



# **Stadt Auma-Weidatal**

---

## **Bebauungsplan**

**- Vorentwurf -**

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet**

**„Wöhlsdorfer Straße“**

**- Begründung -**



## INHALT

<b>1</b>	<b>Konzeption und Lage des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“</b>	<b>5</b>
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung	5
1.2	Geltungsbereich des Plangebietes	5
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	6
1.4	Kartengrundlage	10
1.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	10
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“</b>	<b>10</b>
2.1	Wahl des Planverfahrens	10
2.2	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	10
2.3	Planinhalt	11
<b>3</b>	<b>Erschließung und sonstige Belange</b>	<b>17</b>
3.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	17
3.2	sonstige Belange	18
4.1	Einleitung	18
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	19
4.1.2	Übergeordnete Ziele	19
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
4.2.1	Natur und Landschaft	20
4.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	28
4.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	28
4.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
4.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	28
4.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	28
4.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	29
4.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	33
4.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	34
4.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	35
4.3.6	Belange des Artenschutzes	37
4.3.7	Alternativenprüfung	37
4.4	Ergänzende Angaben	37
4.4.1	Methodik	37
4.4.2	Monitoring	38
4.4.3	Zusammenfassung	38
	<b>Literatur</b>	<b>38</b>

### Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Kartierungsbericht zur Bestandserfassung der Brutvögel und Reptilien sowie Gebäudekontrollen auf Fledermausvorkommen im Jahr 2022



# **1 Konzeption und Lage des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“**

---

## **1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB) besonders zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen. Zudem ist die Gemeinde gehalten, im Falle, dass ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, die in ihm dokumentierten städtebaulichen Planungsabsichten durch verbindliche Bauleitpläne zu konkretisieren und umzusetzen. Hierzu wird bei vorliegender Planung auf den rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die ehemalige Stadt Auma abgestellt.

Im Osten des Stadtgebietes von Auma befinden sich nördlich der Wöhlsdorfer Straße zahlreiche Gebäude und bauliche Anlagen, die ursprünglich von der ehemaligen LPG errichtet und genutzt wurden. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgte teilweise eine gewerbliche Nachnutzung bzw. war in den anderen Bereichen ein Leerstand festzustellen. Da die erneute Aufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude und baulichen Anlagen langfristig nicht absehbar ist, ist durch den Stadtrat die weitere Nutzung der Flächen festzulegen, um einer Verstärkung des bereits bestehenden städtebaulichen Missstandes entgegen zu wirken.

In Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Vorhabenträger strebt die Stadt aufgrund der umfassenden Flächenbefestigungen sowie der unmittelbar nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen eine gewerbliche Nachnutzung an. Hierzu sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Regelungen geschaffen werden. Der Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal hat hierzu mit dem Aufstellungsbeschluss das erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet.

## **1.2 Geltungsbereich des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes von Auma der Stadt Auma-Weidatal im Landkreis Greiz. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Wöhlsdorfer Straße (Landesstraße 2331 Auma – Weida). Im Süden und Südosten grenzen private Gärten sowie Wohnhäuser mit umgebenden Gärten an das Plangebiet. Nordöstlich und nördlich befinden sich genutzte Gebäude und bauliche Anlagen einer Agrargenossenschaft. Westlich grenzen weitere Gärten, teilweise mit Gebäuden an das Plangebiet. Verkehrstechnisch erfolgt die Erschließung über den Poserweg, der von der Straße Weidaer Tor kommend auch als Zufahrt zur Agrargenossenschaft dient. Das Plangebiet selbst umfasst weitgehend mit baulichen Anlagen und Gebäuden befestigte Flächen, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gegenwärtig teilweise gewerblich genutzt werden.

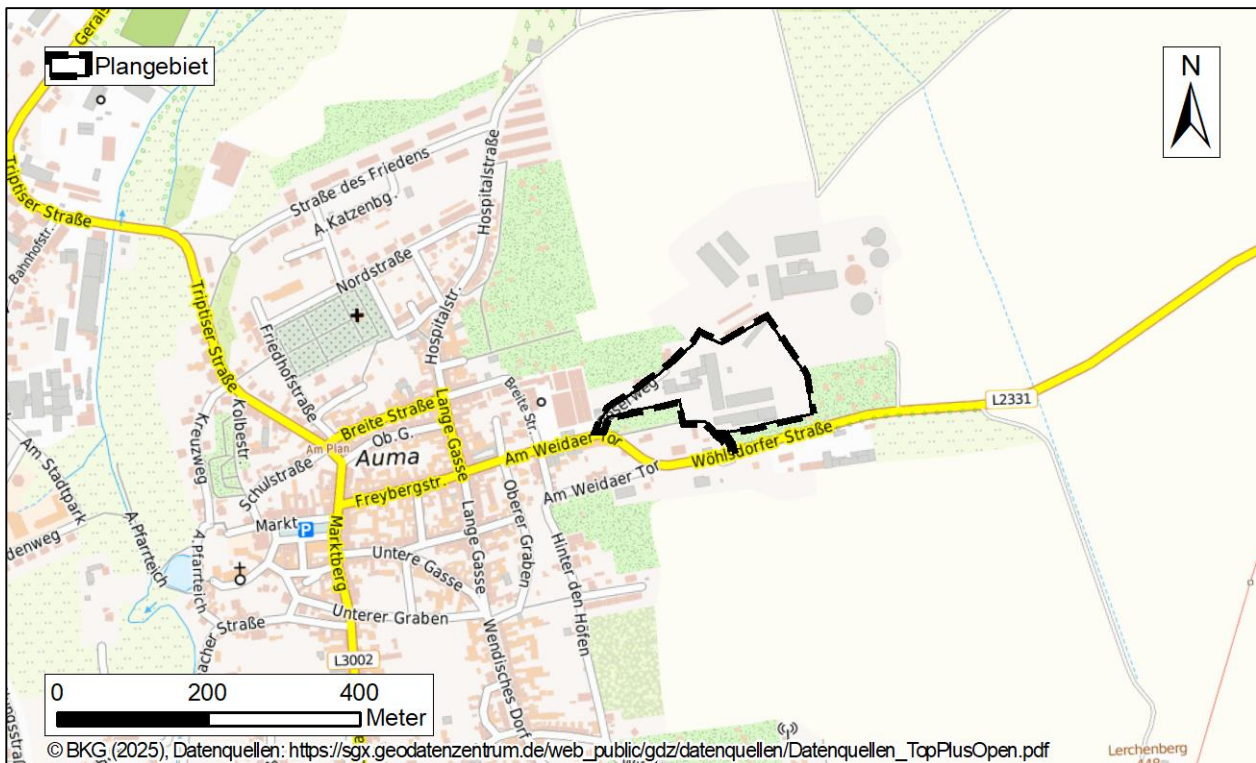


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet umfasst bei einer Fläche von rund 22.257 m<sup>2</sup> (= 2,23 ha) zahlreiche Flurstücke in den Fluren 1 und 3 der Gemarkung Auma. Mit Ausnahme der Zufahrt (Poserweg) befinden sich die Flurstücke des Plangebietes im privaten Besitz.



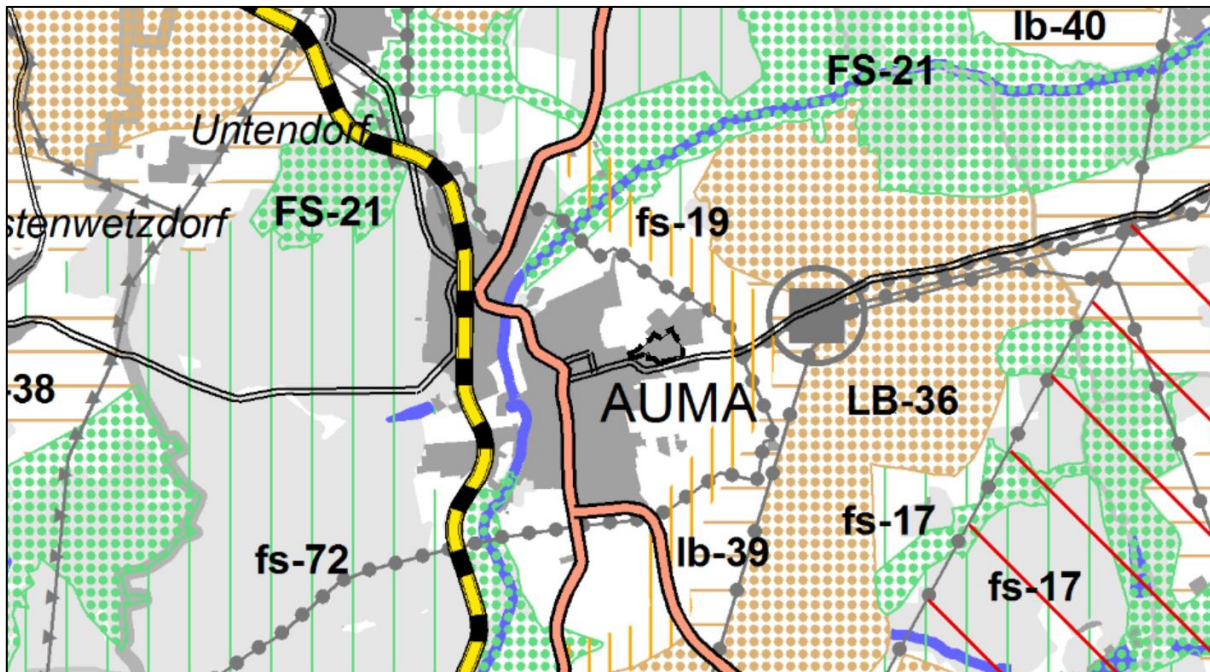
Abbildung 2: Gegenwärtige „Nutzung“ des Plangebietes (Stand: November 2022)

### 1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (2014/2024) / Regionalplan Ostthüringen (2012) / Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024): Gemäß der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (2024) zählt die Stadt Auma-Weidatal gem. Ziel 2.2.11 zu den

Grundzentren. Grundzentren übernehmen dabei die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung u. a. kommt ihnen dabei eine Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion zu den höherrangigen Zentren zu. Zu den Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktionen zählt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen. Im Regionalplan Ostthüringen (2012) sowie im Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024) ist der Standort des Plangebietes ebenso wie auch die angrenzenden Flächen ausgehend von der bisherigen Nutzung als Siedlungsbereich übernommen worden.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarz)**

Entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2012) soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung orientieren (G 2-4), wobei vorrangig bestehende Baugebiete ausgelastet werden sollen (G 2-4 RP-OT 2012). Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Funktionen Wohnen und Arbeiten so angeordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert wird (G 2-3 RP-OT 2012).

Mit der vorliegenden Planung zur Nachnutzung landwirtschaftlich / gewerblichen Gebäude und Flächen wird den o. g. Grundsätzen vollumfänglich entsprochen, zumal das Plangebiet unmittelbar an den westlich angrenzenden Siedlungsbereich von Auma anschließt. Da das Plangebiet zudem in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen als Siedlungsbereich übernommen wurde, steht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

### **Bauleitplanung**

#### **Flächennutzungsplan** (vorbereitende Bauleitplanung)

Für das Gebiet der ehemaligen Stadt Auma liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 vor. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Landwirtschaft / Tierproduktion dargestellt, so dass die vorliegende Planung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

Da die Flächen des Plangebietes seit etlichen Jahren nicht mehr für die landwirtschaftliche Tierproduktion benötigt werden, wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Die Flächen wurden unterschiedlichen

Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt. Ausgehend vom bereits vorhandenen hohen Versiegelungs- und Befestigungsgrad sowie der angrenzenden Agrargenossenschaft (Emissionen) und dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Auma, wird die Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Nachnutzung der Flächen angestrebt. Die Flächen des Plangebietes sollen daher zukünftig als Gewerbegebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Es ist dabei beabsichtigt, dass erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nach Vorlage und Auswertung der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligungsverfahren einzuleiten und den Flächennutzungsplan dann partiell für das Plangebiet zu ändern.

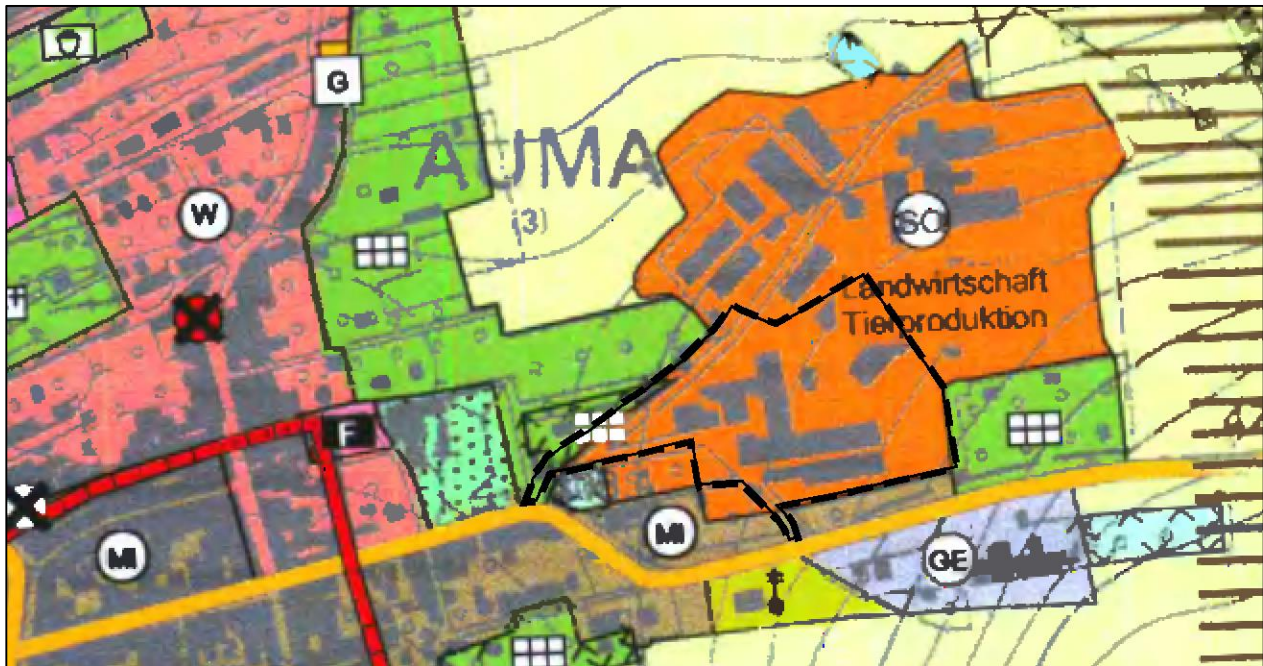


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Auma (2006) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz umrandet)

Unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen wird. Da die Planung die Nachnutzung von Flächen vorbereitet, die bereits bebaut sind und direkt an den Siedlungsbereich von Auma angrenzen, ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

#### **Bebauungspläne** (verbindliche Bauleitplanung):

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bebauungspläne und keine Satzungen gem. § 34 BauGB vor.

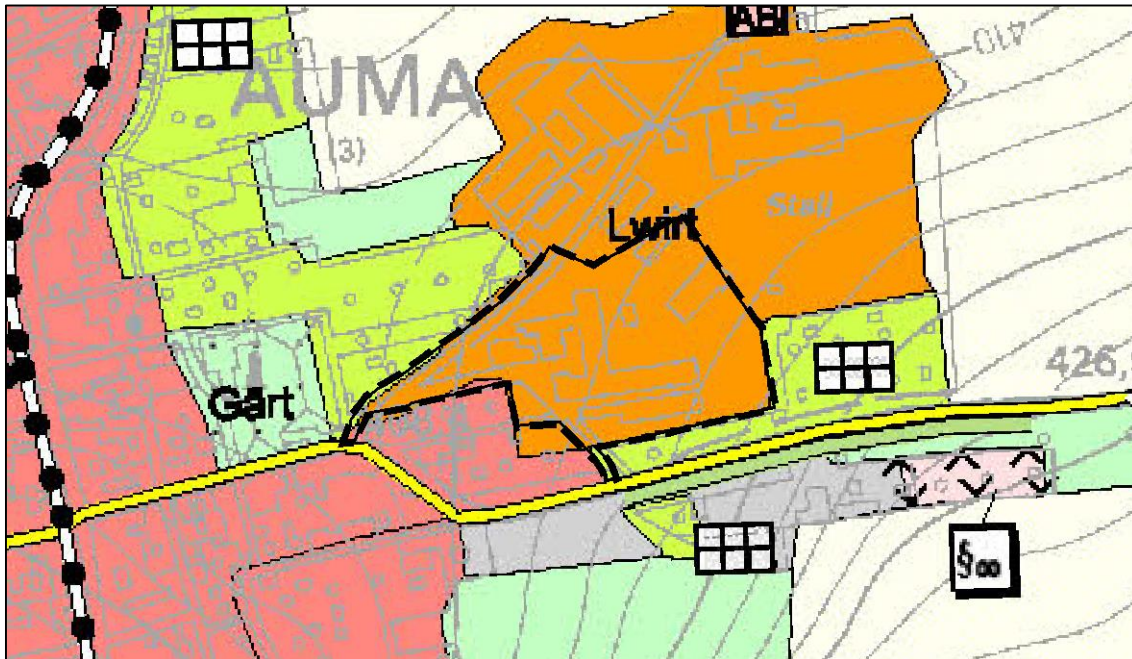
#### **Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Auma-Zeulenroda-Triebes“ (LRA Greiz 2001). Die Fläche des Plangebietes wurde im Landschaftsplan als Gewerbe- und Industriefläche ohne weitergehende Entwicklungsaussage dargestellt.

Der Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes enthält zur Entwicklung der Siedlungsbereiche folgende Aussagen (LP „Zeulenroda-Auma-Triebes“ 2001: S. 180): *„Die städtebauliche Entwicklung im Wohnungsbau sollte sich auf eine innerörtliche Verdichtung und Sanierung/Abriss/Neubau konzentrieren, um die weitere Versiegelung der Landschaft einzuschränken. Gleiches gilt auch für Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Der Innenentwicklung ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Gebiete in der freien Landschaft zu*



geben. Dazu sind die Instrumentarien der Bauleitplanung gezielt einzusetzen. Besonders in den Siedlungsschwerpunkten wie den Städten Zeulenroda, Auma und Triebes sollte der Bodenverbrauch minimiert werden.“



**Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Trieibes“ (LRA Greiz 2001) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz umrandet)**

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Gebäude je nach Bauart und Baumaterial Lebensraum von Tieren, z. B. von Vögeln und Fledermäusen sein können. Dies ist bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten

→ Die vorliegende Planung entspricht damit den Vorgaben des Landschaftsplanes zur Entwicklung der Siedlungsbereiche und zur Schaffung von Gewerbeflächen durch die Nachnutzung von bereits bebauten / befestigten Flächen.

### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

### **Natura 2000-Gebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes. Die nächstliegenden Natura 2000-Gebiete gem. § 32 BNatSchG sind das FFH-Gebiet Nr. 148 „Auma - Buchenberg - Wolcheteiche“ (EU-Code: DE5237302) und das EU-Vogelschutzgebiet SPA Nr. 40 „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ (EU-Code: DE5237420) ca. 1,1 km südwestlich sowie ca. 1,3 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird.

## 1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Gemarung Auma (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: November 2022) der Flure 1 und 3 verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um Höhenangaben sowie um Veränderungen im Gebäudebestand (Löschung des abgerissenen Fabrikgebäudes).

## 1.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum. Die geplanten Bauflächen stehen dabei für eine Bebauung zur Verfügung, so dass kein gesondertes Bodenordnungsverfahren erforderlich ist. Aufgrund der kleinparzelligen Struktur des Plangebietes ist eine Verschmelzung von Flurstücken geplant.

# 2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“

---

## 2.1 Wahl des Planverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ im Osten der Stadt Auma wird gem. § 9 BauGB als Angebotsplan und damit als Bebauungsplan mit einem generellen, vorhabenunabhängigen Baurecht aufgestellt, unabhängig davon, dass sich die Flächen des Plangebietes im Eigentum eines ortsansässigen Gewerbetreibenden befinden. Aus Sicht der Stadt Auma-Weidatal ist es sinnvoll, vorhabenunabhängiges Baurecht für die Gewerbebranche zu schaffen, um eine flexibel Nutzung zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Alle zukünftigen Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet haben sich nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist vorliegend erforderlich, da die Bebauung aus einer ehemals landwirtschaftlichen Nutzung resultiert.

Das Bauleitplanverfahren soll nach den Vorschriften des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) im Regelverfahren geführt werden, so dass ergänzend zu Planzeichnung und Begründung auch eine Umweltprüfung zu erfolgen hat, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird.

## 2.2 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Im Osten der Ortslage Auma befindet sich der großflächige Gebäude- und Anlagenkomplex einer ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft. Während der nördliche Teil der Anlage auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, wurde eine entsprechende Nutzung für den südlichen Teil aufgegeben, woraufhin eine Nutzung durch unterschiedliche Gewerbebetriebe erfolgte bzw. ein fortschreitender Leerstand zu beobachten ist. In Zusammenarbeit mit einem örtlichen Vorhabenträger soll der nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Teil der Agraranlage am Poserweg einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden, so dass umfassend befestigte und vorbelastete Flächen am Siedlungsrand einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Dabei ist vorgesehen, neben dem Tischlereibetrieb des Vorhabenträgers Flächen und Gebäude für weitere gewerbliche Betriebe zur Verfügung zu stellen, ohne bisher unbelastete Flächen in Anspruch zu nehmen. Damit wird auch der Vorgabe des Grundsatzes 2-4 RP-PT (2012) entsprochen, Brachflächen nachzunutzen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Da eine äußere Verkehrserschließung bereits anliegt, kann von einer weiteren Gliederung des Plangebietes verzichtet werden. Damit besteht die Möglichkeit, die Flächen je nach Flächenbedarf der einzelnen Betriebe zu nutzen. Eine weitergehende interne Strukturierung ist bei einer Gesamtfläche von 1,86 ha auch nicht erforderlich. Sie würde vielmehr die Entwicklung des Gebietes zu stark einschränken.

### 2.3 Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die verbindlichen Regelungen für eine gewerbliche Nutzung für die Flächen südlich der Agrargenossenschaft im Osten von Auma geschaffen. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 22.257 m<sup>2</sup>. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Bebauungsplanes

Planung gem. Festsetzungen Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil (%)
Gewerbegebiet	18.575	83,5
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	14.860	
davon nicht überbaubar	3.715	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.516	6,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater bzw. öffentlicher Wirtschaftsweg	1.206	5,4
Ver- und Entsorgungsfläche: Trafostation	99	0,4
Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	266	1,2
Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Siedlungsgrün	595	2,7
<b>Summen</b>	<b>22.257</b>	<b>100,0</b>

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planänderung die Voraussetzungen geschaffen, 79,4 % des Plangebietes (= ca. 17.681 m<sup>2</sup>) zu befestigen bzw. zu überbauen. Damit wird dem Planungsgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, einer Flächenerweiterung in den Außenbereich durch eine konsequente Innenentwicklung vorzubeugen.

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)**

*Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.*

*Zulässig sind gem. § 8 BauNVO:*

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO

*Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO*

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Photovoltaikfreiflächenanlagen mit einer Fläche > 1.500 m<sup>2</sup> Aufstandsfläche

*Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO s. g. Störfallbetriebe unzulässig, die die Voraussetzung dafür erfüllen, dass ein Betriebsbereich i. S. der 12. BImSchV bzw. ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne des § 2 Abs. 2 der 12. BImSchV vorhanden ist. Abzustellen ist dabei auf Betriebsbereiche in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.*

**Begründung:** Entsprechend der Planungsabsicht wird für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll eine weitgehende gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Hierzu gehören auch Großhändler, die ihre Produkte weitgehend nicht an Endverbraucher abgeben (BVerwG Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 25.82). Ziel ist die Zulässigkeit einer umfassenden gewerblichen Nutzung. Ausgehend von der Lage des Plangebietes in den kleinstädtischen geprägten Auma sowie aufgrund der angrenzenden Nutzungen sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. den Betriebsinhaber zulässig. Ebenso soll es möglich sein, Anlagen für sportliche sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet zu errichten. Damit kann sich im Gewerbegebiet eine für Kleinstädte typische Mischung unterschiedlicher Gewerbebetriebe ansiedeln und entwickeln.

Andererseits erfolgt ein Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätte sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) mit einer Aufstandsfläche von über 1.500 m<sup>2</sup>. Der Ausschluss einer Tankstelle erfolgt aufgrund der von der Hauptverkehrsstraße abgesetzten Lage und des mit einer Tankstelle einhergehenden Verkehrs- und Lärmaufkommens. Da die Flächen im Plangebiet für eine umfassende gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen, werden PV-FFA ausgeschlossen, da diese regelmäßig größere Flächen in Anspruch nehmen, die dann nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Ausschluss von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung setzt die entsprechenden Vorgaben des § 50 BImSchG auch unter Berücksichtigung der Nähe zur schutzbedürftigen Wohnbebauung im Westen um.

Mit den o.g. Festsetzungen ist eine umfassende gewerbliche Nutzung des Standortes möglich. Die Zulässigkeit umfasst dabei sowohl die erforderlichen Einrichtungen für Produktions- und Lagerungsprozesse als auch die notwendigen Gebäude für Forschung und Entwicklung. Zudem können im Bereich des Baugebietes betriebsinterne Verkehrsflächen (Straßen und Parkstellflächen) angelegt werden.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)**

**Grundflächenzahl:** Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

**Höhe der baulichen Anlagen:** Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugshöhe ist für das gesamte Plangebiet m ü NHN. Dabei darf in den Gewerbegebieten die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden.

Gebäudehöhe max. 12 m (im Entwurf erfolgt eine entsprechende Höhenregelung bezogen auf m ü NHN)

**Begründung:** Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % der Baugebietsfläche darf gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch notwendige Garagen, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Regelgröße zur maximalen Ausnutzung von Gewerbegebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Hiermit wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und andererseits ein Mindestmaß an nicht überbauter Fläche verbleibt. Zudem trägt die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl dazu bei, vorhandene Gewerbegebiete maximal auszunutzen, um einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich entgegen zu wirken.

Der Bebauungsplan trifft zudem unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudestandes Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet von 12 m. Damit wird sichergestellt, dass nicht nur neue Gebäude errichtet werden können, sondern auch der vorhandene Gebäudebestand saniert und erweitert werden kann. Dieses sollte unter dem Aspekt der Energieeinsparung (graue Energie) vorrangiges Ziel der weiteren Entwicklung sein. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ist vorgesehen, auf Basis einer Höhenvermessung die maximale Gebäudehöhe eindeutig bezogen auf m ü NHN zu definieren und damit zu begrenzen. Die vorgesehene maximale Gebäudehöhe von 12 m ist zudem geeignet, den Anforderungen von Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden.

Eine weitergehende Differenzierung in die Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da entsprechende Gewerbe-/Industriebauten unterschiedlichste Geschosshöhen aufweisen können. Die erlaubte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1 m für die genannten Anlagen ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Vergleich zum Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

#### **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m festgesetzt

**Begründung:** Gewerbliche Gebäude weisen häufig eine Gebäudelänge von mehr als 50 m auf, so dass es nicht sinnvoll ist eine offene Bauweise für Gewerbegebiet festzusetzen. Andererseits soll sichergestellt werden, dass am Siedlungsrand von Auma unmittelbar angrenzend für das Stadtbild überdimensionierte Gebäude entstehen. Es wurde daher unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes festgelegt, die Gebäudelänge in der abweichenden Bauweise auf 90 m zu begrenzen. Mit dieser Vorgabe ist es weiterhin auch möglich, die vorhandenen Gebäude geringfügig zu erweitern.

#### **Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Begründung:** Für das Plangebiet werden eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Poser Weg) sowie der Erschließung weiterer Grundstücke dienenden Wirtschaftswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

→ s. Kap. 3.1 – Erschließung, Verkehrserschließung

#### **Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

*Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

**Begründung:** Die Festsetzung der Baugrenze erlaubt eine weitgehend unbegrenzte Nutzung der Gewerbegebietsflächen für bauliche Anlagen. Lediglich entlang der Erschließungsstraßen soll ein 5,0 breiter Streifen von Gebäuden aber auch von Garagen und Carports und Nebenanlagen freigehalten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht bis unmittelbar an die Verkehrsflächen herangerückt wird. Dies würde zu einer optischen Einengung des Gewerbegebietes führen.

**Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün im Umfeld des Regenrückhaltebeckens ist mit vier hochstämmigen Obstbäumen in der Pflanzqualität 12-14 StU mit einem Mindestabstand von 8 m zu bepflanzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.*

Begründung: Im Süden des Plangebietes ist für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken anzulegen, das innerhalb einer Fläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün angelegt und entwickelt werden soll. Da der Fläche ergänzend zur Erhöhung des Grünanteils im Siedlungsbereich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB auch eine, wenn auch begrenzte, Funktion als Habitatfläche für Arten der Fauna zukommen soll, ist die Grünfläche ergänzend mit Obstbäumen zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften, so dass sich eine artenreiche Wiesengesellschaft einstellen kann.

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

*Abgrabungen und Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände (entsprechend den in der Planzeichnung angegebenen Höhen) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 oder als Stützmauern (bzw. Gabionenwände) herzustellen.*

Begründung: Ungeachtet der umfangreichen Befestigungen im Plangebiet weist das Gelände Höhenunterschiede von über 5 m in Nord-Süd-Richtung und von maximal 10 m in Ost-West-Ausrichtung auf, wobei es sich weitgehend um befestigte bzw. überbaute Flächen handelt. Um die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen ausreichend ebene Flächen zu erhalten, sind ggf. Aufschüttung bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese sollen begrenzt bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig sein. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überformung führen entsprechende Bodenarbeiten zu keinen nachhaltigen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Zur Berücksichtigung der umgebenden Flächen erfolgt die o. g. Höhenbegrenzung der Aufschüttungen / Abgrabungen sowie eine Vorgabe zu Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Flächen.

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

- (1) PKW-Stellplatzflächen und die privaten Wirtschaftswege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.
- (2) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine Versiegelung der Sohle ist nicht zulässig.

Begründung: Generell ist es sinnvoll, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, um den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren und die Grundwasserneubildung durch eine Wasserinfiltration zu erhöhen. Diesem Aspekt kommt im vorliegenden Plangebiet durch die bereits jetzt unzureichende Leistungsfähigkeit des Leitungsnetzes (Niederschlagswasser) eine besondere Bedeutung zu. Andererseits ist diese Minimierungsmaßnahme in Gewerbegebieten aufgrund potenzieller Schadstoffeinträge nur sehr begrenzt anzuwenden. Es wird daher festgesetzt, dass ausschließlich die PKW-Stellplätze und der private Wirtschaftsweg, der der Erschließung der Kleingärten dient, in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

Mit der Vorgabe des Verbotes einer Versiegelung des Regenrückhaltebeckens sowie einer naturnahen Gestaltung kommt dem Becken u. a. in Verbindung mit den umgebenden Nutzungen (Obstbäume) eine Bedeutung für den Artenschutz zu. Damit werden auch die Voraussetzungen für eine entsprechende Bewertung in der naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geschaffen.

**Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäude bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

*Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarmodulen zu belegen.*

Begründung: Der Energiegewinnung aus regenerativen Quellen kommt in den vergangenen Jahren eine immer größere Bedeutung zu. Dieser Aspekt ist daher gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB und § 2 EEG insbesondere und mit einem vorrangigen Belang zu berücksichtigen. Obgleich die Anlage einer PV-FFA insgesamt nicht Planungsziel und damit weitgehend ausgeschlossen ist, wird diesem Aspekt der mit der Festsetzung Rechnung getragen, dass bei Neubauten mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarmodulen (Solarenergie oder Solarthermie) zu belegen sind. Dabei werden die vorhandenen Gebäude von dieser Festsetzung ausgenommen, da die statischen Voraussetzungen bei diesen Gebäuden weitgehend nicht gegeben sind. Die Mindestflächenvorgabe wurde auf 50 % festgelegt, da im Regelfall ein Abstand zur Dachkante einzuhalten ist und Raum für ggf. weitere technischen Anlagen (Klima- und/oder Lüftungsanlagen) oder Dachfenster gelassen werden soll.

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

- (1) *Die Gehölze in dem im Osten des Gewerbegebietes ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanV (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Streifen sind zu erhalten. Die Pflanzung darf für eine bis zu 5 m breite Zufahrt unterbrochen werden.*
- (2) *Innerhalb der Gewerbegebietsfläche ist je 1.200 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.*

Begründung: Im Osten des Plangebietes befindet sich ein teilweise mit Gehölzen bewachsener Damm. Auf diesem sollen die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben, da sie zusammen mit dem Damm das Plangebiet zum angrenzenden Offenland abschirmen. Da jedoch die Möglichkeit besteht, dass Plangebiet ergänzend über den Poser Weg über eine Zufahrt zur Agrargenossenschaft aus östlicher Richtung zu erreichen, wurde die Option berücksichtigt, die Pflanzung für eine mögliche Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zu unterbrechen.

Im Plangebiet sind gegenwärtig nur sehr wenige Gehölze bzw. Grünflächen vorhanden. Da jedoch gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl mindestens 20 % der Gewerbegebietsfläche unbefestigt bleiben muss und diese gem. § 8 ThürBO landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist, erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 16 klein- oder mittelkronigen Laubbäumen im Plangebiet (1 Baum je 1.200 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche). Hierbei wurde bewusst auf klein- oder mittelkronige Laubbäume abgestellt, da großkronige Laubbäume aufgrund ihres Wuchspotenzials regelmäßig zu Konflikten führen. Die Vorgabe einer Pflanzliste möglicher Baumarten ist vorliegend städtebaulich nicht begründet und daher nicht erforderlich. Aufgrund der extremen Standortbedingungen (Wärmeinsel, aufgefüllte Böden) wird auch von der Vorgabe zur Pflanzung heimischer Arten abgesehen. Die Pflanzungen tragen insgesamt zu einer Durchgrünung und damit zu einer Aufwertung des Gewerbebestandes sowohl hinsichtlich des Stadtbildes, des Artenschutzes und im direkten Umfeld der Bäume auch des Standortklimas bei.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)**

**Dachgestaltung:** Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

**Einfriedungen:** Mit Ausnahme von Hecken sind geschlossene Einfriedungen, die überwiegend keine Durchsicht erlauben, straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche zulässig.

**Begründung:** Um langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet hinsichtlich der Dachform sicherstellen zu können, erfolgt eine Festsetzung wonach im Plangebiet nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig sind. Diese Dachform sind regelmäßig bei Gewerbebauten anzutreffen und finden sich auch bei den Gebäuden der nördlich angrenzenden Agraranlage.

Mit der ergänzenden Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen, der an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksflächen soll ein offener Charakter des Gewerbebestandes im Siedlungsrandbereich sichergestellt werden, so dass geschlossene Einfriedungen entsprechend den nachfolgenden Abbildungen nicht zulässig sind.

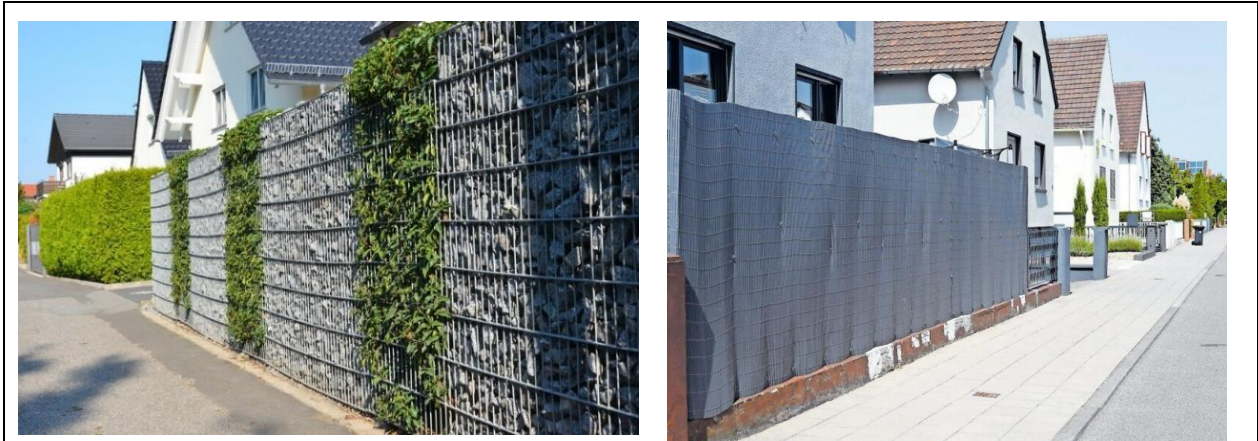


Abbildung 6: Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.

### **Ergänzende Hinweise**

#### **Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. 135a BauGB**

Der Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf vorgelegt.

**Begründung:** Entsprechend der vorläufigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Umweltbericht) können ausgehend von den vorgesehenen Festsetzungen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, für die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Da sich im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf bilanzwirksame Änderungen ergeben können, sollen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen mit dem Entwurf festgelegt werden.



## 3 Erschließung und sonstige Belange

---

### 3.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die lokalen Versorgungsträger für Energie, Wasser- und Abwasser sowie für die Abfallentsorgung. Zuständig für die Löschwassergrundversorgung, die Teil der öffentlichen Erschließung ist, ist die Stadt Auma-Weidatal.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet ist über den Poserweg bereits verkehrstechnisch erschlossen. Da bisher keine Wendeanlage im Poserweg vorhanden ist, wird diese ergänzend festgesetzt. Zudem werden zusätzliche Wirtschaftswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese sollen einerseits die Erschließung der südwestlich des Plangebietes liegenden privaten Gärten sicherstellen bzw. eine ergänzende Anbindung des Plangebietes an die südlich gelegene Landesstraße ermöglichen.

Um die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes flexibel gestalten zu können, erfolgen keine Festsetzungen zur inneren Erschließung.

Elektroenergie: Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Versorgungsträger der Stadt Auma-Weidatal sind die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Eine Versorgung des Plangebietes ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz generell möglich (äußere Erschließung). Die innere Erschließung erfolgt über den Vorhabenträger.

Trinkwasser: Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda vom 01.03.2022 ist das Plangebiet äußerlich erschlossen. Dabei wird die Trinkwasserleitung (80 St.) über das Flurstück 1665 (Flur 3, Gemarkung Auma) bis ins Plangebiet geführt. Ergänzend besteht die Möglichkeit, das Plangebiet über die in der Wöhlsdorfer Straße verlaufende Leitung mit Trinkwasser zu versorgen.

Abwasserentsorgung: Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda vom 01.03.2022 ist das Plangebiet über das Kanalnetz im Poserweg erschlossen. Ergänzend ist vorgesehen, für das Plangebiet ein Regenrückhaltebecken zu errichten, so dass das Niederschlagswasser nur gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz abgegeben wird.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Auma-Weidatal gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicher zu stellen. Dabei wird bei einem Gewerbegebiet von einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden (= 192 m<sup>3</sup>) ausgegangen.

Entsprechend einem Schreiben WAZ Zeulenroda (Schreiben des WAZ vom 01.03.2022 an die Stadt Auma-Weidatal) kann der Löschwasserbedarf teilweise über die Hydranten des vorhandenen Leitungsnetzes des Verbandes abgesichert werden.

Bis zur Entwurfsbearbeitung ist eine abschließende Bewertung der Stadt erforderlich, in welchem Umfang Löschwasser bereitsteht. Die Differenz zur o. anzusetzenden Löschwassermenge für ein Gewerbegebiet ist über entsprechende Anlagen im Plangebiet abzusichern.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Auma-Weidatal ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen und -satzungen. Da für das Satzungsgebiet keine weitere innere öffentliche Erschließung vorgesehen ist, sind die Müllbehälter sowie Sperrmüll und Elektroschrott am Poserweg zur Abholung bereit zu stellen.

## 3.2 sonstige Belange

### Denkmalpflege

Der Stadt liegen keine Informationen vor, wonach für das Plangebiet Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde bekannt sind. Es handelt sich auch nicht um ein archäologisches Relevanzgebiet. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung und Bebauung ist auch nicht mit entsprechenden Funden zu rechnen. Unabhängig davon muss bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese sind generell nicht auszuschließen und unterliegen gem. § 16 ThürDSchG der Meldepflicht.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich auch keine Bau- und Kulturdenkmale. Ausgehend von der Lage des Plangebietes sowie den zulässigen Gebäudehöhen ist nicht davon auszugehen, dass die Silhouette der Stadt Auma bzw. einzelne Kulturdenkmale durch die Planung beeinträchtigt wird.

### Land- und Waldwirtschaft

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereiches von Auma. Es umfasst keine landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Die bisherige Nutzung der Flächen und Gebäude durch die Landwirtschaft wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Die Zufahrt zu den Anlagen der nördlich angrenzenden Agrargenossenschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung (Gewerbegebiet) ist nicht davon auszugehen, dass die geplante gewerbliche Nutzung zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit den nördlich angrenzenden Agraranlagen führt.

### Umsetzung der Planung

Es ist geplant, dass die Erschließung sowie die Vermarktung der Flächen durch einen privaten Investor erfolgen, so dass der Stadt Auma-Weidatal hierfür keine Kosten entstehen. Nach Herstellung und Widmung der noch fehlenden öffentlichen Verkehrsanlagen (Wendeanlage am Poserweg) sollen diese kostenfrei an die Stadt übertragen werden. Damit hat die Stadt Auma-Weidatal die Verkehrssicherungspflicht sowie einen ggf. erforderlichen Winterdienst für die öffentlichen Verkehrsflächen zu übernehmen.

Zur Umsetzung der Planung ist kein gesondertes Bodenordnungsverfahren vorgesehen.

## 4 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

---

### 4.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ im Osten des Stadtgebietes gefasst. Im Plangebiet befinden sich großflächige Gebäude und baulichen Anlagen einer ehemaligen LPG, die nördlich des Plangebiets weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Für die im Plangebiet befindlichen Gebäude und Anlagen wurde die landwirtschaftliche Nutzung bereits vor etlichen Jahren eingestellt. Im Nachgang wurden die Gebäude von unterschiedlichen Betrieben in Anspruch genommen. Aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen soll der nicht mehr von der Landwirtschaft benötigte Bereich für eine gewerbliche Nachnutzung und Wiedernutzbarmachung zur Verfügung gestellt werden. Planungsziel ist somit die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017

(BGBI. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ beabsichtigt die Stadt Auma-Weidatal, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbestandort auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes schaffen. Für das Plangebiet erfolgen textliche und zeichnerische Festsetzungen, die die Art und das Maß der Bodennutzung im Plangebiet festlegen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

**Tabelle 2:** geplante Art der Flächennutzung im Plangebiet

Planung gem. Festsetzungen Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil (%)
Gewerbegebiet	18.575	83,5
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	14.860	
davon nicht überbaubar	3.715	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.516	6,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater bzw. öffentlicher Wirtschaftsweg	1.206	5,4
Ver- und Entsorgungsfläche: Trafostation	99	0,4
Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	266	1,2
Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Siedlungsgrün	595	2,7
<b>Summen</b>	<b>22.257</b>	<b>100,0</b>

#### 4.1.2 Übergeordnete Ziele

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

##### Schutzgebiete und –objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)/Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

##### Fachpläne

Zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es Aussagen in den nachfolgenden Fachplänen.

- Regionalplan Ostthüringen (2012) / Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024) – Darstellung als Siedlungsfläche
- Flächennutzungsplan der Stadt Auma (2006) – Darstellung als Sondergebiet Landwirtschaft / Tierproduktion

- Landschaftsplan „Zeulenroda–Auma–Triebs“ (Landkreis Greiz 2001) – Darstellung als Sondergebietsfläche

Die für die Planung relevanten Aussagen dieser Fachpläne und wie diese im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, ist dem Kapitel 1.3 zu entnehmen.

### **Fachgesetze**

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

→ Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,8 wird eine optimale Ausnutzung der Flächen im Baugebiet ermöglicht. Zudem handelt es sich um Flächen einer ehemaligen LPG, sowie im Nachgang um Flächen mit einer gewerblichen Nutzung und damit um bereits beeinträchtigte Flächen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt die Ausgangssituation, d. h. die gegenwärtige Flächennutzung.

### **4.2.1 Natur und Landschaft**

#### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bei der Erfassung der Biotopausstattung wurden in einer Kartierung im Herbst 2022 die nachfolgend aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen nachgewiesen. Die Biotopkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Die Codes der Biototypen richten sich nach TMLNU (2000). Für die Beschreibung der Biototypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2024) verwendet.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes von Auma. Es umfasst voll- und teilversiegelte Flächen sowie Gebäude einer ehemaligen LPG, die im Nachgang teilweise gewerblich genutzt wurden (9140). Das Plangebiet befindet sich nördlich der Wöhlsdorfer Straße (9212). Die Zufahrt erfolgt von Westen über den von der Wöhlsdorfer Straße nach Nordosten abzweigenden asphaltierten Poserweg (9213). Östlich dieses Abzweiges liegen Gärten (9153) und Siedlungsflächen (9122), welche sich südwestlich des Plangebiets befinden. Auch nördlich bzw. nordwestlich des Poserwegs folgen Gärten (9153), z. T mit einem umfangreichen Obstbaumbestand sowie Siedlungsflächen (9122).

Südlich des Poserwegs liegt eine größere geschotterte Parkplatzfläche (9215). Östlich davon stehen im Bereich ruderaler Grassäume (4711) drei Winter-Linden (Brusthöhendurchmesser [BHD] 30-35 cm). Östlich schließt sich das umzäunte Areal des ehemaligen LPG-Standortes an. Hier stehen ein Kirschbaum (BHD 25 cm), eine Fichte (BHD 25 cm) und ein Lebensbaum (BHD 20 cm) sowie ein jüngerer Gehölzaufwuchs aus gewöhnlicher Esche, Spitz-Ahorn und Hasel vor dem anschließenden Gewerbegebäuden (9140). Insgesamt handelt es sich um eine Baumgruppe, aus einem Mischbestand mit Laubdominanz und einem mehrschichtigen Bestand mit Strauchunterwuchs (6331). Die Flächen nördlich der Gebäude sind mit Asphalt versiegelt (9140). Innerhalb des Gebäudekomplexes befindet sich eine Fläche mit ruderalen Grassäumen (4711) und einer einzelnen Ross-Kastanie (BHD 30-40 cm). Der Poserweg endet nördlich der Gebäude. Hier liegt der Eingangsbereich zum umzäunten Areal des ehemaligen LPG-Standortes.



**Abbildung 7: Poserweg als Zufahrt zum Plangebiet**



**Abbildung 8: Drei Linden östlich der Parkfläche am Poserweg**



**Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet von Norden am Ende des Poserwegs**

In nordöstlicher Verlängerung des Poserwegs führt ein versiegelter Wirtschaftsweg zu den genutzten Anlagen der Agrar GmbH (9153). Das Areal des ehemaligen LPG-Standortes ist großflächig mit Beton voll- bzw. mit Schotter teilversiegelt (9140). Diese Flächen schließen sich östlich an den genannten Gebäudekomplex aus einer Gewerbehalle und Wirtschaftsgebäuden an. Im südlichen Plangebiet stehen zwei weitere großflächige Hallen (9140). Die Flächen zwischen und östlich dieser Hallen sind geschottert (9140). Im nördlichen Plangebiet ist zudem ein weiteres Gebäude mit Garagen vorhanden (9140). Nördlich und südlich schließen sich daran Betonflächen an.

Am Rand des östlichen und südöstlichen Plangebietes befindet sich ein aufgeschütteter Wall. Dieser ist mit Ruderalfluren und partiell einem jungen Gehölzaufwuchs aus Sal-Weide, Gewöhnlicher Esche, Berg-Ahorn und Eschen-Ahorn bewachsen (9392-2-17). Die Ruderalfluren umfassen z. B. Rainfarn, Gewöhnliches Bitterkraut, Gewöhnlichen Beifuß, Straußblütigen Ampfer, Weißen Gänsefuß, Kanadische Goldrute, Kriech-Quecke, Gewöhnliches Knäuelgras, Gemeinen Löwenzahn und Kompass-Lattich.

Östlich des Walls schließen sich die genutzten Flächen der Agrar GmbH sowie südlich davon Kleingärten (9153) an. Südlich des umzäunten ehemaligen LPG-Standortes sind ebenfalls Kleingärten (9153) vorhanden, welche z. T. einen umfangreichen Nadelbaumbestand aus Fichten, Kiefern und Lärchen 86420, BHD 15-20 cm) aufweisen. Westlich dieser Gärten bzw. südwestlich der ehemaligen LPG verläuft ein teils versiegelter, teils unversiegelter Weg (9216, 9214), welcher südlich und westlich an die Wöhlsdorfer Straße

anbindet. Östlich dieser Weganbindung ist nördlich der Wöhlsdorfer Straße straßenbegleitend ein versiegelter Radweg (9216) vorhanden.



**Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet vom östlichen Wall**

### Bewertung des derzeitigen Zustandes

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

**Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)**

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

### Biotop mit sehr hoher Bedeutung

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

Biotop mit einer sehr hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

### Biotop mit hoher Bedeutung

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

Biotop mit einer hohen Bedeutung sind nicht im Untersuchungsraum.

### Biotop mit mittlerer Bedeutung

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

Biotop mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Baumgruppe, Mischbestand, Laubdominanz (6331): Endwert 35 (Grundwert 30, Aufwertung +5 aufgrund der teilweise älteren Laubbäume (Linden [BHD ~ 35 cm]) und des mehrschichtigen Bestands)
- Verkehrsbegleitgrün (struktureich mit Gehölzen) (9280): Endwert 30
- Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten mit Gehölzaufwuchs 10 bis 40 % Deckung auf Aufschüttung (struktureich mit Gehölzen) (9392-2-17): Endwert 30 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund der Veränderungen im Bodenhaushalt [Aufschüttung], Aufwertung +5 aufgrund des Gehölzaufwuchses)

### Biotop mit geringer Bedeutung

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

Folgende Biotop dieser Bedeutungsstufe sind vorhanden:

- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund des kurzgrasigen Zustands und der angrenzenden Intensiven Nutzungen [Verkehrs- und Gewerbeflächen])
- Garten in Nutzung (9351): Endwert 25
- Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsch frischer Standorte (6224): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund von Vorkommen nicht heimischer Arten [*Thuja* sp.]
- Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten in Ortslagen (Stadt- und Dorfbrache), an Gewerbe- oder Industriestandorten (9392): Endwert 20 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund der spärlichen Vegetation auf verändertem Boden Haushalt [Abgrabung, Verdichtung, teilweise Schotter])
- Sonstige gestaltete Anlagen (9318): Endwert 25
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - Hausgarten (9121): Endwert 25
- Lagerflächen außerhalb von Gärten und Höfen (8392): Endwert 20
- Verkehrsbegleitgrün (durchschnittlich) (9280): Endwert 20
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Grün-/Erdweg (9214): Endwert 20

### Biotop mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

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

Biotop mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Schotterweg ohne Deckschicht (9214): Endwert 10
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - sonstige teilversiegelte Fläche (Schotter) mit wassergebundener Decke (9121): Endwert 5
- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige teilversiegelte Fläche (Schotter) mit wassergebundener Decke (9140): Endwert 5
- Parkplatz - (Schotter) mit wassergebundener Decke (9215): Endwert 5
- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige versiegelte Fläche (Betonplatten, dazwischen spärliche Vegetation) (9140): Endwert 1
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - Gebäude (9121): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - sonstige versiegelte Fläche (9121): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - Gebäude (9140): Endwert 0
- Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - Gebäude (9153): Endwert 0
- Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - sonstige versiegelte Fläche (9153): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Asphalt/Beton (9216): Endwert 0
- Garten in Nutzung - Gebäude (9351): Endwert 0

### **Tiere und Pflanzen**

Im Frühjahr und Sommer 2022 erfolgten Erfassungen der Brutvögel und Reptilien sowie Gebäudekontrollen auf Fledermausvorkommen im Plangebiet (COBURGER 2022, s. Anlage 2). Dabei wurden im Untersuchungsgebiet 24 Vogelarten nachgewiesen, darunter 8 Brutvogelarten. Das Spektrum der nachgewiesenen Brutvogelarten setzt sich aus in der Region relativ weit verbreiteten lebensraumtypischen Arten zusammen. Alle nachgewiesenen Brutvogelarten befinden sich in Thüringen in einem guten Erhaltungszustand und es liegen keine Gefährdungskategorien gemäß der Roten Liste der Wirbeltiere Thüringens (2010) vor. Auch sind keine Arten des Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Unter den nachgewiesenen Brutvogelarten sind mit dem Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) (1 Brutpaar) und dem Haussperling (*Passer domesticus*) (2 Brutpaare) zwei Nischen- bzw. Gebäudebrüter vertreten. Alle anderen festgestellten Brutvogelarten sind Freibrüter, wobei dabei auch die Brutreviere in den randlichen Baumbeständen außerhalb des Plangebietes Berücksichtigung fanden. Das überbaute Freigelände des Plangebiets mit meist nur kleinflächiger schütterer Vegetation und ruderalen Splitterflächen dient überwiegend als Nahrungshabitat. Auch hat der unmittelbar angrenzende Agrarbetrieb mit Stallungen vermutlich eine anziehende Wirkung auf Gebäudebrüter (Schwalben, Bachstelze etc.). Das Untersuchungsgebiet wurde diesbezüglich recht häufig von diesen Arten überflogen.

Im Zuge der Kartierung konnten im Untersuchungsgebiet keine Reptilien nachgewiesen werden.

Die Gebäudekontrollen einschließlich der Dachgeschosse brachten teilweise Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen (z. B. Fledermauskot im mittleren Gebäude im Dachbereich mit offenem Giebfenster).



In der unverputzten Giebelwand aus überwiegend Hohlblocksteinen sind Quartierplätze für Fledermäuse anzunehmen.

Die botanische Artenausstattung des Plangebietes zeigt derzeit keine Besonderheiten. Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Thüringens sind nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen.

Vorbelastungen: Infolge der ehemaligen Nutzung als landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb mit umfassenden Flächenbefestigungen ist von einer umfassenden Vorbelastung des Schutzgutes „Biototypen, Tiere und Pflanzen“ bei einem gestörten Bodenaufbau und Wasserhaushalt auszugehen.

### Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und zur angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 22.257 m<sup>2</sup>, die gegenwärtig zu 50 % überbaut oder befestigt ist. Auch die übrigen unversiegelten Flächen weisen in Folge der Vornutzung als Agrarbetrieb und Gewerbeflächen (s. Schutzgut Boden) sowie den Aufschüttungen und Abgrabungen zum größten Teil Vorbelastungen v. a. im Bodenhaushalt und damit in der Fläche auf. Es ist daher von einer hohen Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

### Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2025) käme im Plangebiet unter natürlichen Standortbedingungen die Leitbodenform steinig-grusiger Lehm (Schieferschutt) (lg1) vor. Im Plangebiet ist jedoch durch die Vornutzung als LPG-Stallanlage mit umfangreichen Flächenversiegelungen von einer umfassenden flächendeckenden anthropogenen Überformung des Bodens auszugehen. In Folge dieser Vorbelastungen und der teilweise fehlenden Bodeneigenschaften ist eine Bewertung dieses Schutzgutes entsprechend dem Leitfaden zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) weitgehend nicht sinnvoll und aussagekräftig.

In der bodenfunktionenbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten gem. TLUBN 2025 werden die Böden im Plangebiet in der Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung) mit einem geringen (südliches Plangebiet) und mittlerem Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad (nördliches Plangebiet) bewertet. Die einzelnen Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

**Tabelle 4:** Bodenfunktionsbezogene Bewertung von Bodenschätzungsdaten der Böden im Plangebiet (TLUBN 2025)

Bodenteilfunktionen	Bewertung
Bodenteilfunktion "Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Ertragspotential (M238)	mittel bis hoch
Bodenteilfunktion "Lebensraum für Pflanzen" - Kriterium Biotopentwicklungspotential (M241)	mittel
Bodenteilfunktion "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" - Kriterium Wasserspeichervermögen (M239)	gering
Bodenteilfunktion "Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium" - Kriterium Nitratrückhalt (M244)	gering
<b>Gesamtbewertung (Raum-Bauleitplanung)</b>	<b>gering bis mittel</b>

Besonders schutzwürdige Böden gemäß TMLNU (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Flächen mit einer hohen Erosionsgefährdung sind nur am äußeren östlichen und südlichen Rand des Plangebiets vorhanden. Im Plangebiet befinden sich zudem keine erosionsgefährdeten Abflussbahnen (TLUBN 2025).

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen o. Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in weiten Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit Gebäuden und Hallen bebauten Flächen sowie alle weiteren versiegelten Flächen. Die Böden sind zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden. Die Versiegelung von Boden ist der gravierendste Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Insgesamt weist das Schutzgut Boden eine hohe Vorbelastung auf.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserkörper gemäß WRRL „nördliche Ziegenrücker Mulde-Weisse Elster“ (DE\_GB\_DETH\_SAL GW 047) (TLUBN 2025). Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßig guten und chemisch schlechten Zustand. Der Grund für die schlechte chemische Bewertung liegt in einer erhöhten Nitratbelastung (TMUEN 2022).

Beim hydrogeologischen Teilraum des Plangebietes handelt es sich um den „Ostthüringischen-fränkisch-vogtländischen Synklinalbereich“ (BGR 2016). Innerhalb dieses Teilraumes sind niedrig metamorphe paläozoische Sedimente vertreten, wobei es sich um gering bis sehr gering durchlässige sedimentäre Einheiten (Grauwacken, Konglomerate, Tonschiefer) handelt. Es treten paläozoische Festgesteins-Grundwassergeringleiter (Kluft-Grundwassergeringleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus auf. Nur im Bereich von Störungszonen ist eine nennenswerte Grundwasserführung vorhanden. Im Vorhabengebiet ist die Durchlässigkeit des Hauptgrundwasserleiters sehr gering (kf-Wert  $1E^{-9}$  bis  $1E^{-7}$  m/s) (TLUBN 2025). Der geochemische Gesteinstyp ist silikatisch. Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beträgt etwa 0 bis unter 50 mm im Jahr. Der Grundwasserflurabstand liegt etwa 15-19 m unter der Geländeoberkante (TLUBN 2025).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Bindige Deckschichten sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden (BGR 2016). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet gering bis sehr gering. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt nur wenige Tage bis etwa ein Jahr (TLUBN 2025).

Vorbelastungen: In den großflächig bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden bzw. stark eingeschränkt. Damit ist ein erhöhter Oberflächenabfluss im Plangebiet vorhanden. In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes ist eine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Damit weist das Schutzgut Wasser insgesamt mittlere Vorbelastungen auf.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich 6: Hügelländer, Höhenzüge und Täler im Übergangsbereich vom Tief- zum Bergland (TLUBN 2025). Die Jahresmitteltemperatur im Vorhabengebiet wird mit 7 bis 8°C angegeben und der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 750-800 mm/a (TLUBN 2025).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Stadtrand von Auma, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung/Versiegelung bestimmt.

Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion ist der geringe Baumbestand im Plangebiet von standörtlicher Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Kaltluftentstehungsbereiche, d. h. großflächige Offenlandbereiche mit niedriger Vegetationsstruktur, liegen im Plangebiet nicht vor. Die kurzgrasigen Grünflächen im Plangebiet haben diesbezüglich aufgrund ihrer geringen Größe eine untergeordnete Bedeutung.

Die im Plangebiet vorhandene großflächige Bebauung bzw. Versiegelung bedingt ihrerseits eine Überwärmung und Reduzierung der relativen Luftfeuchte (s. g. Wärmeinsel). Emissionen von Luftschadstoffen erfolgen im Plangebiet durch die gegenwärtige gewerbliche Nutzung. Beeinträchtigungen durch Emissionen von Luftschadstoffen bestehen auch durch den Straßenverkehr der L 2331 „Wöhlsdorfer Straße“ sowie den Hausbrand der angrenzenden Siedlungsflächen.

Vorbelastungen: Im Plangebiet sind bereits Vorbelastungen des Schutzgutes Klima vorhanden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion umfasst den derzeitigen optisch erfassbaren Zustand der Landschaft sowie akustische und lufthygienische Reize.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Ostthüringer Schiefergebirge - Vogtland“ (HIEKEL et al. 2004). Dieses stellt eine flachwellige Hochfläche dar, die von Süd nach Nord allmählich abfällt. Hinsichtlich der Flächennutzung dominiert Landwirtschaft in flachhängigem Gelände. In den Tallagen, an Hängen und in feuchten Mulden besteht Grünlandnutzung. Das Landschaftsbild wird auch durch zahlreiche kleinere, nur ausnahmsweise größere Waldflächen, meist in Form von Fichtenforsten, mitbestimmt. Das Gebiet weist eine geringe bis mittlere Erlebnis- und Landschaftsbildqualität auf (HIEKEL et al. 2004).

schaftsbildes bestehen.



**Abbildung 11:** Blick über das Plangebiet von Norden

Das Plangebiet selbst ist zum großen Teil anthropogen überformt. Es wird durch die Gebäude, versiegelte Flächen und Lagerflächen, die angrenzenden Ruderalfluren und Gehölzbiotope sowie die kurzgrasigen Grünflächen bestimmt. Die Gebäude des Plangebiets sind auf Grund der südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen mit Gebäuden und Gehölzen sowie aufgrund von Aufschüttungen am Ostrand überwiegend nicht aus der weiteren Umgebung sichtbar. Nördlich schließt sich an das Plangebiet ein Agrarbetrieb mit Rinderställen und einer Biogasanlage an, so dass diesbezüglich weitere Vorbelastungen des Land Vorbelastungen: Das Landschaftsbild ist durch die ehemalige LPG-Stallanlage bereits vorbelastet. Und weist aufgrund des baulichen Zustandes der vorhandenen Gebäude einen städtebaulichen Missstand auf.

### **3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes. Die nächstliegenden Natura 2000-Gebiete gem. § 32 BNatSchG sind das FFH-Gebiet Nr. 148 „Auma - Buchenberg - Wolcheteiche“ (EU-Code: DE5237302) und das EG-Vogelschutzgebiet SPA Nr. 40 „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ (EU-Code: DE5237420) ca. 1,1 km südwestlich sowie ca. 1,3 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird.

### **3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

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

Ein Großteil des Plangebietes wurde bzw. wird bereits gewerblich genutzt. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung in einem Abstand von 30-50 m südwestlich. Flächen mit Mischnutzung liegen unmittelbar südwestlich und nordwestlich des Plangebiets. Durch die Lage am Ortsrand von Auma sind vom Plangebiet selbst keine Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm zu erwarten.

Für das Landschaftserleben und die Erholungsfunktion ist das Plangebiet ohne Bedeutung. Lokal und regional bedeutsame Rad- und Wanderwege sind angrenzend nicht vorhanden. Der Lutherweg Thüringen - Ostroute verläuft in einem Abstand von über 300 m nordwestlich des Plangebiets.

Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen).

### **3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

## **4.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung**

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne die Durchführung des Vorhabens, hier der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Vorhaben weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben, die nicht die Voraussetzungen der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB erfüllen, wie z. B. Gewerbebetriebe mit einer weiteren Bebauung und Flächeninanspruchnahme nicht zulässig.

#### **4.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)**

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Bestand sowie dem Ausgangszustand im Jahr 2017, d. h. vor den einsetzenden baulichen Veränderungen der Flächennutzungen. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case).

##### **Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Bauphase: Während der Bauphase wird es ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung mit einer zulässigen Überbauung/Überdeckung von 80 % der Fläche zu einem weitgehend vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen der Bauflächen im Plangebiet kommen, da für die Gebäude (Baugrube, Oberflächenabtrag), die Verkehrsflächen und für die Erschließungsarbeiten (Leitungsverlegungen) großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotischen Funktionen des Bodens einschränken bzw. zerstören. Da die vorgesehene Gewerbegebietsfläche des Plangebietes zum größten Teil bereits befestigt, bebaut oder verdichtet bzw. vorbelastet ist, führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu überwiegend geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen. Vom Verlust sind gegenwärtig vor allem vorbelastete Biotopstrukturen sehr geringer (voll- und teilversiegelte Flächen) und geringer Bedeutung (ruderales Grassäume, Ruderalfluren) betroffen. Von mittlerer Bedeutung sind die Gehölzstrukturen im Plangebiet. Vom Verlust ist dabei eine Baumgruppe mit einem teilweise älteren Baumbestand (Linden [BHD] 30-35 cm) und mehrschichtigem Bestand betroffen. Der Gehölzaufwuchs aus überwiegend Sträuchern auf dem östlichen Wall wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine Fläche für Gehölzpflanzungen vorgesehen. Weitere Gehölzpflanzungen sind als klein- oder mittelkronige Laubbäume je 1.200 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche im Gewerbegebiet sowie in der Grünfläche Siedlungsgrün als Obstbäume auf einer extensiven Mähwiese um ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Damit werden im Bereich des Plangebiets neue Lebensräume geschaffen.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8. Demzufolge sind 20 % der Gewerbegebietsfläche zu begrünen. Zudem erfolgen im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie zur Anlage einer Wiese mit Obstbäumen. Mit den entstehenden Biotopen und damit auch mit den gärtnerisch gestalteten Grünanlagen im Plangebiet werden neue Lebensräume geschaffen, die teilweise als Ersatzhabitate für die vorkommenden Tierarten fungieren.

⇒ Insgesamt führt das Vorhaben, mit Ausnahme der Gehölzbeseitigungen, zum Verlust von Biotopen nachrangiger Bedeutung. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste überwiegend mit sehr gering und gering bewerteten aber auch mittelwertigen Biotopstrukturen als insgesamt gering bis mittel eingestuft.

## Schutzgut Fläche

**Bau- / Betriebsphase:** Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitlichen Zuwegungen. Zudem entstehen in der Bauphase die Erschließungsanlagen und Bebauungen, was zu einem zusätzlichen Flächenverbrauch führt

Eine Gegenüberstellung versiegelter und unversiegelter Flächen im Bestand sowie in der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einem höheren Flächenverbrauch von 3 % des Plangebiets (607 m<sup>2</sup>) gegenüber dem Bestand. Damit sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Fläche als sehr gering einzustufen.

Tabelle 5: Flächenverbrauch im Bestand und in der Planung

Flächenverbrauch	Bestand in m <sup>2</sup>	Bestand in %	Planung in m <sup>2</sup>	Planung in %
vollversiegelte Flächen	11.861	53	16.475	74
teilversiegelte Flächen	5.213	23	1.206	5
unversiegelte Flächen	5.183	23	4.576	21
<b>Summen</b>	<b>22.257</b>	<b>100</b>	<b>22.257</b>	<b>100</b>

## Schutzgut Boden

**Bauphase:** Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 80 % der Gewerbegebietsfläche. Auf dieser Fläche ist in Folge der Versiegelung, Überbauung bzw. Befestigungen mit einem weitgehenden und anhaltenden Verlust sämtlicher Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens auszugehen. Da ein Großteil der Fläche bereits überbaut und befestigt ist, führt die Umsetzung des Vorhabens zu überwiegend geringen zusätzlichen Verlusten oder Beeinträchtigungen im Bodenhaushalt dieser vorbelasteten Bereiche. Allerdings erhöht sich eine mögliche Vollversiegelung der bislang teilversiegelten Flächen um rund 18 % der Plangebietsfläche. Damit werden die bisher teilweise vorhandenen eingeschränkten Bodenfunktionen vollständig unterbunden.

**Betriebsphase:** Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Im Bereich der überbauten und befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der nicht überbaubaren Gewerbegebietsfläche (20 %) und der Grünfläche auszugehen.

⇒ Auf Grund der umfassenden Vorbelastungen führt die Umsetzung der Planung insgesamt zu geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden.

## Schutzgut Wasser

**Oberflächengewässer:** Sind von der Planung nicht betroffen.

**Grundwasser:**

**Bauphase:** Da das Plangebiet bereits teilversiegelt bzw. großflächig versiegelt ist, sind Funktionen wie Versickerung und Grundwasserneubildung stark beeinträchtigt. Ausgehend vom gegenwärtigen Grad der Befestigung und Verdichtung der Flächen kommt es infolge der maximal zulässigen Überbauung (GRZ 0,8) zu einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades, v. a. durch eine mögliche Vollversiegelung bisher teilversiegelter Flächen. Das Vorhaben könnte sich demnach negativ auf die Grundwasserneubildung auswirken, die jedoch in weiten Teilen bereits stark beeinträchtigt ist. Zudem ist dieser Eingriff, ausgehend von

der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens, nur von nachrangiger Bedeutung. Während der Bauphase sind potentielle Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch den Baustellenverkehr möglich, bei einem ordnungsgemäßen Einsatz der Technik jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase: In der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes sind keine weiteren Veränderungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Niederschlagswasser, das auf versiegelte Flächen auftrifft, kann nicht versickern und wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und ordnungsgemäß gedrosselt abgeführt. In den teilbefestigten Flächen besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser entsprechend der eingeschränkten Versickerung. In den Grünflächen kann das Niederschlagswasser versickern und damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.

⇒ Die Umsetzung des Vorhabens führt ausgehend von den Vorbelastungen zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Bauphase: Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen bereits großflächig versiegelten ehemaligen LPG-Standort. Auf Grund der verwendeten Materialien, der starken Versiegelung und Überbauung handelt es sich um einen Extremstandort. Dieser zeichnet sich durch die zur Umgebung erhöhten Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte aus. Damit sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans direkt auf die vorgesehenen Bauflächen auswirken. Darüber hinausgehende klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten. Zur Pflanzung festgesetzte Obstbäume in der Grünfläche und Flächen mit Pflanzgebot bzw. Pflanzerschutz sorgen weiterhin für einen lufthygienischen Ausgleich und eine Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld.

Während der Bauphase sind temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen möglich. Während der anschließenden Betriebsphase entstehen weitere Belastungen von Luftschadstoffen durch die Transportfahrzeuge (Abgase, Staub). Durch die bestehende Nutzung sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes direkt auf die klimatischen Bedingungen innerhalb der Bauflächen auswirken und die bestehenden extremen Bedingungen im bestehenden Plangebiet geringfügig verstärken. Darüber hinausgehende klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen sind auf Grund der freien Lage am Stadtrand nicht zu erwarten.

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

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

Durch die bestehende und zulässige Bebauung ist das Landschaftsbild des Plangebietes bereits umfassend vorbelastet und anthropogen überformt. Die zulässige zusätzliche Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans wird zu einer geringfügigen Verstärkung der anthropogenen Überformung innerhalb des Plangebiets führen, wobei dieser Effekt durch den Gebäudebestand relativiert wird. Die Festsetzung zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Gehölzbeständen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand sowie einer Grünfläche mit Obstbaumwiese im südwestlichen Geltungsbereich führen zu einer optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. zum Siedlungsbereich mit Gärten.

⇒ Das Konfliktpotenzial im Schutzgut Landschaftsbild wird als gering beurteilt.

### **Mensch und seine Gesundheit**

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der Menschen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Bebauungen und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Bereich einer ehemaligen LPG. Entsprechend der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Der aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ergänzende Betrieb des Gewerbegebiets führt nach derzeitigem Kenntnisstand nur zu einer geringen Erhöhung von Immissionen im Nahbereich. In den benachbarten Siedlungsbereichen sind gegenüber der bisherigen Nutzung zusätzlichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit nicht zu erwarten.

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

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt und auf Grund der umfangreichen Aufschüttungen sowie der gewerblichen Vornutzung am Standort einer ehemaligen LPG auch nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die bestehende Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

### **Wechselwirkungen**

Mit Umsetzung der Planung ist durch die gegenüber dem Bestand zusätzliche Überbauung ein sehr geringer zusätzlicher Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen überwiegend sehr geringer (voll- und teilversiegelte Flächen) und geringer Bedeutung (rudernale Grassäume, Ruderalfluren), aber auch mittlerer Wertigkeit (Baumgruppe). Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung und zur Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

### **Gesamteinschätzung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt überwiegend zur Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen, die bereits befestigt und bebaut sind. Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotopstrukturen sehr geringer (versiegelte und teilversiegelte Bereiche) und geringer (rudernale Grassäume, Ruderalfluren) Bedeutungsstufe beseitigt, sowie mittlerer Bedeutung (Baumgruppe) beansprucht. Das Bauvorhaben führt zu Konflikten geringer bis mittlerer Bedeutung in den Schutzgütern Biototypen, Tiere und Pflanzen. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind die zulässigen Baumaßnahmen mit einem geringen Konfliktpotential zu beurteilen. Im Hinblick auf die gegenwärtige und die vorangegangene



Nutzung führt das Bauvorhaben zu keinen zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit. Ausgehend von den umfassenden Vorbelastungen mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

#### **4.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB** **Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)**

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

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die gewerblichen Anlagen sowie die Transportfahrzeuge zu Emissionsbelastungen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und des Gewerbegebietes eine weitere s. g. „Lichtverschmutzung“.

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

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

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Dabei fällt in Folge der geplanten Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art des Unternehmens an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt oder einer Verwertung zugeführt. .

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

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

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

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher auszuschließen.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend

den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und kein angrenzender Wald vorhanden ist.

#### **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen**

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

#### **4.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

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

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

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

##### **Bundesnaturschutzgesetz**

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

##### **Bodenschutzgesetz**

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

##### **Immissionsschutz**

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

Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend der Nutzungsart als Gewerbegebiet.

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

Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 2): Mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ 0,8) wird eine optimierte Verdichtung angestrebt, um einer weiteren Flächenexpansion des Gewerbestandortes entgegen zu wirken. Für die Gebäude wird eine maximale Höhe

von 12 m festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die neue Bebauung nicht überproportional über die angrenzende Bebauung hinausragt. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 7):

Die PKW-Stellplatzflächen sowie die privaten Wirtschaftswege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine Versiegelung der Sohle ist nicht zulässig.

Festsetzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5):

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün im Umfeld des Regenrückhaltebeckens ist mit hochstämmigen Obstbäumen in der Pflanzqualität 12-14 StU mit einem Mindestabstand von 8 m zu bepflanzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Diese Vorgabe ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 9 und zeichnerische Festsetzung)

Die Gehölze in dem im Osten des Gewerbegebietes ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanV (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Streifen sind zu erhalten. Die Pflanzung darf für eine bis zu 5 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche ist je 1.200 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

#### **4.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Diesen Grundsätzen folgend wurden im Plangebiet eine Grünfläche mit Obstbaumpflanzungen und Gewerbegebietsflächen mit Pflanzpflicht und Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

**Tabelle 6:** Ermittlung des Bestandwertes

<b>Biotoptyp Bestand</b>	<b>Bedeutungsstufe (B)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (A)</b>	<b>Ausgangswert (C = A x B)</b>
Baumgruppe, Mischbestand, Laubdominanz (6331)	35	187	6.545
Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten mit Gehölzaufwuchs 10 bis 40 % Deckung auf Aufschüttung (9392-2-17)	30	1.635	49.050
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	25	3.078	76.950
Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsche frischer Standorte (6224)	25	68	1.700
Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten in Ortslagen (Stadt- und Dorfbrache), an Gewerbe- oder Industriestandorten (9392)	20	76	1.520
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Grün-/Erdweg (9214)	20	139	2.780
Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige teilversiegelte Fläche (9140)	5	4.521	22.605
Parkplatz - Schotter (9215)	5	692	3.460
Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige versiegelte Fläche (9140)	1	6.157	6.157
sonstige Straße (9213)	0	965	0
Industrie- und Gewerbeflächen - Gebäude (9140)	0	4.600	0
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Asphalt/Beton (9216)	0	139	0
<b>Summen</b>		<b>22.257</b>	<b>170.767</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine, 20 = gering, 30 = mittel)

Entsprechend dem o. g. Modell ergibt sich für das Plangebiet ein Bestandwert von 170.767 Werteeinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert).

**Tabelle 7:** Ermittlung des Planungswertes

<b>Planung gem. Festsetzungen Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“</b>	<b>Bedeutungsstufe (B)</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup> (A)</b>	<b>Planungswert (C = A x B)</b>
Gewerbegebiet		18.575	0
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	14.860	0
davon nicht überbaubar		3.715	0
davon mit Pflanzpflicht	30	384	11.520
davon mit Pflanzehalt	30	681	20.430
davon ohne Festsetzungen	25	2.650	66.250
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	1.516	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wirtschaftsweg	5	841	4.205
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Wirtschaftsweg	5	365	1.825
Ver- und Entsorgungsfläche: Trafostation	0	99	0
Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	30	266	7.980
Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Siedlungsgrün	35	595	20.825
<b>Summen</b>		<b>22.257</b>	<b>133.035</b>

Bedeutungsstufe (0 = keine, 20 = gering, 30 = mittel)

## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von **-37.732** Werteinheiten eintritt, so dass ergänzende Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Diese werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

### **4.3.6 Belange des Artenschutzes**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ ergibt sich hinsichtlich der Brutvögel nach derzeitigem Stand kein besonderes Konfliktpotenzial. Die mögliche Beseitigung von Gehölzen im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen hat dabei außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen auszuschließen.

Bezüglich der Fledermäuse ist das Plangebiet als potenzielles Jagdhabitat einzuschätzen. Der Gebäudebestand bietet zudem Quartierstrukturen. Fledermaus-Winterquartiere sind im Gebiet nicht bekannt, sodass Gebäudeabriss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Winterhalbjahr durchzuführen sind.

Unter Berücksichtigung von im B-Plan festzusetzenden Grünflächen und der im Umfeld vorhandenen Hausgärten sind für die im Untersuchungsgebiet festgestellten häufigen und anpassungsfähigen Vogelarten keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Bei der Festsetzung der Grünflächen des B-Plans sind in Bezug auf die Brutvögel z. B. eine nachhaltige Durchgrünung mit Gehölzen und die extensive Pflege von Grünflächen mit einem Wechsel aus kurzgrasigen Bereichen und Blühflächen zu empfehlen.

### **4.3.7 Alternativenprüfung**

Gemäß der Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Eine Standortalternativenprüfung für den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe zur Sicherung und Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Nutzung am Standort einer ehemaligen LPG nicht erforderlich.

## **4.4 Ergänzende Angaben**

### **4.4.1 Methodik**

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

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

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

#### 4.4.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ vorgesehen:

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

#### 4.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ im Osten des Stadtgebietes gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Gelände eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungs-/Landschaftsraum führen.

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG sowie Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG. Ebenso führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura-2000 Gebietes. Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet kommen weitgehend den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages, entsprechend den Möglichkeiten berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Da nur gering- bis mittelwertige Biotopstrukturen beeinträchtigt sowie überwiegend voll- und teilversiegelte Flächen beansprucht werden, sind die Auswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt als gering zu bewerten. Durch die festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot- und Pflanzenerhalt, einschließlich einer Grünfläche mit Obstbaumpflanzungen, führt die Umsetzung des zu einer Einbindung in den Landschaftsraum.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungswert zeigt, dass die Planung zu einem Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell führt, so dass ergänzende Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Diese werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

## Literatur

---

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

---

- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21: 1-384.
- Landkreis Greiz (2001): Landschaftsplan „Zeulenroda–Auma–Triebes“ (erstellt durch GÖL mbH)
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2024): Genehmigungsvorlage Regionalplan Ostthüringen gemäß Beschluss Nr. 30/01/24 (Beschluss des Regionalplanes Ostthüringen und dessen Vorlage zur Genehmigung). - <https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/logbuch-und-beschluesse/vii-planungsversammlung-2019-bis-2024/beschl-pv-30-01-24> (zuletzt aufgerufen am 15.08.2024).
- TMBLV - Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Erfurt, 157 S. und Anhang.
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o.J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - [http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH\\_Legende\\_Leitbodenformen.pdf](http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf) (aufgerufen Februar 2021).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Jena, 80 S. und Anlagen - [https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung\\_biotope\\_offenland\\_2\\_0.pdf](https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf) (aufgerufen: August 2018)

- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)