbahnbreiten von 6,50 m auf und können den in der Regel in GE- und GI-Gebieten auftretenden Begegnungsverkehr Lastzug/Lastzug aufnehmen.

Zur Aufrechterhaltung eines möglichst großen Spielraumes hinsichtlich der Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt keine Unterteilung bzw. Gliederung der Verkehrsflächen. Dies wird in der detaillierten Objektplanung vorgenommen. Mögliche Unterteilungen der Verkehrsflächen wurden im Kap. 5.4 dieser Begründung aufgezeigt, insbesondere hin-



sichtlich der Einordnung von Fußwegen in den privaten Straßenverkehrsflächen sowie hinsichtlich der Beibehaltung des Fuß-Radweges nördlich der L 1076 (1. Planausschnitt).

Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des nördlich der L 1076 liegenden Gewerbe- und Industriestandortes (GE 1/GI 1) sowie des Areals der nördlich an den Geltungsbereich des B-Plans anschließenden Autobahnraststätte „Hermsdorfer Kreuz“ erfolgt zwischen GE 1 und GI 1 die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Diese geplante Straße verbessert zugleich die aktuell begrenzte Anlieferung der Tankstelle und des Hotels sowie die Erreichbarkeit durch Rettungsdienste.

In den Gewerbegebieten des 2. und 3. Planausschnittes erfolgt aufgrund des bereits bestehenden privaten Eigentums dieser Flächen, des überschaubaren Nutzerkreises und der begrenzten, stichförmigen Verkehrserschließung die Festsetzung von „privaten Straßenverkehrsflächen“ (PV). Die PV-Flächen sind mit Festsetzungen zu „Flächen, die mit Geh-, Fahr- und leitungsrechten zu belasten sind, überlagert. Bei den Nutzern der privaten Straßenverkehrsflächen handelt es sich um die Eigentümer und sonstigen Nutzer der vorhandenen bzw. künftigen Baugrundstücke der angrenzenden GE-Gebiete, um temporär auftretende Nutzungen durch die stadtechnischen Ver- und Entsorgungsträger sowie die Nutzer und Eigentümer der umliegenden Waldflächen. Für die Öffentlichkeit sind lediglich Gehrechte vorgesehen, um die Nutzung der umgebenden Waldflächen für Erholungszwecke nutzen zu können.

Die privaten Verkehrsflächen zwischen GE 3a und GE 3c sind im Zuge der Entwicklung von GE 3b und GE 3c dorthin zu verlängern und dementsprechend auszubauen.

Auf Grund des schmalen und langgestreckten Flächenzuschnittes erfolgte am Südwestrand von GE 1 und an der östlich von GE 1 geplanten neuen öffentlichen Verkehrsfläche die Festsetzung von zwei Einfahrtbereichen.

Im 2. und 3. Planausschnitt kann die tangierende Landesstraße L 1073 von den je Planausschnitt einmal abzweigenden privaten Verkehrsflächen erreicht werden. Die an die L 1073 angrenzenden Baugebiete von GE 2c bzw. GE 3a erhalten zur L 1073 hin eine Festsetzung mit einem „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, so dass die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 1073 nicht durch mehrere Einfahrten beeinträchtigt wird.

Im 1. Planausschnitt ist außer dem zeichnerisch festgesetzten Einfahrtbereich die Einordnung weiterer Zufahrten von der L 1076 zum GE 1 nicht möglich, da entlang der L 1076 eine Pflanzfläche vorhanden ist, die nicht durch weitere Einfahrten unterbrochen werden sollte.

Alle Verkehrsflächen sind an die umgebenden Waldwege angebunden, so dass mit dem B-Plan auch die Zufahrt zu den umgebenden Waldgebieten gewährleistet ist.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur stadtechnischen Versorgung des Plangebiets sowie umliegender Ortschaften sind nordwestlich des 2. Planausschnittes (zwischen A 9 und L 1073) zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trinkwasser" festgesetzt worden. Dies dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Trinkwasserspeicher.

Dem dauerhaften Erhalt der vorhandenen Telekommunikations-Anlage ca. 300 m südlich der Trinkwasserspeicher dient die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen.

6.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen wird zur Vermeidung weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft in allen Baugebieten nur unterirdisch zugelassen.



6.7 Grünflächen

Im Folgenden werden die einzelnen festgesetzten Grünflächen kurz beschrieben:

PG1a

Die private Grünfläche dient der Absicherung der gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen, die aufgrund der gesetzlich geschützten Biotop eine Breite von jeweils 10 m besitzen. Auf diesen Flächen sollen standortheimische Gehölze als Initialbepflanzung entwickelt werden. Es sollen aufgelockerte Grünzüge entlang der Bachläufe mit Schutzwirkung für die Gewässer entstehen, die gleichzeitig zur Aufwertung der Biotop- und Lebensraumfunktionen im GE 1 sowie zur Auflockerung des technisch erscheinenden Ortsbildes der Gewerbeflächen dienen. Mit der damit erfolgenden optischen Verbindung aller Vorfluter erfolgt ebenfalls die Aufrechterhaltung des Biotopverbundes.

PG1b

Die private Grünfläche bildet eine Abstandsfläche zwischen dem Teufelstalbach und dem Waldgebiet und soll zu extensiv genutztem Grünland in Form einer Waldwiese entwickelt werden. Dadurch erfolgt eine Biotopbereicherung im ansonsten von Wald dominierten Geltungsbereich. Ferner übernimmt sie Biotopverbundfunktionen zwischen dem Gewässerrandstreifen und den Waldflächen in diesem Teil des GE 1.

PG2a

Die private Grünfläche dient der Absicherung der gesetzlich vorgegebenen Gewässerrandstreifen, die aufgrund der gesetzlich geschützten Biotop eine Breite von jeweils 10 m besitzen. Auf diesen Flächen sollen standortheimische Gehölze als Initialbepflanzung entwickelt werden. Es soll ein lockerer Grünzug entlang des Fischbaches mit Schutzwirkung für das Gewässer entstehen, der gleichzeitig zur Aufwertung der Biotop- und Lebensraumfunktionen im GE 2 sowie zur Auflockerung des technisch erscheinenden Ortsbildes der Gewerbeflächen dient.

PG2b

Die privaten Grünflächen bilden Abstandsflächen zwischen dem Waldrand und der potenziellen Bebauung und sollen zu extensiv genutztem Grünland in Form von Waldwiesen entwickelt werden. Am Rand zur Zufahrt (Abzweig von der Landesstraße L 1073) werden straßenbegleitende Einzelbäume gepflanzt. Die Schaffung von Grünland/Wiesen in dem ansonsten walddominierten Gebiet verbessert die Biotopdiversität und den Biotopverbund im Geltungsbereich.

PG2c

Die private Grünfläche bildet eine kleine Abstandsfläche zwischen dem Waldrand und der potenziellen Bebauung/Zufahrt und soll zu extensiv genutztem Grünland in Form einer Waldwiese entwickelt werden.

PG3a

Die private Grünfläche bildet eine Abstandsfläche zwischen dem Waldrand und der potenziellen Bebauung und soll überwiegend zu extensiv genutztem Grünland in Form einer Waldwiese entwickelt werden. Zur Strukturbereicherung und einen gestuften Übergang zum angrenzenden Wald sind einzelne Bäume und Baumgruppen aus der vorhergehenden Bestockung dieser Fläche zu erhalten..

ÖG1

Als einzige öffentliche Grünfläche ist die Bepflanzung unmittelbar nördlich der Fahrbahnen der L 1076 bis zum vorhandenen Fuß-Radweg festgesetzt worden. Die Fläche darf nicht durch Ein- und Ausfahrten zu GE1 unterbrochen werden, um den hier stockenden Baumbe-



stand als wirksamen Sichtschutz vor den entstehenden Gewerbeflächen und Element des Biotopverbundes zu erhalten.

6.8 Flächen für Wald

Die Flächen für Wald wurden unter Bezugnahme auf den „Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Saale-Holzland-Krieses“ (1997) zum dauerhaften und überwiegenden Erhalt der vorhandenen, zusammenhängenden, großflächigen Waldgebiete festgesetzt.

Dennoch befinden sich innerhalb dieser Waldlandschaft einzelne Industrie- und Gewerbeflächen, die vor allem von der sehr guten Verkehrsanbindung profitieren. Da es sich meist um einzelne kleinere und oft abgelegene Splitterflächen handelt, ist die Planungsgemeinschaft bestrebt, diese zu ordnen. Aufgrund der hier historisch gewachsenen Gewerbeflächen innerhalb des Waldes und der sehr kurzen Verkehrsanbindung sollen die Flächen, auch wegen der bereits bestehenden Vorbelastungen, zu konzentrierten Gewerbeflächen erweitert und entwickelt werden. Damit soll der weiteren Beanspruchung von Flächen der übrigen Gemeindeflächen in St. Gangloff und in Eineborn, vor allem mit landwirtschaftlicher Nutzung, vor weiterer Inanspruchnahme sowie der Landschaftszersiedelung entgegengewirkt werden. Die Ziele des Landschaftsplanes werden trotz der in diesem Zusammenhang im Verhältnis zum Gesamtbestand als geringflächig zu bezeichnenden Wald- bzw. Forstinanspruchnahme berücksichtigt.

Auf Grund der sowohl westlich als auch östlich der A 9 vorhandenen militärischen großflächigen Konversionsbereiche (siehe auch Kap. 1.9 dieser Begründung) erfolgen in diesen Waldgebieten im B-Plan Kennzeichnungen als Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Bodenversiegelungen und Erhalt der Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt eine Festsetzung, dass in allen GE- und GI-Gebieten Pkw-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Fließgewässer werden wegen ihrer Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt nicht gefasst.

Nur im GE 1 werden gegenüber der planerischen Ausgangssituation einzelne kleine Teilabschnitte der Fließgewässer überbaut, um unbedingt erforderliche Querungen dieser Gewässer mit motorisiertem Fahrverkehr (Rettungswege/Feierwehrezufahrten) zu gewährleisten. Die Gewässerquerung erfolgt dabei mit großzügigen Durchlassbauwerken, in denen naturnahe Gerinnesohlen und schmale Uferstreifen zur Aufrechterhaltung von Migrationsachsen bezüglich der ökologischen Durchgängigkeit beibehalten werden.

Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung der Fließgewässer in GE 1 und GE 2, werden 10 m breite Gewässerrandstreifen belassen und von jeglicher Bebauung, außer den einzelnen Querungen, ausgenommen. Hinsichtlich der angestrebten Entwicklung wertvoller Grünzüge werden die Gewässerrandstreifen mit standorttypischen Gehölzen wie Schwarzerle, Bruchweide, Esche und Traubenkirsche gruppenweise bepflanzt. Neben diesen Gehölzen sind einzelne Bereiche offen zu halten und über ein Pflegekonzept zu Hochstaudenfluren feuchter Standorte sowie auch Feuchtwiesenflächen zu entwickeln. Die Funktionen der betroffenen Gewässerlebensräume sollen somit aufrechterhalten und hinsichtlich der umliegenden Bauflächen gefördert werden.



6.10 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L) zu belasten sind

Die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind, werden in Überlagerung von Baugebieten, privaten Verkehrsflächen, privaten Grünflächen, Waldflächen sowie der beiden Brücken über die Autobahn festgesetzt.

Im 1. Planausschnitt erfolgt am Westrand die Festsetzung einer G/F/L-Fläche, wodurch für die Allgemeinheit die Waldflächen fußläufig erreichbar bleiben, die Nutzer und Eigentümer die angrenzenden Waldflächen anfahren können und wo für Ver- und Entsorgungsträger die Möglichkeit eröffnet ist, zur Ver- und Entsorgung des geplanten Gewerbegebietes GE 1 Leitungen der Stadttechnik zu verlegen.

Zur Gewährleistung der Erreichbarkeit sowie zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke der Gewerbegebiete des 2. und 3. Planausschnittes erfolgen Festsetzungen mittels G/F/L-Flächen.

Die Begehrbarkeit der im Umfeld der Baugebiete liegenden Waldflächen, insbesondere für Erholungszwecke, wird für die Allgemeinheit mittels Festsetzung von G-Flächen ermöglicht.

Die Festsetzungen der G/F/L-Flächen bilden die Grundlage für die spätere Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten.

(Zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu überlagernden privaten Verkehrsflächen siehe auch Kap. 6.4 dieser Begründung.)

6.11 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Gehölzerhalt bzw. zu den Neupflanzungen tragen wesentlich dazu bei, dass die Gewerbe-/Industrieflächen in die umgebende Waldlandschaft integriert werden.

Bei den Pflanzflächen **PF 1a** und **PF 1b** handelt es sich um einen ca. 10 m breiten Seitenstreifen der Landesstraße L 1076 und des nördlich folgenden Radweges. Er besteht aus einem waldartig zusammengesetzten unregelmäßigen Baumbestand aus Nadel- und Laubbäumen, der in dieser Form zu erhalten ist und wesentlich zur Einbindung der GE 1-Flächen in die umgebenden Waldflächen beiträgt.

Die Pflanzflächen **PF 2a** säumen die zukünftige Haupterschließungsstraße des GE 2 und werden zu einer Allee entwickelt. Durch die Verwendung von standortheimischen Bäumen I. Ordnung werden orts- und landschaftsbildwirksame Verbindungen zwischen der bereits vorhandenen Pflanzfläche PF 2b an der Landesstraße L 1073, der Pflanzfläche PF 4 sowie den umliegenden Waldflächen geschaffen.

Die Pflanzflächen **PF 2b** werden aus den bestehenden Baumbeständen entlang der L 1073 und den daran grenzenden Gewerbeflächen des GE 2 entwickelt. Es handelt sich um Laub- wie auch Nadelbäume, die in mehr oder weniger unregelmäßigem Bestand stocken. Eine Korrektur des Bestandes ist zur Sicherung und zum Erhalt der Natürlichkeit und wirksamen Sichteindämmung auf die zukünftigen Gewerbeflächen nicht erforderlich.

Die Pflanzfläche **PF 3** grenzt das GI 1 von der Autobahn BAB A 9 ab und ist in der jetzigen Form zu erhalten.

An der Landesstraße L1073 befinden sich in Höhe des Gewerbegebiets GE 3a bereits straßenbegleitende Bäume/Baumreihen (**PF 3a**), die zu erhalten sind. Auch die an der Zufahrt zu



den weiteren Gewerbeflächen GE 3b und GE 3c stockenden, sukzessiv entstandenen Baumreihen aus überwiegend Laubbäumen (**PF 3b**) sind in ihrer gegenwärtigen „ungeordneten“ Struktur zu erhalten.

Die Pflanzfläche **PF 4** an der östlichen Grenze des GE 2 wird mit standortheimischen Sträuchern sowie Bäumen II. bis III. Ordnung zu einem strukturreichen Waldrand entwickelt.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Da es sich bei den GE- und GI-Gebieten nicht um baukulturell bedeutende Gemeindegebietsflächen handelt und die GE- und GI-Gebiete innerhalb von Waldflächen liegen und deshalb nur untergeordnet städtebaulich wirksam sein werden, wurde dort nur eine Festsetzung zur Gestaltung der nicht bebauten GE- und GI-Flächen für erforderlich gehalten.

Zur Herstellung eines ansprechenden Ortsbildes innerhalb der GE- und GI-Flächen sind unter Bezugnahme auf die allseits umgebenden Waldgebiete die nicht bebauten GE- und GI-Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

6.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs für den Gesamt-B-Plan erfolgte so, dass die bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Inhalte sowie die Zielstellungen des B-Plans bearbeitet werden konnten (siehe auch Kap.2 dieser Begründung).

Der räumliche Geltungsbereich des Gesamt-B-Plans umfasst im Wesentlichen die aktuell gewerblich genutzten Flächen sowie das im aktuellen Teilplan „Windenergie“ vom 21.12.2020 des Regionalplans Ostthüringen ausgewiesene „Vorranggebiet Windenergie W 20“ mit den diese Bereiche umgebenden Waldgebieten (siehe auch Kap. 1.2 dieser Begründung).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Gesamt B-Plans befindet sich südöstlich des Schnittpunktes der Landesstraßen L 1073 und L 1076 der kleinflächige Geltungsbereich des separat erstellten „Vorhabenbezogenen B-Planes für die Umnutzung des Flurstückes 310/2, Flur 4 im Gewerbegebiet Kreuzstraße, St. Gangloff“, der im Zuge dieses B-Plans nicht mit bearbeitet wird.

Zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgte die Herauslösung der drei Gewerbestandorte und deren Darstellung in einem vergrößerten Maßstab in den drei „Planausschnitten“.



7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Auswirkungen

In Bezug zur bestehenden Rechtslage im unbeplanten Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB wird künftig im gesamten räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Bauplanungsrecht geschaffen. Dadurch erfolgt die bauplanungsrechtliche Absicherung insbesondere aller bereits im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe sowie der umfangreichen Waldgebiete.

Auf Grund der verstärkten Orientierung der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen in den Gewerbegebieten (GE) und im Industriegebiet GI 1 auf gewerbliche Nutzungen im ursprünglichen (produzierenden und artverwandten Sinn) bzw. auf Grund der hervorragenden Verkehrslage auf Unternehmen aus dem Verkehrs- und Transportsektor wird durch die im B-Plan in den GE- und GI-Gebieten vorgesehenen Unzulässigkeiten von Einzelhandelsbetrieben, Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, dem in St. Gangloff und Eineborn allgemein bestehenden Mangel an gewerblich nutzbaren kleineren Flächen entgegen gesteuert.

Die für das bestehende Gewerbe geplanten Erweiterungsflächen sichern die bestehende Nachfrage nach kleinflächigen Gewerbebeständen und tragen zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze bei. Zugleich tragen die Erweiterungen auch anteilig zu einer Nachnutzung ehemaliger gewerblicher Konversionsflächen (ehemalige KIM-Betriebsflächen) bei.

Die geplanten Gebietserweiterungen der drei Gewerbebestände verändern nur lokal das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der meist unmittelbar angrenzenden Waldflächen ist die Sicht- und Wahrnehmbarkeit dieser Veränderungen nur aus dem nahen Umfeld gegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren B-Plan-Verfahren zur Bewältigung der planerischen Konfliktbewältigung hinsichtlich der existierenden Lärmsituation eine schalltechnischen Untersuchung für die Gewerbebestände erforderlich wird, in deren Ergebnis für diese Bereiche eine Emissionskontingentierung festgesetzt wird.

Durch die Ausweitung der Gewerbebestände werden insbesondere im 1. und 2. Planausschnitt großflächig Waldflächen reduziert. Die im GE 1 entlang der L 1076 geplante Gewerbegebietserweiterung findet wegen der erheblichen Sturmschäden der vergangenen Jahre (Windwurfflächen) auf Flächen, die dem Thüringer Waldgesetz unterliegen, statt. Die im 3. Planausschnitt vorgesehene Gewerbebeerweiterung (GE 3b und GE 3c) findet auf Flächen statt, die aktuell keine Waldbestockung aufweisen, sondern überwiegend aus Grünland (Waldwiesen) bestehen.

Aus der B-Planung lassen sich insofern Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ableiten, indem sich die Anzahl der Arbeitsplätze erhöhen und durch die geplanten Gewerbeflächen das Erscheinungsbild der Flächen etwas verändern wird.

Die absehbare Zunahme des gewerblichen Verkehrsaufkommens wird sich wegen der von den umliegenden Ortschaften entfernten Lage der geplanten Gewerbebestände nicht auf diese Ortschaften auswirken, da der Ziel- und Quellverkehr zu den GE- und GI-Gebieten über die bestehenden, das Plangebiet durchquerenden Trassen der Landesstraßen und der Autobahn A 9 unproblematisch aufgenommen werden kann und die Ortschaften nicht davon nicht nennenswert berührt werden.



Dem zuständigen Planungszweckverband „Kreuzstraße/KIM“ entstehen Kosten für die Erstellung des B-Plans und die damit im Zusammenhang stehenden Gutachten (z. B. für das zu erwartende Schallgutachten, für die Untersuchung von militärischen und gewerblichen Konversionsflächen, etc.).

7.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt / Erstellung Umweltbericht

7.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Plans eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzustellen.

Entsprechend ist beabsichtigt, im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des B-Plans eine umfassende Umweltprüfung durchzuführen und einen vollständigen Umweltbericht zu erstellen.

Der Umweltbericht wird in die Begründung der Entwurfsfassung des B-Planes integriert. Weiterhin ist beabsichtigt, auch die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie den nach § 11 Abs. 2 BNatSchG zu erstellenden Grünordnungsplan in den Umweltbericht zu integrieren.

Bez. der erforderlichen Mindestinhalte des Umweltberichtes wird grundsätzlich auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Bezug genommen.

7.2.2 Methodischer Ansatz der Umweltprüfung

Konkret ist beabsichtigt, als Grundlage für die Umweltprüfung recherchierbare Daten zu nutzen. Eine Recherche nach vorliegenden Daten wird bei den Thüringer Umweltschutzbehörden sowie allen anderen relevanten Stellen erfolgen.

Zur Verbesserung der Datengrundlage zum Schutzgut Tiere und Pflanzen soll zudem eine Biotop- und Nutzungskartierung im Plangebiet und dessen Umfeld durchgeführt werden.

Weiterführende Kartierungen sind nicht vorgesehen.

Im Folgenden wird eine der Planungsphase entsprechende, übersichtsartige Beschreibung und Bewertung der absehbaren, wesentlichen Umweltauswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans vorgenommen. Als Grundlage hierfür erfolgt zuerst eine Darstellung der wichtigsten umweltbezogenen Lagefaktoren des Plangebietes sowie eine grobe Beschreibung und Bewertung der Nutzungs- und Biotopstrukturen des Plangebietes sowie dessen näheren Umfeldes.

Diese Angaben sollen im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung zu diesem Vorentwurf als Grundlage für die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden dienen, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der in der Entwurfsphase durchzuführenden detaillierten Umweltprüfung zu äußern. Insbesondere werden die zu beteiligenden Behörden aufgefordert, anzugeben, ob sie als Basis für die Umweltprüfung weitere Untersuchungen für erforderlich erachten.

Anschließend an die skizzenhafte Darstellung des aktuellen Umweltzustandes im Plangebiet sowie der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wird abschließend dargestellt, wie im Zuge der Umweltprüfung auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden soll.



7.2.3 Übersichtartige Beschreibung der Nutzungs- und Landschaftsstruktur des Plangebiets und dessen Umfeldes

Der Geltungsbereich wird außerhalb der bereits bestehenden Gewerbegebiete sowie der Verkehrsstrassen der Bundesautobahn BAB A9 und der Landesstraßen L 1073 und L 1076 durch großflächige Nadelforste geprägt. Es handelt sich überwiegend um nicht standortheimische Fichten-Kiefern-Bestände, geteilt in Altersklassen.

Innerhalb der Wälder verlaufen einzelne kleinere Bäche. Auf innerhalb des Waldgebietes liegenden Freiflächen (z. B. ehemalige KIM-Betriebsflächen) liegen Gewerbebrachen sowie auch Grünlandflächen, die überwiegend als Weide genutzt werden.

7.2.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

7.2.4.1 Vorbemerkungen

Es ist zu erwarten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreuzstraße/KIM“, die eine Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbeflächen ermöglichen, vor allem zu erheblichen und nachhaltigen anlagebedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere/Pflanzen führen werden.

7.2.4.2 Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GE1

Die Gewerbefläche GE1 befindet sich im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs und schließt sich westlich an ein unmittelbar westlich der Bundesautobahn BAB A9 bestehendes Industriegebiet an. Es handelt sich um einen zusammenhängenden Nadelforst, der in der Vergangenheit durch große Windwurfflächen bereits stark dezimiert wurde. In diesem Bereich liegt ein Teil-Quellgebiet des Teufelstalbaches. Zwei kleine Gerinne teilen die Gewerbefläche in einen kleinen östlichen und mittleren sowie einen großen westlichen Teil. Der Teufelstalbach stellt die Gemarkungsgrenze von Schleifreisen und damit auch die Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Schutzgut Boden

Durch die Realisierung der Planung wird es im Bereich der neuen Gewerbefläche GE1 zur anlagebedingten Versiegelung bzw. Teilversiegelung von natürlich gewachsenen Böden kommen. Die erheblichsten Auswirkungen werden durch Bodenabtrag, Bodenüberkippung und Flächenversiegelung im Zuge der Errichtung von Produktionsgebäuden/-anlagen und Lagerflächen entstehen.

Auf diesen Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Grundlage für die forstwirtschaftliche Produktion sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr wahrnehmen.

Entsprechend der beabsichtigten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 für die geplanten neuen Bauflächen sind maximal ca. 51.400 m² der bisher unversiegelten GE-Erweiterungsflächen überbau- bzw. versiegelbar. Damit erfolgt eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden. Sie ist als naturschutzrechtlich kompensationspflichtiger Eingriff zu werten.



Schutzgut Wasser

In Folge der Erweiterung des Gewerbegebietes können sich entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes folgende Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben:

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Flächenneuversiegelung und
- Beeinträchtigungen des Teufelstalbaches durch Einleitungen.

Die mit der Bebauung Gewerbefläche entstehende Flächenneuversiegelung (maximal ca. 51.400 m²) bzw. die damit verbundene, gezielte Abführung des Niederschlagswassers führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung. Deshalb wird diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig bewertet.

Die kleineren Nebenläufe des Teufelstalbaches, als einzige Elemente des Oberflächenwassers, werden von der Flächeninanspruchnahme ausgespart. Unter Berücksichtigung zu erwartender Anlagen zum Regenwasserrückhalt und der geregelten Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut, werden vorerst keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Bebauung der geplanten Gewerbefläche werden die lokal- und mikroklimatischen Geländeeigenschaften verändert. Der wesentliche Wirkfaktor liegt in der Beseitigung der gegenwärtig dominierenden Wald- bzw. Vorwaldflächen.

Im überwiegenden Teil der Gewerbefläche GE 1 entsteht mit der Umnutzung der Waldflächen aus dem Wald- bzw. Freilandklimatop ein Klimatop der Industrie- bzw. Gewerbegebiete. Dieses wird durch eine mäßige nächtliche Überwärmung, Wärmebelastung an Sommertagen, eingeschränkte Austauschverhältnisse, erhöhte Immissionskonzentrationen und, im Gegensatz zu den aktuell vorhandenen Flächen, durch ein sehr geringes Frischluftentstehungspotential charakterisiert sein.

Als wesentliche anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft ist somit die Beseitigung von ca. 6,4 ha Frischluftentstehungsgebiet herauszustellen.

Dies ist als unvermeidbare und nachhaltige Veränderung des Lokalklimas zu werten. Da hiermit, auf Grund des Vorhandenseins einer Vielzahl ähnlicher Flächen im Gebiet, jedoch keine deutliche Reduzierungen der Frischluftzufuhr zu Siedlungsgebieten verbunden sein wird, wird dies nicht als Beeinträchtigung gewertet, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können grundsätzlich durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie Emissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Produktionen entstehen. Da bereits aktuell ein Industriegebiet unmittelbar angrenzt, kann es lediglich zur Erweiterung bereits aktuell entstehender Emissionen kommen.

Grundsätzlich neue Emissionsarten werden sich nicht ergeben.

Der Anliefer- und Abholverkehr per LKW erfolgt bereits aktuell, und hier sind auch durch die geplante Schaffung einer Gewerbefläche keine Veränderungen zu erwarten, fast ausschließlich von der A 9 über die L 1076. Diese Strecke weist keine Ortsdurchfahrten auf. Somit ist davon auszugehen, dass sich durch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs kaum spürbare Verschlechterungen der lufthygienischen Situation in Siedlungsgebieten ergeben werden.



Zu Umfang und Umweltrelevanz möglicher zusätzlicher Luftschadstoffemissionen können in dieser Planungsphase keine Aussagen getroffen werden, da hierzu konkrete Projektinformationen nötig wären. Geplante Anlagen müssen die landes-, bundes- und EU-rechtlichen Immissionsschutzvorschriften erfüllen. Sollen Anlagen errichtet werden, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind, muss ein separates bundesimmissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchlaufen werden, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt detailliert zu prüfen sind.

Insgesamt werden keine zusätzlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Schaffung weiterer Gewerbeflächen westlich des vorhandenen Industriegebietes an der BAB A9 werden sich in erster Linie anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ergeben. Diese resultieren aus der direkten Biotopinanspruchnahme.

Mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Bereich der Gewerbefläche GE1 überwiegend monotone Nadelforste sowie die als Vorwald zu bezeichnenden Windwurfflächen in Anspruch genommen. Die vorhandenen Bachläufe werden mit 10 m breiten Gewässerrandstreifen von den Bauflächen ausgenommen. Nur kleinflächig werden auch höherwertigere Biotope (z. B. Ruderalsäume) beseitigt.

Nach der Umnutzung werden die Flächen durch Gewerbeflächen, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und überwiegend nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen, dominiert.

Für Flora und Fauna bedeutet die Flächenumnutzung im Bereich der Gewerbefläche GE1 die direkte Inanspruchnahme von Lebensraum in seiner derzeitigen Ausprägung. Neben der direkten Flächeninanspruchnahme ergeben sich aber kaum weiterführende Zerschneidungs- und Barriere-Effekte, da hier bereits hohe Vorbelastungen durch die Verkehrswege (BAB A9, L 1076, untergeordnete Straßen/Zuwegungen) bestehen.

Im Bereich der überbaubaren Gewerbeflächen (ca. 51.400 m²) ist aufgrund der hier möglichen Bebauungen bzw. Flächenversiegelungen ein dauerhafter Lebensraumzug für Tiere und Pflanzen anzunehmen. Obwohl dieser Lebensraumzug überwiegend Biotope mit nur allgemeiner Bedeutung betrifft, ist dieser wegen der Großflächigkeit und Nachhaltigkeit der Wirkung als erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung zu werten.

Im Bereich der nicht überbaubaren Teilflächen bleibt die derzeitige Vegetation und Biotopstruktur (Bachläufe mit Gewässerrandstreifen) bestehen. Im Bereich der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen werden sich, im Vergleich zur aktuellen Situation, mittel- bis langfristig teilweise sogar Wertsteigerungen ergeben.

Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tierpopulationen der an den Geltungsbereich angrenzenden Lebensräume durch von den geplanten Gewerbeflächen ausgehenden Lärm-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen oder Erschütterungen werden als relativ unwahrscheinlich eingeschätzt. Einerseits sind die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Biotope ebenfalls überwiegend Biotope mit nur allgemeiner Bedeutung, andererseits sind die Arten, die diese Biotope besiedeln, bereits heute den Störungen des angrenzenden Industriegebietes sowie des dichten Verkehrsnetzes ausgesetzt und tolerieren diese.



Ebenfalls als relativ unwahrscheinlich, aber auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes nicht gänzlich auszuschließen, werden Beeinträchtigungen des ökologischen Zustandes des Teufelstalbaches einschließlich seiner Nebenbäche/-gerinne und der in und an dem Bach lebenden fließgewässergebundenen Tierarten durch sporadische Einleitungen von Oberflächenwasser von den Gewerbeflächen bewertet. Deshalb wird zu diesem Wirkpfad im Rahmen der Entwurfsphase eine detaillierte Prüfung erfolgen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

Grundsätzlich können sich anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials der Landschaft durch die Nutzungsänderung und die Errichtung von Baukörpern auf den Gewerbeflächen GE1 selbst sowie durch die Außenwirkungen des Gewerbegebietes und die Veränderung von Sichtbeziehungen von außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Sichtpunkten ergeben.

Grundsätzlich bedeuten die Flächenumnutzungen auf den geplanten Gewerbeflächen eine weitere Veränderung und Überprägung der seit vielen Jahrzehnten bestehenden Waldlandschaft.

Die aktuell im Geltungsbereich dominierenden Flächen sind zwar monoton (Nadelforste mit Windwurfflächen), doch führt die Nutzungsänderung trotzdem zu einer weiterführenden Inanspruchnahme und Urbanisierung eines Wald-Landschaftsraumes. Die Errichtung weiterer großflächiger Produktionsgebäude mit möglichen Höhen bis zu 20 m bedingt eine zusätzliche Reduzierung der Naturnähe und der Vielfalt der Landschaft. Das Landschaftsbild erhält einen noch stärker technogen und urban geprägten Charakter als bisher.

Direkt in Anspruch genommen werden durch die geplanten Gewerbeflächen GE1 überwiegend strukturarme Nadelforste sowie darin enthaltene Vorwaldflächen (durch Windwurf entstanden), die einen mittleren ästhetischen Eigenwert und eine mittlere Erholungseignung aufweisen.

Die geplanten Gewerbeflächen werden durch die straßenbegleitenden Baumreihen an der Landesstraße L 1076 sowie die direkt angrenzenden Nadelforste wesentlich sichtverschattet sein und kaum zu Veränderungen gewohnter Sichtbeziehungen führen.

Von den dem B-Plan-Gebiet nahe liegenden Siedlungsgebieten wird auch weiterhin kein Sichtkontakt bestehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Schaffung weiterer Gewerbeflächen (GE1) im Anschluss an das bereits bestehende Industriegebiet westlich der BAB A9 nur zu geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen wird. Auf Grund der hohen Vorbelastungen wird jedoch vorerst angenommen, dass diese die Erheblichkeitschwelle nicht überschreiten werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Umweltberichts wird hierzu eine detaillierte Konfliktanalyse durchgeführt.



Schutzgut Mensch

Mit der Umnutzung der Flächen im Geplanten Gewerbegebiet GE1 ergibt sich ein Entzug forstwirtschaftlicher Betriebsflächen. Es werden ca. 6,4 ha bisher forstwirtschaftlich genutzter Flächen beansprucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Nadelforste im Baumholzstadium sowie um Schlagfluren (Windwurf). Zur Kompensation des Verlustes dieser forstwirtschaftlichen Betriebsflächen werden, in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt, an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches forstwirtschaftlich nutzbare Waldflächen neu angelegt.

Mit der Nutzung der Gewerbeflächen GE1 werden sich in Folge der Produktion an diesem Standort sowie des Lieferverkehrs insbesondere zusätzliche Lärmemissionen ergeben. Zu erwarten sind auch zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen.

Unter Berücksichtigung der vom bereits vorhandenen Industriegebiet sowie der BAB A9 ausgehenden Vorbelastungen sowie der Tatsache, dass die Fläche innerhalb eines ausgedehnten Waldgebietes liegt, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet, die die Erheblichkeitsschwelle (zulässige Immissionsrichtwerte) überschreiten. Exakte Daten zu den zu erwartenden Zusatzbelastungen liegen nicht vor.

Baubedingte Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen werden nur temporär wirksam sein und nicht zu Beeinträchtigungen führen, die die Erheblichkeitsschwelle übersteigen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das B-Plan-Gebiet sind außerhalb der Siedlungen Vorkommen von Kulturgütern (Bau-/Bodendenkmale o.ä.) nicht bekannt. Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern ergeben werden.

7.2.4.3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GI1

Die Industriegebietsfläche GI1 befindet sich im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs und grenzt unmittelbar westlich an die Autobahn A 9 an. Es handelt sich um einen bereits seit Jahrzehnten genutzten Gewerbebestandort, der zur Sicherung des Bauplanungsrechts in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Eine Erweiterung dieser Fläche ist nicht geplant. Hinsichtlich der bestehenden Bauflächen und versiegelten Flächen erfolgt ebenfalls keine Änderung. Nur die qualitative Flächennutzung, durch die Art und Weise der Produktion, kann sich ändern. Erhebliche Umweltauswirkungen können daraus vorerst nicht prognostiziert werden. Auf eine schutzgutbezogene Auswirkungsprognose wird an dieser Stelle deshalb verzichtet.

7.2.4.4 Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GE 2 (GE 2a bis GE 2d)

Die Gewerbefläche GE2 befindet sich im Norden des Geltungsbereiches, überwiegend im südöstlichen Viertel des Kreuzungspunktes der Landesstraßen L 1073 und L 1076, östlich der BAB A9. Es handelt sich um bereits drei bestehende Gewerbeflächen, die zerstreut inmitten von ausgedehnten Nadelforstflächen liegen. Diese sollen durch die Erweiterung zusammengeschlossen werden.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.



Schutzgut Boden

Durch die Realisierung der Planung wird es im Bereich der neuen Gewerbeflächen GE 2a bis GE 2c zu anlagebedingten Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen von natürlich gewachsenen Böden kommen. Die erheblichsten Auswirkungen werden durch Bodenabtrag, Bodenüberkippung und Flächenversiegelung im Zuge der Errichtung von Produktionsgebäuden/-anlagen und Lagerflächen entstehen.

Auf diesen Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Grundlage für die forstwirtschaftliche Produktion sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr wahrnehmen.

Entsprechend der beabsichtigten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 für die geplanten neuen Bauflächen sind maximal ca. 57.100 m².

der bisher unversiegelten GE-Erweiterungs-Flächen überbau- bzw. versiegelbar. Damit erfolgt eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden. Sie ist als naturschutzrechtlich kompensationspflichtiger Eingriff zu werten.

Schutzgut Wasser

In Folge der Erweiterung des Gewerbegebietes können sich entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes folgende Wirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben:

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Flächenneuersiegelung und
- Beeinträchtigungen des Teufelstalbaches durch Einleitungen.

Die mit der Bebauung Gewerbefläche entstehende Flächenneuersiegelung (maximal ca. 57.100 m²) bzw. die damit verbundene, gezielte Abführung des Niederschlagswassers führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung. Deshalb wird diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig bewertet.

Der Fischbach quert als einziges Oberflächengewässer im Bereich die Erweiterungsflächen und wird von der Flächeninanspruchnahme ausgespart. Unter Berücksichtigung zu erwartender Anlagen zum Regenwasserrückhalt und der geregelten Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut, werden vorerst keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Bebauung der geplanten Gewerbefläche werden die lokal- und mikroklimatischen Geländeeigenschaften verändert. Der wesentliche Wirkfaktor liegt in der Beseitigung der gegenwärtig dominierenden Waldflächen.

Im überwiegenden Teil der Gewerbefläche GE2 entsteht mit der Umnutzung der Waldflächen aus dem Wald- bzw. Freilandklimatop ein Klimatop der Industrie- bzw. Gewerbegebiete. Dieses wird durch eine mäßige nächtliche Überwärmung, Wärmebelastung an Sommertagen, eingeschränkte Austauschverhältnisse, erhöhte Immissionskonzentrationen und, im Gegensatz zu den aktuell vorhandenen Flächen, durch ein sehr geringes Frischluftentstehungspotential charakterisiert sein.

Als wesentliche anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft ist somit die Beseitigung von ca. 5,7 ha Frischluftentstehungsgebiet herauszustellen.



Dies ist als unvermeidbare und nachhaltige Veränderung des Lokalklimas zu werten. Da hiermit, auf Grund des Vorhandenseins einer Vielzahl ähnlicher Flächen im Gebiet, jedoch keine deutliche Reduzierungen der Frischluftzufuhr zu Siedlungsgebieten verbunden sein wird, wird dies nicht als Beeinträchtigung gewertet, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können grundsätzlich durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie Emissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Produktionen entstehen. Da bereits aktuell Gewerbeflächen vorhanden sind, kann es lediglich zur Erweiterung bereits aktuell entstehender Emissionen kommen.

Grundsätzlich neue Emissionsarten werden sich nicht ergeben.

Der Anliefer- und Abholverkehr per LKW erfolgt bereits aktuell, und hier sind auch durch die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen keine Veränderungen zu erwarten, fast ausschließlich über die A 9, L 1073 und L 1076. Diese Strecke weist keine Ortsdurchfahrten auf. Somit ist davon auszugehen, dass sich durch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs kaum spürbare Verschlechterungen der lufthygienischen Situation in Siedlungsgebieten ergeben werden.

Zu Umfang und Umweltrelevanz möglicher zusätzlicher Luftschadstoffemissionen können in dieser Planungsphase keine Aussagen getroffen werden, da hierzu konkrete Projektinformationen nötig wären. Geplante Anlagen müssen die landes-, bundes- und EU-rechtlichen Immissionsschutzvorschriften erfüllen. Sollen Anlagen errichtet werden, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind, muss ein separates bundesimmissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchlaufen werden, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt detailliert zu prüfen sind.

Insgesamt werden keine zusätzlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Erweiterung von Gewerbeflächen werden sich in erster Linie anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ergeben. Diese resultieren aus der direkten Biotopinanspruchnahme.

Mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Bereich der Gewerbefläche GE 2a GE 2c überwiegend monotone Nadelforste mit einer Größe von ca. 7,1 ha in Anspruch genommen. Der vorhandene Bachlauf wird mit 10 m breiten Gewässerrandstreifen von den Bauflächen ausgenommen. Nur kleinflächig werden auch höherwertigere Biotope (z. B. Ruderalsäume) beseitigt.

Nach der Umnutzung werden die Flächen durch Gewerbeflächen, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und überwiegend nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen, dominiert.

Für Flora und Fauna bedeutet die Flächenumnutzung im Bereich der Gewerbefläche GE2 die direkte Inanspruchnahme von Lebensraum in seiner derzeitigen Ausprägung. Neben der direkten Flächeninanspruchnahme ergeben sich aber kaum weiterführende Zerschneidungs- und Barriere-Effekte, da hier bereits hohe Vorbelastungen durch die Verkehrswege (BAB A9, L 1073, untergeordnete Straßen/Zuwegungen) bestehen.

Im Bereich der überbaubaren Gewerbeflächen ist aufgrund der hier möglichen Bebauungen bzw. Flächenversiegelungen ein dauerhafter Lebensraumzug für Tiere und Pflanzen anzunehmen. Obwohl dieser Lebensraumzug überwiegend Biotope mit nur allgemeiner Be-



deutung betrifft, ist dieser wegen der Großflächigkeit und Nachhaltigkeit der Wirkung als erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung zu werten.

Im Bereich des Bachlaufs mit seinem Gewässerrandstreifen bleibt die derzeitige Vegetation und Biotopstruktur bestehen. Im Bereich der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen werden sich, im Vergleich zur aktuellen Situation, mittel- bis langfristig teilweise Wertsteigerungen ergeben.

Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tierpopulationen der an den Geltungsbereich angrenzenden Lebensräume durch von den geplanten Gewerbeflächen ausgehenden Lärm-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen oder Erschütterungen werden als relativ unwahrscheinlich eingeschätzt. Einerseits sind die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Biotope ebenfalls überwiegend Biotope mit nur allgemeiner Bedeutung, andererseits sind die Arten, die diese Biotope besiedeln, bereits heute den Störungen der bereits vorhandenen Gewerbeflächen sowie des dichten Verkehrsnetzes ausgesetzt und tolerieren diese.

Ebenfalls als relativ unwahrscheinlich, aber auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes nicht gänzlich auszuschließen, werden Beeinträchtigungen des ökologischen Zustandes des Fischbaches und der in und an dem Bach lebenden fließgewässergebundenen Tierarten durch sporadische Einleitungen von Oberflächenwasser von den Gewerbeflächen bewertet. Deshalb wird zu diesem Wirkpfad im Rahmen der Entwurfsphase eine detaillierte Prüfung erfolgen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

Grundsätzlich können sich anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials der Landschaft durch die Nutzungsänderung und die Errichtung von Baukörpern auf den Gewerbeflächen GE2 selbst sowie durch die Außenwirkungen des Gewerbegebietes und die Veränderung von Sichtbeziehungen von außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Sichtpunkten ergeben.

Grundsätzlich bedeuten die Flächenumnutzungen auf den geplanten Gewerbeflächen eine weitere Veränderung und Überprägung der seit vielen Jahrzehnten bestehenden Waldlandschaft.

Die aktuell im Geltungsbereich dominierenden Flächen sind zwar monoton (Nadelforste mit Altersklassenbeständen), doch führt die Nutzungsänderung trotzdem zu einer weiterführenden Inanspruchnahme und Urbanisierung eines Wald-Landschaftsraumes. Die Errichtung weiterer großflächiger Produktionsgebäude mit möglichen Höhen bis zu 20 m bedingt eine zusätzliche Reduzierung der Naturnähe und der Vielfalt der Landschaft. Das Landschaftsbild erhält einen noch stärker technogen und urban geprägten Charakter als bisher.

Direkt in Anspruch genommen werden durch die geplanten Gewerbeflächen GE 2 überwiegend strukturarme Nadelforste, die einen mittleren ästhetischen Eigenwert und eine mittlere Erholungseignung aufweisen.

Die geplanten Gewerbeflächen werden durch die straßenbegleitenden Baumreihen an der Landesstraße L 1073 sowie die direkt angrenzenden Nadelforste wesentlich sichtverschattet sein und kaum zu Veränderungen gewohnter Sichtbeziehungen führen.

Von den dem B-Plan-Gebiet nahe liegenden Siedlungsgebieten wird auch weiterhin kein Sichtkontakt bestehen.



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung von Gewerbeflächen (GE 2) an der L 1073 nur zu geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen wird. Auf Grund der hohen Vorbelastungen wird jedoch vorerst angenommen, dass diese die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Umweltberichts wird hierzu eine detaillierte Konfliktanalyse durchgeführt.

Schutzgut Mensch

Mit der Umnutzung der Erweiterungsflächen GE 2a bis GE 2c ergibt sich ein Entzug forstwirtschaftlicher Betriebsflächen. Es werden ca. 7,1 ha bisher forstwirtschaftlich genutzter Flächen beansprucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um Nadelforste im Baumholzstadium. Zur Kompensation des Verlustes dieser forstwirtschaftlichen Betriebsflächen werden, in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt, an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches forstwirtschaftlich nutzbare Waldflächen neu angelegt.

Mit der Nutzung der Gewerbeflächen GE2 werden sich in Folge der Produktion an diesem Standort sowie des Lieferverkehrs insbesondere zusätzliche Lärmemissionen ergeben. Zu erwarten sind auch zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen.

Unter Berücksichtigung der von den bereits vorhandenen Gewerbeflächen ausgehenden Vorbelastungen sowie der Tatsache, dass die Fläche innerhalb eines ausgedehnten Waldgebietes liegt, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet, die die Erheblichkeitsschwelle (zulässige Immissionsrichtwerte) überschreiten. Exakte Daten zu den zu erwartenden Zusatzbelastungen liegen nicht vor.

Baubedingte Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen werden nur temporär wirksam sein und nicht zu Beeinträchtigungen führen, die die Erheblichkeitsschwelle übersteigen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das B-Plan-Gebiet sind außerhalb der Siedlungen Vorkommen von Kulturgütern (Bau-/Bodendenkmale o.ä.) nicht bekannt. Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern ergeben werden.

7.2.4.5 Voraussichtliche Umweltauswirkungen im GE3 (GE 3a bis GE 3c)

Die Gewerbeflächen GE 3a bis GE 3c befinden sich im Südosten des B-Plan-Geltungsbereichs auf den Flächen des ehemaligen „Kombinat industrielle Mast“ (KIM) und liegt unmittelbar östlich der Landesstraße L 1073. Es handelt sich um drei Teilflächen, die von Nadelforsten umgeben sind. Die westliche Fläche grenzt an die L 1073 und stellt einen seit Jahrzehnten gewachsenen Gewerbestandort dar. Im Verlauf der von der L 1073 nach Osten abzweigenden Zufahrt und dem anschließenden Wirtschaftsweg folgen in größeren Abständen zwei Flächen, die früher die Stallanlagen des KIM umfassten. Die Ställe wurden vor Jahren abgerissen und die Flächen größtenteils saniert und zu Grünland entwickelt. Aus diesen beiden Flächen sollen nun Gewerbeflächen entstehen.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.



Schutzgut Boden

Durch die Realisierung der Planung wird es im Bereich der neuen Gewerbeflächen GE 3b und GE 3c zu anlagebedingten Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen von anthropogenen Böden/Auffüllungen kommen. Die erheblichsten Auswirkungen werden durch Bodenabtrag, Bodenüberkippung und Flächenversiegelung im Zuge der Errichtung von Produktionsgebäuden/-anlagen und Lagerflächen entstehen.

Auf diesen Flächen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr wahrnehmen.

Entsprechend der beabsichtigten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 für die geplanten neuen Bauflächen in GE 3b und GE 3c sind maximal ca. 47.000 m² der bisher unversiegelten GE-Erweiterungsflächen überbau- bzw. versiegelbar. Damit erfolgt eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden. Sie ist als naturschutzrechtlich kompensationspflichtiger Eingriff zu werten.

Schutzgut Wasser

In Folge der Erweiterung des Gewerbegebietes kann sich entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die Flächenneuversiegelung negativ auf das Schutzgut Wasser auswirken.

Die mit der Bebauung der Gewerbefläche entstehende Flächenneuversiegelung (maximal ca. 47.000 m²) bzw. die damit verbundene, gezielte Abführung des Niederschlagswassers führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung. Deshalb wird diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig bewertet.

Oberflächengewässer werden von der Erweiterung des Gewerbegebietes GE3 nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Bebauung der geplanten Gewerbefläche werden die lokal- und mikroklimatischen Geländeeigenschaften verändert. Der wesentliche Wirkfaktor liegt in der Beseitigung der gegenwärtig dominierenden Wald- bzw. Vorwaldflächen.

Im überwiegenden Teil der Gewerbefläche GE3 entsteht mit der Umnutzung der Grünlandflächen inmitten von Nadelforst aus dem Wald- bzw. Freilandklimatop ein Klimatop der Industrie- bzw. Gewerbegebiete. Dieses wird durch eine mäßige nächtliche Überwärmung, Wärmebelastung an Sommertagen, eingeschränkte Austauschverhältnisse, erhöhte Immissionskonzentrationen und, im Gegensatz zu den aktuell vorhandenen Flächen, durch ein sehr geringes Kalt- und Frischluftentstehungspotential charakterisiert sein.

Als wesentliche anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind somit die Beseitigung von ca. 5,8 ha Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet herauszustellen.

Dies ist als unvermeidbare und nachhaltige Veränderung des Lokalklimas zu werten. Da hiermit, auf Grund des Vorhandenseins einer Vielzahl ähnlicher Flächen im Gebiet, jedoch keine deutliche Reduzierungen der Frischluftzufuhr zu Siedlungsgebieten verbunden sein wird, wird dies nicht als Beeinträchtigung gewertet, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet.



Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können grundsätzlich durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie Emissionen der im Gewerbegebiet zulässigen Produktionen entstehen. Da bereits aktuell ein Industriegebiet unmittelbar angrenzt, kann es lediglich zur Erweiterung bereits aktuell entstehender Emissionen kommen.

Grundsätzlich neue Emissionsarten werden sich nicht ergeben.

Der Anliefer- und Abholverkehr per LKW erfolgt bereits aktuell, und hier sind auch durch die geplante Schaffung neuer Gewerbeflächen keine Veränderungen zu erwarten, fast ausschließlich von der L 1073. Diese Strecke weist keine Ortsdurchfahrten auf. Somit ist davon auszugehen, dass sich durch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs kaum spürbare Verschlechterungen der lufthygienischen Situation in Siedlungsgebieten ergeben werden.

Zu Umfang und Umweltrelevanz möglicher zusätzlicher Luftschadstoffemissionen können in dieser Planungsphase keine Aussagen getroffen werden, da hierzu konkrete Projektinformationen nötig wären. Geplante Anlagen müssen die landes-, bundes- und EU-rechtlichen Immissionsschutzvorschriften erfüllen. Sollen Anlagen errichtet werden, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind, muss ein separates bundesimmissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchlaufen werden, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt detailliert zu prüfen sind.

Insgesamt werden keine zusätzlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der geplanten Schaffung weiterer Gewerbeflächen auf den sanierten Flächen des ehemaligen KIM werden sich in erster Linie anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ergeben. Diese resultieren aus der direkten Biotopanspruchnahme.

Mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Bereich der Gewerbeflächen GE3b und GE3c überwiegend extensiv genutztes Grünland in Anspruch genommen.

Nach der Umnutzung werden die Flächen durch Gewerbeflächen, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen und überwiegend nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen, dominiert.

Für Flora und Fauna bedeutet die Flächenumnutzung im Bereich der Gewerbeflächen GE3 b/c die direkte Inanspruchnahme von Lebensraum in seiner derzeitigen Ausprägung. Neben der direkten Flächeninanspruchnahme ergeben sich aber kaum weiterführende Zerschneidungs- und Barriere-Effekte, da die betroffenen Flächen unmittelbar von Nadelforst umgeben sind.

Im Bereich der überbaubaren Gewerbeflächen ist aufgrund der hier möglichen Bebauungen bzw. Flächenversiegelungen ein dauerhafter Lebensraumzug für Tiere und Pflanzen anzunehmen. Da dieser Lebensraumzug Biotop mit allgemeiner bis höherer Bedeutung betrifft, ist dieser wegen der Großflächigkeit und Nachhaltigkeit der Wirkung als erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung zu werten.

Im Bereich der nicht überbaubaren Teilflächen bleibt die derzeitige Vegetation und Biotopstruktur bestehen.



Erhebliche bau- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tierpopulationen der an den Geltungsbereich angrenzenden Lebensräume durch von den geplanten Gewerbeflächen ausgehenden Lärm-, Luftschadstoff- und Lichtemissionen oder Erschütterungen werden als relativ unwahrscheinlich eingeschätzt. Einerseits sind die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Biotop überwiegend Biotop mit nur allgemeiner Bedeutung, andererseits sind die Arten, die diese Biotop besiedeln, bereits heute den Störungen der angrenzenden Gewerbeflächen sowie des dichten Verkehrsnetzes ausgesetzt und tolerieren diese.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

Grundsätzlich können sich anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Erholungspotentials der Landschaft durch die Nutzungsänderung und die Errichtung von Baukörpern auf den Gewerbeflächen GE3 selbst sowie durch die Außenwirkungen des Gewerbegebietes und die Veränderung von Sichtbeziehungen von außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Sichtpunkten ergeben.

Grundsätzlich bedeuten die Flächenumnutzungen auf den geplanten Gewerbeflächen eine weitere Veränderung und Überprägung der seit vielen Jahrzehnten bestehenden Waldlandschaft.

Die aktuell im Geltungsbereich dominierenden Flächen sind in gewisser Weise strukturiert (Nadelforste mit Grünlandflächen), deshalb führt die Nutzungsänderung zu einer weiterführenden Inanspruchnahme und Urbanisierung eines Wald-Landschaftsraumes. Die Errichtung weiterer großflächiger Produktionsgebäude mit möglichen Höhen bis zu 20 m bedingt eine zusätzliche Reduzierung der Naturnähe und der Vielfalt der Landschaft. Das Landschaftsbild erhält einen viel stärker technogen und urban geprägten Charakter als bisher.

Direkt in Anspruch genommen werden durch die geplante Flächenerweiterung (GE3b/c) überwiegend Grünland in der augenscheinlichen Form von Waldwiesen, die einen mittleren ästhetischen Eigenwert und eine mittlere Erholungseignung aufweisen.

Die geplanten Gewerbeflächen werden durch die direkt angrenzenden Nadelforste wesentlich sichtverschattet sein und kaum zu Veränderungen gewohnter Sichtbeziehungen führen.

Von den dem B-Plan-Gebiet nahe liegenden Siedlungsgebieten wird auch weiterhin kein Sichtkontakt bestehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Schaffung weiterer Gewerbeflächen (GE3b/c) im lockeren Anschluss an die bereits bestehende Gewerbefläche (GE3a) östlich der L 1073 zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen wird. Auf Grund der Vorbelastungen wird jedoch vorerst angenommen, dass diese die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden.

Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Umweltberichts wird hierzu eine detaillierte Konfliktanalyse durchgeführt.

Schutzgut Mensch

Mit der Umnutzung der Erweiterungsflächen GE 3b und GE 3c ergibt sich ein Entzug landwirtschaftlicher Betriebsflächen, die von dem Verein Happy Kuh e.V. genutzt werden. Es werden ca. 5,8 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen beansprucht. Hierbei handelt es sich überwiegend um extensiv genutztes Grünland. Zur Kompensation des Verlustes dieser landwirtschaftlichen Betriebsflächen werden, an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches Grünlandflächen neu angelegt.



Mit der Nutzung der Gewerbeflächen GE3b und GE 3c werden sich in Folge der Produktion an diesem Standort sowie des Lieferverkehrs insbesondere zusätzliche Lärmemissionen ergeben. Zu erwarten sind auch zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen.

Unter Berücksichtigung der von der bereits vorhandenen Gewerbefläche (GE 3a) sowie der BAB A9 und L 1073 ausgehenden Vorbelastungen sowie der Tatsache, dass die Fläche innerhalb eines ausgedehnten Waldgebietes liegt, werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet, die die Erheblichkeitsschwelle (zulässige Immissionsrichtwerte) überschreiten. Exakte Daten zu den zu erwartenden Zusatzbelastungen liegen nicht vor.

Baubedingte Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen werden nur temporär wirksam sein und nicht zu Beeinträchtigungen führen, die die Erheblichkeitsschwelle übersteigen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das B-Plangebiet sind außerhalb der Siedlungen Vorkommen von Kulturgütern (Bau-/Bodendenkmale o.ä.) nicht bekannt. Entsprechend ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern ergeben werden.

7.2.5 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Vom Gesetzgeber wird der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten eingeräumt. Die Vermeidung ist damit das erste und wichtigste Ziel der Eingriffsregelung, um Natur und Landschaft nach Möglichkeit nicht beeinträchtigen zu müssen.

Daran anschließend hat der Planungsträger Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, kompensieren kann.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Kreuzstraße/KIM“ werden, wie im Kap. 7.2.4 beschrieben, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (durch Flächenneuversiegelungen) und Tiere und Pflanzen (durch Biotop-, insbesondere Waldinanspruchnahme) verbunden sein. Diese erheblichen Beeinträchtigungen erfüllen den Eingriffstatbestand lt. § 14 BNatSchG, so dass im B-Plan-Verfahren die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich ist.

Damit sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Schritte der Eingriffsregelung abzuarbeiten:

- Planung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung,
- Ermittlung des zum Ausgleich der verbleibenden, nicht vermeidbaren erheblichen Eingriffsfolgen erforderliche Maßnahmenumfangs,
- Planung von Ausgleichsmaßnahmen und
- Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.



Die im B-Plan darzustellenden Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen. Hierbei handelt es sich vor allem um Flächen, die zum Ausgleich der Waldanspruchnahme von insgesamt ca. 13,5 ha neu aufgeforstet werden müssen. Die erforderliche Waldumwandlung in den einzelnen Gewerbeflächen stellt sich wie folgt dar:

GE 1	64.260 m ² (Windwurf)
GE 2a	30.368 m ²
GE 2b (tlw.)	11.376 m ²
<u>GE 2c (tlw.)</u>	<u>29.620 m²</u>
Summe:	135.624 m ² Umwandlung von Wald in Baugebiete

Die Umwandlung von Wald in private Grünflächen stellt sich folgendermaßen dar:

PG 1a	6.432 m ²
PG 1b	1.700 m ²
PG 2a	4.272 m ²
PG 2b	8.488 m ²
PG 2c	1.776 m ²
<u>PG 3a</u>	<u>3.732 m²</u>
Summe:	26.400 m ² Umwandlung von Wald in Grünflächen

Insgesamt werden damit ca. **16,2 ha Wald** in Gewerbegebiete und in Grünflächen umgewandelt.

Im Bereich des GE 3a und GE 3b werden zudem folgende Grünlandflächen in Baugebiete (GE) umgewandelt:

GE 3b	30.583 m ²
<u>GE 3c</u>	<u>28.243 m²</u>
Summe:	58.826 m ² Umwandlung von Grünland in Baugebiete

7.2.6 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Die zentrale Vorschrift des besonderen Artenschutzes ist § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet. Für mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbundene Planungen sind insbesondere die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Legalausnahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG relevant.

Im Zuge der Erarbeitung der künftigen Entwurfsfassung des Umweltberichts werden auf der Grundlage von aktuellen faunistischen Daten aus dem Fachinformationssystem Naturschutz (Linfos) Aussagen getroffen, inwieweit die Planung der Gewerbeflächenerweiterungen artenschutzrechtliche Konflikte auslösen und mit welchen Maßnahmen dies vermieden werden kann.



8. FLÄCHENBILANZ

Flächenkategorie	Teilflächen (m ²)	Zwischensummen der Teilflächen (m ²)
Gewerbegebiete (GE):		
GE 1	64.260	
GE 2a	30.368	
GE 2b	21.444	
GE 2c	56.828	
GE 2d	8.552	
GE 3a	42.122	
GE 3b	30.583	
GE 3c	28.243	
		282.400
Industriegebiet:		
GI 1	54.104	
		54.104
Verkehrsflächen:		
- Autobahn A9	152.625	
- sonstige öffentliche Straßenverkehrsflächen	129.836	
- private Straßenverkehrsflächen	15.968	
		298.429
Flächen für Versorgungsanlagen:	1.950	
		1.950
Grünflächen:		
- private Grünflächen (PG):		
PG 1a	6.432	
PG 1b	1.700	
PG 2a	4.272	
PG 2b	8.488	
PG 2c	1.776	
PG 3a	3.732	
- öffentliche Grünflächen (ÖG):		
ÖG 1	2.450	
ÖG 2	2.125	
		30.975
Wasserflächen:		
- Fließgewässer der Bäche	3.120	
		3.120
- Flächen für Wald	6.621.647	
		6.621.647
Summe der Flächen im zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereich	---	7.292.625



9. ÜBERSICHT ZUM BISHERIGEN BAULEITPLANVERFAHREN

Vom am 15.03.2019 von den Gemeinden Eineborn und St. Gangloff gegründeten und mit Bescheid vom 09.04.2019 rechtsaufsichtlich genehmigten Planungszweckverbandes „Kreuzstraße/KIM“ wurde am 29.08.2019 von diesem Planungszweckverband mit Beschluss-Nr. BV-PZV007/2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzstraße/KIM“ beschlossen.

Dem Planungszweckverband wurde durch die 1. Änderung der Satzung des Planungszweckverbandes „Kreuzstraße/KIM“ (Verbandssatzung) durch die 1. Änderung der Satzung des Planungszweckverbandes unter anderem die Aufgabe zur Aufstellung der Bauleitplanung i. S. der §§ 8 bis 13 BauGB und die zur Sicherung des Bebauungsplanes zu treffenden erforderlichen Maßnahmen (§§ 14 bis 23 BauGB) für das Verbandsgebiet übertragen (§ 5 i. V. m. § 3 der Verbandssatzung).

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß den Bestimmungen des § 16 (2) der Verbandssatzung am 30.11.2019 im Amtsblatt des Saale-Holzland-Kreises bekannt gemacht.

Ebenfalls am 29.08.2019 wurde unter Bezugnahme auf §§ 14 und 16 BauGB mit Beschluss BV-PZV008/2019 die Satzung über die Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans „Kreuzstraße/KIM“ beschlossen. Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt des Saale-Holzland-Kreises am 28.12.2019.

Der Entwurf des B-Planes für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde zum 20.11.2020 erstellt.

10. QUELLENVERZEICHNIS ZU DEN KAPITELN 1 BIS 9

- TMBLV (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 05.07.2014
- TMBLV (2012): Regionalplan Ostthüringen (RP-O). Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 18.06.2012 mit dem Teilplan „Windenergie“ vom 21.12.2020
- Haußner, J. (1997): Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Landkreises Saale-Holzland-Kreis

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung