



Stadt Ronneburg

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan

„Gewerbestandort Grobsdorf“

- Begründung -

Ronneburg, 18. August 2025

**Änderungen in der Begründung gegenüber
dem Vorentwurf sind blau hervorgehoben.**

INHALT

1	Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“	5
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planaufstellung	5
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
1.3	Kartengrundlage und Bodenordnung	7
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	7
2	Konzeption und Planinhalt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“	10
2.1	Anlass und Notwendigkeit der Planaufstellung	10
2.2	Wahl des Planverfahrens	11
2.3	Planinhalt	12
2.4	Erschließung	16
2.5	Sonstige Hinweise	17
3	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	19
3.1	Einleitung	19
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	19
3.1.2	Übergeordnete Ziele	19
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
3.2.1	Natur und Landschaft	20
3.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	29
3.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	29
3.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	29
3.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	29
3.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	29
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	29
3.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	34
3.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	36
3.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	37
3.3.6	Belange des Artenschutzes	39
3.3.7	Alternativenprüfung	39
3.4	Ergänzende Angaben	40
3.4.1	Methodik	40
3.4.2	Monitoring	40
3.4.3	Zusammenfassung	40
4	Literaturverzeichnis	41

Anlagen

- Anlage 1: Biotoptypenkarte
Anlage 2: Schall-Immissionsprognose

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes.....	5
Abbildung 2:	Nutzung des Plangebietes 10/ 2005 (Quelle GoogleEarth, Datenabfrage 10.2023)	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen 2012 mit Darstellung des Plangebiets	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem 2. Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen 2023 mit Darstellung des Plangebiets	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplan (Arbeitsstand: 10.2023)	9
Abbildung 6:	ehemalige Stallanlage.....	21
Abbildung 7:	versiegelte Flächen.....	21
Abbildung 8:	Verwaltungsgebäude und Zufahrt westlich des Plangebietes	21
Abbildung 9:	Als LKW-Stellplätze genutzte versiegelte Flächen	21
Abbildung 10:	Schotterparkplatz im nördlichen Plangebiet	22
Abbildung 11:	Schotterfläche im südlichen Plangebiet neben dem Lagerplatz.....	22
Abbildung 12:	Grünfläche mit Baumpflanzungen	22
Abbildung 13:	Gehölzpflanzung (v. a. Nordmann-Tanne) am Ostrand des Plangebiets.....	22
Abbildung 14:	Südliche Böschung mit Ruderalfluren sowie Gehölzen im Osten	23
Abbildung 15:	Mehrstämmige Eiche	23
Abbildung 16:	Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet.....	26
Abbildung 17:	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 5138 Ausgabe 1928)	26
Abbildung 18:	Blick über das Plangebiet von Nordosten.....	28
Abbildung 19:	Flächenverbrauch im Ausgangszustand und in der Planung	31
Abbildung 20:	Biotoptypen von 2017 zur Ermittlung des Ausgangswertes	38

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Flächenanteile gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
Tabelle 2:	geplante Nutzungen des Bebauungsplanes.....	19
Tabelle 3:	Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)	23
Tabelle 4:	Ermittlung des Ausgangswertes	38
Tabelle 5:	Ermittlung des Planungswertes	39

Vorbemerkung

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen und sonstiger Hinweise nachfolgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung von Angaben zum ehemaligen Bergbau
- Ergänzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln im Ergebnis einer Schall-Immissionsprognose (Anlage 2)
- Ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen
- Fortschreibung von Begründung und Umweltbericht

1 Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe der Bauleitplanung ist es dabei u. a. auch, die Belange der Wirtschaft auch im Hinblick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB). Zudem sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Ronneburg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ mit dem Planungsziel gefasst, für die Flächen einer ehemaligen Stallanlage südlich der Ortslage Grobsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung zu schaffen und damit zugleich der Nachfrage nach einer Erweiterungsfläche für den angrenzenden Betrieb zu entsprechen.

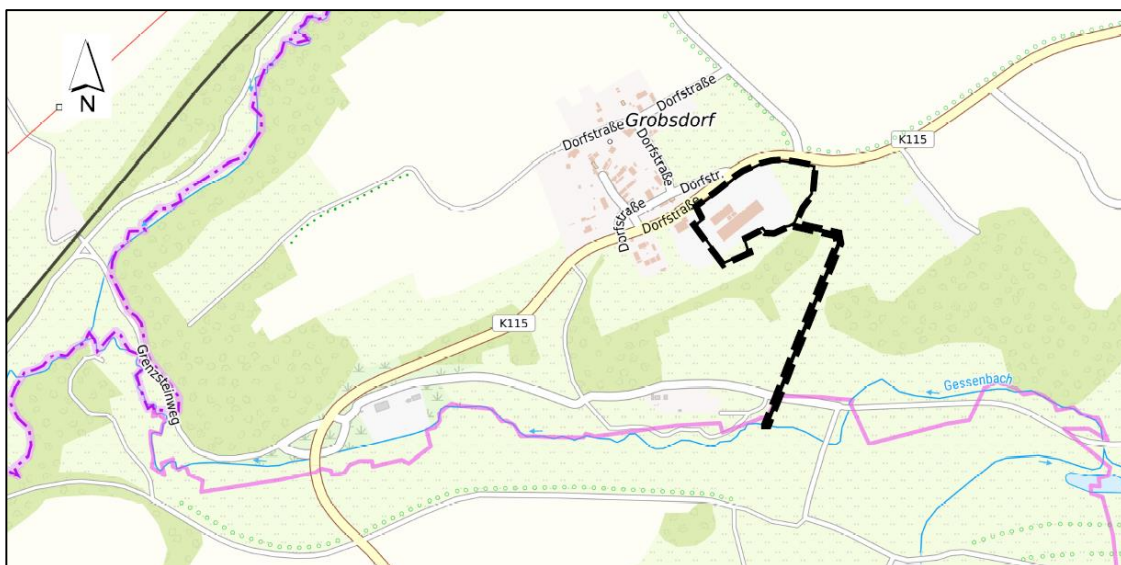


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erstmalig Baurecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen wird, ist ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB nicht möglich. Es ist somit entsprechend den bestehenden rechtlichen Regelungen neben den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB) eine Umweltprüfung mit einem Umweltbericht erforderlich (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Umweltbericht nimmt am gesamten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes teil.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbstandort Grobsdorf“ befindet sich südlich der Ortslage Grobsdorf der Stadt Ronneburg und südlich der Kreisstraße 115. Er umfasst die Flächen einer ehemaligen Stallanlage, die sich östlich an einen vorhandenen Gewerbebetrieb (Bau- und Containerdienst) anschließen. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine vorhandene Leitungstrasse vom Plangebiet zum südlich gelegenen Gessenbach. Während das eigentliche Plangebiet mit Ausnahme der südlichen Hangbereiche nur geringe Höhenunterschiede aufweist, überwindet die Leitungstrasse den starken Geländeabfall zum Gessenbach.

Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes in weiten Teilen um Bereiche, die ehemals durch die landwirtschaftliche Nutzung (Stallanlagen, Silos, Lager- und Fahrflächen) genutzt wurden und damit entsprechende Vorbelastungen aufweisen (s. Abb. 2). [Die Planung führt damit zu einer Nachnutzung bereits umfassend vorbelasteter Flächen, ohne damit erstmalig die bauliche Nutzung über die bisherigen bebauten Bestand zu erweitern.](#)



Abbildung 2: Nutzung des Plangebietes 10/ 2005 (Quelle GoogleEarth, Datenabfrage 10.2023)

Das Plangebiet umfasst bei einer Fläche von 2,1 ha Flurstücke in den nachfolgenden Gemarkungen:

Gemarkung Grobsdorf, Flur 1

Gemarkung Gessen, Flur 1

Nach dem Rückbau eines Großteils der landwirtschaftlichen Gebäude (Stallanlagen) und baulichen Anlagen (Silos, Stellflächen) werden die Flächen durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt. Von den ursprünglichen Anlagen ist lediglich eine Halle erhalten geblieben, die auch weiterhin genutzt werden soll. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich größere Flächen für LKW- und PKW-Stellplätze sowie für Lagerflächen. Im Süden und Osten des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzstrukturen unterschiedlichen Alters, [wobei im Osten im Vorgriff auf die weitere Planung bereits Gehölze angepflanzt wurden \(s. Anlage 1\).](#)

Nördlich schließen sich an das Plangebiet die Flächen der Kreisstraße 115 und daran der Siedlungsbereich von Grobsdorf an. Östlich und südlich des Geltungsbereiches sind gegenwärtig unterschiedliche Biotopstrukturen vorhanden, die von Grünland und ruderalen Säumen bis zu Gehölzen reichen, die jedoch nicht als Wald i. S. d. ThürWaldG eingestuft werden. Die Flächen westlich des Plangebietes werden vom o. g. Gewerbebetrieb (Containerdienst Adler GmbH & Co. KG) durch Stellplatzflächen und einem Bürogebäude genutzt. [Nach einer Freifläche schließen sich daran weitere Siedlungsbereiche von Grobsdorf an. Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes auf diese westlich angrenzenden Flächen erfolgt gegenwärtig nicht, um dem Flächennutzungsplan nicht vorzugreifen. Sofern sich für diese Bereiche ein Planungserfordernis ergeben sollte, wird die Stadt Ronneburg diesem in einem gesonderten Verfahren nachkommen.](#)

1.3 Kartengrundlage und Bodenordnung

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde die Liegenschaftskarte der Gemarkungen Grobsdorf und Gessen der Stadt Ronneburg mit Stand vom November 2019 verwendet (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation). Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. digitalem Geländemodell – DGM1 – download 2021). Zudem wurde der Gebäudebestand im Plangebiet an die aktuellen Verhältnisse angepasst.

Für die Umsetzung der Planung ist ein gesondertes Bodenordnungsverfahren nicht geplant und auch nicht erforderlich. Der westlich des Plangebietes liegende Gewerbebetrieb hat die Flächen des Geltungsbereiches zur eigenen Erweiterung erworben.

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung - Regionalplan Ostthüringen – RPOT (2012):

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sind Ziele als verbindliche Vorgaben zu werten, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht der Abwägung offenstehen. Dem gegenüber können Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) in die Abwägung eingestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“ befindet sich im Gebiet der Stadt Ronneburg, die gem. gem. Ziel 1-1 RPOT als Grundzentrum eingestuft wurde, so dass Ronneburg eine Funktion als wirtschaftlicher Leistungsträger im ländlichen Raum übernimmt. Dabei ist die Stadt u. a. hinsichtlich des Wirtschafts- und Arbeitsplatzangebotes auch für den umgebenden Raum von Bedeutung.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst selbst Fläche, die in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2012) bereits als Siedlungsflächen sowie im nordöstlichen Teil als sogenannte Weißflächen bzw. Flächen ohne Darstellung am Siedlungsrand von Grobsdorf dargestellt sind. Der südliche Ausläufer des Plangebiets verläuft innerhalb des Vorbehaltsgebiets Freiraumsicherung (fs-30). Da es sich um

Flächen für Leitungsrechte (Abwasserleitung) handelt, wird die Funktion des Vorbehaltsgebiet fs-30 durch die Planung nicht beeinträchtigt.

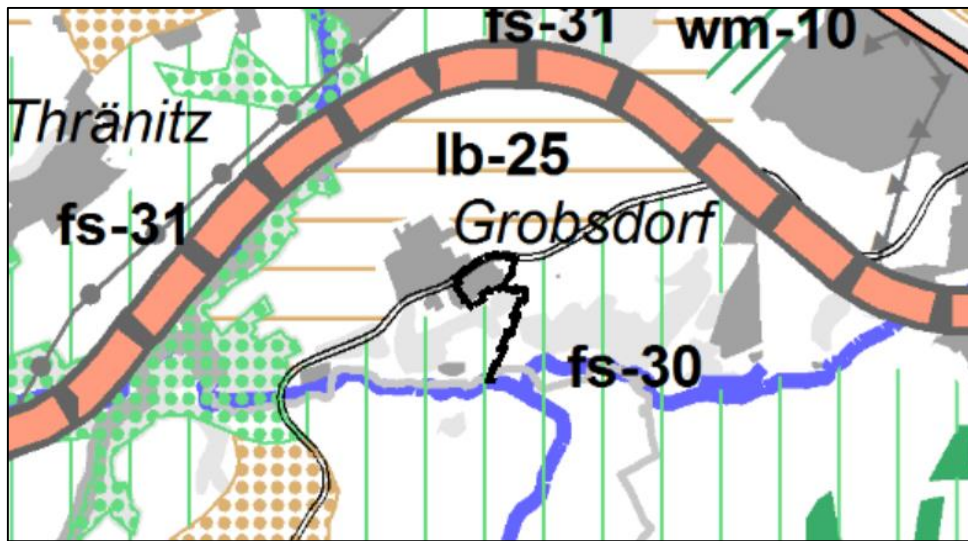


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen 2012 mit Darstellung des Plangebiets

Hinsichtlich der weiteren Vorgaben des Regionalplanes wird vorliegend auf die folgenden Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (Kap. 2 RPOT 2018) abgestellt:

G 2-4 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

→ Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz G 2-4 durch die Nachnutzung der Flächen einer ehemaligen Stallanlage vollumfänglich entsprochen.

Fazit: Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2012).

Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (Genehmigungsentwurf 2024 gem. Beschluss Nr. Beschluss PLV 30/01/24 vom 19.04.2024): Die nachfolgende Abbildung wurde der Raumnutzungskarte Ost aus dem [Genehmigungsentwurf](#) zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2024) entnommen.

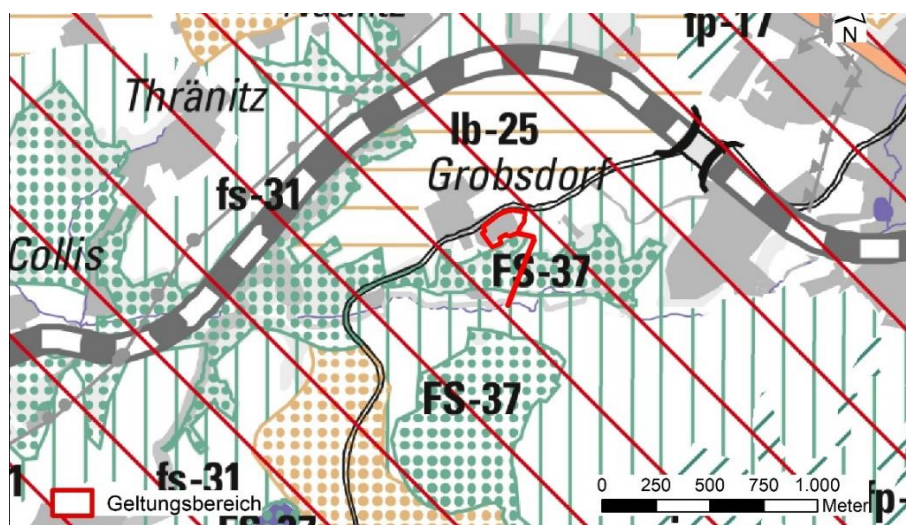


Abbildung 4: Auszug aus dem [Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen 2024](#) mit Darstellung des Plangebiets

G 2-3: Die Neuausweisung von Siedlungsfläche im Außenbereich soll vermieden werden. Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sollen alle Potenziale zur Auslastung bestehender Baugebiete und die Nutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen im Innenbereich geprüft und bevorzugt genutzt werden

→ Auch wenn es sich formal um die Neuausweisung einer Siedlungsfläche im Außenbereich handelt, nutzt die vorliegende Planung eine bestehende Brachfläche im Siedlungsrandbereich von Grobsdorf. Die vorgesehene Nutzung von Brach- und Konversionsflächen im Innenbereich ist aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Emissionen nicht sinnvoll und nicht möglich.

Fazit: Entsprechend dem o. g. Auszug aus dem [Genehmigungsentwurf](#) der Raumnutzungskarte sowie den ergänzend angegebenen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung entspricht die vorliegende Planung weitgehend den Grundsätzen und Zielen des zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 03.01.2024 erklärt, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Sachlicher Teilplan „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ Ostthüringen (Entwurf 2025): Das Plangebiet liegt weder in einem im vorgenannten Sachlichen Teilplan dargestellten Vorranggebiet „Windenergie“ noch im Näherungsbereich eines entsprechenden Gebietes.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Stadt Ronneburg liegt bisher kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. In dem gegenwärtig in Arbeit befindlichen Entwurf ist die Fläche des Plangebietes bereits als geplantes Gewerbegebiet enthalten, da die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben ist. Diese war Grundlage der im Vorentwurf (2013) getroffenen Darstellung eines Dorfgebietes.

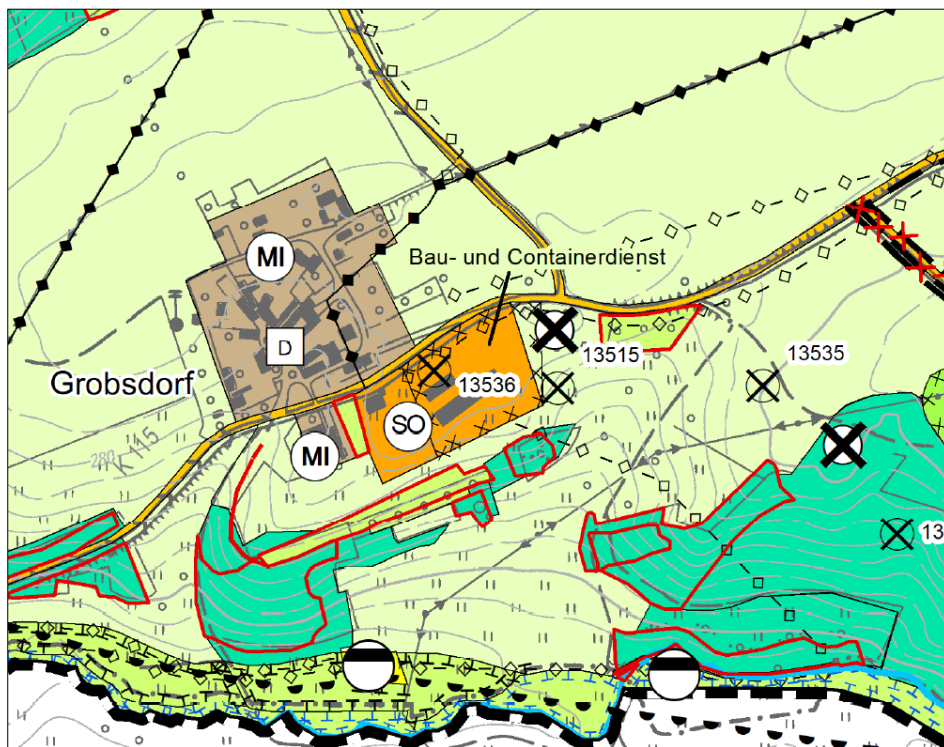


Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplan (Arbeitsstand: 10.2023)

Ungeachtet der vorgesehenen Darstellung der Plangebietes als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine vorzeitigen Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 4 BauGB (→ s. Kap. 2.2)., da der anzusetzende Vorentwurf des Flächennutzungsplan bereits aus dem Jahr 2013 ist und daher von einer Unterbrechung des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan auszugehen ist.

Das für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen zuständige Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 03.01.2024 keine Bedenken zu einem vorzeitigen Bebauungsplan vorgebracht.

Landschaftsplan: Landschaftsplan Ronneburg/WISMUT (IPU 1997): Im Landschaftsplan Ronneburg/Wismut liegt das Plangebiet innerhalb der Raumeinheit 3.2.3.2 Hangbereiche beidseitig des Gessentals. Der Landschaftsplan hat für diesen Bereich die Entwicklungen von Hauptverbundachsen des überörtlichen Biotopverbunds und von Offenlandbereichen auf Trocken- und Magerstandorten vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Befestigungen ist die Umsetzung des vorgenannten Entwicklungszieles nicht möglich und sinnvoll.

Rechtliche Festsetzungen

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

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

Bundesberggesetz (BBergG): Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Bereich des Bergwerkseigentums „Feld Schmirchau“ gem. § 149 Abs. 1 BBergG (Stellungnahme TLUBN vom 20.12.2023).

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG): Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Gessental (Az. 2-2-0128). Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation hat mit Stellungnahme vom 19.12.2023 zu den Planungsunterlagen des Vorentwurfes mitgeteilt, dass dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans zugestimmt wird. Weitergehende Forderungen zu ergänzenden bzw. zu ändernden Festsetzungen werden nicht erhoben.

2 Konzeption und Planinhalt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planaufstellung

Südlich der Ortslage Grobsdorf befand sich bis vor einigen Jahren eine größere Stallanlage der Agrar Kauern e. G., deren Nutzung zwischenzeitig eingestellt wurde. Westlich der Stallanlage hat sich nach 1990 der neu gegründete Containerdienst Adler angesiedelt, der dort sowohl Stellplätze für betriebliche LKW als auch sein Büro- und Verwaltungsgebäude unterhält. Ausgehend von der wirtschaftlichen Entwicklung dieses Betriebes besteht die Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung. Nur so ist es möglich, dem erhöhten Flächenbedarf zur Lagerung und zum Recycling von Bauschutt und Grünschnitt sowie zum Abstellen, Warten und Reinigen der betrieblichen LKW gerecht zu werden und damit die Voraussetzungen zur Sicherung des Betriebes zu schaffen. Die geplante Erweiterung ist zudem mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Da für die östlich an den Gewerbebetrieb angrenzenden Flächen gegenwärtig kein Baurecht besteht, hat der Gewerbebetrieb den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung gestellt. Dabei ist es nicht vorgesehen, eine immissionsschutz-

rechtlich genehmigungspflichtige Anlage zu errichten, da hierfür weiterhin die genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen in der Paitzdorfer Straße genutzt werden soll.

Ausgehend von diesem Antrag wurde in den städtischen Gremien die Sach- und Rechtslage mit dem Ergebnis diskutiert, den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren zu fassen. Auch wenn die Stadt Ronneburg die vorrangige gewerbliche Entwicklung im Bereich des Gewerbegebietes Ost sieht, soll der vorhandene Bau- und Containerbetrieb am bisherigen Standort unterstützt werden. Ein weiterer Standort für den Gewerbebetrieb wäre mit einem erheblichen finanziellen und langfristig logistischen Aufwand verbunden. Zudem würden damit neue Verkehrsströme erzeugt werden. Hinsichtlich einer Erweiterung des Betriebes in östliche Richtung wurde hervorgehoben, dass diese zu einer sinnvollen Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Brachfläche führen würde und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden könnte. Zudem kann mit der Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Stallanlage die Neuinanspruchnahme unvorbelasteter Flächen für die Betriebserweiterung vermieden werden.

Entsprechend den o. g. Ausführungen ist die Erweiterung des Gewerbestandortes Grobsdorf sowohl im Interesse des Gewerbebetriebes als auch der Stadt Ronneburg. Für die weitere Nutzung der Flächen wurde die Vorgabe gemacht, dass der Gewerbestandort ausschließlich für die Erweiterung des westlich gelegenen Bau- und Containerdienstes zur Verfügung gestellt werden soll und nicht als Angebotsplanung für eine allgemeine gewerbliche Nutzung.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ wird im Regelverfahren und als Angebotsplan aufgestellt. Zudem erfolgt die Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Angebotsplanung: Auch wenn vorliegend die gegenwärtig vorgesehene konkrete Nutzung des Plangebietes feststeht, soll der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt werden. Damit wird über die Festsetzungen der Regelungsrahmen für die zukünftige Nutzung festgelegt. Gerade im Bereich des Containerdienstes und der damit verbundenen Entsorgungsleistungen ergeben sich aus sich ändernden rechtlichen Vorgaben häufig neue Anforderungen an die baulichen Anlagen. Mit einem Angebotsplan kann kurzfristig auf diese reagiert werden, ohne den Bebauungsplan fortlaufend ändern und anpassen zu müssen.

Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB: Da die Stadt Ronneburg beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan kurzfristig weiter zu führen und im gleichen Zeitraum der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, handelt es sich um eine Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Ungeachtet dessen bestehen auch die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan hätte zur Folge, dass eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes auf die angrenzende Brachfläche nicht möglich wäre. In diesem Fall wäre aufgrund des bestehenden dringenden Flächenbedarfs von einer Abwanderung des Betriebes auszugehen. Zudem entspricht die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, wie die entsprechenden Darstellungen von Bauflächen im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen in den bisherigen FNP-Entwürfen dokumentieren.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 03.01.2024 bestätigt, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan erfüllt sind,

2.3 Planinhalt

Dier vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ enthält die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Flächennutzung im Plangebiet. Er berücksichtigt dabei sowohl die kommunalen Belange als auch die privaten Interessen des ansässigen Gewerbebetriebes (Abwägungspflicht gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Er entspricht zudem sowohl den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung als auch den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. Ausgehend von den vorgesehenen Festsetzungen ist von nachfolgender Flächenbilanz auszugehen:

Tabelle 1: Flächenanteile gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planung gem. Festsetzungen Bebauungsplan "Gewerbstandort Grobsdorf"	Fläche in m²	Anteil in %
Sondergebiet 0,8	13.474	64,6
davon überbaubar gem. GRZ	10.779	51,7
davon nicht überbaubar	1.787	8,6
davon mit Erhalt vorhandener Gehölze	908	4,3
Grünfläche mit Erhalt vorhandener Gehölze	1.139	5,5
Grünfläche mit Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung	1.894	9,1
Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese	3.095	14,8
Flächen für Leitungsrechte	1.260	6,0
davon Fläche für die Landwirtschaft	1.228	5,9
davon Straße	18	0,1
davon Wirtschaftsweg	14	0,1
Summen	20.862	100

Nachfolgend werden die textlichen Festsetzungen und Regelungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ erläutert.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Festgesetzt werden zwei sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Containerdienst. Im Sondergebiet sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:

- Lagerung und Recycling incl. Annahme und Verwertung von mineralische Ersatzbaustoffe im Sinne des § 2 Nummer 1 der Ersatzbaustoffverordnung
- Lagerung von Schuttgütern (Naturprodukte)
- Lagerflächen, Wasch- und Tankplätze für Baumaschinen und Container
- Stellplätze und Werkstatt für Bau-, Reinigungs- und Containerfahrzeuge
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihn gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Photovoltaikdach- und -wandanlagen

Zulässig sind des Weiteren die den genannten zulässigen Nutzungen zugeordnete Verwaltungs-, Büro- und Sozialgebäude.

Nicht zulässig sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Fläche

mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente in dB	
	LEK_{tags} dB(a)/m ² (6 - 22 Uhr)	LEK_{nachts} dB(a)/m ² (22 - 6 Uhr)
Teilfläche SO ₁	65	50
Teilfläche SO ₂	67	52

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus j}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth-Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06 - 22 Uhr) und in der Nacht (22 - 06 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

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

Begründung: Die Bauflächen des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Containerdienst festgesetzt. **Damit hält die Stadt an der Festsetzung eines Sondergebietes fest.** Mit dieser Festsetzung wird sowohl den Interessen des bestehenden, angrenzenden Betriebes hinsichtlich der Art der Nutzung entsprochen als auch den Belangen der Stadt, die Zulässigkeit von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben aller Art auszuschließen. Für entsprechende Betriebe stehen in der Stadt Ronneburg mit dem Gewerbegebiet Ost ausreichend Flächen zur Verfügung, die für Gewerbeansiedlungen genutzt werden sollen. **Zudem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einem städtebaulichen Missstand vorgebeugt, der mit der Nutzungsaufgabe des Stallanlage begonnen hatte.**

Im Sondergebiet sind ausschließlich Anlagen und Flächen des Bau- und Containerdienstes zulässig. Hinzu kommen ergänzende Anlagen, z. B. Verwaltungs- und Sozialgebäude, ausnahmsweise Wohnungen für den Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Stellplätze. Diese Nutzungen müssen jedoch dem Hauptunternehmen zugeordnet und untergeordnet sein. Ebenso müssen die weiteren gewerblichen Nutzungen (Logistik, Lagerung etc.) in Verbindung mit dem Bau- und Containerdienst stehen. **Explizit wird festgesetzt, dass auch PV-Dach- und Wandanlagen zulässig sind, wohingegen PV-Freiflächenanlagen ausgeschlossen werden.**

Mit der vorliegenden Festsetzung wird sichergestellt, dass keine den o. g. Zulässigkeitsrahmen nicht entsprechenden Anlagen und Nutzungen zulässig sind und eine ausschließliche Nutzung durch den Bau- und Containerdienst erfolgen kann.

Ausgeschlossen werden PV-Freiflächenanlagen, da die Bauflächen des Plangebietes den zulässigen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen und somit auch eine hinsichtlich des Bodenschutzes sinnvolle Nachnutzung vorbelasteter Flächen sichergestellt wird. Denn nur so ist es möglich, für entsprechende Gebietsentwicklung auf eine Neuinanspruchnahme bisher unbelasteter Flächen zu verzichten bzw. diese zu minimieren.

Zur ergänzenden Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (hier: Schallschutz) wurde eine Schall-Immissionsprognose (BIWA 2025) zur Festsetzung von Emissionskontingenten erstellt. Dabei resultiert die Notwendigkeit zur Festsetzung der Emissionskontingente aus einer Überschreitung der anzusetzenden Orientierungswerte für die angrenzende Wohnnutzung in Grobsdorf unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Aus der Berechnung resultiert eine Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO durch die Festsetzung unterschiedlicher Emissionskontingente.

Ausgehend von der Seveso-II-Richtlinie bzw. dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie sowie des § 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 Wohngebäude der Ortslage Grobsdorf nördlich und westlich des Plangebietes sowie die direkt angrenzende Kreisstraße. 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. Im Plangebiet bzw. umliegend sind keine Anlagen bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird auf 302 m ü. NHN festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf m ü. NHN.

Begründung: Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, so dass maximal 80 % der anzusetzenden Baugrundstücksflächen i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden bebaut oder anderweitig überdeckt bzw. befestigt werden kann. Zur berücksichtigen sind hierbei auch alle Fahr-, Stell- und Lagerflächen innerhalb des Sondergebietes. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dabei der Orientierungsgröße für die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Sondergebiet. Mit der gewählten Grundflächenzahl wird einerseits der Grünflächenanteil innerhalb des Sondergebietes minimiert, andererseits ist es so möglich, die bereits vorbelasteten Bereiche unter weitergehender Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen auszunutzen und somit die Bruttobauflächen zu begrenzen.

Eine weitere Regelung zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Vorgabe zur maximalen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen. Dieses wird auf 302 m über NHN begrenzt, so dass die Gebäude / baulichen Anlage eine maximale Höhe von ca. 10 m über dem vorhandenen Gelände aufweisen dürfen. Ausgehend von den im Plangebiet zulässigen Anlagen darf die zulässige Höhe u. a. für Anlagen der Lüftungstechnik (z. B. Filteranlagen), Schornsteine und Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden. Diese Höhenöffnung ist gerade in Ver-

bindung mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen u. a. hinsichtlich erforderlicher Anlagen zum Immissionsschutz und zur Klimaanpassung sinnvoll und erforderlich. Die zulässigen Höhen erlauben einerseits die Errichtung bedarfsgerechter Gebäude ggf. auch mit einer Kranbahn und begrenzen gleichzeitig einen Wildwuchs in der Gebäudehöhe. [Hierbei wird zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Vorentwurf um 4 m zurückgenommen.](#)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung: Für die Baugebiete erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, so dass Gebäude eine maximale Länge von 50 m aufweisen dürfen und mit einem Grenzabstand zu errichten sind. Somit wird sichergestellt, dass keine landschaftsbilddominierenden Gebäude errichtet werden. Andererseits ist die zulässige Gebäudelänge ausreichend, um Gebäude entsprechend den Anforderungen des Vorhabenträgers errichten zu können.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung: Für das Sondergebiet wird eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude errichtet und die Hauptnutzung zu erfolgen haben. Entsprechend weit wurde bei der vorliegenden Planung die Baugrenze gewählt. Im Norden wurde auf einen Abstand der Baugrenze zur Kreisstraße verzichtet, da diese von der Baugrenze durch einen Grünstreifen mit Entwässerungsgraben getrennt wird. [Unbeschadet der Vorgaben der ThürBO wird vorliegend auf die Festsetzung einer Baugrenze im Westen verzichtet, da u. a. auch Lagerflächen zur Hauptnutzung gehören und diese Nutzung bis an die Grundstücksgrenze erfolgen soll und kann.](#)

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

Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Ausgehend von Regelung zur Art der baulichen Nutzung (Bau- und Containerdienst) ist es sinnvoll, die Vorgabe zur Befestigung von Flächen in versickerungsfähiger Bauweise auf die PKW-Stellplätze zu begrenzen. Somit wird für eine begrenzte Fläche die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Förderung der Grundwasserneubildung festgesetzt. Andererseits wird dies auf die Flächen begrenzt, von denen im Regelfall keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Damit erfolgt zugleich ein Beitrag zur Entlastung der Entwässerungsanlagen sowie des Vorfluters.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Süden des Plangebietes gelegenen privaten Grünflächen „b“ mit der Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung sind mit einer Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. 10 % der Fläche ist mit Laubbäumen mittlerer Wuchshöhe zu bepflanzen. Es sind Gehölze in der Pflanzqualität HST 12-14 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Regelabstand von 1 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimisches und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Der Bereich der Leitungstrasse kann auf einer Gesamtbreite von 4 m von einer Bepflanzung ausgenommen werden.

Die private Grünfläche „a“ im Osten des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist mit Obstbäumen zu bepflanzen. Es sind insgesamt 30 hochstämmige Obstbäume in der Pflanzqualität HST 10-12 cm mit einem Regelabstand von 8-10 m zu pflanzen. Es sind hierbei heimisches und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

Begründung: Für die im Süden und Osten des Plangebietes vorhandenen Grünflächen mit landschaftsbildbestimmenden Gehölzen wurde ein Erhalt der Gehölze festgesetzt, so dass die vorhandenen teilweise bestehende Sichtverschattung nach Süden und Osten erhalten bleibt und gesichert ist. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die in diesen Bereichen bisher nicht mit Gehölzen bestandenen Bereiche mit einer Sichtschutzpflanzung zu bepflanzen sind, um eine bessere Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum zu gewährleisten. Der Bereich der vorhandenen Leitungstrasse kann zum Schutz der Leitung von einer Bepflanzung ausgenommen werden.

Die Vorgabe zur Pflanzung von heimischen und standortgerechten Arten erfolgt zur Berücksichtigung des § 40 BNatSchG zur Ausbringung von Pflanzen in die freie Natur. Auch wenn es sich vorliegend nicht um die „freie Natur“ handelt, ist es aufgrund der Siedlungsrandlage sinnvoll, die Verwendung heimischer Arten vorzugeben. Im Osten des Plangebietes sollen im Übergang zur freien Landschaft und in Ergänzung einer östlich gelegenen Streuobstwiesen weitere 30 Obstbäume gepflanzt werden. Mit der Streuobstwiese wird ein landschaftsraumtypisches Strukturelement im Siedlungsrandbereich angelegt, dass traditionell den Übergang vom Siedlungsbereich zum Offenland bildet. Die Pflanzung von Obstbäumen führt dabei zu einer Aufwertung i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung, da neue Lebensräume geschaffen und das Landschaftsbild aufgewertet wird. Nach der Pflanzung der Obstbäume liegen die Voraussetzungen für eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese gem. § 15 ThürNatG i. V. m. § 30 BNatSchG vor, so dass diese Fläche dem entsprechenden Pauschalschutz unterliegt.

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Im Osten des Plangebietes erfolgten in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bereits Gehölzpflanzungen. Diese werden daher bereits zum Erhalt festgesetzt.

Heckenpflanzungen Für die im Süden und Osten des Plangebietes vorhandenen Grünflächen mit landschaftsbildbestimmenden Gehölzen wurde ein Erhalt der Gehölze festgesetzt, so dass die vorhandenen teilweise beste

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 4 ThürBO)

Gestaltungsfestsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ sind hochglänzende, stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farbtöne (z. B. „Leuchtfarben“ nach RAL-Farben) für die Gestaltung von Wandoberflächen mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Begründung: Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes oberhalb des Gessentals sowie am südlichen Siedlungsrand von Grobsdorf erfolgt eine reglementierende Festsetzung zum Ausschluss von hochglänzenden, stark reflektierenden Materialien.

2.4 Erschließung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall also für ein Sondergebiet für die gewerbliche Nutzung eines Bau- und Containerbetriebes. Neben der verkehrstechnischen Erschließung müssen auch die Löschwasserversorgung, der Anschluss an das Energienetz sowie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gewährleistet sein.

Verkehrsanbindung: Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die nördlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße sichergestellt. Gegenwärtig erfolgt die Zufahrt über zwei Zufahrt von der Kreisstraße. Diese

wurden im Plan als Bereich mit Ein- und Ausfahrten festgesetzt, wobei diese innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen. Weitere Zufahrten sind weder erforderlich noch geplant, u. a. auch den Verkehrsfluß auf der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen.

Energie: Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie erfolgt aus dem vorhandenen Netz.

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen, nördlich der Kreisstraße verlaufenden Leitungsbestandes des ZV Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal (DN 100 St). Das Plangebiet ist an die vorhandene Trinkwasserleitung angebunden und damit erschlossen.

Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser): Entsprechend dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept (ABK vom 14.06.2021) ist bis 2038 geplant, die Ortslage Grobsdorf incl. dem Plangebiet an die vorhandene, südlich des Plangebietes liegende Kläranlage Ronneburg anzubinden. Bis dahin soll die Abwasserableitung über die vorhandene, private und genehmigte Mischwasserleitung zum Gessenbach erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist dabei vor Ableitung in einer vollbiologischen Kleinkläranlage vorzubehandeln.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, v. a. von den Dachflächen, kann ggf. nach Zurückhaltung und Drosselung auch weiterhin in den Gessenbach eingeleitet werden. Hierzu ist gem. Schreiben der Unteren Wasserbehörde vom 05.11.2015 an die Firma ATR Transporte keine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Das Niederschlagswasser im Bereich der PKW- und LKW-Stellplätze wird von der UWB als belastet eingestuft, so dass nach den Regelwerken eine Behandlung vor Einleitung in den Vorfluter erfolgen muss. Im Sondergebiet stehen sowohl für eine Regenrückhalteanlage als auch für eine Wasserbehandlungsanlage ausreichend Flächen zur Verfügung. Konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Standorten dieser Anlagen sind nicht erforderlich und auch nicht sinnvoll, da sich Größe und Lage unter Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben u. a. auch nach den konkreten Bauvorhaben richten.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Ronneburg gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei einem Gewerbegebiet von einer Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden (192 m³) ausgegangen.

Gemäß Schreiben der Stadt Ronneburg vom 21.03.2022 steht für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³ zur Verfügung. Das verbleibende Defizit ist, sofern dies bei der vorgesehenen Nutzung erforderlich ist, über einen ergänzenden Löschwasserbehälter im Plangebiet bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die für eine Brandbekämpfung erforderlichen Zufahrten und Stellflächen im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Diese sind im Plangebiet generell zulässig. Dabei ergeben sich die konkreten Anforderungen u. a. auch aus der Art der gewerblichen Nutzung.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Ronneburg ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen (AWV Ostthüringen). Die Entsorgung der im Gebiet anfallenden Abfälle erfolgt nach den geltenden Abfallgesetzen und -sätzen sowie der Gewerbeabfallverordnung.

2.5 Sonstige Hinweise

Belange der Waldwirtschaft

Flächen mit Wald i. S. d. ThürWaldG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso befindet sich kein Wald in einem Abstand von 30 m zum Plangebietes, so dass die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG

vorliegend nicht maßgeblich ist. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass vorgesehene Aufforstungsmaßnahmen zukünftig ebenfalls den o. g. Waldabstand von 30 m zur Baugrenze einhalten müssen. Die vorgenannten Angaben wurden vom Thüringer Forstamt Weida mit Stellungnahme vom 05.01.2024 zum Vorwurf des Bebauungsplanes bestätigt.

Belange der Landwirtschaft

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich ausgehend von der bisherigen Nutzung formal um Landwirtschaftsflächen (ehemalige Stallanlage der Agrar Kauern e. G), die jedoch nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche einzuordnen ist. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Inanspruchnahme einer Brachfläche, so dass der Vorgabe des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zur vorrangigen Nutzung dieser Flächen für bauliche Maßnahmen entsprochen wird, auch wenn es sich dabei um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Im Südwesten des Flurstückes 30/10 (Flur 1, Gemarkung Grobsdorf) ragt ein Grünlandfeldblock mit einer Fläche von ca. 415 m² in Plangebiet. Diese Fläche soll zur Abgrenzung des Plangebietes zum Geseental bepflanzt werden und wird damit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes sind der Stadt keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG bekannt.

Für das Plangebiet sind weder archäologische Bodenfunde bekannt noch handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss ungeachtet der gegenwärtigen Nutzung generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Uranerzabbaus der Wismut, so dass eine Anpassungspflicht gem. § 110 BbergG besteht. Zudem befinden sich im Plangebiet zwei ehemalige Erkundungsbohrlöchern, die im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen wurden. Gemäß der Stellungnahme der WISMUT GmbH vom 10.01.2023 bestehen keine Beschränkungen für die geplante Standortnutzung. Nach Beginn der Flutung des Grubengebäudes wurden Geländehebungen festgestellt, die auch weiterhin anhalten. Dies ist bei einer Bebauung zu berücksichtigen (s. Anpassungspflicht gem. § 110 BbergG).

Altlasten

Die im Osten des Plangebietes festgesetzten Grünflächen mit den Kennzeichnungen „a“ und „c“ sowie teilweise „b“ befinden sich im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche (Kennziffer 13515 – ehemaliger Steinbruch mit Offenstall). Da die Grünflächen weder als Hausgärten noch für sonstige sensible Nutzungen vorgesehen sind, führt der Altlastenverdacht auch zu keinen Nutzungskonflikten.

Die bisher für die ehemalige Stallanlage verzeichnete Altlastenverdachtsfläche (Altstandort Nr. 13536 – Stallanlage mit Massentierhaltung) wurde aus dem Altlastenverdacht gelöscht.

Immissionsschutz

Für die Planung wurde zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und dabei v. a. der nördlich und westlich gelegenen Wohnnutzung in der Ortslage Grobsdorf eine Schall-Immissionsprognose durchgeführt. Diese zeigt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch einen Gewerbebetrieb die Gesamt-Immissionswerte für den Tagzeitraum unterschritten werden, wenn für die Teilflächen das in der Norm DIN 18005 für Gewerbe vorgesehene Emissionskontingent von L_w = 60 dB angesetzt wird. In der Nacht werden die Gesamt-Immissionswerte bei demselben Emissionsansatz vor den angrenzenden Wohngebäuden überschritten, so dass Nutzungsbeschränkungen erforderlich sind. Diese wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Ronneburg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ in den Gemarkungen Grobsdorf und Gessen gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung durch einen Bau- und Containerdienst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (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.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ beabsichtigt die Stadt Ronneburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbstandort auf dem Gelände eines ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes der Agrar Kauern e. G. östlich von Grobsdorf zu schaffen. Das Gesamtplanungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Gewerbstandortes. Für das Plangebiet erfolgen textliche und zeichnerische Festsetzungen, die die Art und das Maß der Bodennutzung im Plangebiet festlegen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 2: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes

Planung gem. Festsetzungen Bebauungsplan "Gewerbstandort Grobsdorf"	Fläche in m²
Sondergebiet 0,8	13.474
davon überbaubar gem. GRZ	10.779
davon nicht überbaubar	1.787
davon mit Erhalt vorhandener Gehölze	908
Grünfläche mit Erhalt vorhandener Gehölze	1.139
Grünfläche mit Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung	1.894
Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese	3.095
Flächen für Leitungsrechte	1.260
davon Fläche für die Landwirtschaft	1.228
davon Straße	18
davon Wirtschaftsweg	14
Summen	20.862

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“ 1. Änderung mit Erweiterung befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

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

Fachpläne

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

- Regionalplan Ostthüringen (2012)
- Landschaftsplan Ronneburg/WISMUT (IPU 1997)

Die für die Planung relevanten Aussagen dieser Fachpläne und wie diese im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, ist dem Kapitel 1.4 zu entnehmen.

Fachgesetze

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

→ Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,8 wird eine optimale Ausnutzung der Flächen im Baugebiet ermöglicht. Zudem handelt es sich um Flächen einer ehemaligen Stallanlage und damit um eine Nachfolgenutzung bereits beeinträchtigter Flächen.

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 die Ausgangssituation, d. h. die gegenwärtige Flächennutzung.

3.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Plangebietes ist eine Geländeaufnahme im Frühjahr 2022. Für die Beschreibung der Biototypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2019) verwendet.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage von Grobsdorf unmittelbar südlich der Kreisstraße K 115 in Richtung Ronneburg. Es handelt sich um ein eingeebnetes bzw. vor allem im südlichen und westlichen Bereich aufgeschüttetes Gelände einer ehemaligen LPG. Das Plangebiet umfasste ein großes und ein kleines Stallgebäude, zwei Güllebecken sowie sonstige versiegelte Flächen (Abbildungen 6 und 7). Davon wurden das große Stallgebäude, die Güllebecken sowie eine nordöstliche Betonfläche kürzlich zurückgebaut. Zum Plangebiet führen von der K 115 zwei bituminös befestigte Zufahrten (9213). Eine weitere Zufahrt zum vorhandenen Betriebsgelände des Bau- und Containerdienstes liegt unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Flächen zwischen diesen Zufahrten entlang der Kreisstraße werden von kurzgrasigen Verkehrsbegleitgrün (9280), teilweise mit Straßenentwässerungsgraben geprägt. An der Zufahrt (9213) westlich des Plangebietes

befinden sich das Verwaltungsgebäude (9140) des ansässigen Transportunternehmens mit gärtnerisch gestalteten Anlagen (9319) und Zuwegungen (9216) sowie ein gepflasterter Parkplatz (9215), der ebenfalls von einer gestalteten Anlage (9318) umgeben ist (Abbildung 8). Der daran südlich anschließende Bereich westlich des Plangebietes ist großflächig mit Betonplatten, Pflaster oder Asphalt versiegelt (9140) und dient als LKW-Stellplatz (Abbildung 9). In einem Teilbereich befindet sich eine Formhecke aus Ahorn (9319). Am südlichen Rand der Stellfläche steht ebenfalls eine Ahornhecke mit Anschluss an eine umgebende Baumgruppe (6311) auf der abfallenden Böschung des Betriebsgeländes. Diese umfasst z. B. Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, gemeine Esche, Hänge-Birke, Vogel-Kirsche, Holunder und Hundsrose sowie eine Kiefer, welche die Plangebietsgrenze markiert. Der Brusthöhendurchmesser (BHD) der Bäume beträgt 10-30 cm.



Abbildung 6: ehemalige Stallanlage



Abbildung 7: versiegelte Flächen



Abbildung 8: Verwaltungsgebäude und Zufahrt westlich des Plangebietes



Abbildung 9: Als LKW-Stellplätze genutzte versiegelte Flächen

Zwischen der mittleren und der östlichen Zufahrt (9213) zum Plangebiet liegt ein großer geschotterter Parkplatz (9215) (Abbildung 10). In seinem südwestlichen Bereich befindet sich eine Trafostation (8330) neben einer Grasfläche (4711) mit Holunder. Südlich des Parkplatzes steht ein ehemaliges Stallgebäude (9140). Zwischen diesem und dem Parkplatz verläuft ein Betonplattenweg (9140) mit angrenzenden ruderalen Gras säumen (4711). Der Weg führt zu einer mit Betonplatten befestigten Lagerfläche südöstlich der östlichen Plangebietszufahrt (9213). Die Flächen südlich des genannten Gebäudes und des Parkplatzes liegen im Bereich des rückgebauten großen Stallgebäudes. Sie sind gegenwärtig verdichtete vegetationslose Rohbodenstan-

dorte bzw. in Teilbereichen mit Schotter bedeckt (8400). Am Südrand des Plangebietes verläuft eine geschotterte Zufahrt (9140) zu einer weiteren geschotterten Stellfläche für LKWs südöstlich des o. g. Lagerplatzes (Abbildung 11). Die südliche Böschung des Plangebietes wird östlich der o. g. Baumgruppe (6311) hauptsächlich durch lockerwüchsige Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten (9392) geprägt. Im mittleren Bereich führt ein Grünweg (9214) vom Plangebiet in das südlich liegende mesophile Grünland (4223).

Der östliche Teil des Plangebietes wird von ruderalen Grasflächen eingenommen (4711). Ein Grünweg (9214) führt von der östlichen Zufahrt ausgehend in diese Grasfläche. Auf der Böschung nordöstlich oberhalb des genannten Lagerplatzes gibt es eine junge mehrreihige Anpflanzung (6334) überwiegend heimischer Laub- und Nadelbaumarten wie z. B. Gemeine Fichte, Rot-Kiefer, Gemeine Buche, Stiel-Eiche, Hänge-Birke, Ross-Kastanie und Weiß-Tanne (Abbildung 12). Eine weitere derartige Anpflanzung befindet sich am östlichen Rand des Plangebietes. Hier wurden neben den genannten Arten auch Nordmann-Tannen gepflanzt (6331).



Abbildung 10: Schotterparkplatz im nördlichen Plangebiet



Abbildung 11: Schotterfläche im südlichen Plangebiet neben dem Lagerplatz

Zwischen diesem Weg und dem Lagerplatz gibt es eine weitere gestaltete Anlage (9319) mit Ziersträuchern. Am nördlichen Rand der Grünfläche (9399) steht eine Feldhecke (6120) aus überwiegend Bäumen, wie z. B. Gemeine Esche, Vogel-Kirsche, Ahorn und Stiel-Eiche (BHD 10-20 cm).



Abbildung 12: Grünfläche mit Baumpflanzungen



Abbildung 13: Gehölzpflanzung (v. a. Nordmann-Tanne) am Ostrand des Plangebiets

Am Fuße der östlichen Böschung des Plangebiets befinden sich eine kleine Baumgruppe (6311) aus z. B. Vogel-Kirsche (BHD 5-10 cm) und Brombeergestrüpp sowie nordöstlich davon eine mehrstämmige Stiel-Eiche

(BHD ca. 100 cm), als Teil einer sich in Richtung Osten fortsetzenden Baumgruppe (6311) aus weiteren Stiel-Eichen (BHD 50-100 cm) (Abbildungen 14 und 15). Die Flächen östlich des Plangebietes werden durch grasreiche Ruderalfluren (4711) und eine weitere Baumgruppe (6311) aus z. B. Vogel-Kirsche (BHD 10-20 cm) und Steil-Eiche (BHD 40 cm) geprägt. In östliche Richtung schließt sich eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese mit alten Obstbäumen (BHD 30-40 cm) an.



Abbildung 14: Südliche Böschung mit Ruderalfluren sowie Gehölzen im Osten



Abbildung 15: Mehrstämmige Eiche

Bewertung des derzeitigen Zustandes

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

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

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

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

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

Biotope mit hoher Bedeutung

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

Biotope mit einer hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Streuobstbestand auf Grünland (6510 §): Endwert 40 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Hohlweg (9214-07 §): Endwert 40 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit mittlerer Bedeutung

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

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte (4713): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Feldhecke, überwiegend Bäume (6120): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumreihe, mehrreihig, Mischbestand, Laubdominanz (6334): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Mischbestand, Laubdominanz (6331): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit geringer Bedeutung

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

Folgende Biotope dieser Bedeutungsstufe sind vorhanden:

- Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten in Ortslagen (Stadt- und Dorfbrache), an Gewerbe- oder Industriestandorten (9392): Endwert 25
- Grasreiche, ruderal Säume frischer Standorte (4711): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund der Nähe zu intensiv genutzten gewerblichen Nutzflächen und des kurzgrasigen Zustandes)
- Verkehrsbegleitgrün (9280): Endwert 25
- sonstige gestaltete Anlagen (9319): Endwert 25
- Garten in Nutzung (9351): Endwert 25
- sonstige Grünfläche (9399): Endwert 25
- Siedlungsflächen, niedrige offene Bauweise - Hausgarten (9111): Endwert 25
- Ackerland (4110): Endwert 20
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Grün-/Erdweg (9214): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

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

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Schotterweg ohne Deckschicht (9214): Endwert 10
- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige teilversiegelte Flächen (9140): Endwert 10
- Parkplätze-Schotter (9215): Endwert 10
- Flächen der Energiewirtschaft - Trafostation (8330): Endwert 0
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - Gebäude und sonstige versiegelte Flächen (9140): Endwert 0
- Parkplätze - versiegelt (9215): Endwert 0

Tiere und Pflanzen

Die Abfrage der LINFOS-Daten (LRA Schleiz 2021) ergab für das Plangebiet und unmittelbar angrenzend keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) für das Untersuchungsgebiet. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen und Gebäudebrütern) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf den Grün- und Ruderalflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten. Die vorhandenen Gebäude können auch potentielle Fledermausquartiere bieten. Nachweise liegen dafür jedoch nicht vor. Die botanische Artenausstattung des Plangebietes zeigt derzeit keine Besonderheiten. Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Thüringens sind nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist nicht mit dem Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten zu rechnen.

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

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und zur angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 20.862 m², die gegenwärtig zu 48 % überbaut oder befestigt ist. Auch die übrigen unversiegelten Flächen weisen in Folge der Vornutzung als Agrarbetrieb und Steinbruch (s. Schutzgut Boden) sowie den umfangreichen Aufschüttungen und Abgrabungen Vorbelastungen v. a. im Bodenhaushalt und damit in der Fläche auf. Es ist daher von einer hohen Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

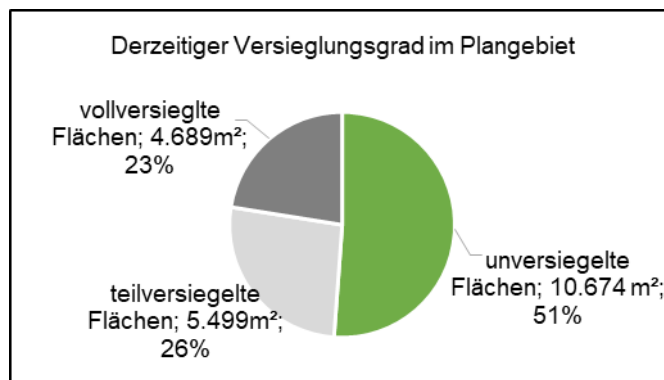


Abbildung 16: Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2023) kämen im Plangebiet unter natürlichen Standortbedingungen die Leitbodenformen steinig-grusiger Lehm (Schieferschutt) (lg1) sowie lehmiger Skelettboden (Schieferschutt der Steilhänge) (lg 4) vor. Im Plangebiet ist jedoch durch die Vornutzung als LPG-Stallanlage mit umfangreichen Flächenversiegelungen von einer umfassenden flächendeckenden anthropogenen Überformung des Bodens auszugehen. Zudem besteht das Plangebiet fast ausschließlich aus Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen. In der Topographischen Karte 5138 Ausgabe 1928 ist neben der ursprünglichen Höhenstufung des Plangebietes auch ein Steinbruch verzeichnet (Abbildung 17).



Abbildung 17: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 5138 Ausgabe 1928 (Plangebiet rot umrandet)

In Folge dieser Vorbelastungen und der fehlenden Bodeneigenschaften ist eine Bewertung dieses Schutzgutes entsprechend dem Leitfaden zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) weitgehend nicht sinnvoll und aussagekräftig. Für den Bereich des bis 2017 vorliegenden Grünlands im Süden des Plangebiets liegt gemäß der Ermittlung der Bodenart der Bodenschätzung im Gelände (GDI-TH 2023) ein Boden des Boden-Klassenzeichens ISIIIb423/22 vor. Die bestehende Bodenart ist gemäß dem Boden-Klassenzeichen aus dem Grünlandschätzungsrahmen ein lehmiger bis stark lehmiger Sand. Die Klimastufe b entspricht ungefähr Ge-

bieten mit einer mittleren Klimalage mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°C und die Wasserstufe 4 kennzeichnet im vorliegenden Fall einen überwiegenden Pflanzenbestand von Trockenheitsanzeigern mit Kurzgrasrasen. Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind mit einer Grünlandgrundzahl von 23 und einer Grünlandzahl 22 (= Korrektur unter Bewertung der natürlichen Standortbedingungen) angegeben.

Für die Böden im Bereich der geneigten Flächen zum Gessental des südlichen sowie des östlichen Plangebiets liegt eine hohe bis äußerst hohe potentielle Erosionsgefährdung vor. Im Bereich des für die Leitungsrechte vorgesehenen südlichen Ausläufers des Plangebiets befindet sich zudem eine Abflussbahn mit hoher bis sehr hoher potentieller Erosionsgefährdung (TLUBN 2023).

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (vgl. TMLNU 1997). 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.

In der Raumnutzungskarte des Landschaftsplans Ronneburg/Wismut (IPU 1997) sind für den östlichen Teil des Plangebiets Altablagerungen (Flächen mit Kontaminationsverdacht) verzeichnet.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Ein Teil des Geltungsbereiches (Fläche für Leitungsrechte) umfasst den Uferbereich des Gessenbachs. Hier befindet sich die Einleitstelle der Regenwasserableitung des Plangebiets über einen vorhandenen Kanal. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einem Abstand von ca. 300 m südlich zum Sondergebiet fließt der Gessenbach, ein Gewässer 2. Ordnung, von Osten in Richtung Westen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserkörper gemäß WRRL „Ronneburger Horst“ (ID DETH_SAL GW 054) (TLUBN 2023). Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßig guten und chemisch schlechten Zustand (TLUBN 2023). Aufgrund der vorangegangenen Wismut-Aktivität (Uranerz-Bergbau) sind mehrere chemische Qualitätsstandard(s) in der Bewertung des chemischen Zustandes überschritten.

Beim hydrogeologischen Teilraum des Plangebietes handelt es sich um die „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ (BGR 2016). Diese sind durch Kluft-Grundwassergeringleiter mit überwiegend silikatischem Gesteinschemismus gekennzeichnet. Im Vorhabengebiet ist die Durchlässigkeit des Hauptgrundwasserleiters sehr gering (kf-Wert $1E^{-9}$ bis $1E^{-7}$ m/s) (TLUBN 2023). Der geochemische Gesteinstyp ist silikatisch/karbonatisch. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsraum liegt bei 0 bis unter 25 mm im Jahr (TLUG 2022b).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Bindige Deckschichten sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden (BGR 2016). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet sehr gering. Die Sickerwasserweilzeit beträgt nur wenige Tage bis etwa ein Jahr (TLUBN 2023).

Vorbelastungen: In den großflächig bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes ist die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden bzw. stark eingeschränkt. Damit ist ein erhöhter Oberflächenabfluss

im Plangebiet vorhanden. In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes ist eine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Damit weist das Schutzgut Wasser insgesamt mittlere Vorbelastungen auf.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ im Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügelland-Klima“ (HIEKEL et al. 2004). Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 8 bis 9 °C und der mittlere Jahresniederschlag bei 600 bis 700 mm (TLUBN 2023).

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

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

Die im Plangebiet vorhandene großflächige Bebauung bzw. Versiegelung bedingt ihrerseits eine Überwärmung und Erniedrigung der relativen Luftfeuchte (s. g. Wärmeinsel). Emissionen von Luftschadstoffen erfolgen im Plangebiet durch die gegenwärtige Nutzung als Transportunternehmen. Beeinträchtigungen durch Emissionen von Luftschadstoffen bestehen auch durch den angrenzenden Straßenverkehr.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion umfasst den derzeitigen optisch erfassbaren Zustand der Landschaft sowie akustische und lufthygienische Reize. Der hier vorliegende Landschaftsraum in der Umgebung des Plangebietes stellt sich als flachwelliges land- und waldwirtschaftlich geprägtes Hügelland dar, das durch einzelne Dörfer und Bachtäler gegliedert wird.



Abbildung 18: Blick über das Plangebiet von Nordosten mit der vorgelagerten Anpflanzung

Das Plangebiet selbst ist zum großen Teil anthropogen überformt. Es wird durch die Gebäude, versiegelte Flächen und Lagerflächen des ansässigen Transportunternehmens, die angrenzenden Ruderalfluren und Gehölzbiotope sowie die kurzgrasigen Grünflächen bestimmt. Die Gebäude dieses Betriebes sind auf Grund der exponierten Lage aus der weiteren Umgebung sichtbar, zumal eine umgebende Bepflanzung weitgehend fehlt.

Vorbelastungen: Das Landschaftsbild ist durch das vorhandene Gewerbegebiet am Standort einer ehemaligen LPG-Stallanlage trotz der zum Teil rückgebauten Ställe bereits vorbelastet.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächstliegende Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 177 „Brahmeaue“ (EU-Code: 5038-303) 4,8 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird.

3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

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

Ein Großteil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt. Durch die Lage weitgehend außerhalb der Ortslage von Grobsdorf sind vom Plangebiet selbst keine Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm zu erwarten. Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen, wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen).

3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

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

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

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

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Bestand sowie dem Ausgangszustand im Jahr 2017, d.

h. vor den einsetzenden baulichen Veränderungen der Flächennutzungen. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case).

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase wird es ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung mit einer zulässigen Überbauung/Überdeckung von 80 % der Fläche zu einem weitgehend vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen der Bauflächen im Plangebiet kommen, da für die Gebäude (Baugrube, Oberflächenabtrag), die Verkehrsflächen und für die Erschließungsarbeiten (Leitungsverlegungen) großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotischen Funktionen des Bodens einschränken bzw. zerstören. Da die vorgesehene Sondergebietsfläche des Plangebietes zum größten Teil bereits befestigt, bebaut oder verdichtet bzw. vorbelastet ist, führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu überwiegend geringen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen. Vom Verlust sind gegenwärtig vor allem vorbelastete Biotopstrukturen sehr geringer (voll- und teilversiegelte Flächen) und geringer Bedeutung (ruderales Grassäume, gestaltete Grünanlagen) betroffen. Von mittlerer Bedeutung waren ein Grünland südlich der Stallanlagen, welches bereits 2018 beseitigt wurde, sowie Gehölzaufwuchs im Bereich von Ruderalfluren im südöstlichen Plangebiet. Andererseits erfolgen Festsetzungen zur Pflanzung von Baum-/Strauchhecken und einer Streuobstwiese im Süden und im Osten des Plangebietes, mit denen neue Lebensräume geschaffen werden. Die Baumgruppe auf der Böschung im Süden des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt. Ebenfalls zum Erhalt festgesetzt werden die jungen Baumpflanzungen in Teilen des östlichen Plangebiets.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet: Bau- und Containerdienst mit einer GRZ von 0,8. Demzufolge sind 20 % der Sondergebietsfläche zu begrünen. Zudem erfolgen im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sowie zur Anlage einer Streuobstwiese. Mit den entstehenden Biotopen und damit auch mit den gärtnerisch gestalteten Grünanlagen im Plangebiet werden neue Lebensräume geschaffen, die teilweise als Ersatzhabitate für die vorkommenden Tierarten fungieren. Die festgesetzten Flächen mit den Pflanzverpflichtungen schaffen dabei neue Lebensräume im Übergangsbereich vom Gewerbstandort zur offenen Landschaft, **wobei die in den vergangenen Jahren gepflanzten Gehölze im Osten des Plangebietes zu erhalten sind.**

⇒ Insgesamt führt das Vorhaben, mit Ausnahme der Grünland- und Gehölzbeseitigungen, zum Verlust von Biotopen nachrangiger Bedeutung. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste überwiegend mit sehr gering bzw. gering bewerteten Biotopstrukturen als insgesamt gering eingestuft. Hierzu tragen im Wesentlichen die erheblichen Vorbelastungen des Plangebietes bei.

Schutzgut Fläche

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

Eine Gegenüberstellung versiegelter und unversiegelter Flächen im Ausgangszustand 2017 sowie in der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“ ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einem höheren Flächenverbrauch von 12 % des Plangebiets (2.424 m²) gegenüber dem Ausgangszustand von 2017. Gegenüber dem derzeitigen Zustand ist die Umsetzung des Bebauungsplans bei Ausnutzung der Festsetzungen mit einem zusätzlichen Befestigungsgrad von 3 % des Plangebiets (623 m²) verbunden (vgl. Kapitel 3.2.1).

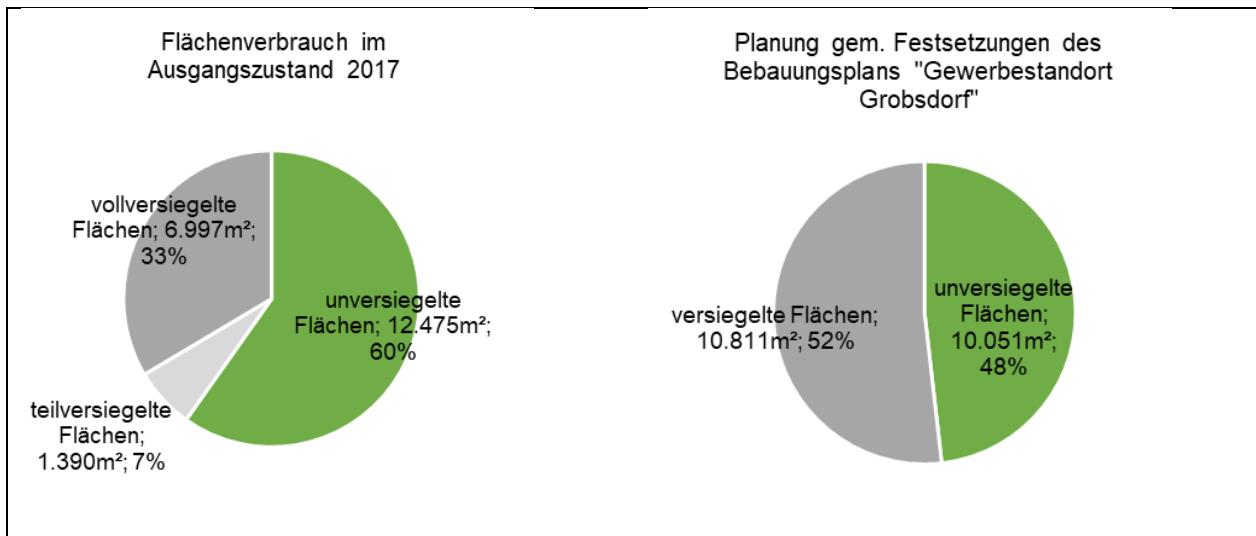


Abbildung 19: Flächenverbrauch im Ausgangszustand und in der Planung

Schutzgut Boden

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maximale Befestigung von 80 % der Sondergebietsfläche. Auf dieser Fläche ist in Folge der Versiegelung, Überbauung bzw. Befestigungen mit einem weitgehenden und anhaltenden Verlust sämtlicher Regulations-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens auszugehen. Da ein Großteil der Fläche bereits überbaut und befestigt ist bzw. bis vor kurzem noch war, führt die Umsetzung des Vorhabens zu überwiegend geringen zusätzlichen Verlusten oder Beeinträchtigungen im Bodenhaushalt dieser vorbelasteten Bereiche. Von größerer Bedeutung ist lediglich die Versiegelung des bis 2017 vorhandenen Grünlandstandortes. Aufgrund der Nähe dieses Standortes zu den ehemaligen Stallanlagen, ist aber auch hier von Vorbelastungen im Bodenhaushalt in Form von Verdichtung oder Bodenumlagerungen auszugehen. In den Grünflächen und Flächen mit Pflanzgebot bzw. Pflanzeerhalt kommt es zu keinen zusätzlichen baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens.

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

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

Schutzgut Wasser

Bau- / Betriebsphase: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird derzeit durch einen privaten Mischwasserkanal in Richtung Gessenbach entwässert. Gegenüber dem Bestand sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Gessenbach zu erwarten. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbands Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal vom 03.08.2021 ist für die gesamte Ortslage Grobsdorf und damit auch für das beabsichtigte Plangebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ ab 2038 eine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Dabei soll der anfallende Schmutzwasserabfluss von Grobsdorf an den südlich an der Ortslage vorbeiführenden Mischwassersammler zur Kläranlage Ronneburg angeschlossen werden. Bis zum Anschluss an die Kläranlage Ronneburg erfolgt die abwasserseitige Erschließung des geplanten Gewerbstandortes voraussichtlich bis 2038 weiterhin über den privaten Kanal. Das anfallende

Schmutzwasser in dem Gewerbstandort ist bis dahin über eine vollbiologische Kleinkläranlage vorzubehandeln (ZVME 2021).

Grundwasser:

Bauphase: Da das Plangebiet bereits teilversiegelt bzw. großflächig versiegelt ist, sind Funktionen wie Versickerung und Grundwasserneubildung, auch in den entsiegelten Bereichen aufgrund der Bodenverdichtung, stark beeinträchtigt. Ausgehend vom gegenwärtigen Grad der Befestigung und Verdichtung der Flächen kommt es infolge der maximal zulässigen Überbauung (GRZ 0,8) zu einer weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades. Das Vorhaben wird sich demnach negativ auf die Grundwasserneubildung auswirken, die jedoch in weiten Teilen bereits stark beeinträchtigt ist. Zudem ist dieser Eingriff, ausgehend von der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens, nur von nachrangiger Bedeutung. Während der Bauphase sind potentielle Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch den Baustellenverkehr möglich, bei einem ordnungsgemäßen Einsatz der Technik jedoch nicht zu erwarten.

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

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

Schutzgut Klima / Luft

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

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

Durch die bestehende und zulässige Bebauung ist das Landschaftsbild des Plangebietes bereits umfassend vorbelastet und anthropogen überformt. Die zulässige zusätzliche Bebauung im Rahmen des Bebauungsplans wird zu einer weiteren Verstärkung der anthropogenen Überformung innerhalb des Plangebiets führen, wobei dieser Effekt durch den Gebäudebestand relativiert wird. Die Höhe der vorgesehenen baulichen Anlagen orientiert sich am Gebäudebestand des westlich gelegenen Grundstückes und wird auf **max. 302 m ü. NHN festgesetzt und damit gegenüber dem Vorentwurf um 4 m zurückgenommen. Mit dieser Rücknahme wird die Lage des Plangebietes an der Hangkante zum stark strukturierten Gessental berücksichtigt und damit die Fernsichtwirksamkeit der neuen Gebäude zurückgenommen.** Die Festsetzung zur Pflanzung bzw. zum Erhalt von Gehölzbeständen im südlichen Plangebiet sowie einer Streuobstwiese im östlichen Geltungsbereich führen zu einer optischen Abgrenzung des Sondergebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. zur offenen Landschaft. Von dem im Gessental verlaufenden Rad- und Wanderweg ist das Plangebiet aufgrund der zwischen dem Plangebiet und dem Rad- und Wanderweg befindlichen Gehölzen / Waldbeständen optisch abgeschirmt. Hierzu trägt auch der vom Gessental zum Plangebiet befindliche Hang bei.

⇒ Das Konfliktpotenzial im Schutzgut Landschaftsbild wird als gering **bis mittel** beurteilt.

Mensch und seine Gesundheit

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

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung durch ein Bau- und Containerdienstunternehmen sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Der aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplanes ergänzende Betrieb im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Containerdienst“ führt nur zu einer geringen Erhöhung von Immissionen im Nahbereich. In den benachbarten Siedlungsbereichen sind gegenüber der bisherigen Nutzung zusätzlichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit nicht zu erwarten, **da für das Sondergebiet lärmreglementierende Festsetzungen v. a. für die Nachtzeit getroffen werden.**

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Wechselwirkungen

Mit Umsetzung der Planung ist durch die gegenüber dem Bestand zusätzliche Überbauung ein verhältnismäßig geringer zusätzlicher Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen überwiegend sehr geringer (voll- und teilversiegelte Flächen) und geringer Bedeutung (ruderales Grassäume, gestaltete Grünanlagen), aber auch mittlerer Wertigkeit (Grünland, Gehölze), welche bereits seit 2018 beansprucht wurden. Aufgrund der Versiegelung kommt es in diesen Bereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Außerdem führt die Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung und zur Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Der vorliegende Bebauungsplan führt überwiegend zur Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen, die bereits befestigt und bebaut sind. Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotopstrukturen sehr geringer (versiegelte und teilversiegelte Bereiche) und geringer (ruderales Grassäume, gestaltete Grünanlagen) Bedeutungsstufe beseitigt, sowie bereits seit 2018 Biotope mittlerer Bedeutung (Grünland, Gehölzbiotope). Das Bauvorhaben führt zu Konflikten geringer bis mittlerer Bedeutung in den Schutzgütern Biotoptypen, Tiere und Pflanzen. Bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind die zulässigen Baumaßnahmen mit einem geringen Konfliktpotential zu beurteilen. Im Hinblick auf die gegenwärtige und die vorangegangene Nutzung führt das Bauvorhaben zu keinen zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit. Ausgehend von den umfassenden Vorbelastungen mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

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: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Containerdienst gem. § 11 BauNVO. Im Sondergebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig: Lagerung und Recycling incl. Annahme und Verwertung von Bauschutt, Grüngut und Schuttgütern, Baufirma und Containerdienst, Lagerflächen, Wasch- und Tankplätze, Stellplätze und Werkstatt für Bau-, Reinigungs- und Containerfahrzeugen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und die den genannten Nutzungen zugeordneten Verwaltungs-, Büro- und Sozialgebäude. Das Plangebiet ist bereits größtenteils erschlossen. Im Zuge der zusätzlich erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung der Gebäude und Verkehrsflächen ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

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

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

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es fallen Baumischabfall und Bodenaushub an. Zudem ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen. [Hierbei besteht eine Andienungspflicht von Abfällen an den öffentlichen Entsorgungsträger.](#)

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Dabei fällt in Folge der geplanten Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art des Unternehmens an. [Der anfallende \(Gewerbe-\) Abfall wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen sowie der bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den hier zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen 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)

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

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

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

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt wird und kein angrenzender Wald vorhanden ist.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

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

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.

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 vom 19.08.1970) (zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend der Nutzungsart als Sondergebiet für gewerbliche Nutzung.

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

Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 2): Mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ 0,8) wird eine optimierte Verdichtung angestrebt, um einer weiteren Flächenexpansion des Gewerbstandortes entgegen zu wirken. Für die Gebäude und baulichen Anlagen wird eine maximale Höhe von 306 m ü NHN festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die neue Bebauung nicht überproportional über die angrenzende Bebauung hinausragt. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5): Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Diese Vorgabe ist vor allem in der Planungs- und Bauphase relevant.

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 7 und zeichnerische Festsetzung):

Die im Süden des Plangebietes gelegene private Grünfläche „b“ mit der Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung ist mit einer Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. 10 % der Fläche ist mit Laubbäumen mittlerer Wuchshöhe zu bepflanzen. Es sind Gehölze in der Pflanzqualität HST 12-14 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimisches und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die private Grünfläche „a“ im Osten des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist mit Obstbäumen zu bepflanzen. Es sind insgesamt 30 hochstämmige Obstbäume in der Pflanzqualität HST 10-12 cm mit einem Regelabstand von 8-10 m zu pflanzen. Es sind hierbei heimisches und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (zeichnerische Festsetzung): Die mit "c" gekennzeichneten Flächen setzen den Erhalt von vorhandenen Gehölzen fest. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

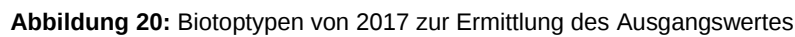
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

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 im Plangebiet Grünflächen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

Gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) werden für die einzelnen Biotoptypen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Ausgangswert). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet der Zustand vor den im Jahr 2018 einsetzenden Veränderungen der baulichen Anlagen und der Flächenversiegelungen anzusetzen ist. Als Grundlage für die Ermittlung des Ausgangszustandes dient daher die Biotopausstattung im Jahr 2017 auf Grundlage der Begehung 2022 in Verbindung mit der Auswertung des Luftbildes von 2017 und der Feldblöcke 2017.



Biotoptypen gem. Zustand 2017	Bedeutungs- stufe (B)	Fläche in m² (A)	Ausgangs- wert (C = A x B)
Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht	30	1.466	43.980
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	25	7.297	182.425
Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311)	30	858	25.740
Sonstige Flächen der Energiewirtschaft (8339)	0	20	0
sonstige Straße (9213)	0	160	0
sonstige gestaltete Anlagen (9319)	25	114	2.850
Geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren und Säume frischer und nährstoffreicher Standorte mit Gehölzaufwuchs 41 bis 70 % Deckung (4713-3)	35	1.149	40.215
Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - Gebäude (9153)	0	2.739	0
Agrargenossenschaften, ehemalige LPG - sonstige versiegelte Flächen (9153)	0	4.078	0
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Grün-/Erdweg (9214)	20	329	6.580
Parkplätze-Schotter (9215)	5	851	4.255
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Schotterweg mit wassergebundener Decke (9216)	5	539	2.695
Leitungsrechte (verschiedene Biotoptypen)		1.262	
Gesamtergebnis		20.862	308.740

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung, GÖL mbH, Weida
Schlossberg 7, 07570 Weida, Tel.: 036603-714790, Fax: 714794, e-mail: info@goel.de

Entsprechend dem o. g. Modell ergibt sich für das Plangebiet ein Ausgangswert von 308.740 Werteinheiten. In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen des Bebauungsplanes entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert).

Tabelle 5: Ermittlung des Planungswertes

Planung gem. Festsetzungen Bebauungsplan "Gewerbstandort Grobsdorf"	Bedeutungsstufe (B)	Fläche in m ² (A)	Planungswert (C = A x B)
Sondergebiet		13.474	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	10.779	0
davon nicht überbaubar	25	1.787	44.675
davon mit Erhalt vorhandener Gehölze	30	908	27.240
Grünfläche mit Erhalt vorhandener Gehölze	30	1.139	34.170
Grünfläche mit Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung	40	1.894	75.760
Grünfläche mit Zweckbestimmung Streuobstwiese	40	3.095	123.800
Flächen für Leitungsrechte			
davon Fläche für die Landwirtschaft		1.228	
davon Straße		18	
davon Wirtschaftsweg		14	
Gesamtergebnis		20.862	305.645

Bedeutungsstufe (0 = keine, 20 = gering, 30 = mittel, 40 = hoch)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung mit Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von **-3.095** Werteinheiten verbleibt. Da es sich beim Bilanzierungsmodell um ein rein rechnerisches Modell handelt und das verbleibende Defizit der Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von lediglich 150 m² (= 1 Obstbaum) entspricht, erfolgt keine vollständige Kompensation des bilanzierten Wertverlustes. Dieses verbleibende Defizit wird auch damit begründet, dass die Nachnutzung der Stallanlage zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes führt, dass bei einem Erhalt der Stallanlage entstanden wäre.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

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.

3.3.7 Alternativenprüfung

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

Eine Standortalternativenprüfung für den Bebauungsplan ist im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe zur Sicherung und Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Anlage am Standort einer ehemaligen Stallanlage nicht erforderlich. Eine Erweiterung des Gewerbebetriebes in nördliche, westliche oder südliche Richtung ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen bzw. im Süden aufgrund der Topographie nicht möglich bzw. sinnvoll, so dass diesbezüglich eine Alternativenbetrachtung nicht zielführend ist.

Innerhalb des Plangebietes sollen weitgehend nur die Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden, die anthropogen vorbelastet sind. Eine Ausdehnung der Sondergebietsnutzung ist u. a. auch

aufgrund des östlich ansteigenden Geländes nicht sinnvoll. Eine Reduzierung der Grundflächenzahl ist ebenfalls nicht zielführend, da mit den getroffenen Festsetzungen eine maximale Ausnutzung der Sondergebietsfläche erfolgt und somit einer weiteren Flächenausdehnung des Sondergebietes begegnet wird.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 Methodik

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

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

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

3.4.2 Monitoring

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

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

3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Ronneburg hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ in der Gemarkung Grobsdorf gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Gelände eines landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes südlich der Ortslage Grobsdorf.

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

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

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter Biototypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie

auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Da nur gering- bis mittelwertige Biotopstrukturen beeinträchtigt sowie überwiegend voll- und teilversiegelte Flächen beansprucht werden, sind die Auswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt als gering zu bewerten. Durch die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot- und Pflanzeerhalt, einschließlich einer Streuobstwiese, führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Sicherung und Erweiterung von Gehölzstrukturen und einer Einbindung in den Landschaftsraum.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungswert zeigt, dass die Planung zu einem geringen verbleibenden Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell führt. Dabei wird von der Festsetzung einer ergänzenden Kompensationsmaßnahme abgesehen.

4 Literaturverzeichnis

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 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 durch Artikel 39 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2025 I Nr. 232).
- 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).
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- BIWA – Ingenieurbüro Arnulf Bühner (2025): Stadt Ronneburg, Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ – Schall-Immissionsprognose.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.
- DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 08/2002.
- 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 (2023): Thüringen Viewer: Basisdaten, Fachdaten. - <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/> (aufgerufen 24.09.2023).
- GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 12.10.2022 (BGBl. I S. 1802).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21: 1-384.
- IPU - INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG UND UMWELT (1997): Landschaftsplan Ronneburg / Wismut i. A. d. Freistaates Thüringen.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - LANDRATSAMT GREIZ (2020): Bereitstellung der LINFOS-Daten für den Untersuchungsraum. Elektronische Postmitteilung am 10.02.2020.
- RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2024): Genehmigungsentwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (Beschluss Nr. PLV 30/01/24 vom 19.04.2024).
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- ThürNat2000ErhZVO (Thüringer Natura 2000-Erhaltungsziele-Verordnung) - Verordnung zur Festsetzung von Europäischen Vogelschutzgebieten, Schutzobjekten und Erhaltungszielen vom 29. Mai 2008 (GVBl. S. 181), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 347).
- ThürStrG (Thüringer Straßengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Art. 47 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 290).
- 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 durch Art. 67 des Gesetzes vom 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291).
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019): OBK 2.1 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 01.11.2019). -

https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/00_tlubn/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_biotope_offenland_2_1.pdf (aufgerufen 21.10.2021)

TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2023): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen November 2023)

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2012): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus: „Regelfallfeststellungen und Handlungsanforderungen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ (TMLNU, Stand 03.04.1997). - elektronische Postmitteilung vom 18.01.2012.

TMBLV - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel – Herausforderungen annehmen-Vielfalt bewahren-Veränderungen gestalten – Erfurt.

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).

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 05. 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 durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189).

WRRL (Europäische Wasserrahmenrichtlinie) - Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 (ABl. EU L 311 S. 32).

ZVME - Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal (2021): Stadt Ronneburg, Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“: Stellungnahme zur erneuten Anfrage zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes vom 03.08.2021.