

Stadt Berga-Wünschendorf

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan „Erweiterung Crienitzmühle“

- Begründung -

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes	5
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung	5
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	6
1.4	Plangrundlage	10
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes	10
2.1	Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)	10
2.2	Wahl des Planverfahrens	11
2.3	Planinhalt	11
2.4	Erschließung	15
2.5	Sonstige Belange	16
3	Umweltbericht	17
3.1	Einleitung	17
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
3.1.2	Übergeordnete Ziele	18
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.2.1	Natur und Landschaft	19
3.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	27
3.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	27
3.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	27
3.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	28
3.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)	28
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	28
3.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	32
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	34
3.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	35
3.3.6	Belange des Artenschutzes	36
3.3.7	Alternativenprüfung	36
3.4	Ergänzende Angaben	37
3.4.1	Methodik	37
3.4.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	37
3.4.3	Zusammenfassung	37
4	Rechtsgrundlagen / Literatur	38

Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes	5
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer 2025).....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Darstellung des Plangebietes ...	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP Wünschendorf mit Darstellung des Plangebiets (gelb)	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Weida - Fortschreibung (GÖL 2010) mit Darstellung des Plangebiets.....	9
Abbildung 7: Blick auf das Plangebiet von Südosten	19
Abbildung 8: Crienitzmühle östlich des Plangebiets.....	20
Abbildung 9: Silo der Untermühle (Kulturdenkmal) (Blick von Norden)	20
Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet von der Elsterbrücke Richtung Wünschendorf	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet	11
Tabelle 2: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005).....	21
Tabelle 3: Bewertung der Leitbodenform im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (TLUG o.J.).....	24
Tabelle 4: Bodenfunktionsbezogene Bewertung der Böden im Plangebiet (TLUBN 2025).....	24
Tabelle 5: Ermittlung des Bestandwertes.....	35
Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes.....	36

Das Plangebiet liegt dabei zwischen der Schulze-Mühle im Nordwesten sowie den bestehenden Betriebsanlagen der Crienitzmühle im Südosten. Die Betriebsanlagen mit dem dominierenden ca. 30 m hohen Mühlengebäude der Schulze-Mühle grenzen dabei im Nordwesten unmittelbar an das Plangebiet. Im Norden bildet der mit Gehölzen bestandene Wünschendorfer Mühlgraben die Grenze des Plangebietes. Im Osten schließt sich die Straße „Cronschwitz“ an das Plangebiet an. Unmittelbar südöstlich dieser Straße befindet sich der vorhandene Betriebsstandort der Crienitzmühle. Im Süden schließen sich an das Plangebiet ein Wirtschaftsweg und anschließend Grünland an, dass im Süden in den vorhandenen Hochwasserschutzdamm der Elster übergeht.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer 2025)

Das Plangebiet selbst wird weitgehend als Grünland genutzt, in dem sich im nordwestlichen Bereich einige Bäume befinden. Innerhalb des Grünlandes wird ein Flurstück kleingärtnerisch genutzt. Im Nordwesten geht das Plangebiet über grasreiche ruderale Säume und Scherrasen in das mit Straßen und Gebäuden befestigte Gelände der Eduard Schulze Mühlenwerke GmbH über. Im Norden sind die den Mühlengraben begleitenden Gehölze Teil des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 18.204 m² (1,8 ha) auf zahlreichen Flurstücken der Flur 1 der Gemarkung Wünschendorf

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ebenso zu berücksichtigen wie bestehende rechtliche Regelungen nach den Fachgesetzen.

Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2025):

Die Stadt Berga-Wünschendorf wird gem. Z 2.2.11 LEP 2025/1. Änderung (2024) als Grundzentrum geführt. D. h., dass in Berga-Wünschendorf die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung

ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden sollen. Dazu zählen insbesondere, die Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, eine regionale Verkehrsknotenfunktion und die primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung enthält der Regionalplan Ostthüringen (2025) u. a. die nachfolgenden Vorgaben.

„Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll nachhaltig und am gemeindebezogenen Bedarf orientiert erfolgen.“ (G 2-1 RP OT 2025).

→ Mit der vorliegenden Planung wird der Flächenbedarf für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes und damit eines gemeindebezogenen Bedarfs gedeckt.

„Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Ostthüringen soll auf flächeneffizienten Siedlungsformen, einer angemessenen Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete und in der Erneuerung des Bestandes liegen.“ (G 2-2 RP OT 2025).

→ Die vorliegende Planung nimmt Flächen in Anspruch, die weitgehend von Siedlungsbereichen umgrenzt werden, so dass keine Ausdehnung in den bisherigen direkten Außenbereich erfolgt. Zudem kann durch die Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung erreicht werden.

„Die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinden der Planungsregion soll landschaftsverträglich, flächenschonend und energieeffizient erfolgen. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete soll auf eine flächeneffiziente Erschließungsform und multifunktionale Gebäudenutzung hingewirkt werden.“ (G 2-9 RP-OT 2025)

→ Die Lage des Plangebietes zwischen zwei vorhandenen, das Landschaftsbild bestimmenden Gewerbebetrieben verhindert eine landschaftsbildschädliche bauliche Entwicklung. Zudem ermöglicht diese Entwicklung einen flächen- und energieeffizienten Ausbau der Crienitzmühle, da die vorhandenen Verkehrsflächen für die Erschließung genutzt werden können und zusätzliche Verkehrsbewegungen zwischen zwei getrennten Betriebsstandorten vermieden werden können.

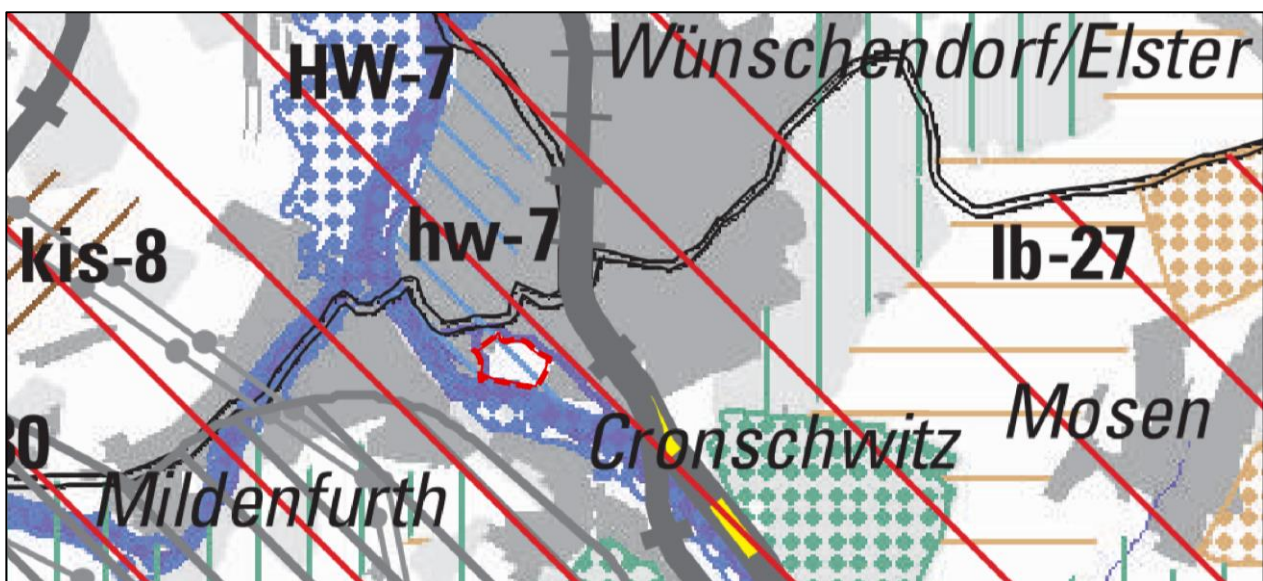


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Darstellung des Plangebietes (rot)

Das Plangebiet liegt gem. Raumnutzungskarte Ost des Regionalplanes Ostthüringen 2025 als s. g. Weißfläche eingebettet in den Siedlungsbereich von Wünschendorf. Südlich des Plangebietes verläuft die Weiße Elster mit dem begleitenden Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-7 Landesgrenze Sachsen/Thüringen bis Meilitz. Das Plangebiet reicht nicht in das vorliegende Vorranggebiet hinein.

Das Plangebiet liegt jedoch im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-7 sowie des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung.

hw-7 Weiße Elster – Landesgrenze Sachsen bis Wünschendorf: Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weißen Elster und nach Abschluss der durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen somit auch außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches bei einem HQ_{100} . Es liegt jedoch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des § 74 Abs. 2 Satz 1 WHG bei einem Hochwasser HQ_{200} bis HQ_{extrem} . Die Ausweisung im Regionalplan dient der Information über eine latente Gefahr einer Überschwemmung, die bei weiterführenden Planungen hinsichtlich von Maßnahmen zur Schadensvorsorge und -minimierung zu berücksichtigen sind (Bauvorsorge). Da eine Betriebserweiterung im direkten Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände außerhalb des Vorbehaltsgebietes nicht möglich ist, wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Vogtland (G 4-24): Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Vogtland. Als teilräumliche Entwicklung sollen in diesem an der Weißen Elster die infrastrukturellen Voraussetzungen für Rad-, Wander- und Reittouristik weiter ausgebaut, durchgängig gestaltet und vernetzt werden. Die vorgesehene Entwicklung beeinträchtigt nicht die im Elstertal verlaufenden Rad- und Wanderwege.

→ Die vorliegende Planung steht mit den Zielen des Regionalplanes Ostthüringen (2025) im Einklang. Ebenso ist entsprechend den o. g. Ausführungen eine Vereinbarkeit mit den Grundsätzen des Regionalplanes gegeben.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet des Ortsteile Wünschendorf liegt ein Flächennutzungsplan vor, der gem. § 204 Abs. 2 BauGB trotz der Gemeindefusion von Berga und Wünschendorf bis zur Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes fortgilt. In diesem fortgeltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Grünland mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese und damit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. An diesen grenzen im Südosten und Norden gemischte Bauflächen. An die gemischte Baufläche im Nordwesten schießt sich westlich die Darstellung einer Fläche für die gewerbliche Nutzung an.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP Wünschendorf mit Darstellung des Plangebiets (gelb)

Ausgehend von der vorliegenden Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft (Grünland / Streuobstwiese) kann die vorliegende Planungsabsicht, die Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht gem. § 8 Abs.

2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB partiell für das Plangebiet parallel in einem gesonderten Verfahren geändert werden.

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es umfasst auch keine Flächen einer Satzung gem. §§ 34 oder 35 BauGB. Im Nordwesten grenzt der durch eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich von Wünschendorf an das Plangebiet.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Weida“ (GÖL, 2006). Darin sind in der Karte „Entwicklungskonzeption Gemeinde Wünschendorf“ (Karte 5.6) für den Bereich des Plangebiets folgende Zielstellungen dargestellt (s. Abbildung 5):

- Erhalt und Pflege des Grünlandes
- Erhalt und Pflege einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese
- Erhalt der Lebensräume naturschutzfachlich bedeutsamer Arten (u. a. Eisvogel, Neuntöter)
- Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes

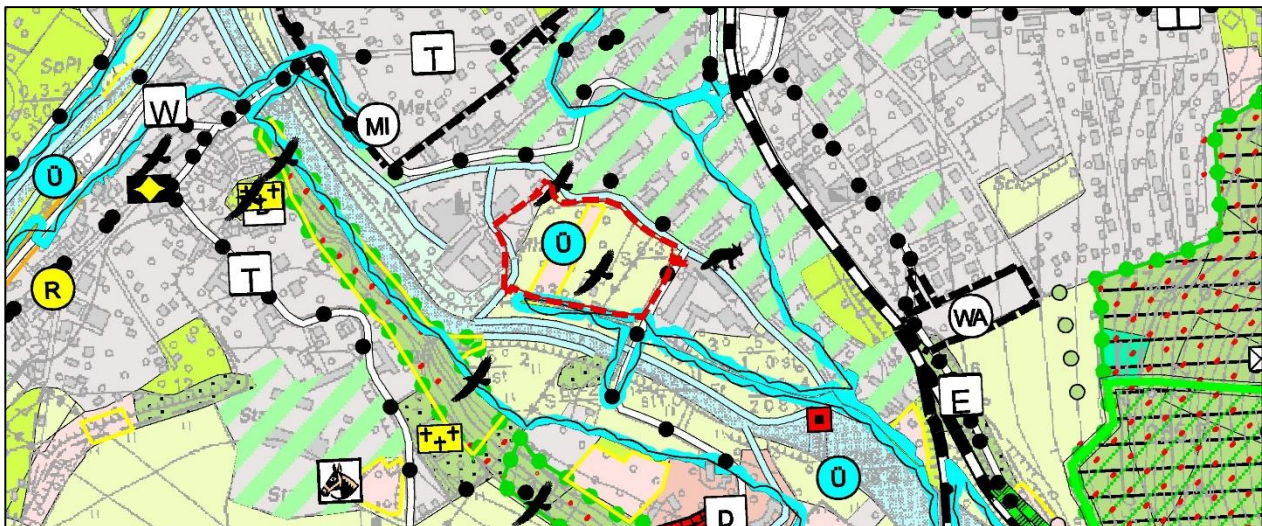


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Weida - Fortschreibung (GÖL 2010) mit Darstellung des Plangebiets

Die Darstellung zum Erhalt und zur Pflege des Grünlandes bezieht sich auf die vorhandenen offenen Nutzflächen im Plangebiet. Diese Funktion wird durch die geplante gewerbliche Nutzung nicht mehr erfüllt.

Die im Landschaftsplan verzeichnete gesetzlich geschützte Streuobstwiese ist im Plangebiet aktuell nicht mehr vorhanden, sodass dieses Entwicklungsziel keine Grundlage mehr besitzt. Die Zielstellung zum Erhalt von Lebensräumen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten, wie Eisvogel und Neuntöter, bezieht sich vor allem auf die Gewässer- und Gehölzstrukturen im Bereich des Mühlgrabens und der Weißen Elster sowie angrenzende Offenlandbereiche. Durch die Festsetzung zum Erhalt der Ufergehölze im 10 m breiten Gewässerrandstreifen des Mühlgrabens bleiben wesentliche Habitatstrukturen weiterhin gesichert.

Die im Landschaftsplan dargestellte Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ist aufgrund zwischenzeitlich umgesetzter Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr zutreffend.

→ Insgesamt weichen die Planungsabsichten teilweise von den ursprünglichen Zielstellungen des Landschaftsplanes ab, zentrale lineare Gehölz- und Gewässerstrukturen bleiben jedoch erhalten. Da keine alternativen Erweiterungsflächen vorliegen und keine Flächen mit einer besonderen Funktion für den Naturhaushalt in Anspruch genommen werden, wird vorliegend von der Maßnahmenkonzeption des Landschaftsplanes zu Gunsten der gewerblichen Entwicklung eines bestehenden Betriebes abgewichen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG): Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich gem. der Denkmalliste des Thüringer Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie das Kulturdenkmal „Mühlengenhöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“ (Wünschendorf, Weidaer Straße 3) (TLDA 2026). Diesbezüglich ist der Umgebungsschutz gem. § 13 zu beachten.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG): Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weißen Elster. Der Hochwasserschutzdeich der Weißen Elster grenzt jedoch unmittelbar südlich an das Plangebiet.
- Gewässerrandstreifen: Für den Mühlgraben gilt ein zu schützender Gewässerrandstreifen von 10 m. Dieser wird durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 10 m zum Mühlgraben berücksichtigt.

1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurden aktuelle Liegenschaftskarten (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 03/2024) der Flur 1 der Gemarkung Wünschendorf, Flur 1 der Gemarkung Veitsberg sowie der Flur 2 der Gemarkung Cronschwitz verwendet. Ergänzt werden diese Unterlagen um Höhenangaben aus dem Landesinformationssystem.

Für die Realisierung ist kein gesondertes Bodenordnungsverfahren vorgesehen.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)

Im Süden der Ortslage Wünschendorf der Stadt Berga-Wünschendorf befindet sich seit über 100 Jahren die Crienitzmühle der Otto Crienitz GmbH & Co. KG. Der Standort resultiert, wie bei fast allen Mühlenbetrieben, aus der Lagegunst an einem Gewässer, hier der Weißen Elster, wobei heute noch die Energie der Weißen Elster zur Stromerzeugung für den Mühlenbetrieb genutzt wird. Die Crienitzmühle hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem der führenden Mühlenbetriebe in Thüringen entwickelt. Gegenwärtig werden jährlich ca. 60.000 t Weizen und 10.000 t Roggen vor allem aus dem regionalen Anbau vermahlen. Aufgrund geänderter Anforderungen, u. a. hinsichtlich einer getrennten Lagerung unterschiedlich produzierten Getreides und einer erweiterten Produktpalette, reichen die vorhandenen Lagerkapazitäten im derzeitigen Betriebsgelände nicht mehr aus, so dass eine umfassende Erweiterung erforderlich wird. Hierzu trägt auch bei, dass große Lagerbetriebe in der Umgebung geschlossen werden sollen, so dass eine vergrößerte Lagerhaltung erforderlich wird. Zudem werden ausgehend von der Anlagenanordnung im Bereich der vorhandenen Mühlen häufige LKW-Fahrten in die Ortslage Wünschendorf zum Wenden erforderlich. Ohne die geplanten Erweiterungen ist davon auszugehen, dass die Crienitzmühle ihre Position in Thüringen nicht halten kann. Zur Vermeidung von umfangreichen Verkehrsbewegungen zwischen einzelnen Betriebsteilen ist eine Betriebserweiterung auf unmittelbar angrenzende Flächen sowohl ökonomisch als auch aus Gründen der Energieeffizienz sinnvoll und geboten.

Die Sicherung und Erweiterung der Crienitzmühle ist dabei auch im Interesse der Stadt Berga-Wünschendorf, da es sich beim Mühlenbetrieb um einen wichtigen Arbeitgeber und Steuerzahler handelt. Zudem trägt dieser Betrieb zu regionalen Wertschöpfung bei. Die nunmehr geplante Erweiterung sichert diesen Betrieb und entlastet gleichzeitig das Gebiet der Ortslage Wünschendorf vom Wendeverkehr der LKW-Fahrten.

Entsprechend dem o. g. Ziel soll die gewerbliche Nutzung der Erweiterungsflächen dem Mühlenbetrieb vorbehalten bleiben, so dass keine Festsetzung eines allgemeinen Gewerbegebietes erfolgt. Damit wird auch die Lage der Erweiterungsfläche teilweise in Nachbarschaft zu Mischgebieten als auch die ungünstige Verkehrsanbindung berücksichtigt.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB (= Angebotsplan) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Er wird dabei im Regelverfahren aufgestellt, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung auch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes erforderlich wird. Der Umweltbericht umfasst u. a. auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell. Weiterhin werden im Umweltbericht die Belange von Natur und Landschaft betrachtet, so dass auf die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s. a. § 11 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG zur fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen). Es wird auch von einem Scoping-Termin abgesehen, da die entsprechenden Informationen der Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Kenntnis gelangen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den Forderungen des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3. BauGB partiell im Regelverfahren parallel zur Planaufstellung geändert werden (s. Kap. 1.3).

2.3 Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Crienitzmühle auf einem an den vorhandenen Mühlenstandort angrenzenden Standort schaffen. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes enthält hierzu die entsprechenden Festsetzungen zur Art der Nutzung (ausschließlich für einen Mühlenbetrieb), zum Maß der Nutzung als auch zu ergänzenden grünordnerischen Regelungen. Der Standort ist über die angrenzenden Straßen verkehrsmäßig erschlossen. Die Medienversorgung und Entsorgung ist ebenfalls weitgehend gegeben.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von 1,82 ha. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz für das Plangebiet

Biotoptyp Planung	Fläche in m²	Flächenanteil (%)
Gewerbegebiet	18.172	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	14.538	79,9
davon nicht überbaubar mit Erhalt vorhandener Gehölze	2.483	13,6
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot (einreihige Strauchhecke)	433	2,4
davon nicht überbaubar ohne Festsetzungen (einschließlich Pflanzung von 15 heimischen und standortgerechten Laubbäumen)	718	3,9
Fläche für den Verbinder (GE4) (nicht bilanzwirksam)	32	0,2
Gesamtergebnis	18.204	100,0

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

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 10 BauNVO, § 8 BauNVO)

Festgesetzt werden für die Bereiche GE₁ bis GE₃ Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung, zur Veredelung sowie zur Lagerung und zum Vertrieb von Getreide und alle damit notwendigen Anlagen. Hierzu gehören u. a. die Anlagen der Mühle, Lagerhallen und -silos u. a. für Getreide, Maschinen und Fahrzeuge sowie dem Mühlenbetrieb zugeordnete Verwaltungs- und Sozialgebäude.

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

- *andere Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)*
- *Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)*
- *Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)*
- *Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)*
- *Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*
- *Photovoltaikfreiflächenanlagen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)*

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.

GE₄ – Gewerbegebiet 4 - Verbinder

Im Gewerbegebiet 4 ist ausschließlich ein Verbindungsgang mit ergänzender Bandförderanlage zwischen dem GE₂ und der bestehenden Mühle (Flurstück 39//13) zulässig.

Begründung: Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Crienitzmühle. Hierbei handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die innerhalb des Regelungsrahmens des § 8 BauNVO liegt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde daher geprüft, ob die Festsetzung eines allgemeinen Gewerbebetriebes i. S. d. § 8 BauNVO sinnvoll ist. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend kein Gebrauch gemacht, um ein weiteres Verkehrsaufkommen, das mit einem allgemeinen Gewerbegebiet verbunden sein könnte, für die Ortslage Wünschendorf zu vermeiden (Wohnnutzung, beengte Verkehrsverhältnisse). Das Plangebiet wird damit hinsichtlich der Art der Nutzung auf einen Mühlenbetrieb begrenzt. Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbei-

tung, zur Veredelung sowie zur Lagerung und zum Vertrieb von Getreide und alle damit notwendigen Anlagen. Hierzu gehören u. a. die Anlagen der Mühle, Lagerhallen und -silos u. a. für Getreide, Maschinen und Fahrzeuge sowie dem Mühlenbetrieb zugeordnete Verwaltungs- und Sozialgebäude. Ausgeschlossen werden alle weiteren gem. § 8 Abs. 2 und 3 zulässigen Nutzungen incl. der Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sofern es sich um selbständige Anlagen handelt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Flächen nicht anderweitig gewerblich genutzt werden können.

Im Osten wird ergänzend ein Gewerbegebiet 4 festgesetzt, in dem eine Verbindung zum vorhandenen Mühlenbetriebe angelegt werden soll. Dieser Verbinder soll als Verbindungsgang zwischen beiden Betriebsteilen dienen und vor allem eine Bandförderanlage aufnehmen. Somit ist es möglich, ohne Nutzung der öffentlichen Straße (Cronschwitz) einen Förderbetrieb zwischen den Standorten zu gewährleisten. Aufgrund der im Mühlenbetrieb genutzten Güter handelt es sich um eine eingehaute Anlage.

Ausgehend von der Seveso-II-Richtlinie bzw. dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie sowie dem § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Baugebiete zueinander so anzuordnen, dass in Gebieten von schweren Unfällen i. S. der Seveso-III-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden können. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen bei vorliegender Planung die angrenzenden Gewerbebetriebe in Zeulenroda, die ebenfalls angrenzenden Freizeiteinrichtungen (u. a. Badewelt Waikiki) sowie die direkt angrenzende Landesstraße. Auf Grund dieser Nutzungen erfolgt der Ausschluss von Betrieben bzw. Betriebsbereichen, in denen Stoffe der Abstandsklassen III und IV zum Einsatz kommen. Da das Plangebiet nicht vorhabenkonkret für einzelne Betriebe bzw. Betriebszweige festgesetzt wird, können auch keine generellen stoffbezogenen Festsetzungen bzw. Ausnahmen getroffen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

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

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

Die Höhe der Unterkante der baulichen Anlagen im GE₄ wird auf 216,7 m ü NHN und die der Oberkante auf 218,7 m ü NHN +/- 30 cm festgesetzt.

Begründung: Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt, d. h. 80 % der jeweiligen Gewerbegebietsfläche darf gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden und baulichen Anlagen des Mühlenbetriebes auch Stellplätze, Zufahrten und weitere befestigte Flächen innerhalb des Gewerbebestandes sowie Nebenanlagen. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung entspricht die zulässige Grundflächenzahl damit der Obergrenze der Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Damit wird einerseits dem Mühlenbetrieb eine maximale Entwicklungsmöglichkeit gegeben und andererseits die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden. Die Einräumung einer maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl wurde auch vor dem Hintergrund gewählt, dass ausgehend von der umgebenden Nutzung eine weitere Ausdehnung bzw. Erweiterung nicht möglich ist.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Höhen berücksichtigen einerseits die technischen Anforderungen des Mühlenbetriebes und andererseits die Gestaltung des Ortsbildes, wobei eine Höhenstaffelung von Osten nach Westen erfolgt. Dabei steigt die zulässige Höhe von Osten (ca. 15 m) nach Westen an, wobei durch

die zulässigen Gebäude und auch Silos die Höhe des westlich, außerhalb des Plangebietes liegenden Mühlengebäudes nicht überragt wird. Für den südlichen, zur Elster übergehenden Bereich des Plangebietes wird eine maximale Gebäude- und Anlagenhöhe von 216 m festgesetzt, was einer Höhe von ca. 5 m entspricht.

Für das GE4 erfolgt eine gesonderte Höhenfestsetzung, die sowohl die Unter- als auch Oberkante des Verbindungsbaus festlegt. Die Festlegung der Unterkante ist erforderlich, damit die Mindestdurchfahrthöhe für LKW eingehalten wird.

Bauweise (§ 22 BauNVO BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung: Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude müssen mit einem Grenzabstand errichtet werden, wobei die gem. § 22 BauNVO zulässige Gebäudelänge maximal 50 m betragen darf.

Carports und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Da die Baugrenze sehr weit gefasst wurde, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass diese Anlagen sowohl einen Mindestabstand zur östlich gelegenen Straße aufweisen als auch zur geplanten Heckenpflanzung im Süden des Plangebietes.

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

PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.

Begründung: Durch eine Vollversiegelung werden die Bodenfunktionen und dabei vor allem Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion und Funktionen innerhalb vom Wasser- und Stoffkreisläufen unterhalb dieser Flächen irreparabel geschädigt. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige dieser Funktionen teilweise aufrechterhalten werden (z. B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Zudem wird mit einer Versickerung das Kanalnetz entlastet. Die vorgenannte Festsetzung gilt dabei sowohl für PKW-Stellplätze als auch für untergeordnete Wege im Plangebiet.

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

Im Süden des Gewerbegebietes GE₃ ist auf der ergänzenden mit dem Planz 13.2.1 PlanzV festgesetzten Fläche eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Im Bereich der Gewerbegebiete 1 bis 3 sind ergänzend zur Festsetzung 6.1 je fünf heimische und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

Begründung: Zur besseren Einbindung der Mühlen-Erweiterungsfläche und damit des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine ergänzende Festsetzung für eine Heckenpflanzung im Süden des Plangebietes im Übergang zum Hochwasserschutzdeich und damit zur Elster. Geplant ist die Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke. Ergänzung zur Funktion der Siedlungsrandgestaltung schaffen Hecken auch neue Lebensräume. Zur Berücksichtigung des § 40 BNatSchG wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden sind.

Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete 1 bis 3 je Gewerbegebiet fünf Laubbäume zu pflanzen sind. Diese Festsetzung soll eine Mindestdurchgrünung im Ortsrandbereich garantieren, ohne die gewerbliche Nutzung einzuschränken.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen zudem Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Gehölze im Norden und Westen des Plangebietes am Mühlgraben. Die Pflanzungen schirmen die Erweiterungsfläche zur angrenzenden Bebauung ab. Sie bilden zudem einen gehölzbestandenen Grünstreifen innerhalb des Siedlungsbereiches von Wünschendorf. Damit wird auch der Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. 14 entsprochen, eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sicherzustellen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO

Dachform und -neigung: *Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung Dachneigung bis zu 15° zulässig.*

Begründung: Die ergänzenden und damit einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung entsprechen den Anforderungen von Gewerbebauten. Es garantiert zudem eine weitgehend einheitliche Dachgestaltung.

Ergänzende Hinweise

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

Der Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

Begründung: Die vorliegende Planung führt zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von bisher als Grünland bzw. Gärten genutzter Flächen und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Der aus diesem Eingriff resultierende Wertverlust und damit Kompensationsbedarf wurde auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells mit 374.760 Werteinheiten ermittelt. Um eine möglichst umfassende Nutzung der Erweiterungsfläche zu ermöglichen, soll der erforderliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes erbracht werden. Die hierzu vorgesehenen Maßnahmen und Flächen werden mit dem Entwurf benannt.

2.4 Erschließung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Verkehrsanbindung: Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der kommunalen Ortsstraße Cronschwitz erschlossen. Die Straße Cronschwitz ist über die Straße Am Mühlgrabe an die L 2330 und damit an das Landesstraßennetz angebunden. Da das Plangebiet komplett als Erweiterungsfläche für den Mühlenbetrieb vorgesehen ist, wird von einer ergänzenden internen Verkehrsflächenfestsetzung abgesehen.

Zudem soll mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr geklärt werden, ob der vorhandenen Wirtschaftsweg am Fuß des Hochwasserschutzdammes auch für den gewerblichen Verkehr des Gewerbegebietes genutzt werden kann, so dass auf eine komplette Ringstraße im Plangebiet verzichtet werden kann.

Elektroenergie: Das Plangebiet kann über das vorhandene Netz der TEN erschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Vorhabens zum Netzverstärkungsausbau Eula-Weida-Herlasgrün-Marktleuthen. Das Vorhaben ist im Netzentwicklungsplan Strom 2037/2045 als Projekt P485 ausgewiesen. Für die Trassenführung der als Ersatzneubau vorgesehenen 380 kV-Freileitung zwischen Eula und Weida kommt ein Planungskorridor beidseitig der bestehenden

220 kV-Leitung Eula-Weida-Röhrsdorf. Auch wenn das Plangebiet außerhalb des Trassenkorridors der Leitung liegt, kann es zu Beschränkungen kommen (Stellungnahme 50hertz v. 28.07.2025).

Zuständig für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal.

Trinkwasser: Trinkwasserseitig ist bei Querung des Mühlgrabens eine Erschließung über die TWL DN 100 GG in der Straße Am Mühlgraben möglich. (Stellungnahme des ZV Wasser / Abwasser Mittleres Elstertal vom 06.08.2025).

Abwasser - Schmutzwasser: Die Ortslage Wünschendorf ist im anliegenden Bereich Am Mühlgraben, Weidaer Straße, Wendenplatz und Mühlgasse abwasserseitig ohne zentrale Abwasserreinigung bzw. teilweise gar nicht zentral erschlossen. Entsprechend des derzeit gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) des ZVME soll die Erschließung in diesem Bereich bis einschl. 2027 erfolgen, wobei aufgrund fehlender Fördermittel und fehlender Kapazitäten bei Betreuung, Planung und Bau von einem späteren Zeitpunkt auszugehen ist. Bis zum Anschluss an die Zentrale Kläranlage in Weida muss nach derzeitigem Stand übergangsweise dezentral entsorgt werden.

Niederschlagswasser: Aufgrund des zulässigen Überbauungsgrades (GRZ = 0,8) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher direkt in die Weiße Elster bzw. den Mühlgraben eingeleitet werden (Direkteinleiter). Hierzu ist eine gesonderte Einleitgenehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Löschwasser: Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Berga-Wünschendorf gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Gewerbegebiet von einer erforderlichen Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D.h., es muss eine Mindestwassermenge von 192 m³/h für einen Zeitraum von 2 h zur Verfügung stehen.

Durch die Stadt Berga-Wünschendorf wird gegenwärtig ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Unabhängig davon befinden sich mit dem Mühlgraben nordöstlich und der Weißen Elster zwei Löschwasserquellen, die jeweils für sich genommen ausreichend Löschwasser bereitstellen.

2.5 Sonstige Belange

Belange der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmale oder archäologische Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG bekannt. Ungeachtet dessen muss generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG. Da für das Plangebiet bisher keine archäologischen Funde bekannt sind und es sich auch nicht um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt, erfolgt keine Übernahme des Hinweises zu § 16 ThürDSchG in der Planzeichnung.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich gem. der Denkmalliste des Thüringer Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie das Kulturdenkmal „Mühlengenhöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“ (Wünschendorf, Weidaer Straße 3) (TLDA 2026). Diesbezüglich ist der Umgebungsschutz gem. § 13 ThürDSchG zu beachten.

Belange der Landwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmalig bauplanungsrechtlich in Anspruch genommen und somit als Landwirtschaftsflächen entzogen. Es handelt

sich hierbei um einen Grünlandfeldblock (GL52382A23). Um eine Erweiterung des Mühlenbetriebes zu ermöglichen, der landwirtschaftliche Produkte verarbeitet, ist die Flächeninanspruchnahme und damit auch der Entzug von Landwirtschaftsflächen erforderlich. Da die Plangebietsfläche die einzige sinnvolle Erweiterungsfläche darstellt, besteht keine Alternative zum Entzug von Landwirtschaftsflächen.

Belange der Waldwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die nächsten Waldbestände befinden sich mit den Hangwäldern westlich der Weißen Elster ca. 80 m südwestlich des Plangebietes, so dass auch die Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht maßgeblich ist.

Belange des Immissionsschutzes

Die Flächen östlich des Mühlgrabens sowie südöstlich (bestehende Mühle) und nördlich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Fläche nordwestlich wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es wird daher von einer Vereinbarkeit der Planung mit den umliegenden Flächen und Nutzungen ausgegangen.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Crienitzmühle“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche zur Erweiterung der Crienitzmühle. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzarbeiten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert. Von einem gesonderten Grünordnungsplan wird abgesehen.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Süden der Ortslage Wünschendorf befindet sich unmittelbar östlich der Weißen Elster der historisch gewachsene Standort der Crienitzmühle (Otto Crienitz KG), einer der bedeutenden Mühlenbetriebe in Thüringen. Infolge gestiegener Anforderungen und einer erweiterten Produktpalette hat sich der Flächenbedarf sowohl für den Mühlenbetrieb selbst als auch für den LKW-Verkehr erheblich vergrößert. Um den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden und den Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln, ist eine Erweiterung des Firmengeländes erforderlich.

Geplant ist, die westlich des bestehenden Betriebes gelegenen, derzeit als Grünland genutzten Flächen zwischen dem Mühlgraben und der Weißen Elster in Anspruch zu nehmen. Da diese Flächen derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet sind und eine gewerbliche Nutzung damit unzulässig ist, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Betriebserweiterung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,82 ha (= 18.172 m²). Der Bebauungsplan regelt den Rahmen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Nutzung der weiteren Flächen. Zudem gibt es Festsetzungen für erforderliche grünordnerische Maßnahmen.

3.1.2 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 Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

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

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG): Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich gem. der Denkmalliste des Thüringer Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie das Kulturdenkmal „Mühlengenhöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“ (Wünschendorf, Weidaer Straße 3) (TLDA 2026). Diesbezüglich ist der Umgebungsschutz gem. § 13 zu beachten.

Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen (2025): s. Kap. 1.3

Landschaftsplan: s. Kap. 1.3

Fachgesetze

Baugesetzbuch - Bodenschutz: (§ 1a Abs. 2 BauGB): Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. U. a. sind Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Ziele des Baugesetzbuches werden durch die Begrenzung der GRZ auf 0,8 dahingehend beachtet, dass durch eine maximale Flächenausnutzung einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen begegnet wird.

Bundes- und Landesnaturschutzrecht (BNatSchG / ThürNatG): Durch den Erhalt der Ufergehölze am Mühlgraben als lineare Biotopstrukturen und zusätzliche Strauchhecken, Laubbäume sowie begrünte Freiflächen werden Lebensräume, Vernetzungsfunktionen und Artenvielfalt gesichert.

Wasserrecht (WHG, ThürWG): Zum Schutz des Mühlgrabens wird der gesetzlich festgelegte 10-Meter-Gewässerrandstreifen eingehalten. Teilflächen wie Stellplätze und Wege werden wasserdurchlässig ausgeführt, um Versickerung und Grundwasserneubildung zu sichern.

Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Belange des Bodenschutzes gemäß BBodSchG werden durch die Begrenzung einer zusätzlichen Bodenversiegelung aufgrund der hohen GRZ nur im geringen Umfang beachtet (maximal 80 % der Fläche). Unversiegelte Frei- und Pflanzflächen ermöglichen eine fortlaufende Bodenentwicklung.

Immissionsschutz / Lärm (BImSchG, TA Lärm, TA Luft): Die Nutzung des Plangebiets ist auf nicht störfallrelevante gewerbliche Betriebe beschränkt. Durch eine offene Bauweise, Begrünung und den Erhalt der Ufergehölze werden Lärm- und Staubbelastungen.

→ Die o. g. Maßnahmen sichern die verträgliche Entwicklung des Gewerbegebiets in Verbindung mit den Fachgesetzen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

3.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im Herbst 2025. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2024) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (siehe Anlage). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Plangebiet liegt im Talraum der Weißen Elster und umfasst überwiegend die Auenflächen zwischen dem „Mühlenplatz / Weidaer Straße“ (9213) im Norden, der Straße „Am Mühlgraben“ (9213) im Osten sowie dem Flusslauf (2312) der Weißen Elster im Süden. Das Gelände ist insgesamt eben. Der Wünschendorfer Mühlgraben (2214) durchzieht das Gebiet in einem geschwungenen Verlauf von Nordwest nach Ost.

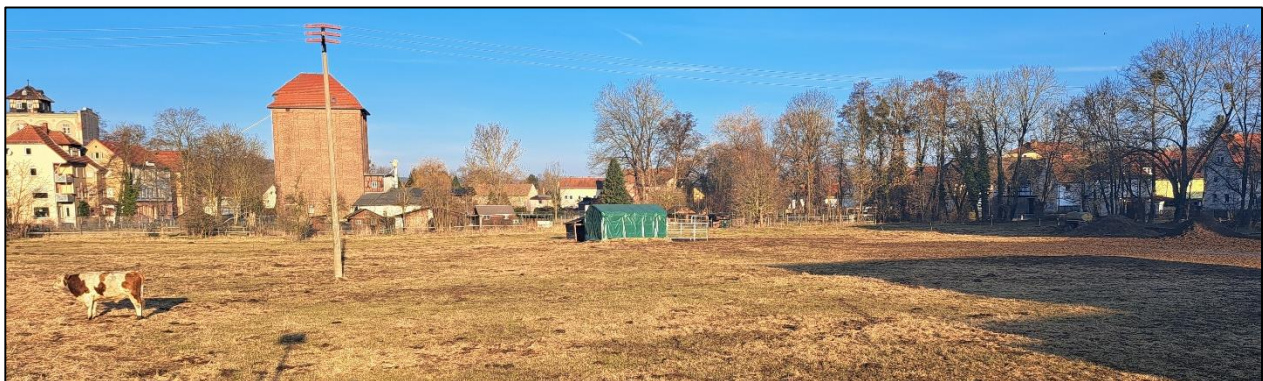


Abbildung 6: Blick auf das Plangebiet von Südosten

Im Norden und dabei nördlich der Straßen grenzen Siedlungsflächen (9111) an das Untersuchungsgebiet. Hier dominieren Gebäude, Höfe und befestigte Flächen in Kombination mit Hausgärten. Im Bereich südlich der Anbindung der Straße „Am Mühlgraben“ an die „Weidaer Straße“ und nördlich des Mühlgrabens befindet sich die Parkanlage „Gemeindegarten Wünschendorf“ (9311) mit einem Pavillon, befestigten Wegen, Rasenflächen, Spielgeräten (z. B. Sandkasten) sowie einem teilweise älteren Baumbestand (BHD [Brusthöhendurchmesser] 20-40 cm) aus v. a. Winter-Linde (*Tilia cordata*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*).

Der Mühlgraben bildet eine prägende lineare Landschaftsstruktur im Untersuchungsgebiet. Beidseitig begleiten ihn größtenteils gehölzreiche Uferbereiche (6311), v. a. mit Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Silber-Weide (*Salix alba*) (BHD 40-60 cm) oder ruderale Grassäume (4711). Der Mühlgraben selbst (2214) ist morphologisch leicht eingetieft und weist teilweise befestigte Ufer auf. Entlang der Verkehrs- und Siedlungsflächen ist er mit einem Kastenprofil befestigt und strukturarm.

Westlich des Plangebiets liegen die Anlagen des Kulturdenkmals Wassermühle (Eduard Schulze - Mühlenwerke GmbH; „Untermühle“) östlich und westlich des Mühlgrabens. Diese umfassen Gebäude und versiegelte Flächen für Wirtschaft und Gewerbe (9140) sowie Wohngebäude (9111). Das höchste Gebäude mit

der Funktion eines Silos steht östlich des Mühlgrabens. Es weist hier eine Gebäudehöhe von 31,3 m auf (GDI-Th 2026). Das höchste Gebäude der Wassermühle steht westlich des Mühlgrabens und ist über 22 m hoch. Die Gewerbeflächen sind überwiegend von kurzgrasigen Grasflächen (9318) gesäumt.



Abbildung 7: Crienitzmühle östlich des Plangebiets



**Abbildung 8: Silo der Untermühle (Kulturdenkmal)
(Blick von Norden)**

Der Hauptteil des Plangebietes wird von offenen Grünlandflächen geprägt. Diese liegen im flachen Auenbereich der Weißen Elster. Aufgrund einer intensiven Weidenutzung ist das Grünland im östlichen Plangebiet durch Trittschäden in der Grasnarbe stark verändert (4260). Zudem befinden sich im nördlichen Teil dieser Standweide Feldmieten. Das östliche Grünland wird von einer Energiefreileitung gequert. Westlich schließt sich mesophiles Grünland an. Ebenfalls infolge einer Weidenutzung sind Nährstoff- und Weidezeiger, wie z. B. Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. Ruderalia), Ausdauerndes Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Knauelgras (*Dactylis glomerata*) und Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) mit einem Deckungsgrad von über 25 % vertreten, so dass es sich nicht um gesetzlich geschützte Magere Flachlandmähwiesen handelt. Weitere vorkommende Arten und Artengruppen sind Wilde Möhre (*Daucus carota*), Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gewöhnliche Schafgarbe (Artengruppe) (*Achillea millefolium* agg.), Wiesen-Labkraut (Artengruppe) (*Galium mollugo* agg.) und Wiesen-Rispengras (Artengruppe) (*Poa pratensis* agg.)

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Grünlands in einer schmalen, von Nord nach Süd verlaufenden Parzelle mehrere genutzte Gärten (9351) mit Gartenlauben. Im Bereich dieser Gärten sowie am Rand von Flurstücken des Grünlands stehen einzelne mittelwertige Laub- bzw. Nadelbäume (6410, 6420). Darunter sind z. B. Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) (BHD 12-25), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) (BHD 30-40), Obstbäume (BHD 25-30 cm), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) (BHD 30 cm), Weide (*Salix* sp.) (BHD 50 cm).

Östlich des Plangebiets verläuft eine Gemeindestraße (9213) in Richtung des Ortsteiles Cronschwitz. Östlich davon befinden sich die Gebäude und versiegelten Flächen (9140) der Otto Crienitz GmbH & Co. KG („Obermühle“) mit Gebäudehöhen bis über 20 m.

Im Süden begrenzt die Weiße Elster (2312) das Untersuchungsgebiet. Der Fluss wird von einem Deich begleitet, welcher eine Grünlandvegetation aufweist (4223). Nördlich des Deichs sowie südlich zur Querung des Deichs verlaufen unbefestigte Wege (9214). Zwischen Deich und Fluss liegt ein autotypischer Grünlandstreifen (4223).

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit

der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche, die nach TMLNU (2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden (Tabelle 2).

Tabelle 2: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

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

Biotope mit einer sehr hohen Bedeutung kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Biotope mit hoher Bedeutung

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

Ein Biotop mit einer hohen Bedeutung ist im Untersuchungsraum nicht vorhanden:

Biotope mit mittlerer Bedeutung

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

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Graben (2214): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Laubbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

- Breiter Fluss, mittlere Strukturdichte (2312): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotop mit geringer Bedeutung

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

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Stark verändertes Weideland (4260): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund von Trittschäden und Feldmieten)
- gestaltete Park- oder Grünanlage (9311) - befestigte Wege, Rasenflächen, Spielgeräte (z. B. Sandkasten) sowie älterer Baumbestand: Endwert 25
- Garten in Nutzung (9351) - Grassäume, Gartenlauben, z. T. Gehölze: Endwert 20
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise (9111) - Hausgarten: Endwert 25
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung (9122) - Hausgarten: Endwert 25
- Verkehrsbegleitgrün (9280) mit Gehölzen: Endwert 25
- Scherrasen (9318) - kurzgrasig: Endwert 20
- Verkehrsbegleitgrün (9280) - kurzgrasig: Endwert 20
- sonstige gestaltete Anlagen (9319): Endwert 20
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214) - Grün-/Erdweg: 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:

- Sonstige Flächen der Energiewirtschaft (8339) - Trafostation: Endwert 0
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216): Endwert 0
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise (9111) - Gebäude: Endwert 0
- Siedlungsflächen, niedrige geschlossene Bauweise (9111) - sonstige versiegelte Fläche: Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung (9122) - Gebäude: Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, ländliche Prägung (9122) - sonstige versiegelte Fläche: Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen (9140) - Gebäude: Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen (9140) - sonstige versiegelte Fläche: Endwert 0
- gestaltete Park- oder Grünanlage (9311) - versiegelte Fläche (Pavillon): Endwert 0

Flora und Fauna

Die Abfrage der LINFOS-Daten (LRA Greiz 2025) ergab keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Plangebiet. Die Weiße Elster, welche in einem Abstand von 25 m südlich des Plangebiets verläuft, ist Lebensraum des Fischotter (*Lutra lutra*).

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der Biotopausstattung sind im Bereich der Gehölze, die weitgehend erhalten bleiben, brütende Freibrüter und potentiell

Höhlenbrüter zu erwarten. In den Grassäumen und dem Grünland bzw. in den Gehölzstrukturen sind Vorkommen von Insekten, Kleinsäugetern (z. B. von Mäusen und Maulwürfen) und Bodenbrütern zu erwarten.

Vorbelastungen des Schutzgutes Arten und Biotope bestehen durch versiegelte bzw. teilversiegelte Gartenflächen und Wege im Plangebiet sowie Verlärmung und Bewegungsunruhe durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen, Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 18.172 m². Es umfasst größtenteils unverbaute Freiflächen, die zu 78 % als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Die übrigen ca. 20 % des Plangebiets sind von ruderalen Grassäumen, Gehölzen und Gärten geprägt. Etwa 2 % des Plangebiets umfassen befestigte Gewerbeflächen (359 m²)

Schutzgut Boden

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des ebenen Auenbereiches der Weißen Elster mit sandig-lehmigen Holozänsedimenten. Gemäß der Bodengeologischen Übersichtskarte 1:100.000 kommt im Plangebiet sandige Lehm-Vega (Auenlehm über Sand und Kies) (h 2s) vor (TLUBN 2026). Diese Böden sind typisch für die ebenen Flächen im Bereich der Talauen (TLUBN o. J.).

In Anlehnung an LABO (2009) erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

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

Die Nutzung der sandigen Lehm-Vega besteht überwiegend als Grünland, in breiteren Flussauen z. T. als Ackerflächen. Bei einer Grünlandnutzung weisen die Böden eine mittlere bis z.T. hohe Ertragspotenz und Ertragssicherheit auf. Bezüglich der Ernährungssicherheit kommt den Böden im Gebiet eine mittlere Bedeutung zu (Tabelle 3). Die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Bodentypen weisen keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. Von naturnahe Böden ist im Plangebiet im Bereich des Grünlandes und der Grassäume auszugehen. In den Gärten sind die Böden durch Abgrabungen und Ausschüttungen oder Überbauungen gestört. In den befestigten Gewerbeflächen sind die Bodenfunktionen ganz bzw. teilweise zerstört.

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

Es handelt sich um Böden mit periodisch hochstehendem Grundwasser mit zeitweiliger, vorwiegend frühjährlicher Oberbodenvernässung. Je nach Tiefe des Grundwasserspiegels und nach der Kornzusammensetzung des Auenlehms herrschen uneinheitliche Bodeneigenschaften vor. Die Böden sind gründig und tief bearbeitbar und weisen im Allgemeinen eine natürliche Drainage durch den Kies im Untergrund auf.

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

Es handelt sich meist um potenziell saure Böden. In Bezug auf die Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen) werden die Böden der sandigen Lehm-Vega mit einer mittleren Bedeutung eingestuft (Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertung der Leitbodenform im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (TLUG o.J.)

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.-max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungssicherheit
Sandiger Lehm - Vega (Auelehm über Sand, Kies)	46 (32-68)	mittel	mittel

In der bodenfunktionenbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten gem. TLUBN 2026 werden die Böden im Plangebiet in der Gesamtbewertung (Raum- und Bauleitplanung) mit einem mittleren Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Die einzelnen Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

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

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

Für das Plangebiet liegt keine erhöhte Erosionsgefährdung vor. Erosionsgefährdete Abflussbahnen sind ebenfalls nicht vorhanden (TLUBN 2026).

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (vgl. TLUG 2012). Ebenso liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Boden ist nur im Bereich der Gewerbe- und Gartenflächen vorbelastet. 90 % des Plangebiets umfassen weitgehend naturnahe Böden.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. 25 m südlich des Plangebiets fließt die Weiße Elster, ein Gewässer I. Ordnung, in Richtung Nordwesten. Die Weiße Elster wird dem Fließgewässertyp 9.2 „große Flüsse des Mittelgebirges“ zugeordnet (LAWA 2003). Im vorliegenden Abschnitt gehört sie zum Oberflächenwasserkörper (OWK) gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) „Weiße Elster Göltzsch bis Seilersbach“ (EU-Code: DERW_DETH_566_120-153). Dieser weist einen unbefriedigenden ökologischen Zustand auf. Maßgeblich ist hierfür die unbefriedigende Bewertung der Fischfauna. Sein chemischer Zustand mit ubiquitären Stoffen wird als „nicht gut“ bewertet. Die Ursachen der Bewertungen sind eine Verschmutzung mit Schadstoffen, veränderte Habitate auf Grund von morphologischen Änderungen (umfasst Durchgängigkeit) und eine Verschmutzung mit Nährstoffen (BFG 2022).

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet gemäß RVO der Weißen Elster.

Am Wünschendorfer Wehr, rund 230 m südöstlich des Plangebiets, wird der Mühlgraben aus der Weißen Elster ausgeleitet. Er fließt am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets, aber außerhalb des Geltungsbereiches. Entlang der Verkehrsflächen ist er mit einem befestigten Kastenprofil naturfern ausgeprägt. Im Übrigen weist er vor allem entlang der gehölzbestandenen Abschnitte eine mittlere Strukturdichte auf.

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 des Grundwasserkörpers (GWK) gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Bergaer Sattel-Weiße. Dieser befindet sich gemäß der Zustandsbewertung des 3. Bewirtschaftungszyklus 2021 in einem mengenmäßig guten und chemisch schlechten Zustand (TMUEN 2022).

Der Grundwasserkörper entspricht weitgehend dem hydrogeologischen Teilraum (BGR 2016). Im Bereich des vorliegenden hydrogeologischen Teilraumes „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ sind paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus charakteristisch. Allgemein weisen die paläozoischen Tonschiefer, Grauwacken und Quarzite des Ostthüringer Schiefergebirges eine geringe bis sehr geringe Grundwasserführung auf. Lediglich entlang von Störungen bzw. im Bereich von oberflächennahen Kluft- und Auflockerungszonen sind nennenswerte Grundwasserführungen zu verzeichnen. Die Talsohlen sind überwiegend durch einen hohen Grundwasserstand sowie durch Vernässung gekennzeichnet. Hier ist ein schmaler Porengrundwasserleiter vorhanden, dessen Wasserführung vom Abfluss der Weißen Elster abhängt. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei 0 bis 2 m u GOK (TLUBN 2026). Die Grundwasserneubildung im Plangebiet beläuft sich auf 48 bis 120 mm/Jahr (TLUBN 2026). Für das Plangebiet liegt eine geringe Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vor. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt mehrere Monate bis ca. 3 Jahre (TLUBN 2026).

Vorbelastungen: Im Plangebiet bestehen geringe Vorbelastungen der Grundwasserneubildung durch befestigte Flächen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich 7 Thüringer Tiefland - Senken, Auen und Niederungen im Einzugsgebiet der Saale, Thüringer Becken (TLUBN 2026). Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 9,1 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 645,9 mm (REKIS Daten 1981-2010). Damit weist der Standort ein gemäßigt-warmes, vergleichsweise trockenes Binnenklima auf.

Gemäß der Klimabewertungskarte (REKIS 2019) liegen weder im Plangebiet noch in der angrenzenden Ortslage Wünschendorf urbane Belastungsgebiete oder Hitzebelastungsklimatope vor. Der Siedlungsraum ist durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen geprägt, die trotz teilweise urbaner Nutzungsstruktur eine günstige lokalklimatische Situation aufweisen. Durch die orografische Lage im Elstertal und den ausgeprägten Kaltluftabfluss kann eine sehr gute Frischluftversorgung der Ortslage erfolgen. Insbesondere im Tal der Weißen Elster ist ein mächtiger Kaltluftstrom vorhanden, der vor allem von den offenen Acker- und Grünlandflächen der umliegenden Hochflächen gespeist wird (TLUG 2000). Diese großräumigen Kaltluftleitbahnen bestimmen das Lokalklima in weit stärkerem Maße als kleinflächige Kaltluftentstehungsgebiete innerhalb der Ortsränder. Das Grünland im Plangebiet trägt zwar zur nächtlichen Kaltluftbildung bei, besitzt aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Flächenausdehnung jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kommt dem Plangebiet aufgrund der nur sehr partiellen Gehölzbestände eine sehr geringe Bedeutung zu.

Vorbelastungen der lokalklimatischen Verhältnisse sind aufgrund der offenen Lage am Ortsrand sowie der vorhandenen Kaltluftproduktionsflächen nur im begrenzten Maß vorhanden. Diese betreffen Emissionen der angrenzenden Straße und der Siedlungsflächen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief und Flächennutzung wie z. B. Bebauung oder Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wider und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

Das Plangebiet ist landschaftlich durch den Übergang vom Siedlungsraum zur Flussaue geprägt. Besonders wertvoll sind die Ufergehölze am Mühlgraben, die Auenflächen an der Weißen Elster sowie die offenen Grünlandbereiche im Zentrum als Biotopverbund- und Klimaraum. Das Relief ist sanft und flussbezogen geformt. Das Landschaftsbild der Umgebung des Plangebietes wird durch den Kontrast zwischen offener Flussaue und den gewerblich geprägten Baukörpern der Ober- und der Untermühle bestimmt. Der Raum liegt im breiten Tal der Weißen Elster und ist landschaftlich durch flache Auenflächen, lineare Gewässerstrukturen und eingestreute Gehölzsäume gegliedert. Westlich des Plangebiets prägt die Wassermühle „Untermühle“ mit einem Silo von über 31 m Höhe und weiteren Gebäuden (davon eines bis 22 m Höhe) das Orts- und Landschaftsbild als weithin sichtbare Hochpunkte. Der Silo überragt die umgebenden Strukturen deutlich und ist insbesondere aus der Aue sowie von den südlichen und östlichen Blickrichtungen aus dominant wahrnehmbar. Östlich des Plangebiets befindet sich die „Crienitzmühle“ bzw. „Obermühle“. Mit einer Gebäudehöhe von über 20 m und weiteren Gewerbegebäuden stellt sie einen weiteren prägenden Hochpunkt dar, der das Landschaftsbild auf der Ostseite des Plangebiets maßgeblich beeinflusst. Beide Mühlenbauten wirken als vertikale Landmarken im ansonsten weitgehend flach ausgebildeten Talraum. Nördlich der Straße „Am Mühlgraben“ schließen Siedlungsflächen mit Wohnbebauung an. Die Gebäudehöhen liegen hier bei etwa bis zu 10 m und bilden einen deutlich niedrigeren, kleinteiligeren Maßstab. Diese Wohnbebauung fügt sich stärker in die Struktur der Auenlandschaft ein als die dominanten Mühlenbauten.

Das eigentliche Plangebiet selbst ist überwiegend durch offene Grünland- und Auenflächen sowie angrenzende lineare Gewässer- und Gehölzstrukturen geprägt. Diese Offenheit erzeugt weite Blickbeziehungen, wodurch die genannten Hochpunkte visuell stark wirksam sind. Die Einsehbarkeit des Plangebiets verringernde Gehölzbestände sind vor allem am Nord- und am Westrand des Plangebiets entlang des Mühlgrabens vorhanden. Einsehbar ist somit der Geltungsbereich vor allem von Osten von den angrenzenden Gewerbeflächen sowie von Süden, dem offenen Talraum der Weißen Elster.

Insgesamt zeigt sich ein Landschaftsbild, das vom Gegensatz zwischen der offenen, halbwegs naturnahen Auenlandschaft und den prägenden gewerblich-technischen Baukörpern bestimmt wird. Die großdimensionierten Gebäude westlich und östlich des Plangebiets treten als markante Elemente im Talraum hervor, während die Wohnbebauung nördlich des Mühlgrabens einen deutlich kleinteiligeren, ortstypischen Maßstab einhält.



Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet von der Elsterbrücke Richtung Wünschendorf

Gemäß Roth et al. (2018) wird die Landschaft des Plangebiets und der Umgebung durch eine überdurchschnittliche Landschaftsbildqualität (Wertstufe 4) geprägt. Im nahen Umfeld des Plangebiets verläuft der regional bedeutsame Rad- und Wanderweg Route 1 - Osterburgroute auf den Verkehrsflächen östlich und nördlich des Plangebiets.

Vorbelastungen: Insgesamt weist das Landschaftsbild durch die hochdimensionierten Mühlengebäude im östlichen und westlichen Umfeld und den Hochwasserdamm HoVorbelastungen auf.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Die nächstliegenden Natura 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 147 „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“ (EU-Nr. 5238-303) und das gleichnamige Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) (EU-Nr. 5238-303) Nr. 42 ca. 500 m südöstlich 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. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

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, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Das Schutzgut „Mensch“ ist im Plangebiet vor allem durch die Nähe zu Wohn- und Mischgebieten sowie durch die gewerbliche Nutzung im Umfeld geprägt. Nördlich des Mühlgrabens grenzen unmittelbar Siedlungsflächen mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung an. Diese Bereiche sind empfindlich gegenüber Immissionen wie Lärm, Verkehr, Staub, Gerüchen und Licht. Durch die vorhandenen Verkehrsachsen (u. a. Am Mühlgraben, Weidaer Straße) und die westlich und östlich liegenden Gewerbeflächen (Mühlen) ist das Gebiet bereits vorbelastet, insbesondere durch Straßenverkehrslärm. Gleichzeitig besitzen die Gewässerräume und Grünstrukturen entlang des Mühlgrabens und der Weißen Elster eine ausgleichende Funktion für das Mikroklima und die Naherholung.

Das Plangebiet selbst liegt im Übergangsbereich zwischen einer naturnah geprägten Auenlandschaft entlang der Weißen Elster und gewerblich genutzten Flächen. Für die dort arbeitenden Menschen stehen insbesondere Aspekte wie Arbeitslärm sowie Luft- und Aufenthaltsqualität der Freiräume im Vordergrund. Für die angrenzende Wohnbevölkerung sind vor allem die Erholungsfunktion der Gewässerräume, das Landschaftsbild sowie der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Bedeutung.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

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.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich gem. der Denkmalliste des Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie das Kulturdenkmal „Mühlengehöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“ (Wünschendorf, Weidaer Straße 3; sogenannte „Untermühle“).

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

3.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens.

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“. Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen bleiben. Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches würden weiterhin nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt, so dass für diese Flächen lediglich eine Bebauung im Rahmen des § 35 BauGB möglich ist. Eine gewerbliche Nutzung scheidet somit aus

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case).

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es in der geplanten Gewerbegebietsfläche zu einem vollständigen Verlust des vorhandenen Grünlands, der Grassäume, Laubbäume und Gärten kommen wird, da in diese Biototypen sowohl für Gebäude (z. B. Baugrube, Oberflächenauf- und abtrag) als auch für die Erschließungsanlagen und alle weiteren Befestigungen großflächig (GRZ von 0,8) eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es auch zu einer großflächigen Versiegelung bzw. Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Die vorliegenden Biototypen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Dem stehen jedoch die Sicherung der Ufergehölze am Mühlgraben als wertvolle lineare Biotopstrukturen sowie die Festsetzungen zur Pflanzung von Strauchhecken und zusätzlichen Laubbäumen gegenüber. Die Gehölzsäume entlang des Mühlgrabens sichern Lebensräume und Vernetzungsfunktionen für verschiedene Tierarten und tragen zur Strukturvielfalt im Gebiet bei. Insgesamt ergibt sich ein mittleres Beeinträchtigungsniveau, das durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und zum Erhalt gemindert wird.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen (20 % der Gewerbegebietsfläche) begrünt. Es entstehen je nach Ausprägung unterschiedlich strukturierte Bereiche, welche gering bis mittelwertige Habitats für Tier- und Pflanzenarten bieten werden.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen überwiegend mittlerer Wertigkeit als „mittel“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bau- /Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen als auch die Gebäude und baulichen Anlagen, was zu einem Flächenverbrauch führt.

Für das Schutzgut Fläche ist die dauerhafte Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen mit einer hohen Nutzungsintensität verbunden. Entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 können 80 % der Plangebietsfläche versiegelt, befestigt bzw. überbaut werden. Damit ist nach Umsetzung der Planung von einem Flächenbedarf der versiegelten und teilversiegelten Flächen von maximal 14.538 m² auszugehen. Diese Fläche steht dem Naturhaushalt künftig nicht mehr zur Verfügung. Dies ist als mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu bewerten.

⇒ Dem Eingriff in das Schutzgut Fläche wird eine mittlere bis hohe Bedeutungsstufe zugeordnet.

Schutzgut Boden

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 80 % der Fläche des Plangebietes. Für das Schutzgut Boden sind durch die hohe GRZ und die damit verbundene Versiegelung erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Filter-, Speicher- und Lebensraum wird deutlich reduziert bzw. im Bereich der vollversiegelten Flächen vollständig zerstört. Positiv zu bewerten ist, dass Stellplätze und untergeordnete Wege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, wodurch die Versiegelungswirkungen zumindest teilweise gemindert werden. Insgesamt verbleibt jedoch eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den versiegelten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen auszugehen.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird aufgrund der Inanspruchnahme von Böden mit einem mittleren Gesamtfunktionserfüllungsgrad und der Tatsache, dass der Verlust von Boden einen unumkehrbaren Eingriff darstellt, als „mittel bis hoch“ eingestuft.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer:

Am Rand des Plangebiets ist der Mühlgraben als prägendes Gewässer vorhanden, dessen Ufergehölze im gesetzlich relevanten 10 m-Gewässerrandstreifen liegen und zum Erhalt festgesetzt sind. Diese Gehölzstrukturen übernehmen eine zentrale Schutzfunktion für das Gewässer, indem sie zur Uferstabilisierung beitragen, den Eintrag von Nährstoffen und Feinmaterial aus dem Plangebiet reduzieren und durch Beschattung die Temperaturentwicklung des Gewässers positiv beeinflussen. Zudem fördern sie die Selbstreinigungskraft des Mühlgrabens und sichern dessen ökologische Funktionsfähigkeit. Durch den Erhalt werden negative Effekte auf den Wasserhaushalt und die Gewässerökologie vermieden.

Grundwasser:

Bauphase: Während der Bauphase wird bei einem hohen Grundwasserstand der Grundwasserspiegel durch Abpumpen soweit abgesenkt, dass die Baugrube trockenfällt. Diese Veränderung ist auf die Dauer die Bauphase beschränkt und nicht mit einem dauerhaften Eingriff in das Grundwasser verbunden. Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase (z. B. durch Schadstoffausträge) werden durch regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge hinsichtlich von Treibstoffverlusten unterbunden.

Betriebsphase: Mit der Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die Folgen im Gebiet selbst sind eine verminderte Grundwasserneubildung und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss. Infolge dessen kann es zu einer stärkeren Belastung des Vorfluters bei Starkregenereignissen kommen. Die Festsetzung, Stellplätze und untergeordnete Wege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wirkt diesen Effekten teilweise entgegen und unterstützt eine zumindest eingeschränkte Grundwasserneubildung.

Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes als gering einzustufen. Vor diesem Hintergrund kommt der Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes auf einen Mühlen- und Getreidebetrieb sowie dem Ausschluss störfallrelevanter Betriebe eine besondere Bedeutung zu. Das Risiko relevanter Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser wird dadurch deutlich reduziert. Bei sachgerechter Betriebsführung und Einhaltung wasserrechtlicher Vorgaben sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten.

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die geplante Bebauung mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Lufthygienische Belastungen während der Bauphase durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen sind temporär und daher nicht als nachhaltig einzustufen.

Betriebsphase: Durch die geplante gewerbliche Bebauung mit einer hohen baulichen Ausnutzung wird es zu einer Reduzierung einer kleinräumigen Kaltluftentstehungsfläche kommen. Aufgrund der dominierenden großräumigen Kaltluftströme im Elstertal und der weiterhin vorhandenen ausgedehnten Offenlandflächen im Umland ist jedoch nicht mit einer relevanten Verschlechterung der Frischluftversorgung oder einer Ausbildung signifikanter Wärmebelastungen in der Ortslage Wünschendorf zu rechnen. Auch die Barrierewirkung der geplanten Baukörper bleibt im Vergleich zur Talbreite und zur Mächtigkeit des Kaltluftstroms von untergeordneter Bedeutung. Dennoch verstärken versiegelte und bebaute Flächen die Aufheizung am Tage und begünstigen die Ausbildung lokaler Wärmeinseln. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und der Erhalt der Ufergehölze am Mühlgraben wirken sich stabilisierend auf das Mikroklima aus, indem sie kleinräumig zur Luftbefeuchtung, Verschattung und Durchlüftung beitragen.

In der Betriebsphase ist mit zusätzlichen Emissionen in Form von Luftschadstoffen und klimarelevanten Gasen durch den Mühlenbetrieb zu rechnen. Diese entstehen insbesondere durch den Liefer- und Werkverkehr, durch den Betrieb von Maschinen, Förderanlagen und ggf. Trocknungs- oder Verarbeitungsprozessen im Mühlenbetrieb sowie durch Heiz- und Lüftungsanlagen der Gebäude. Aufgrund der offenen Tallage, der guten Durchlüftungssituation im Elstertal sowie der fehlenden städtischen Vorbelastung ist jedoch von einer raschen Verdünnung und Abführung der Emissionen auszugehen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungsbeschränkung auf nicht störfallrelevante, mühlenbezogene Gewerbebetriebe sowie der Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (TA Luft, 39. BImSchV, TA Lärm) ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität zu rechnen. Die Emissionen werden voraussichtlich räumlich begrenzt bleiben und keine relevante Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung verursachen.

→ Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen als gering bis höchstens mittel einzustufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktionen oder der Frischluftversorgung der Ortslage Wünschendorf ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer vorübergehenden Störung des Landschaftsbildes durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen des Baustellenverkehrs.

Betriebsphase: Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets ist bereits heute durch gewerbliche Nutzungen mit großmaßstäblichen Baukörpern geprägt. Die bestehenden Mühlenanlagen östlich des Plangebiets sowie die Untermühle westlich des Plangebiets stellen mit ihren Silos und Funktionsgebäuden ein technisch geprägtes, landschaftlich dominantes Element im Talraum, innerhalb der ansonsten auen- und siedlungsgeprägten Umgebung, dar.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird eine intensive bauliche Nutzung ermöglicht, wodurch sich der Anteil versiegelter Flächen deutlich erhöht und der offene Charakter des Plangebiets zurücktritt. Die bauliche Dichte verstärkt damit den technisch-funktionalen Eindruck des Standortes.

Die differenzierten Höhenfestsetzungen führen zu einer gestuften Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Im GE1 (nordwestliche Hälfte des Plangebiets) sind bauliche Anlagen bis 240 m über GOK zulässig. Bei einer bestehenden Geländehöhe von ca. 210 m ü. NHN ergibt sich daraus eine mögliche Gebäudehöhe

von bis zu rund 30 m. Damit können hier die höchsten Baukörper entstehen, die sich am Maßstab der bestehenden Untermühle und ihres Silos orientieren und diese baulich ergänzen. Im GE2 (östliche Hälfte des Plangebiets) ist die Höhe auf 223 m über GOK begrenzt, wodurch hier eine deutlich niedrigere, abgestufte Bebauung vorgesehen ist. Im GE3 (südliche Hälfte des Plangebiets) beträgt die zulässige Höhe nur 216 m über GOK, sodass die Baukörper in Richtung Süden deutlich zurückgenommen werden und ein Übergang in Richtung offener Landschaftsbereiche geschaffen wird. Diese Staffelung wirkt sich landschaftlich ordnend aus und mindert die visuelle Dominanz der Bebauung. Die offene Bauweise verhindert dabei die Ausbildung geschlossener, massiver Baukörperreihen und trägt dazu bei, die Bebauung landschaftlich stärker zu gliedern. Der Erhalt der Ufergehölze entlang des Mühlgrabens sowie die ergänzenden Pflanzmaßnahmen (15 mittelkronige Laubbäume, Strauchhecke im Süden) sorgen zudem für eine visuelle Gliederung und Einbindung der Baukörper in den Landschaftsraum.

Weiterhin wird im Teilgebiet GE4 die Höhenlage der baulichen Anlagen enger gefasst (Unterkante 216,7 m ü. NHN, Oberkante 218,7 m ü. NHN \pm 30 cm), und es ist dort ausschließlich ein Verbindungsbau mit ergänzender Bandförderanlage zwischen GE2 und der bestehenden Mühle zulässig. Dadurch wird in diesem Bereich keine neue großvolumige Bebauung ermöglicht, sondern lediglich ein funktional notwendiges, linear ausgebildetes Bauelement mit untergeordneter landschaftlicher Wirkung.

⇒ Insgesamt wird bei Umsetzung der die Planung der bereits vorhandene gewerblich geprägte Charakter des Standortes verstärkt. Durch die mögliche Höhenentwicklung können neue Baukörper landschaftlich wahrnehmbar sein und das Landschaftsbild im Talraum weiter technisieren. Gleichzeitig bleiben die baulichen Ergänzungen funktional an die bestehende Mühle gebunden und überschreiten den vorgeprägten Maßstab des Gebietes nicht. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher als „mittel“ zu bewerten.

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kann es zu einer Beeinträchtigung der Arbeitnehmer im Plangebiet sowie der Bevölkerung in den angrenzenden Wohn- und Gartenflächen durch Lärm- und Staubbelastung kommen.

Betriebsphase: Das Gewerbegebiet entwickelt einen bereits gewerblich geprägten Standort weiter. Die geplanten Baukörper, insbesondere im GE1 mit Höhen bis 240 m über GOK, verstärken die technische Dominanz im Landschaftsbild und sind für die angrenzende Wohnbevölkerung, vor allem nördlich und nordöstlich des Plangebiets, deutlich wahrnehmbar. Die offene Bauweise mindert jedoch die visuelle Wirkung.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Mühlenbetrieb, Lagerung und Verarbeitung von Getreide) ist mit Lärm-, Staub- und Verkehrsbelastungen zu rechnen. Diese können sich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken. Durch die Begrenzung des Nutzungsspektrums und den Ausschluss störfallrelevanter Betriebe wird jedoch eine wirksame Risikovorsorge getroffen.

Der Erhalt der Ufergehölze am Mühlgraben sowie zusätzliche Pflanzmaßnahmen sorgen für eine Durchgrünung und optische Einbindung in den Landschaftsraum. Zudem wirken sie lärm- und staubmindernd und verbessern das Mikroklima.

⇒ Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Mensch geringe bis mittlere Beeinträchtigungen, ohne erhebliche Belastungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich mit dem Kulturdenkmal „Mühlengehöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“, ein nach ThürDSchG geschütztes Baudenkmal von orts- und landschaftsbildprägender Bedeutung. Das Denkmal ist ein wesentlicher Bestandteil der historischen Mühlenlandschaft im Elstertal und besitzt sowohl baukulturellen als auch identitätsstiftenden Wert für die Ortslage Wünschendorf. Die Umsetzung des Gewerbegebietes mit hochdimensionierten Baukörpern kann das Denkmal in seinem Erscheinungsbild und seiner räumlichen Wirkung beeinträchtigen.

Direkte bauliche Eingriffe in die Substanz des Denkmals sind durch die Planung nicht vorgesehen. Die Beeinträchtigungen beschränken sich daher auf das Umfeld und das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 13 ThürDSchG.

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. 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 Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

⇒ Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter als gering bis mittel einzustufen, mit dem Schwerpunkt auf visuell-räumlichen Beeinträchtigungen.

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernungen nicht zu erwarten.

Die geplante Gewerbebebauung führt zu einem Verlust bestehender Biotoptypen wie Grünland, Gräsäume, Laubbäume und Gärten, wodurch die Lebensräume für viele Tier- und Pflanzenarten reduziert werden. Gleichzeitig führen die großflächige Bodenversiegelung und Verdichtung zu einer Einschränkung der Bodendynamik, Nährstoffkreisläufe und Lebensraumfunktionen. Versiegelte Flächen reduzieren die Versickerung von Niederschlagswasser, was die Grundwasserneubildung einschränkt. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung sowie zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ führt zu einer mittleren bis hohen Eingriffsintensität in die Schutzgüter Fläche, Boden und Biotoptypen, da eine großflächige Versiegelung und Bebauung bestehende mittelwertige Grünflächen, Laubgehölze und Gärten ersetzen. Daraus resultiert ein mittleres Beeinträchtigungsniveau für Tiere und Pflanzen, wobei durch die Erhaltung der Ufergehölze am Mühlgraben sowie ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Strauchhecken Teilfunktionen der Lebensräume gesichert und Vernetzungsstrukturen erhalten werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sind insgesamt gering bis mittel, da wesentliche Funktionen durch lineare Gewässerstrukturen, begrünte Freiflächen und die offene Bauweise erhalten bleiben. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter betreffen das Umfeld (Umgebungsschutz) des Kulturdenkmals „Mühlengenhöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“ und sind insgesamt auch als „gering bis mittel“ einzustufen. Die Einwirkungen auf den Menschen, insbesondere in Bezug auf Lärm, Staub und Verkehrsbelastung, sind ebenfalls „gering bis mittel“, da die Nutzung auf nicht störfallrelevante Mühlenbetriebe begrenzt ist und Eingrünungsmaßnahmen die Wohnqualität stabilisieren. Insgesamt wird die Planung mit einem mittleren Eingriffsniveau eingestuft.

3.3.3 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: Während der Bauphase treten temporär Lärm-, Staub- und Abgasemissionen durch Baustellenverkehr, Maschinen und Geräte auf. Es kann zu Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung kommen. Die Emissionen sind auf die Bauzeit beschränkt und werden voraussichtlich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorrufen.

Betriebsphase: Im Betrieb des Gewerbegebiets entstehen verkehrs- und maschinenbedingte Emissionen (z. B. Staub, Abgase, Geräusche) sowie lokale Wärmebelastungen durch die Bebauung und den Mühlenbetrieb. Aufgrund der offenen Tallage, der guten Durchlüftung und der Begrenzung auf nicht störfallrelevante Gewerbebetriebe ist mit geringen bis mittleren Auswirkungen zu rechnen. Maßnahmen wie begrünte Freiflächen, Ufergehölze und Pflanzungen wirken lärm- und staubmindernd.

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 bzw. Verwertung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen. Auf die Andienungspflicht für Abfälle zur Entsorgung an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger wird hingewiesen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für ein Gewerbegebiet mit einem Mühlenbetrieb. Dabei fällt in Folge der gewerblichen Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art der Unternehmen bzw. der Nutzung an. Der anfallende Abfall wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen sowie den bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassene Entsorgungsunternehmen beseitigt oder verwertet.

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

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Erhöhte Risiken für das kulturelle Erbe, insbesondere für das benachbarte Kulturdenkmal „Mühlengehöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“, sind nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in die Denkmalsubstanz vorgesehen sind.

Betriebsphase: Die Betriebsphase birgt nur geringe Risiken, da störfallrelevante Betriebe ausgeschlossen sind. Unfall- und Schadstoffrisiken bleiben durch eine sachgerechte Betriebsführung, Einhaltung wasser- und immissionsschutzrechtlicher Vorgaben sowie Verkehrsregelungen auf ein niedriges Niveau begrenzt.

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 nicht gegeben.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Weißen Elster. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da an die Baufelder keine Waldflächen angrenzen. Besondere umweltbezogene Gefahren durch z. B. Hochwasser bestehen aufgrund umgesetzter Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr.

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.

3.3.4 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.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u. a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

Bodenschutzgesetz

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

Immissionsschutz

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

Schutz vor Lärm: Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau)

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.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5): PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen. Diese Festsetzung 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 und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 6): Im Süden des Gewerbegebietes ist auf der ergänzenden mit dem Planz 13.2.1 PlanzV festgesetzten Fläche eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind ergänzend zur Festsetzung 6.1 15 heimische und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

Die im 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Mühlgrabens gelegenen Gehölzbestände sind in der Planzeichnung mit einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. (zeichnerische Festsetzung)

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

3.3.5 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 PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Erhaltung der Ufergehölze am Mühlgraben und ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Strauchhecken festgesetzt.

Gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandwert).

Tabelle 5: Ermittlung des Bestandwertes

Biotoptyp Bestand	Wertstufe	Fläche in m²	Flächenwert
Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223) (inklusive einzelner Laub- und Obstbäume mit gleichem Biotopwert)	30	7.048	211.440
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	1.192	35.760
Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311)	30	603	18.090
stark verändertes Weideland (4260)	25	7.100	177.500

Garten in Nutzung (9351) (Durchschnittswert für Grassäume, Laubbäume und Gartenlauben [versiegelt])	20	1.428	28.560
Scherrasen (9318)	20	442	8.840
Industrie- und Gewerbeflächen (9140) - sonstige versiegelte Fläche	0	359	0
Fläche für den Verbinder (nicht bilanzwirksam)		32	
Gesamtergebnis		18.204	480.190

Bedeutungsstufe (s. Tabelle 2)

Entsprechend dem o.g. Modell ergibt sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ein Bestandswert von 480.190 Werteinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert = Tabelle 6).

Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes

Biotoptyp Planung	Wertstufe	Fläche in m²	Flächenwert
Gewerbegebiet		18.172	
davon überbaubar gem. GRZ	0	14.538	0
davon nicht überbaubar mit Erhalt vorhandener Gehölze	30	2.483	74.490
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot (einreihige Strauchhecke)	30	433	12.990
davon nicht überbaubar ohne Festsetzungen (einschließlich Pflanzung von 15 heimischen und standortgerechten Laubbäumen)	25	718	17.950
Fläche für den Verbinder (GE4) (nicht bilanzwirksam)		32	
Gesamtergebnis		18.204	105.430

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von **-374.760** Werteinheiten eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Arten sind nicht bekannt (elektronische Post des Landratsamtes Greiz vom 09.09.2025). Für den entlang der Weißen Elster vorkommenden europarechtlich geschützten Fischotter sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da keine Bauarbeiten in Gewässernähe und keine Gewässerquerungen erfolgen. Spezielle Maßnahmen für den Fischotter sind demnach nicht umzusetzen.

Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der Größe und der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

3.3.7 Alternativenprüfung

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

Eine Standortalternativenprüfung wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches getroffen. Eine weitere Ausdehnung des Geltungsbereiches ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht möglich, so dass auf eine maximale Ausnutzung der Flächen im Plangebiet abgestellt wird.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren 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.

3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (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.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Crienitzmühle“ gefasst. Die Stadt Berga-Wünschendorf beabsichtigt damit die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche zur Erweiterung der Crienitzmühle.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum erforderlich sind.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ führt zu einer mittleren bis hohen Eingriffsintensität in die Schutzgüter Fläche, Boden und Biotoptypen, da großflächige Versiegelung und Bebauung bestehende mittelwertige Grünflächen, Laubgehölze und Gärten ersetzen. Daraus resultiert ein mittleres Beeinträchtigungsniveau für Tiere und Pflanzen, wobei durch die Erhaltung der Ufergehölze am

Mühlgraben sowie ergänzende Pflanzungen von Bäumen und Strauchhecken Teilfunktionen der Lebensräume gesichert und Vernetzungsstrukturen erhalten werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sind insgesamt gering bis mittel, da wesentliche Funktionen durch lineare Gewässerstrukturen, begrünte Freiflächen und die offene Bauweise erhalten bleiben. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter betreffen das Umfeld (Umgebungsschutz) des Kulturdenkmals „Mühlengehöft mit Ausstattung / Schulze-Mühle Wünschendorf“ und sind insgesamt auch als „gering bis mittel“ einzustufen. Die Einwirkungen auf den Menschen, insbesondere in Bezug auf Lärm, Staub und Verkehrsbelastung, sind ebenfalls „gering bis mittel“, da die Nutzung auf nicht störfallrelevante Betriebe begrenzt ist und Eingrünungsmaßnahmen die Wohnqualität stabilisieren. Insgesamt wird die Planung mit einem mittleren Eingriffsniveau eingestuft.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung bei Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Konkrete Angaben zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erarbeitet und festgelegt.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBergG (Bundesberggesetz) - Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BFG - BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (2022): Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027). - https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/WKSB_2021/index.html (zuletzt aufgerufen am 23.06.2025).

BlmSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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).

- GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2026a): Thüringen Viewer: Basisdaten; Fachdaten. - <https://thuringenvviewer.thueringen.de/thviewer/> (aufgerufen Februar 2026).
- GDI-Th - Kompetenzzentrum Geodateninfrastruktur Thüringen des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (2026b): 3D Visualisierung Thüringen; <https://geoportal5.geoportal-th.de/wega-3d/#/>; VDL-DE->BY-2.0; Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0.
- GÖL - Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH (2010): Landschaftsplan Weida - Fortschreibung. i. A. d. Landratsamtes Greiz.
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - LANDRATSAMT - GREIZ (2025): Bereitstellung der LINFOS-Daten. Elektronische Postmitteilung am 09.09.2025.
- REKIS - REGIONALES KLIMAINFORMATIONSSYSTEM FÜR SACHSEN, SACHSEN-ANHALT UND THÜRINGEN (2026): ReKIS-Viewer Thüringen: Klimadaten (Stations- und Rasterdaten), Klimabewertungskarte. - <https://rekis.hydro.tu-dresden.de/rekis-expert/> (zuletzt aufgerufen am 13.02.2026).
- ROTH, M., FISCHER, C. & KNEBEL, R. (2018): Abgrenzung von Landschaftsbildeinheiten als Basis für die Bemessung der Höhe von Ersatzgeldzahlungen in Thüringen. - Landschaftspflege und Naturschutz in Thüringen 55 (3): 99-105.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen 2025, Bekanntmachungen über die Erteilung der Genehmigung des Regionalplans für die Planungsregion Ostthüringen (Regionalplan Ostthüringen) im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 2/2026 vom 12.01.2026. - <https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/regionalplan-ostthueringen/regionalplan-ostthueringen-2025> (zuletzt aufgerufen am 14.01.2026).
- R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023. – FGSV-Verlag, Köln, 28 S.
- SCHOBER & PARTNER - BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (1994): Landschaftsrahmenplan Ostthüringen - Fachgutachten. - Auftraggeber Thüringer Landesanstalt für Umwelt, 239 S.
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 24. Juli 2002 nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), der durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (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 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 49).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- TLDA - TÜRINGER LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE (2026): Denkmalliste [Liste der Bau- und Kunstdenkmale sowie der Bodendenkmale des Freistaates Thüringen nach Kreisen und Gemarkungen]. - <https://denkmalpflege.thueringen.de/denkmalliste> (zuletzt aufgerufen am 12.02.2026)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf (abgerufen am 06.05.2024).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2026): Kartendienste des TLUBN: Thema Naturschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/natur
Thema Geologie und Boden. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie
Thema Hydrologie/Hochwasserrisikomanagement. - antares.thueringen.de/cadenza/hwrm
Thema Wasserwirtschaft/Gewässerschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/wasser
Thema unzerschnittene verkehrsarme Räume. - <https://antares.thueringen.de/cadenza/p/natur.C5FE>
Thema Hydrologie. - antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie
Thema Luft, Lärm und Emissionen. - antares.thueringen.de/cadenza/luft
Thema Klima. (zuletzt aufgerufen Februar 2026).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (abgerufen Februar 2016).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt, 51.
- 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.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).