

**Stadt Tanna**  
**SAALE-ORLA-KREIS**



**Bebauungsplan Nr. 13**  
**„Industriestandort Kapelle“**

Begründung mit Umweltbericht

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes .....</b>           | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aufgaben der Bauleitplanung und bisheriger Verlauf der Planung ..... | 3         |
| 1.2      | Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....             | 3         |
| 1.3      | Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen .....           | 4         |
| 1.4      | Plangrundlage .....  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes.....</b>            | <b>5</b>  |
| 2.1      | Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung).....           | 5         |
| 2.2      | Wahl des Planverfahrens.....   | 7         |
| 2.3      | Planinhalt .....   | 8         |
| 2.4      | Erschließung .....   | 13        |
| 2.5      | Sonstige Belange .....   | 14        |
| <b>3</b> | <b>Umweltbericht .....</b>   | <b>14</b> |
| 3.1      | Einleitung .....   | 14        |
| 3.1.1    | Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....  | 15        |
| 3.1.2    | Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....                          | 15        |
| 3.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....               | 16        |
| 3.2.1    | Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Bestandes .....                   | 16        |
| 3.2.2    | FFH-Gebiet .....   | 22        |
| 3.2.3    | Bevölkerung, Menschen und ihre Gesundheit .....                      | 23        |
| 3.2.4    | Kultur und Sachgüter sowie weitere Umweltbelange .....               | 23        |
| 3.3      | Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung .....        | 23        |
| 3.3.1    | Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose) ..... | 23        |
| 3.3.2    | Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....           | 23        |
| 3.3.3    | Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....                       | 25        |
| 3.3.4    | Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).....        | 28        |
| 3.3.5    | Belange des Artenschutzes .....                                      | 29        |
| 3.3.6    | Alternativenprüfung.....   | 29        |
| 3.4      | Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht .....                          | 30        |
| 3.4.1    | Methodik und ggf. Schwierigkeiten.....                               | 30        |
| 3.4.2    | Geplante Überwachungsmaßnahmen.....                                  | 30        |
| 3.4.3    | Zusammenfassung .....  | 31        |
|          | <b>Literaturverzeichnis .....</b>                                    | <b>32</b> |

## Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkarte

Anlage 2: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme im Ortsteil Schilbach

Anlage 3: Hydraulische Auswirkungen

## **1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes**

---

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ gefasst. Planungsziel des vorliegenden Planes ist die Schaffung von verbesserten Bedingungen zur weiteren Entwicklung des bestehenden Industriestandortes „Kapelle“ in Schilbach (Stadt Tanna). Der Bebauungsplan enthält hierbei die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung im Plangebiet.

### **1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und bisheriger Verlauf der Planung**

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

Bereits im Jahr 1992 stellte der damalige Zweckverband Industriegebiet Kapelle der Stadt Tanna und der ehemals eigenständigen Gemeinde Schilbach für den Standort des Plangebietes an der damaligen Bundesstraße B 2 (heute L 3002) den Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ auf, welcher seit dem 19. Juli 1992 in Kraft ist. Seitdem hat sich nahe Schilbach ein Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt, das heute weitgehend bebaut ist. Unter anderem hat sich die Firma GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH als einer der größeren Betriebe für die Produktion von Fenstern angesiedelt. Der gültige Bebauungsplan wurde bereits in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert (Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2010), um die Einfahrts- bzw. Zufahrtssituation in das Gewerbe- und Industriegebiet neu zu regeln sowie eine neue Erschließungsstraße anzulegen.

In Folge der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Firma GEALAN werden zusätzliche Erweiterungen für den Betrieb erforderlich, um den heutigen betrieblichen Anforderungen entsprechen zu können. Ausgehend vom bestehenden Bebauungsplan gibt es gegenwärtig keine Möglichkeiten einer Betriebserweiterung sowohl innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes als auch darüber hinaus. Der hier vorliegende Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Industriebetriebes schaffen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), geführt. Es ist dabei gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht nimmt am gesamten Verfahren teil.

### **1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Schilbach im Westen des Stadtgebietes Tanna (Landkreis Saale-Orla-Kreis). Der Industriestandort wird im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch die Landesstraße 3002 begrenzt. Nördlich grenzen vorhandene Gewerbebetriebe sowie Lagerflächen und die Erschließungsstraße „Industriegebiet Kapelle“ an. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich der südliche Bereich der o.g. Erschließungsstraße sowie weitere Gewerbebetriebe und ein Solarpark. Die nördlich und südlich sowie die östlich der L 3002 gelegenen Gewerbegebietsflächen befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.

Das gesamte Plangebiet umfasst bei einer Fläche von rund 12,6 ha die folgenden Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Schilbach (Stadt Tanna): 143/7, 148/10, 148/11, 148/12, 148/19, 148/21, 148/25 tlw., 148/27, 148/28, 148/29, 148/37, 148/39. Gegenüber dem Vorentwurf wurden weitere Flurstücke im Süden des Plangebietes in den Geltungsbereich aufgenommen, um für diese Flächen eine städtebaulich geordnete einheitliche Entwicklung sicher zu stellen.

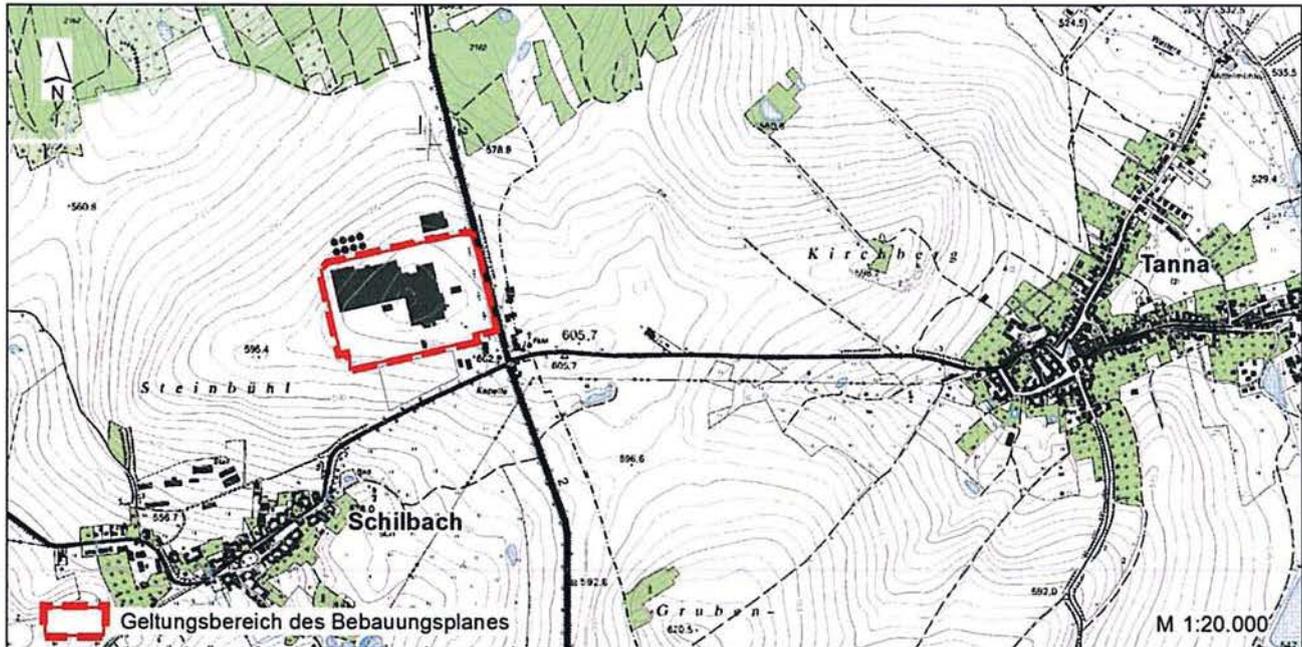


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit gewerblich durch die Firma GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH genutzt und ist bereits mit Produktionsanlagen, Verwaltungs- und Lagereinrichtungen sowie Parkstell- und Verkehrsflächen des Betriebes bebaut.

### 1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT): Da es bereits seit 1992 einen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Standort gibt, sind die Gewerbe- und Industrieflächen im Regionalplan Ostthüringen (genehmigt seit 13.04.2012) bereits als Siedlungsbereich dargestellt. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (lb-106) gem. RP-OT an, in dem einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Angrenzend an die südlich und östlich gelegenen Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 schließt das Vorranggebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (LB-88) an. Gemäß der regionalplanerischen Zielstellung sind diese Flächen für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Nutzungen, die diesem Ziel entgegenstehen sind nicht zulässig (Z 4-3).

Im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung sollen vorhandenen Baugebiete ausgelastet werden, bevor neue Flächen im Außenbereich erschlossen werden (G 2-4 RP-OT). Damit soll zugleich dem Grundsatz G 2-5 RP-OT entsprochen werden, auch bei einer Sicherung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 02.09.2016 bestätigt, dass die vorliegende Planung den raumordnerischen Erfordernissen entspricht.

## Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet der Stadt Tanna liegt kein Flächennutzungsplan vor. Daher ist der vorliegende Plan als ein vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB zu werten. Voraussetzung hierfür ist, dass dieser Plan den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht und aus dringenden Gründen erforderlich ist (s. Kap. 2.1).

Verbindliche Bauleitplanung: In Kapitel 1.1 sind Angaben zum rechtskräftigen Bauleitplan am Industriestandort Kapelle enthalten, mit welchen bereits in der Vergangenheit verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen wurde. Die Grenzen dieses Planes mit seiner 1. Änderung sind für die Nachvollziehbarkeit in der Planzeichnung zur Übersicht und Klarstellung des Sachverhaltes enthalten. Für die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Überlagerung der z.Zt. rechtskräftigen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen. Die neuen Festsetzungen verdrängen dabei die bestehenden Festsetzungen, ohne dass der Ursprungsplan aufgehoben wird. Der Ursprungsplan behält mit seinen Festsetzungen für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriestandort Kapelle" seine Rechtsverbindlichkeit.

## Landschaftsplanung

Landschaftsplan Tanna (LP Tanna): Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Tanna“ (Melzer 2013). Da der Standort bereits gewerblich genutzt wird und weitgehend überbaut ist, trifft der Landschaftsplan nur wenige Aussagen zu Entwicklungsvorgaben für diesen Bereich. Für den Gewerbe- und Industriestandort „Kapelle“ wird lediglich die ungenügende Einbindung in die Landschaft sowie die weiträumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bemängelt. Demnach schreibt der Plan als Entwicklungsziel vor, dass für großflächige bauliche Gewerbeanlagen, wie dem Gewerbe- und Industriegebiet „Kapelle“, eine landschaftliche Einbindung erfolgen soll.

## Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestandort Kapelle“ befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

## 1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 2017) der Flur 2 der Gemarkung Schilbach (Tanna) verwendet. Ergänzt werden diese Unterlagen um eine aktuelle Höhen- und Lagevermessung (Automatisierte Liegenschaftskarte ALK 2014). Für die Plandarstellung wurde der Maßstab 1 : 2.000 gewählt, da dieser vorliegend für eine eindeutige zeichnerische Festsetzung ausreicht.

# 2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes

---

## 2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)

Der ehemalige Planungszweckverband Industriegebiet Kapelle Tanna-Schilbach hat 1993 den Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ zur Entwicklung eines Gewerbestandortes aufgestellt. Dabei wurde sowohl für die zentrale Industrie- als auch die anschließenden Gewerbebegebietsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, was nur eine begrenzte Bebauung zulässt. Ausgehend vom

Bebauungsplan hat sich im Industriegebiet die Fa. GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH angesiedelt und die Flächen im Industriegebiet vollständig in Anspruch genommen, wobei bereits mit Zustimmung des Landratsamtes die zulässige Grundflächenzahl überschritten wurde. Im Zuge von Erweiterungen des Betriebes wurden ergänzend Gewerbegebietsflächen in das Firmengelände einbezogen. Ausgehend von der wirtschaftlichen Entwicklung und Expansion des Betriebes GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH ist dieser zu einem der größten Industriebetriebe und Arbeitgeber im Süden des Saale-Orla-Kreises geworden.

Auf Grund eines weiteren Flächenbedarfs für Produktions-, Entwicklungs- und Lagerflächen ist der Betrieb an die Stadt Tanna mit der Bitte herangetreten, zu prüfen, inwieweit diesem Wunsch entsprochen werden kann. Die Stadt hat hierauf die unterschiedlichen Möglichkeiten geprüft, zumal sie sich in der Verantwortung sieht, da die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 nicht den üblichen Festsetzungen eines Industriegebietes entspricht (Obergrenze im Regelfall gem. § 17 BauNVO GRZ = 0,8). Im Einzelnen wurden folgende Möglichkeiten diskutiert:

(1) Erweiterung des Betriebes auf angrenzende Fläche im Plangebiet: Die Fa. GEALAN hat mit Ausnahme weniger Flächen im Süden des Geltungsbereiches alle bisher nicht bebauten und zur Verfügung stehenden Flächen im Umfeld des Betriebes innerhalb des Geltungsbereiches erworben. Südlich grenzt ein Solarpark an, dessen Standzeit bis über das Jahr 2030 hinaus geplant ist. Die Flächen nördlich der Erschließungsstraße sind bereits bebaut und werden anderweitig genutzt. Somit scheidet eine Erweiterung in nördliche und südliche Richtung aus. Da im Osten die Landesstraße an das Betriebsgelände angrenzt, ist eine weitere zusammenhängende Bebauung auch in diese Richtung nicht möglich.

(2) Erweiterung des Bebauungsplanes in westliche Richtung: Da sowohl in nördliche als auch in südliche und östliche Richtung eine Erweiterung aus tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, könnte das Plangebiet des Bebauungsplanes in westliche Richtung erweitert werden. Diese Flächen werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt (Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Entzug landwirtschaftlicher Flächen entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes und des § 1a Abs. 2 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen ist. Erschwerend kommen bei einer Erweiterung in westliche Richtung die topographischen Verhältnisse hinzu. Das Gelände fällt in westliche Richtung stark ab, so dass umfangreiche Aufschüttungen erforderlich werden, um eine zusammenhängend bebaubare Fläche zu erhalten. Des Weiteren würde das Industrie- und Gewerbegebiet mit einer westlichen Erweiterung näher an die Ortslage Schilbach heranrücken. Ein topographisch höher gelegenes Industriegebiet mit großen Industriehallen sowie die westlich anschließenden bestehenden Windkraftanlagen würden zu einer optischen Bedrängung für die Bevölkerung von Schilbach führen.

(3) Änderung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes: Alternativ zu einer räumlichen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes besteht die Möglichkeit, durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl eine weitere Bebauung und Verdichtung der Baugebietsflächen zu erreichen. Bei der vorliegenden Planung besteht diese Möglichkeit auf Grund der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6. Im Rahmen der weiteren Planung ist bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl zu prüfen, ob und wie das in Folge der Versiegelung zusätzlich anfallenden und zu fassende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet werden kann.

→ Ergebnis der Alternativenbewertung: Da im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes keine Flächen zur Verfügung stehen, um dem Flächenbedarf zu entsprechen und eine Erweiterung des Plangebietes auf Grund der topographischen Bedingungen sowie planerischen und rechtlichen Bedingungen nicht sinnvoll ist, soll der Grad der Überbauung im Bereich der Bauflächen der Fa. GEALAN wesentlich erhöht werden.

Dabei wurde die südliche Geltungsbereichsgrenze so angepasst, dass die dort angrenzenden Flächen mit den unverändert gebliebenen Festsetzungen des Ursprungsplanes als eine zusammenhängende Einheit weiterhin „lebensfähig“ sind und die städtebauliche Ordnung erhalten bleibt.

Von einer Änderung des kompletten Ursprungsplanes wurde abgesehen, da sowohl für die nördlichen, östlichen und südlichen Flächen kein Handlungsbedarf besteht.

## 2.2 Wahl des Planverfahrens

Die Stadt Tanna hat im Vorfeld dieses Planverfahrens geprüft, in wie weit die geplante Erhöhung der Grundflächenzahl neben den Flächen der Fa. GEALAN auch weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft. Dabei hat sich gezeigt, dass für den Großteil der Flächen am Industriestandort Kapelle kein Bedarf besteht, die Grundflächenzahl zu erhöhen. Vor dem Hintergrund eines erhöhten Niederschlagswasseranfalls und eines zusätzlichen Kompensationsflächenbedarfs in Folge einer Erhöhung der Grundflächenzahl hat sich die Stadt Tanna entschieden, die Erhöhung der Grundflächenzahl hauptsächlich auf die Bauflächen der Fa. GEALAN sowie direkt angrenzende, kleinere Gewerbeflächen (städtebauliche Ordnung) zu beschränken. Da für alle weiteren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ die bisherigen Festsetzungen auch weiterhin verbindlich bleiben sollen, wurde festgelegt, ausschließlich für den Bereich des neuen Bebauungsplanes einen ergänzenden Bebauungsplan aufzustellen, der die bestehenden Festsetzungen überlagert. Der ursprüngliche Bebauungsplan bleibt damit insgesamt erhalten, für die Flächen des neuen Bebauungsplanes auf Grund der Überlagerung aber unwirksam. Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde abgesehen, da sich die Stadt im vorliegenden Fall in der Verantwortung sieht, die bestehenden Mängel zu beheben.

Der Gesetzgeber schreibt des Weiteren vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB dar, der vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, sofern dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Da die Stadt Tanna derzeit über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Dringende Gründe: Die bisherige Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandes und die derzeitigen Erweiterungsabsichten des ansässigen, für die Stadt Tanna wirtschaftlich sehr bedeutenden Produktionsbetriebes GEALAN, erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13. Dieser unterstützt die o.g. Investitionsbereitschaft des Betriebes in neue Bauvorhaben auf den Flächen des Industriegebietes und kommt somit insbesondere auch der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Tanna zu Gute. Die Stadt hat demnach ein großes Interesse an der Schaffung von Voraussetzungen für derartig gewichtige Investitionen und somit an der Weiterentwicklung des Industriestandortes.

Des Weiteren sind dringende Gründe gegeben, wenn nach den konkreten städtebaulichen Erfordernissen eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Festsetzung eines Bebauungsplanes vor Inkraft-Treten des Flächennutzungsplanes erfordert. Dies ist der Fall, wenn die städtebauliche Entwicklung durch das Warten auf den Flächennutzungsplan stärker gefährdet würde als durch einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Städtebauliche Entwicklung: Der vorzeitige Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Tanna nicht entgegen, da es sich vorliegend um ein bestehendes Industriegebiet handelt und generell davon auszugehen ist, dass dessen Weiterentwicklung ohne die Neuinanspruchnahme von angrenzenden Flächen im Außenbereich der geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Da die Aufstellung zur Überplanung und Verdichtung eines bereits bestehen-

den Bebauungsplanes führt und die städtebauliche Grundkonzeption der Stadt Tanna unberührt bleibt, ist davon auszugehen, dass die Planung der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht und damit der Anforderung des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB entsprochen wird (s.a. EZB § 8 Rn 59).

Den Anforderungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes wird aus den genannten Gründen entsprochen. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner Stellungnahme vom 02.09.2016 hierzu ausgeführt, dass es den Ausführungen in der Begründung der Stadt Tanna hierzu folgt.

Um den heutigen Anforderungen eines modernen Industriebetriebes zu entsprechen, sind weitere bauliche Maßnahmen unabdingbar, um den Industriestandort langfristig zu sichern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau zusätzlich notwendiger Anlagen zu schaffen. Diese Entwicklung dient zudem der Erhaltung des Standortes sowie der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und entspricht damit dem in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

## 2.3 Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ der Stadt Tanna soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der industriellen Bauflächen schaffen. Ziel ist es dabei, durch die Festsetzungen eine weitere Verdichtung der Baugebietsflächen zu ermöglichen. Zudem sollen die im Osten des Plangebiets bisher festgesetzten Verkehrsflächen einer industriellen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 126.951 m<sup>2</sup>. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

| Gesamtgröße des Geltungsbereiches                                    | 126.951 m <sup>2</sup>       | 100,0 %        |
|--|------------------------------|----------------|
| <b>Industriegebiet GI, davon:</b>                                    | <b>126.951 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9)                              | 114.256 m <sup>2</sup>       | 90,0 %         |
| nicht überbaubar mit Pflicht zum Pflanzerschutz (§ 9 (1) 25 b BauGB) | 5.251 m <sup>2</sup>         | 4,1 %          |
| nicht überbaubar mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25 a BauGB)              | 2.869 m <sup>2</sup>         | 2,3 %          |
| nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen                       | 4.575 m <sup>2</sup>         | 3,6 %          |

Für Teile des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ erfolgt eine Überlagerung der Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplan. Der Ursprungsplan wird nicht aufgehoben und ist auf den Flächen außerhalb des neuen Geltungsbereiches weiterhin verbindlich. Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wurden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

### Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung wird ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) sind nicht zulässig. Im Industriegebiet sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential gem. § 3 Abs. 5a BImSchG, bei denen die Stoffe der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, unzulässig.

**Begründung:** Einige der im Bebauungsplan Nr. 01 festgesetzten Gewerbeflächen im Osten und Süden des neuen Plangebietes (Flurstücke 148/10, 148/11, 148/12, 148/19, 148/21, 148/28, 148/29, 148/37 und 143/7) werden durch die neue Planung dem Industriegebiet zugeführt. Ein Teil dieser Flächen ist bereits mit Anlagen des Betriebes GEALAN überbaut worden (bspw. Parkplätze). Innerhalb des Stadtgebietes Tanna ist dieses Industriegebiet gegenwärtig der einzig mögliche, größere Ansiedlungsstandort für derartige Industriebetriebe. Die Festsetzung ist u.a. notwendig, um den Produktionsstandort der Firma GEALAN in Tanna dauerhaft zu sichern und dem Betrieb im Bedarfsfall alle Möglichkeiten einzuräumen, sich den heutigen Anforderungen anzupassen und entsprechende Erweiterungsoptionen bereitzustellen. Die Überplanung einzelner, tlw. bebauter Gewerbegebietsflächen schafft an einem ohnehin industriell genutzten Standort diese Möglichkeiten und erhält den Vorrang vor einer Flächenexpansion in den Außenbereich (vgl. Kap. 2.1). Zudem können die entfallenen Gewerbegebietsflächen für kleinere Betriebe auch innerhalb der Ortslagen (GE= Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) untergebracht werden. Mit der Festsetzung des gesamten Plangebietes wird unabhängig vom gegenwärtig vorhandenen Betrieb, eine großflächige zusammenhängende Industriefläche mit einer maximalen Bebauung geschaffen.

Durch den Ausschluss von Betriebswohnungen im Industriegebiet gem. § 9 Abs. 3 BauNVO soll verhindert werden, dass sowohl für den bestehenden Produktionsbetrieb als auch andere Betriebe künftig Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art aufgrund benachbarter Wohnungen entstehen können. Der Ausschluss erfolgt daher aufgrund des Störpotentials im GI selbst und stellt eine Verträglichkeit zu den bereits bestehenden Gewerbebetrieben her.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Ansiedlung derartiger Nutzungen vorrangig innerhalb der Ortslagen erfolgen soll und nicht in abseits gelegenen Industriegebieten. Der Industriestandort soll weiterhin vorrangig produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Dagegen sind die hier ausgeschlossenen Nutzungen auch in mehreren anderen Baugebieten nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig, so dass keine Notwendigkeit darin gesehen wird, durch derartige Anlagen Industriegebietsflächen zu blockieren (GI-Flächen sind im Stadtgebiet oder in den Ortsteilen nur schwer zu integrieren). Hinzu kommt, dass auch diese den bereits jetzt zulässigen Störgrad der Hauptnutzung zu beachten haben, so dass sich schon aus dieser Voraussetzung für die Ausnahmeerteilung erhebliche Einschränkungen ergeben würden.

Dem Ziel der Flächensicherung und der hochwertigen Entwicklung des Standortes dient weiterhin der vorgesehene Ausschluss von Tankstellen. Die Ansiedlung von Tankstellen im Plangebiet steht den Planungsabsichten der Stadt Tanna entgegen, den bestehenden, regional und wirtschaftlich sehr bedeutenden Gewerbebetrieb GEALAN Tanna bei seiner Weiterentwicklung zu unterstützen und zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die in Industriegebieten allgemein zulässigen Tankstellen sollen aufgrund ihrer hohen Flächeninanspruchnahme sowie dem erhöhten Verkehrsaufkommen in den Zufahrtbereichen nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sein.

Aufgrund der in unmittelbarer Nähe gelegenen Wohngebäude des Ortes Schilbach (Entfernung ca. 300 m) werden Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential gem. § 3 Abs. 5a BImSchG im Plangebiet ausgeschlossen.

#### **Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-19 BauNVO)**

*Für das Industriegebiet wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird auf 620,0 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungstechnik und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden. Betrieblich erforderliche Silos und Hochregallager dürfen*

*ausnahmsweise auf dem Flurstück 148/39 bis zu einer Höhe von 628 m über NHN errichtet werden. Diese Bauteile dürfen in der Summe ihrer Grundflächen bis maximal 5 % der Grundstücksfläche ausmachen.*

Begründung: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 übersteigt die Obergrenze für Industriegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO um den Faktor 0,1. Diese Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO jedoch zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen und die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen werden kann, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und zudem nachteilige Auswirkungen auf die Natur vermieden werden können.

zu den städtebaulichen Gründen: Bezüglich der im Industriegebiet festzusetzenden GRZ wurde vorab geprüft, ob es anderweitige Möglichkeiten zur Deckung des Flächenbedarfes für den ansässigen Betrieb GEALAN gibt. Das Gesamtareal ist schon seit längerer Zeit industriell-gewerblich geprägt und weist mit der Landesstraße 3002 im Osten, den Erschließungsstraßen und Gewerbebetrieben im Süden und Norden sowie den Ackerflächen und dem abfallenden Gelände im Westen eindeutige Begrenzungen auf. Des Weiteren wird der Bereich des Industriegebietes durch vorhandene Gehölze und Böschungen sowie durch die Vorrang- und Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ im Osten und Westen eingegrenzt. Eine Ausweitung in den heutigen Außenbereich für die weitere Entwicklung dieses Industriestandortes ist nur mit erheblichem Aufwand (zusätzliche Geländeauffüllungen nach Westen etc.) umsetzbar, sodass in erster Linie die gezielte Nachverdichtung des Bestandes Vorrang haben soll. Um dennoch dem Flächenbedarf des ansässigen Betriebes zu entsprechen, wird die Regelgröße der GRZ geringfügig überschritten.

Die Beschränkung der flächenmäßigen Ausdehnung des Industriegebietes durch die o.g. Faktoren geht einher mit einer möglichst großen Ausnutzbarkeit der begrenzten Fläche, weshalb eine GRZ von 0,9 notwendig wird. Aus städtebaulicher Sicht wird daher auch unter dem Gesichtspunkt, mit Grund und Boden schonend umzugehen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB) den Vorgaben der Regionalplanung entsprochen (s.a. G 2-5, RP-OT). Die Erhöhung der GRZ auf den Faktor 0,9 ermöglicht folglich ein flächensparendes Bauen und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Gebietes bei (Bodenschutz, Nachverdichtung i.S.d. § 1 a Abs. 2 BauGB). Damit wird nicht nur den Interessen der ansässigen Firma GEALAN entsprochen, sondern auch die Belange der Stadt Tanna hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes sowie ergänzend von Natur und Landschaft entsprochen (Vermeidung einer weiteren Ausdehnung industrieller Flächen, kein Eingriff in zusammenhängende, landwirtschaftlich genutzt Flächen).

zu Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Ist eine Überschreitung der GRZ aus besonderen städtebaulichen Gründen zulässig, muss dieses durch Umstände ausgeglichen sein bzw. durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden bzw. dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Industriegebiet werden durch die erhöhte Versiegelung nicht verschlechtert. Die Überschreitung der für Industriegebiete festgelegten GRZ-Obergrenze (0,8, § 17 BauNVO) erscheint vertretbar, da durch planinterne und planexterne Maßnahmen ein 100%iger Ausgleich des Eingriffs erfolgt (siehe Umweltbericht).

zu den nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt: Durch die Nachverdichtung im Zuge der Erhöhung der GRZ stehen sonstige öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen. Bei einer Erweiterung der Betriebsfläche in den angrenzenden Außenbereich wären die Auswirkungen auf die Umwelt wesentlich nachteiliger, da bspw. die industriellen bzw. gewerblichen Nutzungen näher an die benachbarte Ortslage Schilbach heranrücken würden und somit die Belange des Immissionsschutzes betroffen wären. Zudem beansprucht die vorgesehene Nachverdichtung keine hochwertigen Böden oder Biotopstrukturen. Auch werden keine artenschutzrechtlichen Belange besonders betroffen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters, der hier üblicherweise anzutreffenden Baukörper sowie der Geländetopographie. Eine weitergehende Differenzierung in die Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da entsprechende Gewerbe-/Industriebauten unterschiedlichste Geschosshöhen aufweisen können. Vorgesehene Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die bestehende Geländehöhe NHN. Hierbei erfolgt mit Ausnahme des Flurstückes 148/39 eine erstmalige Höhenbegrenzung. Die Begrenzung der Höhe der Gebäude bzw. Produktionshallen auf 620 m ü. NHN im Industriegebiet dient vorrangig zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, wobei die deutliche Vorprägung durch die zulässige industrielle Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ mit berücksichtigt ist (genehmigte Außensilos ca. 627 m ü. NHN, Produktionshallen ca. 610 - 615 m ü. NHN). Die bisherige Höhenbegrenzung für das Flurstück 148/39 wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzend dürfen betrieblich erforderliche Silos und Hochregallager auf dem Flurstück 148/39 entsprechend der bisherigen Festsetzung bis zu einer Höhe von 628 m über NHN errichtet werden. Diese dürfen in der Summe ihrer Grundflächen maximal 5 % der Grundstücksfläche des Flurstückes 148/39 (= 4.862 m<sup>2</sup>) ausmachen, um höhere Bauteile in ihrer Ausdehnung flächig zu begrenzen und das Landschaftsbild nicht noch weiter zu beeinträchtigen. Bei der zulässigen Gesamthöhe wurden neben den bestehenden Höhenfestsetzungen auch die westlich angrenzenden Windkraftanlagen berücksichtigt, die weit über die festgesetzte Höhe im Industriegebiet hinausragen und somit zumindest teilweise die landschaftsbildbestimmenden Baukörper sind. Die erlaubte Überschreitung von 2 m der genannten Anlagen ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Vergleich zum Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Des Weiteren werden durch die neuen Festsetzungen die Höhenvorgaben der bisher als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen (Flurstücke 143/7, 148/10, 148/11, 148/12, 148/19, 148/21, 148/28, 148/29, 148/39) von zwei Vollgeschossen im nördlichen und vier Vollgeschossen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes durch den neuen Bebauungsplan überplant und nunmehr dieses Maß der baulichen Nutzung aufgegeben und eine absolute Höhenbegrenzung ersetzt. Somit wird ein klarer Übergang vom Industriegebiet zu den nördlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen geschaffen.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

*Im Industriegebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes 300 m nicht überschreiten darf.*

Begründung: Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 300 m erlaubt die Errichtung der erforderlichen baulichen Einrichtungen für eine zusammenhängende industrielle Fertigung und Lagerung. Zur Strukturierung und besseren Ausnutzung der Bauflächen sowie zur erwarteten Nutzung werden großzügig überbaubare Grundstücksflächen bzw. eine Baugrenze entlang der Plangebietsgrenze festgesetzt. Hierbei wurde u.a. ein Mindestabstand zur Landesstraße von 21 m (bezogen auf die befestigte Verkehrsfläche) festgesetzt, wovon rd. 5 m außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Damit wird den Forderungen des § 24 ThürStrG zum Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche entsprochen.

Im Industriegebiet werden entsprechend der zu erwartenden Nutzungen großzügig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Hierdurch entfallen die Pflanzstreifen zwischen den bisher festgesetzten Gewerbeflächen im Süden des Plangebietes, wodurch jedoch wiederum das neu festgesetzte Industriegebiet sinnvoll als zusammenhängende, überbaubare Grundstücksfläche genutzt werden kann. Die entfallenden Grünflächen werden i.V.m. der naturschutzrechtlichen Ausgleich kompensiert.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

*Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Alle PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen wasserdurchlässig auszubilden.*

Begründung: Durch den Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine gezielte Steuerung von Anlagen des ruhenden Verkehrs nach räumlichen und gestalterischen Gesichtspunkten erfolgen. Die Randbereiche des Plangebietes sind von den o.g. Anlagen freizuhalten, um die wenigen verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen nicht noch weiter zu reduzieren.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplätze im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung z.T. weiterhin ermöglicht werden. Die Festsetzung trägt zudem zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion bei. Eine weitergehende Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigem Material ist auf Grund der Festsetzung eines Industriegebietes u.a. auch zum Boden- und Grundwasserschutz nicht sinnvoll, kann aber im Rahmen der Zulässigkeit vom Bauherren gewählt werden.

### **Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

*Für die Bauflächen, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gekennzeichnet sind, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Pflanzfestsetzung getroffen:*

*Fläche a: Es ist eine straßenbegleitende Baumreihe mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen der Pflanzqualität Hochstamm 14-16 in einem Abstand von 7 m zur Straßenverkehrsfläche (L 3002) zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren und zu erhalten. Der Abstand zwischen den Bäumen hat 10 m zu betragen, hiervon kann im Bereich von Leitungen abgewichen werden.*

*Fläche b: Zu pflanzen ist in der Böschungsmitte entlang der nördlichen Erschließungsstraße (Industriegebiet Kapelle) eine einreihige Hecke mit einem Abstand in der Reihe von 1 m. Zu pflanzen sind heimische und standortgerechte Sträucher. Bestehende Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren und zu erhalten.*

Begründung: Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen greifen die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 01 getroffenen Festsetzungen zur Begründung der Randbereiche des Gebietes auf und setzen diese fort. Die Anpflanzungen bewirken eine optische Einbindung der gewerblichen Anlagen in den Landschaftsraum, was den Zielvorgaben aus dem Landschaftsplan „Tanna“ entspricht. Des Weiteren dienen sie der Strukturanreicherung und der Schaffung von Lebensräumen. Durch die straßenbegleitende Baumreihe und Heckenpflanzung soll ein direkter Übergang vom Industriegebiet hin zu den angrenzenden Straßen vermieden werden. Entlang der L 3002 wird zum Fahrbahnrand ein einheitlicher Streifen als Pflanzstreifen festgesetzt, wobei der vorhandene öffentliche Grünstreifen mit einbezogen wird. Innerhalb des 10-m Pflanzstreifens (inkl. öffentliches Grün) soll im Abstand von 7 m zur Straßenverkehrsfläche eine straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt werden.

### Erhaltungsgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung: Das Gebot zum Erhalt der vorhandenen Vegetation ist funktional begründet. Da sich die Vegetation im Gebiet über mehrere Jahre ungestört entwickeln konnte, besitzen diese Bestände eine relativ hohe ökologische Wertigkeit. Darüber hinaus haben diese eine wichtige mikroklimatische und optische Funktion. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt des Gehölzbestandes dienen der Absicherung der dort vorhandenen Grünstrukturen und ihrer Funktion für das Orts- und Landschaftsbild.

## **Ergänzende Hinweise**

### **Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes**

*Der Ausgleich, der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, erfolgt ergänzend auf Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Folgende Maßnahme wird für die Eingriffskompensation festgelegt:*

#### **Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892**

➤ *Aufforstung eines Mischwaldes (80 % Laubholzanteil), Flächengröße: 18.521 m<sup>2</sup>*

**Begründung:** Einerseits ist es das Planungsziel, die vorhandenen Flächen im Plangebiet möglichst vollumfänglich industriell/gewerblich zu nutzen, so dass die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes zu erbringen ist. Andererseits ist der Entzug landwirtschaftlicher Flächen zu begrenzen. Für die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation wird eine Fläche außerhalb des Plangebietes herangezogen, für welche bereits eine entsprechende Aufforstungsgenehmigung des Thüringer Forstamtes Schleiz (Genehmigung vom 26.01.2016) vorliegt. Auf dieser Fläche soll die erforderliche Maßnahme umgesetzt werden (s. Anlage). Entsprechend der überarbeiteten naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ergibt sich nunmehr ein wesentlich geringerer Kompensationsbedarf (s. Kap. 3.3.3), so dass lediglich die Maßnahme in Schilbach in das Planverfahren eingestellt wird.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (einschließlich der Aspekte Boden und Grundwasser, Klima, Lärm und Luftreinhaltung) werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

## **2.4 Erschließung**

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

**Ver- und Entsorgung:** Das Plangebiet ist voll erschlossen, alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind i.V.m der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt worden und vorhanden.

**Verkehrsanbindung:** Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Landesstraße L 3002 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im Zuge des notwendigen Straßenausbaus für den Bebauungsplan Nr. 01 wurden im Inneren des Gebietes zwei Erschließungsstraßen geschaffen, welche über zwei Zufahrten im Osten und Südosten erreicht werden können. Somit ist kein neuer Anschluss nötig. Mit der festgesetzten Baugrenze wird geregelt, dass Gebäude zum bestehenden Fahrbahnrand der Landesstraße 3002 den Mindestabstand von 20 m gem. § 9 Abs. 1 FStrG einhalten (s.a. Stellungnahme des Straßenbauamtes Ostthüringen vom 13.09.2016).

**Löschwasser:** Für die Löschwassergrundversorgung ist gemäß Brand- und Katastrophenschutz die Stadt Tanna verantwortlich. Hierzu können die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Die Löschwassergrundversorgung im Industriegebiet Kapelle ist durch zwei bestehende Zisternen (300 m<sup>3</sup> sowie 140 m<sup>3</sup>) auf dem Gelände der Firma GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH gesichert. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden vorzuhalten (192 m<sup>3</sup>), was eingehalten wird (vgl. Stellungnahme Bauamt Stadt Tanna vom 11.12.2015).

**Niederschlagswasser:** Auf Grund des erhöhten Versiegelungsgrades ergeben sich erhöhte Anforderungen an eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung. Hierzu wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft mbH (IGFW, November 2016) gesonderte Untersuchungen durchgeführt. Die unschädliche Ableitung des Niederschlagswassers ist demnach über die beiden vorhandenen Regenrückhaltebecken im Südwesten und Nordosten des Industriestandortes mög-

lich. Es wurde nachgewiesen, dass diese hinsichtlich Ihres Volumens ausreichend groß sind, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen (s. Anlage 3). Im Nachgang der o.g. Untersuchung wurden weitere Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen (Erhöhung der Fläche um rd. 5 %). Unter Berücksichtigung dieser Flächenzunahme konnte festgestellt werden, dass die Regenrückhaltebecken nach wie vor größer als erforderlich sind und trotz der Gebietsvergrößerung nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist (vgl. Elektronische Mitteilung Dipl.-Ing. Klaus Kunter vom 16.03.2017).

## **2.5 Sonstige Belange**

### **Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThDSchG. Archäologische Funde sind bisher nicht bekannt (s.a. Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 05.08.2016 und 06.09.2016). Die rechtlichen Vorgaben des ThDSchG sind bei allen Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG).

### **Landwirtschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wird jedoch eine Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen. Für die vorgesehene Aufforstungsmaßnahme liegt bereits eine Aufforstungsgenehmigung vor (Bescheid des Thüringer Forstamtes Schleiz vom 26.01.2016). Die Aufforstungsgenehmigung wurde gem. § 21 Abs. 1 ThürWaldG im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Landwirtschaftsbehörde sowie der unteren Flurbereinigungsbehörde erteilt, so dass von der Zustimmung der Erstaufforstung auszugehen ist. Eine erneute Beteiligung des Amtes für Landentwicklung und Flurneuordnung entsprechend der Forderung aus der Stellungnahme vom 18. August 2016 zum Bebauungsplanverfahren ist demnach nicht erforderlich.

### **Forstwirtschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen neu in Anspruch genommen. Da an das Plangebiet keine Waldflächen angrenzen, sind die einzuhaltenden Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ohne Planungsrelevanz. Im Rahmen des notwendigen Ausgleiches ist eine Aufforstung eines Mischwaldes als eine Kompensationsmaßnahme vorgesehen, wobei für diese bereits eine Aufforstungsgenehmigung vorliegt.

## **3 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Industriestandort Kapelle“ zur weiteren Entwicklung des bestehenden Industriestandortes gefasst. Gegenwärtig wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“ beurteilt. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist 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. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde in den Umweltbericht integriert, so dass auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet wurde (s.a. § 11 BNatSchG).

### 3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Die Grundstücke im Gewerbe- bzw. Industriegebiet wurden weitgehend für eine gewerbliche Nutzung bebaut. Durch geänderte Rahmenbedingungen (s. Kapitel 2.1 der Begründung) ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes im Bereich des Industriegebietes erforderlich. Diese umfasst v.a. die folgenden relevanten Festsetzungen (s.a. 2.3 – planungsrechtliche Festsetzungen):

- Art der baulichen Nutzung: Einheitliche Festsetzung als Industriegebiet (GI)
- Maß der baulichen Nutzung: Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,9, Änderung der Höhenvorgabe (B-Plan Nr. 01: GE-Flächen = II–IV Geschossen; GI-Flächen = Traufhöhe bis 620 m bzw. 628 m ü. NHN für einzelne Baukörper, wie bspw. Silos) auf eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von 620 m ü. NHN (Silos und Hochregale: max. 628 m auf max. 5 % der Grundstücksfläche des Flurstücks 148/39),
- Anpflanzung einer straßenbegleitende Baumreihe und einer einreihigen Hecke,
- Erhalt bereits bestehender Gehölz-/Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes.

Der Plan regelt zudem den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch die Planung begründeten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

| Gesamtgröße des Geltungsbereiches                                    | 126.951 m <sup>2</sup>       |
|--|------------------------------|
| <b>Industriegebiet GI, davon:</b>                                    | <b>126.951 m<sup>2</sup></b> |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9)                              | 114.256 m <sup>2</sup>       |
| nicht überbaubar mit Pflicht zum Pflanzerschutz (§ 9 (1) 25 b BauGB) | 5.251 m <sup>2</sup>         |
| nicht überbaubar mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25 a BauGB)              | 2.869 m <sup>2</sup>         |
| nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen                       | 4.575 m <sup>2</sup>         |

### 3.1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

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 oder -objekte mit umweltrelevanter Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Fachpläne

Regionalplanung (Regionalplan Ostthüringen RP-OT): Die Gewerbe- und Industrieflächen sind im Regionalplan Ostthüringen (genehmigt seit 13.04.2012) bereits als Siedlungsbereich dargestellt. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (lb-106) an. Angrenzend an die südlich und östlich gelegenen Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 schließt das Vorranggebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (LB-88) an. Gemäß der regionalplanerischen Zielstellung sind diese Flächen für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Nutzungen, die diesem Ziel entgegenstehen sind nicht zulässig (Z 4-3).

Im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung sollen vorhandenen Baugebiete ausgelastet werden, bevor neue Flächen im Außenbereich erschlossen werden (G 2-4 RP-OT). Damit soll zugleich dem Grundsatz G 2-5 RP-OT entsprochen werden, auch bei einer Sicherung der nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuinanspruchnahme deutlich zu reduzieren.

→ Die vorliegende Planung setzt sowohl die planerischen als auch textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Ostthüringen um.

Flächennutzungsplan: Für das Gebiet der Stadt Tanna liegt kein Flächennutzungsplan vor. Daher wird der vorliegende Plan als ein vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu werden gem. den Erläuterungen im Kapitel 2.2 erfüllt.

Landschaftsplan Tanna (LP Tanna): Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Tanna“ (Melzer 2013). Da der Standort bereits gewerblich genutzt wird und weitgehend überbaut ist, trifft der Landschaftsplan nur wenige Aussagen zu Entwicklungsvorgaben für diesen Bereich. Für den Gewerbe- und Industriestandort „Kapelle“ wird lediglich die ungenügende Einbindung in die Landschaft sowie die weiträumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bemängelt. Demnach gilt das Entwicklungsziel des LP Tanna, dass für großflächige bauliche Gewerbeanlagen, wie das „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“, eine landschaftliche Einbindung erfolgen soll.

→ Die vorgesehenen Festsetzungen führen zu einer Einbindung des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes.

### **Fachgesetze**

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u.a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

→ Zur Vermeidung einer wesentlich größeren Flächeninanspruchnahme bei einer Umsiedlung des Gesamtbetriebes, erfolgen vorhabenkonkrete Festsetzungen zu Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebsgeländes.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

### **3.2.1 Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Bestandes**

#### **Biotoptypen, Flora und Fauna**

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im September 2015, die den zu diesem Zeitpunkt erfassbaren Zustand dokumentiert. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2001) verwendet.

Das Plangebiet befindet sich westlich der L 3002 im Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle. Es handelt sich überwiegend um die bereits bebauten bzw. als Verkehrs- und Lagerflächen versiegelten Bereiche (9141) der Firma GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH. An der nördlichen Böschung wurde ein grasreicher ruderaler Saum (4711) kartiert, der im Westen mit fünf einzelnen Laubbäumen (6410) bestanden ist. Bei den Bäumen handelt es sich um Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eiche (*Quercus spec.*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit Bruthöhendurchmessern (BHD) von 20 bis 25 cm.

Der Geltungsbereich wird nach Norden von einer Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet begrenzt (9216). Nördlich der Zufahrtsstraße befinden sich von Ost nach West eine weitere Gewerbefläche mit Gebäude (9142) und Verkehrsflächen (9216), eine durch Abgrabung und Aufschüttung entstandene Ruderalfläche (9392) sowie eine Ruderalflur (4710) mit teilweisem Gehölzaufwuchs von Weide (*Salix spec.*), Birke (*Betula pendula*) und Hundsrose (*Rosa canina*). Auf der Ruderalfläche befinden sich acht Betonbecken/Silos, die als einzelne Gewerbeflächen aufgenommen wurden (9142). Die Ruderalfluren setzen sich u.a. aus verschiedenen Gräsern, Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wilder Möhre (*Dauca carota*), Huflattich (*Tussilago farfara*) und Bei-

fuß (*Artemisia vulgaris*) zusammen. Im Nordwesten begrenzt ein als sonstiges Feldgehölz (6214) aufgenommenen Gehölzbestand aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eiche (*Quercus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) diesen Teil des Gewerbegebietes zum westlich anschließenden Acker (4110). Diese Gehölzgruppe setzt sich südlich der Zufahrtstraße als teilweise sehr lückige Baum- und Strauchhecke (6120-040, 6120, 6110-040) am Westrand des Gewerbe- und Industriestandortes fort. Die Artenzusammensetzung ist ähnlich der vorgenannten und wird stellenweise noch um Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Weidenarten (*Salix spec.*) und vereinzelte Eiben (*Taxus baccata*) ergänzt.



Abbildung 2: Luftbild des Industriestandortes Kapelle

Nach Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wiederum von einer Zufahrtstraße (9216) begrenzt. Die Südwestecke des Firmengeländes fällt nach Süden ab und wird von einem ruderalisierten, artenarmen Grünland (4220) eingenommen. Das Artenspektrum besteht aus trittresistenten Gräsern (*Poa spec.*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Rot- und Weißklee (*Trifolium pratense*, *T. repens*) sowie Ampfer (*Rumex spec.*) und Schafgarbe (*Achillea millefolia*). Ein Schotterweg (9214) quert das Grünland von Süd nach Nord und bildet eine Zufahrt von der südlich angrenzenden Straße zum Firmengelände, welches umzäunt ist. Auf dem Firmengelände befindet sich östlich des Grünlandes ein ca. 4 - 5 m hoher, Nord-Süd ausgerichteter Erdwall, der mit Ampfer (*Rumex spec.*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) bewachsen ist. Dieser Bereich wurde als Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (9392) kartiert. Am Südrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes östlich des Grünlandes liegt der Firmenparkplatz (9215). Er ist mit asphaltierten Fahrspuren und Gittersteinen im Stellflächenbereich ausgestattet. Eine mit ruderalem Grassaum (4711) bewachsene Böschung trennt den Parkplatz vom topographisch höher liegenden Firmengelände (s. Abbildung 3). Östlich des Parkplatzes schließt sich ein weiterer ruderaler Grassaum (4711) sowie eine Gewerbefläche mit einem Gebäude (9142) und einer geschotterten Verkehrsfläche (9214) an. Weiter in östlicher Richtung folgt ein artenarmes Grünland (4220), auf dem ein Kirschbaum (6430) mit einem BHD von ca. 25 cm steht, sowie eine Lagerfläche, die als Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (9392) aufgenommen wurde und mit Gräsern und Arten der Ruderalfluren (Ampfer, Beifuß, Rainfarn) bestanden ist.



Abbildung 3: Firmenparkplatz und angrenzender Solarpark    Abbildung 4: Acker und Baumreihe entlang der L 3002

Den größten Teil der südlich der Zufahrtstraße gelegenen Fläche nimmt ein Solarpark (9142) ein. Nach Osten schließen sich weitere Gewerbeflächen (9142) an und im Westen wird der Solarpark von Grünland (4220) und Acker (4110) begrenzt.

Im Südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Fläche mit artenarmen Scherrasen (9318) sowie Acker- (4110) und Ruderalflächen (4710). Weiter östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, wird der Gewerbe- und Industriestandort Kapelle durch eine grasreiche Ruderalflur (4710) mit einzelnen Gehölzen sowie einer Baumreihe (6312) zur Landesstraße abgegrenzt (siehe Abbildung 4). Zu den Gehölzbeständen der Ruderalflur gehören u.a. eine Baumgruppe (6311) aus einer Reihe dicht beieinander stehender jüngerer Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) sowie eine einreihige Feldhecke (6110) aus bereits hochgewachsenen Sträuchern wie Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Innerhalb der Ackerfläche im Übergang zur südlich gelegenen Ruderalflur befinden sich zudem drei einzelne Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) (4410). Östlich der Landesstraße schließt sich wiederum eine straßenbegleitende Baumreihe (6312) sowie Grünland (4220) im Norden und weitere Gewerbeflächen mit Gebäuden (9142) und artenarmer Scherrasen (9318) im Süden an.

### **Bewertung des derzeitigen Zustandes**

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad / Entwicklungspotenzial“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“. Für vegetationsarme bzw. -freie Biotoptypen wird zusätzlich das Kriterium des „Faunistischen Potenzials“ herangezogen. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Variationen eines Biotoptyps mit wert einschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche. Vor allem für Flächen der Siedlungsbereiche kann eine weitere Differenzierung (TMLNU 2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad erfolgen.

Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche entsprechend dem rechnerischen Endwert nach TMLNU (1999) und der gutachterlichen Ausdifferenzierung (TMLNU 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 Struktureichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Biotope mit sehr hoher Bedeutung vorhanden.

### **Biotope mit hoher Bedeutung**

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

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Biotope mit einer hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz vorhanden:

- Feldhecke, überwiegend Bäume (6120): Grundwert 30, Zuschlag um 10 Punkte aufgrund der ausgeprägten Strauchschicht
- sonstiges Feldgehölz (6214): Grundwert 40, keine Zu- oder Abschläge

### **Biotope mit mittlerer Bedeutung**

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

Eine mittlere Bedeutung kommt im Untersuchungsgebiet den folgenden Biotopen zu:

- mesophiles Grünland (4220): Grundwert 30, Abschlag um 2 Punkte aufgrund der ruderalisierten bzw. artenarmen Ausprägung
- Ruderalflur, grasreich (4710): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Feldhecke, überwiegend Sträucher, tlw. lückig (6110, 6110-040): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Feldhecke, überwiegend Bäume, lückig (6120-040): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Baumgruppe/-reihe, Laubholz-Reinbestand (6311, 6312): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Baumreihe, Nadelholz-Reinbestand (6322): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Einzelbäume (6410, 6430): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge

### **Biotope mit geringer Bedeutung**

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

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Acker (4110): Grundwert 20, keine Zu- oder Abschläge
- Gewerbefläche Solarpark (9142): Biotopwert 20 aufgrund der geringen Versiegelung und des Vorkommens von Grünland unter den Modulen
- Scherrasen (9318): Biotopwert 20 aufgrund der intensiven Nutzung (häufige Mahd)

- Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (9392): Biotopwert 25 aufgrund der Ausprägung als Ruderalflur mit Rohbodenstandorten

### **Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung**

*Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist versiegelte Flächen und bieten praktisch keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.*

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung sind:

- Industrieflächen (9141): Biotopwert 0, da es sich überwiegend um versiegelte Flächen der Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen handelt
- Andere Gewerbeflächen (9142): Biotopwert 0, da es sich um überwiegend versiegelte Flächen (Gebäude, Betonbecken) handelt
- Hauptstraße (9212): Biotopwert 0, da versiegelt
- Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214): Biotopwert 10 aufgrund der Ausprägung als Schotterweg
- Parkplatz (9215): Biotopwert 0, da es sich überwiegend um versiegelte Flächen handelt
- Wirtschaftsweg, versiegelt (9216): Biotopwert 0, da versiegelt

### **Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung des Geltungsbereichs ist mit keinem Vorkommen besonderer Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die Umgebung des Industriestandortes Kapelle bietet mit seinen großflächigen Ackerflächen vor allem Tierarten des Offenlandes und des siedlungsnahen Umfeldes Lebensraum. Hier überwiegen Arten mit wenig spezifischen Habitatansprüchen (Ubiquisten).

### **Boden**

Laut Bodengeologischer Karte des Bezirks Gera (1969) steht im Plangebiet ein steinig, sandiger Lehm (lg 2) über Schieferschutt und Quarzit an, der sich zu einer Berglehm- bzw. Bergsandlehm-Braunerde auf Plateaus und Hängen entwickelt hat. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt anhand der Leitbodenformen Thüringens (TLUG 2000). Es werden die Boden(teil)funktionen „Lebensraum für Pflanzen“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ sowie die „Filter- und Pufferfunktion“ des Bodens näher betrachtet. Im Untersuchungsgebiet sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Ebenso liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

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

Der steinig, sandige Lehm ist in der Regel ein typischer Waldstandort und nur untergeordnet als Acker nutzbar. Die Waldnutzung spiegelt sich z.B. in der für landwirtschaftliche Zwecke eher ungünstigen Humusform des Rohhumus wider. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die ebenen bis schwach geneigten Flächen dennoch überwiegend als Acker genutzt. Die Braunerde weist in der Regel keine besonderen Standorteigenschaften für Pflanzengesellschaften auf. Die Naturnähe ist im Bereich der Ackerflächen durch die ständige Bewirtschaftung bereits eingeschränkt. Innerhalb des Plangebietes ist dagegen aufgrund der Bebauung des Industriestandortes kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden.

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

Die Berglehm- und Bergsandlehm-Braunerde weist auf ungestörten Standorten eine im Durchschnitt nur mäßige bis geringe Wasserspeicherefähigkeit auf und neigt z.T. erheblich zu Austrocknung. Im Bereich des

Plangebietes ist die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt bereits durch die Versiegelung vollständig zerstört, so dass der Boden in diesem Bereich keinen Einfluss mehr auf eine mögliche Abflussverzögerung bzw. -verminderung hat.

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

Bei der im Untersuchungsraum vorkommenden Braunerde besteht generell eine starke Versauerungstendenz, was zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung führt. Der Bodentyp weist durch den potenziell geringen pH-Wert eine geringe Pufferfunktion auf. Aus der Bodenschätzung ergibt sich für die Berglehm- und Bergsandlehm-Braunerde aus steinig, sandigem Lehm eine durchschnittliche Bodenzahl von 38. Der natürliche Boden ist jedoch aufgrund der bestehenden Nutzung als Industriegebiet vollständig überbaut und in den Randbereichen durch bauliche Tätigkeiten (Aufschüttung, Abgrabungen) stark gestört.

### **Wasser**

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden, wobei im Untersuchungsgebiet keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer vorhanden sind.

#### 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. Der Gebietsniederschlag beträgt laut TMLNU (1996) ca. 800 mm/a und die Grundwasserneubildung liegt natürlicherweise bei ca. 50 bis 150 mm/a. Sie ist damit als gering einzustufen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung kann das auftreffende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht mehr versickern, so dass die Grundwasserneubildung im Industriegebiet auf 90% der Fläche faktisch bei 0 mm/a liegt.

Die Grundwasserverhältnisse werden entscheidend durch die geologische Situation bestimmt. Die Gesteine werden zur hydrogeologischen Bewertung und zur Eignung für eine Grundwassererschließung nach ihrer Ausbildung in hydrogeologische Einheiten (Lithofaziesseinheiten) unterteilt (TMLNU 1996). Demnach besteht der geologische Untergrund im Planungsgebiet aus Wechsellagerungen von Quarziten, quarzitischen Schieferen und Tonschiefern unterschiedlicher stratigraphischer Stellung, die nur in Bereichen von Inhomogenitäten stellenweise gute Grundwasserführung aufweisen.

Aufgrund dieser relativ undurchlässigen hydrogeologischen Einheiten mit Deckschichten geringer bis mittlerer Durchlässigkeit ist eine Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Beeinträchtigungen als gering einzustufen (TLUG 1996). Zu den möglichen Beeinträchtigungen zählen die Düngung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sowie Schadstoffeinträge aus den versiegelten Flächen des Industriegebietes (u.a. Verkehrsflächen, Lagerflächen).

### **Klima / Luft**

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Frankenwald“ mit Jahresdurchschnittstemperaturen von 6 bis 7 °C. Es weist keine großflächigen vertikalen Gehölzstrukturen und damit auch keine lufthygienische Ausgleichsfunktion auf. Die im Vorhabengebiet vorhandenen Hecken liefern aufgrund ihres jungen Alters und der geringen Flächengröße hierzu nur einen geringen Beitrag. Das heißt, Luftverunreinigungen der Gewerbebetriebe und des Straßenverkehr können nicht durch Diffusion sowie durch Ad- und Absorptionsvorgänge an der Vegetation abgebaut werden. Vielmehr gelten die großflächigen gewerblichen Bereiche des Bebauungsplanes als Schadstoff- und Staubemittenten. Somit kommt dem Plangebiet keine lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Dagegen bietet die Umgebung des Bebauungsplans mit den großen offenen Agrarflächen gute Voraussetzungen für die Kaltluftproduktion. Aufgrund der Kuppenlage des

Industriestandortes strömt die auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehende Kaltluft jedoch nach allen Seiten ab und führt nicht zu einer Temperaturregulierung der als Wärmeinsel wirkenden Gebäude und versiegelten Flächen des Gewerbegebietes.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft bestehen daher zum einen in der Überwärmung der bebauten Flächen und zum anderen in den Staub- und Schadstoffemissionen aus dem Verkehr im Gewerbe- und Industriegebiet sowie aus der landwirtschaftlichen Produktion auf den angrenzenden Flächen.

### Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit bestimmen die Qualität des Landschaftsbildes, das einerseits von natürlichen Faktoren (Geländeformen, Vegetationsbedeckung), andererseits aber auch durch anthropogene Elemente (landwirtschaftliche Nutzungsformen, Siedlungen etc.) geprägt wird.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle befindet sich auf der Hochfläche zwischen der Stadt Tanna im Osten und dem Ort Schilbach im Südwesten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreuzung der Landesstraße 3002 und den Landesstraßen in Richtung Tanna (L 1090) bzw. Schilbach (L 2356).



Abbildung 5: Blick von Südwesten auf Industriestandort



Abbildung 6: Windkraftanlagen westlich des Plangebietes

Die Umgebung des Gewerbegebietes besteht aus einer ausgeräumten Agrarlandschaft mit einzelnen Gehölzen und Waldresten in Bereichen mit erhöhtem Relief bzw. in Tallagen.

Aufgrund der Kuppenlage und der offenen Landschaft entfalten die Produktionshallen, Silos und weitere Gebäude des Gewerbegebietes eine große Fernwirkung (s. Abbildung 5). Zudem ist der Standort unmittelbar von der Landesstraße 3002 einzusehen. Daher ist das Landschaftsbild als stark vorbelastet einzustufen. Nordwestlich des Gewerbegebietes befinden sich darüber hinaus einige Windkraftanlagen, die eine vertikale Zerschneidung der Horizontlinie sowie Bewegungsunruhe durch die sich drehenden Rotoren hervorrufen (s. Abbildung 6).

Insgesamt ist das Plangebiet durch die unterschiedlichen Nutzungen umfassend anthropogen überformt.

### 3.2.2 FFH-Gebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestandort Kapelle“ umfasst keine Fläche eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind die „Wettera“ (DE 5436-303, Nr. 182) ca. 2 km nordwestlich und die „Hänge an der Bleilochtalsperre“ (DE 5536-301, Nr. 161) ca. 3,7 km westlich des Plangebietes. Letzteres ist namens- und lagegleich mit dem EU-Vogelschutzgebiet Nr. 38. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet sowie hiervon bereits ausgehenden Wirkungen sind keine Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und ihrer Erhaltungsziele durch das Vorhaben zu erwarten.

### **3.2.3 Bevölkerung, Menschen und ihre Gesundheit**

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

Im Plangebiet erfolgt gegenwärtig bereits eine gewerbliche Nutzung. Eine Wohnnutzung ist nicht vorhanden. Des Weiteren sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angaben zu anderweitigen Bodenbelastungen liegen nicht vor.

### **3.2.4 Kultur und Sachgüter sowie weitere Umweltbelange**

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 selbst befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind u.a. auf Grund der bisherigen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

## **3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung**

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens. Demnach gelten bis auf Weiteres die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle“, d.h. dass von einer gewerblichen Nutzung mit einer Bebauung von bis zu 80 % (s. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) der Bauflächen auszugehen ist. Die festgesetzten bisher nicht realisierten grünordnerischen Maßnahmen wären noch umzusetzen. Die Bebauung der Plangebietsflächen in der Vergangenheit führte bereits zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie zu einer umfassenden Beeinträchtigung des Bodens.

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

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen aufgrund der bestehenden Nutzung als Gewerbe-/Industriegebiet und der damit verbundenen Versiegelung zu berücksichtigen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ führt aufgrund der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl und der somit möglichen Überbauung von 90 % der Fläche innerhalb des neuen Geltungsbereiches u.a. zu weiteren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und ist daher als Eingriff zu werten. Für die folgende Prognose zu den Veränderungen des Naturhaushaltes (schutzgutbezogene Konfliktanalyse) bei Durchführung des Vorhabens sind ausschließlich die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen zu berücksichtigen. Die durch den ursprünglichen Bebauungsplan vorbereiteten und zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Bei der Bewertung der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist die maximal zulässige Auslastung und Ausnutzung der Festsetzungen (Worst-Case-Szenario) maßgebend.

### **Biotope, Tiere und Pflanzen**

Die geänderten Festsetzungen, vor allem die Erhöhung der Grundflächenzahl und die damit potenziell zusätzliche Versiegelung von 10 %, führen bei einer Realisierung zu einer Verstärkung der bisher zulässigen Eingriffe in das Schutzgut. Auf Grund der bereits bestehenden Festsetzungen zur Anlage eines Gewerbegebietes und der damit verbundenen Bebauung sowie vor dem Hintergrund der ackerbaulichen Nutzung in der

Umgebung ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen durch die geänderten Festsetzungen nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch bei einer zulässigen Überbauung von bis zu 80 % der Fläche (GRZ 0,6, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist Überschreitung bis 0,8 möglich) in Folge der Bautätigkeit die bisher vorhandenen Biotope und Lebensräume zerstört werden. Die zusätzlich zulässige Überbauung vermindert lediglich den Anteil der nicht überbaubaren Flächen, die wiederum als Lebensraum fungieren können. Diese zusätzliche Beeinträchtigung betrifft aktuell allerdings nur die bisher nicht überbauten Flächen des Plangebietes, die gem. § 8 ThürBO landschaftsgärtnerisch zu gestalten waren. Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen bleiben entsprechend den getroffenen Festsetzungen zum großen Teil erhalten.

Auf Grund der bisherigen Be- und Überbauung ist von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.

### **Boden**

Die weitere Versiegelung der überbaubaren Flächen entsprechend der festgesetzten GRZ 0,9 führt grundsätzlich zu einem weiteren Verlust von Boden mit seinen Funktionen und Eigenschaften. Es handelt sich hierbei teilweise um bereits aufgrund von Bautätigkeiten vorbelastete Flächen sowie um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ungestörte, naturnahe Bodenverhältnisse sind daher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden. Zudem ist eine weitgehende Bodenzerstörung bzw. -beeinträchtigung bereits durch die bestehenden Festsetzungen zu erwarten. Insofern führt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes lediglich in Teilbereichen des rechtskräftigen Planes zu einem verstärkten Eingriff in den Bodenhaushalt.

### **Wasser**

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, erfolgt auch keine direkte Beeinträchtigung von Fließ- oder Standgewässern.

Grundwasser: Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereiches werden die Versickerungsfläche und damit die Grundwasserneubildung vermindert. Das auftreffende Niederschlagswasser führt zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Gemäß der Untersuchung zu den hydraulischen Auswirkungen bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl, kann das Niederschlagswasser jedoch von den beiden vorhandenen Regenrückhaltbecken im Südwesten und Nordosten des Industriestandortes Kapelle aufgenommen werden (vgl. IGFW). Aufgrund der natürlichen hydrogeologischen Gegebenheiten (geringe natürliche Grundwasserneubildungsrate) und der bisher vorhandenen bzw. rechtlich erlaubten Bebauung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser verbunden.

### **Klima / Luft**

Das Schutzgut Klima / Luft ist ebenfalls durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung betroffen. Siedlungs- und Verkehrsflächen sind im Gegensatz zu vegetationsbedeckten Flächen durch eine stärkere Erwärmung gekennzeichnet. Darüber hinaus ist die Wärmespeicherfähigkeit der Baumaterialien höher, so dass Siedlungsbereiche generell ein wärmeres Mikroklima aufweisen als vergleichbare Standorte im Offenland. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ wird eine dichtere Bebauung und demnach eine erhöhte Versiegelung der Flächen ermöglicht. Die Folgen sind höhere Temperaturen und eine geringe Luftfeuchtigkeit gegenüber Flächen mit Vegetationsstrukturen. Auf Grund der Großflächigkeit des gesamten Plangebietes kann es in den Sommermonaten zur Ausbildung einer Wärmeinsel mit einer erhöhten Temperatur und einer geringeren Luftfeuchtigkeit kommen.

Da das Gebiet bereits für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht, ist mit der inneren Verdichtung keine weitere Reduzierung eines Kaltluftentstehungsgebietes verbunden.

### **Landschaftsbild**

Die vorhandene gewerbliche Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes „Kapelle“ hat bereits zu einer vollständigen anthropogenen Überformung der Landschaft geführt. Die Höhenfestsetzungen mit zulässigen Gebäudehöhen von 620 m ü. NHN bzw. für Silos oder Hochregale von 628 m ü. NHN entsprechen den bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen baulichen Anlagen (bestehende Silos sind bis zu 26,5 m hoch) bzw. der bisher zulässigen Gebäudehöhen sowie der Lage des Gebietes auf einem Plateau, bildet das Industriegebiet bereits jetzt einen dominierenden Gesamtkomplex gewerblicher Bauten innerhalb der Landschaft, welcher weithin sichtbar ist. Dabei wirkt der Gewerbestandort durch einfache Gebäudekubaturen und seine Größe dominierender als die westlich angrenzenden, wesentlich höheren, aber im Vergleich „filigranen“ Windkraftanlagen (11 Anlagen), von denen jedoch im Gegensatz zu den Industriebauten eine Bewegungsunruhe ausgeht.

Insgesamt stellt das Gewerbegebiet bereits heute auf Grund der Gesamtgröße einen landschaftsbilddominierenden Gesamtkomplex dar. Die Verdichtung der gewerblichen Bebauung führt zu keinen zusätzlichen erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild.

### **Bevölkerung, Menschen und ihre Gesundheit**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ führt zu einer weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes westlich der Stadt Tanna. Im zentralen Bereich des Gebietes wird eine dichtere Bebauung durch die neu festgesetzte Grundflächenzahl zulässig, welche sich jedoch nicht auf die nahegelegene Ortslage Schilbach mit ihrer Wohnfunktion auswirkt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes führt zu keinen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen von Kulturdenkmalen oder Sachgütern.

### **Gesamteinschätzung**

Bedingt durch die bestehenden Vorbelastungen des Plangebietes auf Grund der vorhandenen Gewerbebetriebe und versiegelten Flächen sind bereits alle Schutzgüter weitgehend in ihren Funktionen gestört (anthropogen vorbelastete Flächen). Daher führt das Vorhaben zu insgesamt vergleichsweise geringen bis mittleren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Menschen und Kulturgütern. Insbesondere ist zwischen folgenden Konflikten zu unterscheiden:

- **Weiterer Verlust von Biotopen:** Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ ist im Geltungsbereich mit einem Verlust von einzelnen Biotopstrukturen von geringen bis mittleren Wertigkeiten auszugehen, weshalb der Konflikt als gering eingestuft wird.
- **Überbauung / Versiegelung von Boden:** Durch die Möglichkeit einer zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb des Industriegebietes kommt es zu einem weiteren Verlust von Boden und dessen Funktionen. Die Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist hierbei als gering zu bewerten.
- **Verringerung der Grundwasserneubildung:** Das Schutzgut Wasser wird hinsichtlich der Grundwasserneubildung durch die mögliche zusätzliche Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung des Bodens beeinträchtigt. Insgesamt ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans von geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

### **3.3.3 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, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von

Bauleitplänen 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 dabei vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der Planungsträger Maßnahmen 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, kompensieren kann. Eine möglichst gleichartige, zumindest gleichwertige Wiederherstellung bedeutet im vorliegenden Fall, dass die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch eine Entsiegelung kompensiert wird. Entsprechende Flächen zur Entsiegelung stehen jedoch nur im sehr begrenzten Umfang zur Verfügung. Der Umfang der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach den zusätzlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zu den planungsrechtlich bereits zulässigen Eingriffen. Der aktuelle Bestand ist dabei nicht maßgeblich.

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, bspw. durch eine geringe Grundflächenzahl, die Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Erhalt und Anpflanzung von Gehölzstrukturen, wobei diese in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

In Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) wurde für die bestehenden planungsrechtlich zulässigen Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Ausgangswert ermittelt, der sich aus dem Produkt der jeweiligen Nutzungsart und der Bedeutungsstufe ergibt. Analog wurde in der Planung entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen verfahren. Da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wird der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand zu Grunde gelegt. Diese Vorgehensweise ist anzuwenden, da im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01 entsprechend der damaligen Gesetzeslage die Festsetzungen für die Belange von Natur und Landschaft ausreichend waren.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 01 ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Der Bebauungsplan schließt hierbei nicht aus, dass die hier zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, weshalb von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ausgegangen werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 01 grundsätzlich bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt/ bebaut werden, was durch den tatsächlich vorliegenden Bestand auf dem Firmengelände der Fa. GEALAN bereits ausgenutzt wurde (s. Anlage 1, 90.906 m<sup>2</sup> von insgesamt 127.090 m<sup>2</sup> sind bebaut/ versiegelt, mehr als 70 % bebaut/ versiegelt,). Unter Berücksichtigung dieser durch die ÄndVO 1990 der BauNVO entstandenen Rechtsgrundlage verringert sich der Kompensationsbedarf erheblich, da nunmehr an Stelle einer Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,9 lediglich eine Erhöhung von 0,8 auf 0,9 bilanzwirksam wird.

Der Vergleich der Summen der Flächenwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

**Ermittlung des Bestandwertes**

| Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr.01 mit 1. Änderung vom 23.07.2010 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 | Bedeutungsstufe | Fläche in m <sup>2</sup> | Flächenwert    |
|---|-----------------|--------------------------|----------------|
| <b>Industriegebiet (GI):</b> GRZ 0,6; bis 0,8 zulässig  |                 | <b>88.572</b>            |                |
| davon: überbaubar (gem. GRZ 0,8)  | 0               | 70.858                   | 0              |
| nt. überbaubar mit Pflanzgebot  | 30              | 10.380                   | 311.400        |
| nt. überbaubar ohne Festsetzungen   | 25              | 7.334                    | 183.350        |
| <b>Gewerbegebiet (GE):</b> GRZ 0,6; bis 0,8 zulässig  |                 | <b>34.649</b>            |                |
| davon: überbaubar (gem. GRZ 0,8)  | 0               | 27.608                   | 0              |
| nt. überbaubar mit Pflanzgebot  | 30              | 2.202                    | 66.060         |
| nt. überbaubar ohne Festsetzungen   | 25              | 4.700                    | 117.500        |
| <b>Straßenverkehrsflächen</b>   | 0               | <b>691</b>               | 0              |
| <b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>   | 0               | <b>944</b>               | 0              |
| <b>Grünflächen mit Gehölzen</b>   | 30              | <b>1.557</b>             | 46.710         |
| <b>Grünflächen ohne Gehölze</b>   | 25              | <b>677</b>               | 16.925         |
| <b>Summen</b>   |                 | <b>126.951</b>           | <b>741.945</b> |

**Ermittlung des Planungswertes**

| Planung gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Industriestandort Kapelle" | Bedeutungsstufe | Fläche in m <sup>2</sup> | Flächenwert    |
|--|-----------------|--------------------------|----------------|
| <b>Industriegebiet (GI):</b> GRZ 0,9   |                 | <b>126.951</b>           |                |
| davon: überbaubar  | 0               | 114.256                  | 0              |
| nt. überbaubar ohne Festsetzungen  | 25              | 4.576                    | 114.400        |
| nt. überbaubar mit Pflanzgebot:<br>Hecke und Ruderalfläche                       | 30              | 5.251                    | 157.530        |
| nt. überbaubar mit Pflanzgebot:<br>Baumreihe (a) und Hecke (b)                   | 30              | 2.868                    | 86.040         |
| <b>Summen</b>  |                 | <b>126.951</b>           | <b>372.310</b> |

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ in Folge der zusätzlichen Versiegelung ein Wertverlust von 369.635 Werteinheiten.

In Folge der bereits umfassenden Störungen in fast allen Schutzgütern, gibt der ermittelte Wertverlust zwar einen rechnerischen Kompensationsbedarf wieder, der jedoch die Vorbelastungen unzureichend berücksichtigt. Zudem kann in Folge der extremen Nachverdichtung auf Inanspruchnahme weiterer Flächen verzichtet werden.

Da im Plangebiet keine weiteren Möglichkeiten einer Aufwertung bestehen, soll die erforderliche Kompensation durch die nachfolgende Maßnahme in Schilbach (Tanna) erbracht werden:

| Externe Kompensationsfläche Schilbach (Tanna):<br>Aufforstung eines (Laub-) Mischwaldes<br>(Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892) | Bedeutungsstufe | Fläche in m <sup>2</sup> | Flächenwert    |
|---|-----------------|--------------------------|----------------|
| Planungsansatz: Aufforstung (Laub-) Mischwald   | 40              | 18.521                   | 740.840        |
| Ausgangszustand: Acker  | 20              | 18.521                   | -370.420       |
| <b>Aufwertungspotenzial</b>   |                 |                          | <b>370.420</b> |

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung zeigen zusammenfassend eine geringfügige Überkompensation bei Berücksichtigung der externen Kompensationsfläche in Schilbach im Umfang von 785 Werteinheiten. Der durch die Planung begründete Wertverlust wird mit der geplanten externen Kompensationsmaßnahme ausgeglichen, so dass den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ausreichend entsprochen.

### 3.3.4 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 15 BNatSchG dort gefordert, wo unvermeidbare Beeinträchtigungen auftreten. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Sie sind innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob eine Einordnung der Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes zielführend und sinnvoll ist. Dies würde jedoch dazu führen, dass die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen erheblich reduziert werden müssten, was folglich dem Ziel des Bebauungsplans entgegenstehen würde. Zudem wären entsprechende Maßnahmen durch die direkt angrenzende gewerbliche Nutzung mit Beeinträchtigungen verbunden (Verlärmung, Stoffeinträge, Bodenverdichtung etc.). Daher wurde festgelegt, die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches einzuordnen.

Die Weiterentwicklung des bestehenden Industriegebietes ist vorrangiges Planungsziel, weshalb lediglich Anpflanzungen, wie eine straßenbegleitende Baumreihe an der Landesstraße L 3002 und eine Heckenpflanzung entlang des nördlichen Abschnittes der Straße „Industriegebiet Kapelle“ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt wurden. Bei der Auswahl der externen Kompensationsmaßnahmen galt es, vorrangig die vier folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Funktionaler Ausgleich der wesentlichen Beeinträchtigungen: Die wesentlichen Beeinträchtigungen betreffen in Folge des hohen Versiegelungsgrades das Schutzgut Boden.
- Naturschutzrechtliches Aufwertungspotenzial: Die Flächen sollen über ein ausreichendes Aufwertungspotenzial verfügen, um zusätzlich zum funktionalen Kompensationsanspruch auch den Anforderungen des Thüringer Bilanzierungsmodells zu entsprechen.
- Flächenverfügbarkeit: Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und damit des gesamten Bebauungsplanes ist nur möglich, wenn die entsprechenden Kompensationsflächen verfügbar sind. Die Flächen müssen sich demnach im Eigentum der Stadt Tanna befinden bzw. müssen zur Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Vorliegend befinden sich die o.g. Flächen im Besitz Dritter, wobei für diese eine entsprechende dingliche Sicherung möglich vorgesehen ist.
- Berücksichtigung des § 15 Abs. 3 BNatSchG: Bei der Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen vorrangig Maßnahmen zur Entsiegelung bzw. zur Wiedernutzbarmachung von Lebensräumen festgelegt werden. Dabei ist grundsätzlich auf die Belange der Agrarstruktur Rücksicht zu nehmen. Ein Ziel des BNatSchG ist die Reduzierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Für die Aufforstungsfläche in Schilbach liegt in Verbindung mit der Aufforstungsgenehmigung (Thüringer Forstamt Schleiz vom 26.01.2016), die entsprechende Zustimmung der Landwirtschaftsverwaltungen vor.

Unter Beachtung der o.g. Aspekte werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt (s.a. Lageplan der Kompensationsmaßnahmen). Bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist der vorhandene Leitungsbestand zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen.

Aufforstung eines Mischwaldes auf dem Flurstück 892 (Gemarkung Schilbach, Flur 5): Im Osten des Ortsteils Schilbach befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A4 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen soll auf dieser insgesamt 18.521 m<sup>2</sup> großen Fläche ein Mischwald aus standortgerechten heimischen Baumarten mit 80 % Laubholzanteil entwickelt werden. Zu den offenen Feldseiten ist ein stufig aufgebauter Waldrand aus heimischen Sträuchern anzulegen.



Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche östlich der A9



Abbildung 8: Fläche für die Aufforstung des Mischwaldes

Die Maßnahme schafft neue Lebensräume und führt zu einer Strukturierung der Agrarflächen. In Folge der Biotopentwicklung wird sich auch der Boden langfristig entwickeln, so dass zumindest ein teilweiser funktionaler Ausgleich im Schutzgut Boden erfolgt.

Der Zweckverband Wasser/ Abwasser „Obere Saale“ sowie die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG teilten mit Schreiben vom 22.02.2017 bzw. 08.02.2017 mit, dass innerhalb des Gebietes eine Trinkwasserleitung der Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes sowie Nieder- und Mittelspannungsversorgungsanlagen der TEN GmbH & Co. KG verlaufen. Die genaue Lage der Trinkwasserleitung ist nicht definiert. Der Bereich der Wasserleitung darf einschließlich eines beidseitig 2 m breiten Schutzstreifens nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelndem Großgrün bepflanzt werden. Die Energiekabeltrassen sollen einen Mindestabstand von 2,5 bis 5,0 m zu Bepflanzungen aufweisen, um ein Freilegen der Leitungen auch künftig ohne Wurzelschutzmaßnahme zu ermöglichen. Die vorhandenen Leitungen können als eine zum Wald gehörende Leitungstrasse gem. § 2 Abs. 2 ThürWaldG eingestuft werden. Trotz der entstehenden Waldschneise bleibt der Wald auf einer Fläche von 18.521 m<sup>2</sup> ein funktionierender, zusammenhängender Bestand und behält seine ökologische Bedeutung (Bedeutungsstufe: 40 Werteinheiten).

Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum Dritter und steht für die vorgesehenen Maßnahmen zur Verfügung. Die genannte Maßnahme bzw. Fläche wird vor Satzungsbeschluss vertraglich fixiert. Deren Umsetzung wird über städtebauliche Verträge geregelt.

Da die Kompensationsmaßnahme für die Bereitstellung von Bauflächen der Fa. GEALAN benötigt wird, hat sich die Firma bereit erklärt, die Kosten zur Umsetzung zu übernehmen.

### 3.3.5 Belange des Artenschutzes

Auf Grund der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung und Flächenbefestigung, dem Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie fehlender Nachweise von Arten ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt.

### 3.3.6 Alternativenprüfung

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

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2.1 ist eine Standortdiskussion hinsichtlich einer Komplettverlagerung des Gesamtbetriebes auf Grund des damit verbundenen Flächenbedarfs von über 12 ha nicht zielführend. Im Rahmen der Planaufstellung wurde jedoch geprüft, ob für die geplante Erweiterung auch alternative Möglichkeiten bestehen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplanes bei Beachtung des bestehenden Festsetzungen keine Flächen zur Ver-

fügung stehen, um dem notwendigen Flächenbedarf zu entsprechen und eine Erweiterung des Plangebietes aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie weiteren planerischen und rechtlichen Bedingungen nicht sinnvoll ist.

Alternativen bestehen lediglich hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzungen. Hierbei kann über eine Erhöhung der Grundflächenzahl bzw. überbaubaren Grundfläche die Bebauungsdichte gesteuert werden. Eine größere Dichte führt dabei einerseits zu größeren Eingriffen im Plangebiet selbst, wirkt dabei zugleich aber auch einer Ausdehnung der Siedlungsflächen und einer extensiven Flächennutzung entgegen. Im Gegensatz dazu bedingt eine geringere Dichte geringere Eingriffe im Plangebiet, fördert aber gleichzeitig eine extensive Flächennutzung. Vorliegend wurde eine maximale bauliche Flächenausnutzung angesetzt, welche auch zum Schutz des Außenbereiches sowie zur Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dient.

### **3.4 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

#### **3.4.1 Methodik und ggf. Schwierigkeiten**

Das Baugesetzbuch legt fest, dass alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 15 BNatSchG, wonach für Bebauungspläne eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist, die die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt.

Der vorliegende Umweltbericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der vorliegende Landschaftsplan sowie die aktuelle Bestandserfassung der vorhandenen Nutzungsstrukturen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Angaben zu planungsrelevanten Arten liegen nicht vor. Entsprechende Hinweise aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren liegen ebenfalls nicht vor. Im Rahmen der Planung wurden ergänzende Untersuchungen zur Niederschlagswasserableitung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung Berücksichtigung fanden.

Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

#### **3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes nach dem 1., 5. und 9. Standjahr nach Pflanzung,
- Überprüfung der festgelegten externen Kompensationsmaßnahme nach Umsetzung sowie im 3. und 5. Standjahr hinsichtlich des angestrebten ökologisch hohen Wertes der Anpflanzungen,
- Überprüfung der geordneten schadlosen Niederschlagsableitung und -versickerung nach Starkniederschlägen.

### 3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Tanna hat zur weiteren Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Kapelle“ nordöstlich des Ortsteils Schilbach den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 13 „Industriestandort Kapelle“ gefasst, um die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Entwicklung der bisher bereits ansässigen Betriebe zu schaffen.

Dem Planvorhaben stehen keine Festlegungen des Regionalplanes Ostthüringen oder von Schutzgebieten oder -objekten entgegen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Vom Vorhaben sind größtenteils bereits gewerblich genutzte Flächen betroffen. Der Standort ist auf Grund der bisherigen sowie der aktuellen Nutzung zum großen Teil stark anthropogen geprägt und weist überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Des Weiteren führt die vorliegende Planung zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzzielen eines Natura-2000-Gebietes.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Dabei zeigt sich, dass innerhalb des Satzungsgebietes kein vollständiger Wertausgleich trotz der festgesetzten Maßnahmen (Pflanzung und Erhaltung von Baum- und Strauchhecken) möglich ist. Es erfolgt daher die Festlegung einer Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf externen, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Unter Berücksichtigung dieser Kompensationsfläche ergibt sich ein weitgehender Wertausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten und zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Damit wird den Forderungen des § 15 Abs. 2 BNatSchG unter Beachtung des § 15 Abs. 3 BNatSchG entsprochen.

Es werden keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Die festgesetzten Maßnahmen und die Auswirkungen des Vorhabens sollen durch entsprechendes Monitoring überwacht.

## Literaturverzeichnis

---

- ABSP - ARTEN-BIOTOP-SCHUTZ-PROGRAMM THÜRINGEN (2000): Arten-Biotop-Schutz-Programm Thüringen, Landkreisband Greiz. Bearbeitungsstand Juli 2000. Freising
- ERNST-ZINKHAHN-BIELENBERG (2015): Kommentar zum Baugesetzbuch, Stand: August 2015, Bonn/Berlin.
- FREIRAUM- UND STADTPLANUNG ELLEN MELZER (2013): Landschaftsplan Teilraum Tanna (Saale-Orla-Kreis), Bearbeitungsstand: April 2013, Gera.
- IGFW – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR WASSERWIRTSCHAFT MBH (2016): GEALAN Tanna Fenster-Systeme GmbH. Erhöhung der Grundflächenzahl – Hydraulische Auswirkungen vom November 2016. Arnstadt.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen. Genehmigung durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr von 13.04.2012. Gera.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (1995): Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen. Die Leitbodenformen Thüringens. Bodengeologische Karten im Maßstab 1:25.000. Jena.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2000): Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen. Die Leitbodenformen Thüringens – Legendenkartei zu den „Bodengeologischen Übersichtskarten Thüringens“ im Maßstab 1 : 100.000. Jena.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2001): „Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen“. Jena.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen, Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Bilanzierungsmodell - Entwurf. Erfurt.