

**UMWELTBERICHT**  
zur  
**2. Änderung des**  
**Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“**  
**der Gemeinde Kraftsdorf**

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1.1.1 Geltungsbereich	3
1.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts der 2. Änderung des Bebauungsplanes	4
1.1.3 Darstellung der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes	5
<b>1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen</b>	<b>6</b>
1.2.1 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen	6
1.2.2 Landschaftsplan (LP)	7
1.2.3 Schutzgebiete - FFH-Vorprüfung	7
<b>2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Schutzgut Mensch</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Schutzgut Boden und Geologie</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Schutzgüter Fauna und Flora</b>	<b>14</b>
<b>2.4 Schutzgut Wasser</b>	<b>16</b>
<b>2.5 Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>17</b>
<b>2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>17</b>
<b>2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>19</b>
<b>2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>19</b>
<b>2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>19</b>
<b>3. Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Eingriffsvermeidung/ -minimierung</b>	<b>19</b>
<b>3.2 naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>	<b>20</b>
3.2.1 Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung	20
3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung	29
<b>3.3 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen</b>	<b>32</b>
<b>4. Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge</b>	<b>34</b>
<b>5. Beschreibung der Methodik</b>	<b>34</b>
<b>6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>	<b>35</b>
<b>7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>35</b>

## 1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Dabei ist seitens der Gemeinde der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange festzulegen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem Umweltbericht zusammen gefasst, der als selbständiger Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan zugefügt wird.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes

#### 1.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gestalt der 2. Änderung ist im unten eingefügten Luftbildausschnitt schematisch dargestellt (ohne Maßstab).



Bild 1: Darstellung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gestalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich der Ortslage Pörsdorf und beinhaltet folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 18,3 ha:

159/38; 215/112; 112/19; 112/20; 112/21; 114/3; 114/7; 114/12; 114/13; 114/15; 159/15; 159/39; 159/40; 159/42; 159/44; 159/45; 159/46; 159/47; 159/50; 159/52; 159/53; 159/54; 159/55; 159/56; 159/59; 159/60; 159/61; 159/62; 159/63; 159/64(tlw.); 159/65; 159/66; 95/18; 95/20; 95/21; 95/23; 95/24; 95/27; 95/28; 95/29; 95/30; 95/31; 95/33; 95/34; 96/14; 96/15; 112/13; 112/14; 112/18; 112/32(tlw.); 120/7(tlw.); 120/10; 120/11; 120/12; 120/13; 95/35; 95/125; 95/127; 95/128; 95/129; 95/147; 96/3

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 18,3 ha wird im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes um eine Teilfläche des Flurstücks 95/147 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, mit einer Größe von 835 m<sup>2</sup> (vormals Flurstück 95/132) erweitert.

Die geplante Flächennutzung stellt sich im Plangebiet mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Nutzungsart	2. Änderung Fläche	
	anteilig in %	absolut in ha
<b>Gewerbegebiet (Bauland)</b> davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster) - privates Grün / nicht überbaubare Flächen	<b>41,1</b> 32,9 8,2	<b>7,53</b> 6,02 1,51
<b>Industriegebiet (Bauland)</b> davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster) - privates Grün / nicht überbaubare Flächen	<b>27,2</b> 21,8 5,4	<b>4,99</b> 3,99 1,00
<b>Grünflächen</b> davon: - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1 bis A 4) - sonstige private Grünflächen	<b>14,8</b> 10,5 4,3	<b>2,70</b> 1,91 0,79
<b>Verkehrsflächen</b> davon: - Straßenverkehrsflächen - Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen) - Lärmschutzwall	<b>15,4</b> 5,7 4,3 5,4	<b>2,82</b> 1,04 0,78 0,99
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	1,1	<b>0,20</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	0,4	<b>0,08</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>100,0</b>	<b>18,32</b>

### 1.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden einzelne Darstellungen und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert. Es handelt sich konkret um die folgenden wesentlichen Änderungen:

#### a) Änderungen der Erschließungsplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen bezüglich des Verlaufes folgender Rechte verändert:

- Umverlegung landwirtschaftlicher Weg und Fr 1 (bisher zwischen GI 2.2 – 2.3) in den nördlichen Bereich von GI 2.1,
- Umverlegung der Trinkwasserleitung aus dem Gebiet GI 2.2 – GI 2.3 nach dem Gebiet GI 2.1,
- Umverlegung des Fahrtrechtes Fr 3 an die Grenze der neu benannten Ausgleichsmaßnahme A 2,
- Umverlegung der RW/SW-Leitungen im GI 1.4 und GE 2.3,

Der Verlauf der Planstraße B wird dahingehend geändert, dass diese nicht mehr in ihrer Mitte rechtwinklig nach Osten abknickt, sondern geradeaus in das Baugebiet hinein verläuft und an ihrem Ende der geplante Wendehammer ausgewiesen wird und somit die nördlichen Baufelder direkt an diese Erschließungsstraße angeschlossen sind.

Im südlichen Planbereich wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes unter geringfügiger Erweiterung des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Errichtung der öffentlichen Erschließungsstraße Planstraße C ausgewiesen.

b) Ausweisungen von weiteren Baugebieten, die von der Mindestgröße von 20.000 m<sup>2</sup> ausgenommen sind

Für die in der Textlichen Festsetzung (Teil A), Ziffer 3.1 vorgesehene Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke von 20.000 m<sup>2</sup> werden weitere Ausnahmen zugelassen – die Gebiete GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2 betreffend.

c) Neugliederung der Ausgleichsmaßnahmen

Die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Regelungen für die Ausgleichsmaßnahmen werden angepasst und die Maßnahmen neu gegliedert. Es erfolgt dabei eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die entsprechend der Vorgaben der Medienträger veränderten Leitungskorridore sowie die Korrektur zeichnerischer Übertragungsfehler.

Weiterhin wird die bisherige Überlappung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem bisherigen externen Geltungsbereich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme korrigiert und diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme teilweise neu gestaltet.

Die in dem bestehenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 2 im östlichen Bereich des nördlichen Planteiles wird mit der 2. Änderung zum Teil als Bauland ausgewiesen, deren Ausgleich extern erfolgt.

Vor allem für die Ausweisung und Anlegung einer großflächigen Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme werden mittels städtebaulicher Verträge außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Flächen für diese Ausgleichsmaßnahmen großflächig und zusammenhängend gesichert.

d) Zusammenfassung

Es sind daher in dem Umweltbericht insbesondere die Auswirkungen der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Mehrversiegelung im Zusammenhang mit der zusätzlichen Flächen der Planstraße C und der Erweiterung der Baufläche in dem Baugrundstück GE 1 sowie die Umstrukturierung des Ausgleichskonzeptes zu betrachten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in dem südlichen Baufeld eine Reduzierung von Bauflächen vorgenommen worden ist.

### **1.1.3 Darstellung der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Der bestehende Bebauungsplan war vor allem in seinem nördlichen Teil mit der dort vorgenommenen straßen- und leitungsseitigen Erschließungsplanung ursprünglich für die Zwecke eines großen Gewerbe- und Industriebetriebes und den damit verbundenen vorrangig großflächigen Baufeldern konzipiert gewesen.

Da aber dort nunmehr mehrere Unternehmen angesiedelt werden sollen, bedarf es zur Schaffung dafür geeigneter Baufelder der Umverlegung von in dem bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverläufen (Planstraße B) sowie von Leitungs- und Wegerechten (Lr 1, Fr 1, Fr 3).

Gleichzeitig soll mit diesen Umverlegungen die Nutzbarkeit der vorhandenen Baufelder verbessert werden.

Um für die sich derzeit in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Unternehmen aus der Gemeinde Kraftsdorf, die von diesen bereits angefragte Möglichkeit für räumliche Erweiterungen zu schaffen, sollen die im Bebauungsplan benannten Gebiete GI 1.1/GI 1.2 und GE 2.1/GE 2.2 von der in den Textlichen Festsetzungen (Teil A), Ziffer 3.1 vorgeschriebenen Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke von 20.000 m<sup>2</sup> durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen werden.

In dem bestehenden Bebauungsplan ist es zu einer Überlappung des Bereiches der vorgezogenen externen Ausgleichsmaßnahme mit der im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsfläche gekommen. Dies soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes korrigiert werden.

Mit der Planung soll weiterhin die Flächenproduktivität erhöht werden, indem die in dem bestehenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 2 im östlichen Bereich des nördlichen Planteiles mit der 2. Änderung zum Teil als Bauland ausgewiesen wird. Bei dieser jetzt als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche im östlichen Bereich handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche, die im Bereich der vollständig vorhandenen Erschließungsanlagen liegt und von daher vorzugswürdig für eine Bebauung geeignet ist.

Deshalb sollen die auf dieser Fläche im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle angelegt werden, um dadurch die Effektivität der Bodennutzung zu erhöhen, indem die praktisch schon erschlossene Fläche mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes anstelle der Nutzung für Ausgleichsmaßnahmen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Die dadurch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden durch andere, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, allerdings in unmittelbarer Nähe von dessen südlicher Grenze, liegende Flächen ersetzt, auf denen unter Einbeziehung alter Streuobstwiesenbestände eine zusammenhängende, ökologisch höchst wertvolle Streuobstwiese entsteht.

Die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits bilanziell sowie inhaltlich vollständig abgestimmt und es ist die bereits erfolgte Ausführung der Maßnahmen (bis auf einzelne wenige Teilflächen) von dieser abgenommen.

## **1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

Auch für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sind die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die für die Änderung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

### **1.2.1 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen**

Baugesetzbuch (BauGB): gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gemäß § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Die §§ 44 und 45 enthalten Aussagen zu Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz). Es gilt ein Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbot. In den §§ 14 – 18 werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz) sowie die Verfahrensweisen und das Verhältnis zum Baurecht beschrieben.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Umweltauswirkungen soweit wie möglich zu vermeiden. Bei der Abwägung der betroffenen Belange ist die Erhaltung der Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden ist vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

Thüringer Wassergesetz (ThürWG): In § 48 Abs. 3 ist folgender, für Planungen relevanter Absatz enthalten:

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

### **1.2.2 Landschaftsplan (LP)**

Für die Gemeinde Kraftsdorf besteht ein Landschaftsplan (LP Münchenbernsdorf, Kraftsdorf, Bad Köstritz – Planstand 1999, IPU Erfurt i.A. LRA Greiz), welcher für das zu beplanende Gebiet folgende Maßnahmen vorsieht

- Anpflanzung von dichten Feldgehölzen aus heimischen Arten als Einfriedung,
- Anpflanzung von Baumreihen an Straßen und Wegen,
- Einbindung in die umgebende Landschaft.

Die im LP der Gemeinde dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes integriert.

### **1.2.3 Schutzgebiete - FFH-Vorprüfung**

Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes schreiben für Bebauungspläne und andere Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" erheblich beeinträchtigen können, die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

In der FFH-Vorprüfung ist auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen und unter Berücksichtigung der objektiven Umstände zu klären, ob es durch das Vorhaben prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000 – Gebietes kommen kann.

Sind dabei erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist nach den insoweit einschlägigen Vorgaben des Bundesamtes für Naturschutz lediglich nachvollziehbar zu dokumentieren.

Es ist eine einzelfallbezogene Beurteilung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen eines geplanten Vorhabens auf solche Gebiete vorzunehmen.

In Betracht kommt hier das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächst gelegene FFH-Gebiet Nr. 137 „Am Schwertstein – Himmelsgrund“ (EU-Nr. DE 5037-303) mit einer Gesamtgröße von 1.109 ha.

Dieses Gebiet repräsentiert in Thüringen seltene Zwergstrauchheiden und Pfeifengraswiesen. Hier vorkommende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind Kammolch (*Triturus cristatus*) und Eremit (*Osmoderma eremita*).

Andere bedeutende Flora- und Faunaarten sind Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Kreuzotter (*Vipera berus*), Heide-Laufkäfer (*Carabus nitens*), Oeders Geld-Segge (*Carex oederi*), Sumpf-Sitter (*Epipactis palustris*), Wald-Läusekraut (*Pedicularis sylvatica*) und Zwerg-Lein (*Radiola linoides*).

Weiterhin kommt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Zeitzer Forst“ in Betracht, dessen Grenze sich ca. 7 km von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt liegt.

Aufgrund der reich strukturierten Landschaft weist dieses ca. 1.712 ha große Gebiet nicht nur günstige Lebensräume für typische Waldarten, als auch damit verbunden für verschiedene Vogelarten auf. Geschützt werden hier insbesondere:

Grauspecht (*Picus canus*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Ortolan (*Emberiza hortulana*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*), sowie Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*), Grauammer (*Emberiza calandra*), Habicht (*Accipiter gentilis*), Hohltaube (*Columba oenas*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Raubwürger (*Lanius excubitor*), Schlagschwirl (*Locustella fluviatilis*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Turteltaube (*Streptopelia turtur*), Wachtel (*Coturnix coturnix*), Waldohreule (*Asio otus*), Waldwasserläufer (*Tringa ochropus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*).

Unter Berücksichtigung der eng begrenzten Projektwirkungen des Gewerbegebiets und der Tatsache, dass dieses unmittelbar an der Bundesautobahn A 4, die hier wie eine Schneise wirkt, gelegen ist, können bewertungsrelevante Wirkungen nur dann ausgelöst werden, wenn ein enger räumlicher Zusammenhang mit der Fläche des FFH-Gebietes besteht.

Eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der beiden beschriebenen FFH-Gebiete und somit der dadurch geschützten Lebensräume erfolgt durch den Bebauungsplan nicht.

Aufgrund der Entfernung des Eingriffsbereiches von mindestens 3 km zur Grenze des nächstgelegenen Schutzgebietes bzw. zu den dabei ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen ist durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen punktuellen Änderungen keine Betroffenheit von Lebensräumen innerhalb des FFH-Gebietes „Am Schwertstein-Himmelsgrund“ bzw. des FFH-Gebietes „Zeitzer Forst“ gegeben.

Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen können ausgeschlossen werden. Auch sind baubedingte Wirkungen auszuschließen.

Die betriebsbedingt durch die Nutzung im Gewerbegebiet eventuell auftretenden Störungen durch Lärm, Erschütterungen und Lichtimmission sind aufgrund ihrer begrenzten räumlichen Wirkung als sehr gering einzustufen und führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der für diese Gebiete genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie.

Dabei spielen sowohl die jeweilige räumliche Entfernung, als auch die bereits genannte Tatsache, dass das Gewerbegebiet südlich der Bundesautobahn A 4 liegt und die beiden FFH-Gebiete sich nördlich der BAB A 4 befinden, so dass von daher dem Verlauf der Bundesautobahn eine Wirkung als Schneise zukommt, eine wesentliche Rolle.

Im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten sind sonst keine bewertungsrelevanten Kumulativwirkungen zu berücksichtigen.

Das FFH-Gebiet „Am Schwertstein – Himmelsgrund“ und das FFH-Gebiet „Zeitzer Forst“ liegen nicht im Wirkungsraum des Vorhabens, so dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser beiden Schutzgebiete bzw. ihrer für die Erhaltungsziele oder deren Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile ausgeschlossen sind.

**Ein Erfordernis für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.**

## **2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung, einschließlich der Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf der Bewertung und auf mehreren Ortsbegehungen zu Beginn des Planverfahrens im Jahr 2018.

Es wurde festgestellt, dass zwischenzeitlich keine Biotope nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) neu entstanden sind.

Für die naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz der Verfahrensbeginn (November 2018) als maßgebender Bemessungszeitpunkt zu verwenden.



Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltaspekte oder Teilaspekte von Umweltbelangen die 2. Änderung des Bebauungsplanes möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die zu berücksichtigen sind. Untersuchungsrelevant sind alle Umweltbelange.

Methodisch wird dabei so vorgegangen, dass bei jedem Umweltbelang zunächst die Bestandsbeschreibung und –bewertung erfolgt und daran anschließend jeweils die Auswirkungen des Vorhabens auf diesen Belang untersucht werden.

## **2.1 Schutzgut Mensch**

### Bestandsbeschreibung und –bewertung

Belastung durch Emissionen:

Unmittelbar an den östlichen Teil des Gewerbegebietes südlich angrenzend befindet sich die Ortslage Pörsdorf. Im Ort gibt es etwa 50 Wohnhäuser (meist als Wohnteil ehemaliger landwirtschaftlicher Hofanlagen oder Einfamilienhäuser) mit ca. 210 Einwohnern. Südöstlich des geplanten Gebietes befindet sich eine Stallanlage mit ca. 70 Tierplätzen für Rinder.

Ungefähr 1 km bzw. 1,2 km Luftlinie entfernt sind die Ortslagen Töppeln (südöstlich) mit ca. 760 Einwohnern und Mühlsdorf (östlich) mit ca. 290 Einwohnern zu finden. In westlicher Richtung jedoch jenseits (nördlich) der BAB A 4 in ca. 1,3 km Entfernung vom Zentrum des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Rüdersdorf (ca. 1.030 Einwohner) der Gemeinde Kraftsdorf, der allerdings durch den insoweit unterbrechend wirkenden Trassenverlauf der BAB A 4 von keinerlei Einwirkungen des Gebietes betroffen sein wird.

Damit ist der Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“ mit all seinen Auswirkungen, die für die in der Nähe wohnenden und arbeitenden Menschen Bedeutung haben können, hinreichend abgegrenzt.

Es ergeben sich durch die 2. Änderung keinerlei Änderungen in Bezug auf die entsprechende, in dem rechtskräftigen Bebauungsplan angegebene Situation.

Die unverändert größte Emissionsquelle - sowohl für die angrenzende dörfliche Mischbebauung, als auch für das Plangebiet selbst – ist die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende BAB A 4 inklusive der Anschlussstelle Rüdersdorf an die selbige. Hier treten vor allem Lärm- und Staub-, möglicherweise auch Erschütterungsemissionen für das Plangebiet selbst und die angrenzende Bebauung auf, die als erhebliche Vorbelastung vorhanden sind.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die 2. Änderung wird auf der östlichen Seite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsplan eine zusätzliche Bebauung zugelassen, indem die Baugrenze ca. 40 m in östlicher Richtung verschoben wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits parallel verlaufend zu der Ortslage Pörsdorf die Bebauung mit Gewerbebetrieben zu.

Durch die mit der 2. Änderung zugelassene weitere gewerbliche Nutzung (GE 1) in diesem bereits durch den rechtskräftigen Plan vorgegebenen Verlauf der Bebauung wird sich keine Veränderung bezüglich eventueller Lärm- oder sonstiger Emissionen ergeben. Insbesondere rückt die mit der 2. Änderung zugelassene neue Bebauung nicht an die Ortslage Pörsdorf weiter heran.

Bei dieser Fläche (GE 1), für die die Bebauung zusätzlich zugelassen wird, handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche, die für die Bebauung besonders geeignet erscheint. Auch ist diese Fläche durch die bereits vorhandenen Erschließungsmaßnahmen vollständig mit erschlossen. Deshalb sollen die hier in dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne eines möglichst effektiven Umgangs mit der Ressource Boden an anderer Stelle angelegt werden.

Die an dieser Stelle bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden südlich und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen und mittels städtebaulichen Vertrages umgesetzt.

Von der Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus 09232 Hartmannsdorf wurde die als Anlage der Begründung beiliegende Schallimmissionsprognose Nr. 2152-19-AA-19-PB001 vom 16.11.2019 zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf erstellt.

Das Plangebiet bleibt im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwar in etwa gleicher Art und Weise parzelliert, wie der Ursprungsplan aus dem Jahre 2016, allerdings ändern sich die Flächengrößen geringfügig.

Mit der jetzt vorliegenden Schallimmissionsprognose erfolgte gleichzeitig eine Umstellung auf das seit Dezember 2006 anzuwendende Verfahren zur Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Da sich das neue Berechnungsverfahren deutlich von dem der inzwischen zurückgezogenen VDI 2714 und von der VDI 2720 unterscheidet, das im Jahre 2003 von der Fa. TÜV Thüringen im Rahmen einer ursprünglichen Schallimmissionsprognose zur Anwendung gebracht wurde, war im Ergebnis der neuen Schallimmissionsprognose mit z.T. anderen Zahlenwerten für die höchstzulässigen Geräuschemissionen der verschiedenen Teilflächen gegenüber dem bislang rechtswirksamen B-Plan aus dem Jahre 2016 zu rechnen.

Den insgesamt 6 Gewerbeflächen und 7 Industrieflächen wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  in  $\text{dB(A)/m}^2$  entsprechend DIN 45691 zugeordnet.

Diese wurden unter Berücksichtigung der plangegebenen und tatsächlichen Geräusch-Vorbelastungen der Immissionsorte (hier durch das südöstlich benachbarte Plangebiet Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ so variiert und optimiert, dass einerseits die Einschränkungen für die Nutzer der Teilflächen so gering wie möglich sind, andererseits aber auch der berechnete Schutzanspruch der Nachbarschaft gewahrt ist.

Das Ziel der Untersuchungen war zudem, dass sich die von den verschiedenen Nutzflächen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft beanspruchbaren Immissionsanteile (Immissionskontingente  $L_{IK}$  gemäß DIN 45691) nicht oder nicht wesentlich ändern. So sollen aus der neuen Planung möglichst keine Nachteile für die Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen gegenüber dem derzeit rechtswirksamen B-Plan entstehen.

Die durchgeführten Schallausbreitungsrechnungen mit dem EDV-Programm „SOUNDPLAN“ der Fa. SoundPLAN GmbH wurden normenkonform gemäß Punkt 4.5 der DIN 45691 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Schallausbreitungsdämpfung vorgenommen.

Die hieraus resultierenden höchstzulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  wurden in die textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan aufgenommen.

Mit Werten für die gewerblichen Teilflächen von 62 bis 67  $\text{dB(A)/m}^2$  tags sowie von 45 bis 60  $\text{dB(A)/m}^2$  nachts und für die industriellen Nutzflächen von 69 bis 70  $\text{dB(A)/m}^2$  tags sowie von 55 bis 65  $\text{dB(A)/m}^2$  nachts sind die ausgewiesenen 13 Teilflächen für die vorgesehenen Nutzungsarten im Tageszeitraum ausreichend. Im Nachtzeitraum bestehen aufgrund der nicht allzu großen Abstände zum westlichen Ortsrand von Pörsdorf einige Einschränkungen, die allerdings durch schalltechnisch günstige Planungen der sich ansiedelnden Betriebe und Anlagen ausgeglichen werden können und müssen.

**Für die Teilfläche „GE 1.3“ wurden aufgrund der Tatsache, dass gegenüber dem Ursprungsplan einige Einschränkungen eingetreten sind, für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus.}$  in dB vergeben.**

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens hat nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) zu erfolgen.

Ein Vorhaben erfüllt dabei auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß DIN 45691).

Ergebnis:

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und der Wohnumfeldqualität durch Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Boden und Geologie

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die für die Bestandsbeschreibung und deren Bewertung maßgeblichen Umstände haben sich seit der Ursprungsplanung nicht wesentlich verändert.

Die mittlerweile am deutlichsten sichtbaren Änderungen sind die begonnenen Bautätigkeiten auf den Baugrundstücken GI 1.3, GI 1.4 und GI 2.3, die auf der Grundlage von entsprechend erteilten Baugenehmigungen in Verbindung mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen.

„Die naturbedingten Landschaften der DDR“<sup>1</sup> ordnen in ihrem Teilbereich III das Plangebiet der Haupteinheit Thüringer Becken und Randplatten zu, welches konkret für den Planungsraum die Untereinheit der Saale- Sandstein- Platte zuordnet.

Die Ortslage Pörsdorf liegt im Mittel 290 müHN westlich der Stadt Gera. Der höchste Punkt der Gemarkung ist der Bereich, der sich in der Nähe der Anschlussstelle zur BAB A 4 befindet, hier ist auch das Bebauungsplangebiet lokalisiert. Im Plangebiet werden Höhen von 290 müHN an der Süd-West-Grenze, bis 314 müHN im nordwestlichen Plangebiet erreicht.

Es liegt auf einem Hügelrücken und weist leichtes Gefälle in West-Ost-Richtung und etwas stärkeres Gefälle in südlicher Richtung auf. Fast die gesamte Plangebietsfläche wurde bereits vor Jahren im Zuge der Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen planiert, so dass im nördlichen Bereich (nördlich der Landesstraße 1070) große relativ ebene Bereiche überwiegen, die keinen natürlichen Bodenaufbau mehr aufweisen.

Angaben zum Aufbau und zur Mächtigkeit der Bodenschichten standen im Rahmen der Erfassung nicht zur Verfügung. Der natürliche Aufbau der Bodenschichten ist jedoch im gesamten Plangebiet durch die bereits erfolgten Erschließungs- und Bauarbeiten zum Teil stark verändert. Damm- bzw. Wallaufschüttungen im Bereich der Autobahnanschlussstelle und parallel zur Autobahn haben dazu ebenfalls wesentlich beigetragen.

Die wesentlichen Kriterien zur Bewertung des Bodenpotentials sind:

- Seltenheit der Bodengesellschaft,
- der Natürlichkeitsgrad,
- die Reproduzierbarkeit,
- die Wertigkeit als landschaftsgeschichtliche Urkunde (seltene/ typische Bodenbildungen),
- die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt,
- das Biotopentwicklungspotential (Standfaktor für die natürliche Vegetation),
- das biotische Ertragspotential und
- das Puffer- und Filtervermögen.

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist im Landschaftsraum nicht selten, der Natürlichkeitsgrad ist durch die größtenteils schon starke Überformung bei den erfolgten Erschließungsarbeiten und der Wallaufschüttung entlang der BAB A 4 verlorengegangen.

<sup>1</sup> Schultze J. H. (1955): Die naturbedingten Landschaften der DDR / Ergänzungsheft Nr. 257 zu Peterm. Geogr. Mitt.

Somit ist ein großer Teil der oben beschriebenen Wertigkeitskriterien bereits jetzt erheblich nachteilig beeinflusst.

Als Standortfaktor für natürliche Pflanzengesellschaften hat der vorhandene Oberboden in weiten Bereichen nur noch eine geringe potentielle Bedeutung.

### Auswirkungen des Vorhabens

Auf versiegelten Flächen gehen grundsätzlich die vorhandenen einzelnen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren, so dass ein entsprechender Ausgleich notwendig wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes zieht bei einer vollständigen Ausnutzung der von ihr geschaffenen Ansiedlungs- und Erschließungsmöglichkeiten eine zusätzliche Ausweisung von Bauland- bzw. Straßenflächen mit einer Größe von insgesamt 8.900 m<sup>2</sup> nach sich. Dem steht ein Wegfall von insgesamt 2.107 m<sup>2</sup> Baulandflächen gegenüber. (Vgl. dazu Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, 3.2.1. c) 1) Veränderungen Baulandflächen)

Vor allem mit der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Randbereich (Teilfläche aus den GE1.1, GE1.2 und GE1.3) und mit der Erweiterung der verkehrlichen Erschließung im südwestlichen Bereich durch die Planstraße C werden im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan in geringfügigem Ausmaß weitere Flächen für eine mögliche Versiegelung in Anspruch genommen werden.

Etwaiger landwirtschaftlicher Nutzung werden nahezu keine Böden entzogen, da die neu für die Versiegelung beanspruchten Flächen im Wesentlichen nahezu brach liegen bzw. im Bereich der Planstraße C überwiegend schon jetzt als Weg genutzt worden sind.

Das natürliche Bodengefüge ist durch großflächige Geländeüberformungen auch in den genannten Bereichen, die während der früheren Erschließungsarbeiten erfolgten, bereits teilweise verändert.

### Ergebnis:

Durch die geplanten Änderungen der Bodennutzung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden für die zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen die Bodenfunktionen, das heißt

- Puffer- und Filterfunktion, z.B. die Zurückhaltung flüssiger und gasförmiger Einträge in den Boden,
- Infiltrationsfunktion, d.h. die Durchlässigkeit von Böden und Bodenoberflächen für die Grundwasserneubildung,
- die Ertragsfunktion,
- die Lebensraumfunktion,
- kulturhistorische Bedeutsamkeit und
- der Grad der anthropogenen Überformung

eventuell beeinflusst, eingeschränkt oder gehen möglicherweise auch ganz verloren.

Folgende Bodenbelastungen können möglicherweise auftreten:

#### ➤ durch bauliche Nutzungen:

- Flächenverbrauch durch Umnutzung von Flächen zu gewerblichen Bauflächen
- Zerstörung und Beeinträchtigung von Böden durch Bodenaushub, -umlagerung und Schadstoffeinträge bei der Errichtung gewerblicher Gebäude und Anlagen
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung
- gewerblich bedingte Schadstoffeinträge und -anreicherung im Boden
- Bodenverunreinigungen durch Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen (Störfälle/Leckagen)

#### ➤ durch technische und verkehrliche Infrastruktur:

- Flächenverbrauch und Verlust von Bodenfunktionen als Folge von Überbauung und Versiegelung durch Anlagen und Einrichtungen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur
  - Zerstörung und Beeinträchtigung von Böden durch Bodenaushub, -umlagerung und Schadstoffeinträge bei der Errichtung von Gebäuden und Anlagen der technischen Infrastruktur
  - Bodenverunreinigungen durch Sickerwässer sowie Flächenverbrauch durch geordnete bzw. ungeordnete End- oder Zwischenlagerung von Abfällen aller Art
  - Bodenverunreinigungen durch Sickerwasser aus defekten Leitungen und Abwasserkanälen
- durch verkehrliche Nutzung:
- Bodenverunreinigung durch Kfz-verkehrsbedingte Schadstoffeinträge (Kohlenwasserstoffe, Blei, Ölverluste, Benzinrückstände, Reifenabrieb, Streusalz)
  - Unfälle beim Transport von boden- und wassergefährdenden Stoffen
  - Bodenverunreinigung durch Herbizid-Einsatz an Straßenrändern

Vom Grad der Nutzung des Schutzgutes Boden am Standort Pörsdorf Nord-West ausgehend sind durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Bodenfunktionen

- Grundwasserneubildung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere

beeinflusst. Da die in Rede stehenden planerischen Änderungen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen keine Auswirkungen haben, kann man von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Ertragsfunktion ausgehen. Auch sind keine Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion oder eine kulturhistorische Bedeutsamkeit durch die mit der 2. Änderung einher gehenden zusätzlichen Bodennutzung ersichtlich.

Alle anderen Flächen des Plangebietes werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes keiner Nutzungsänderung unterzogen und müssen hier nicht neu bewertet werden.

Durch die mit der 2. Änderung ausgewiesene Möglichkeit der Überbauung der ausgewiesenen Teile der Plangebietsteilflächen und der damit verbundenen Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Schutzgut Boden in den insoweit betroffenen Bereichen gegenüber dem Ist-Zustand ein wenig verschlechtern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist jedoch unvermeidbar.

Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass dieser Standort über eine - durch bereits erfolgte erhebliche Eingriffe entstandene – nahezu vollständige Erschließung verfügt. Es wird seitens der Gemeinde die sich mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebende Entwicklung für das Schutzgut Boden in Kauf genommen, um insbesondere einige, in der Ursprungsplanung vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen zu optimieren und so den Umgang mit der Ressource Boden zu verbessern.

Es wird daher hier von der Gemeinde weiterhin das gemeindliche Interesse an Ansiedlung von Gewerbetreibenden und Investoren vor allem aus der Gemeinde und der damit verbundene Effekt der Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Rechtfertigung findet dieses Ergebnis auch in der Tatsache, dass es sich bei den jetzt für die Bebauung im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan zusätzlich für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen weiteren Flächen um nahezu ebene Flächen handelt, die unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine Bebauung leicht ermöglichen. Dies führt letztlich dazu, dass mit dem Ressource Boden schonend umgegangen wird, indem bereits vorhandene Eingriffe in diese Ressource effektiviert werden.

Demgegenüber können die dadurch von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zu verlagernden Ausgleichsmaßnahmen an Stellen in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen und angelegt werden, die dadurch vorgeprägt sind, dass dort zum Teil alte Streuobstwiesenbestände vorhanden sind.

Diese vorhandenen Bestände werden durch die mit der 2. Änderung erfolgte Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen erheblich aufgewertet, indem dort nach der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde „ein regional bedeutsamer Streuobstwiesenkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit“ entsteht.

Es sollen jedoch mit den diesbezüglichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes diese Auswirkungen im Wege der Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen minimiert werden, indem Folgendes festgesetzt wird:

- Festsetzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Verbot der Versiegelung der Wurzelbereiche von Bäumen.
- Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen und Regelungen für deren Durchführung auf außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücken durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB

## 2.3 Schutzgüter Fauna und Flora

### Bestandsbeschreibung und –bewertung

#### Potentiell natürliche Vegetation

Zu den natürlichen Waldgesellschaften der Saale-, Sandstein- Platte im Sinne von heutiger potentiell natürlicher Vegetation zählen bodensauere Eichen-, Buchen-, Mischwälder und Eichen-, Birken-, Kiefern- Mischwälder.

#### Tierwelt

Mit der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes ist von der bereits beschriebenen möglichen größeren Versiegelung auszugehen, für die allerdings alle insoweit einschlägigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten. In diesem Zusammenhang gelten die Festsetzungen zur GFZ von 0,8 unverändert. Es wird angenommen, dass eventuell Lebensräume für die beschriebenen Arten in geringfügigem Umfang zusätzlich verloren gehen und dabei auch angrenzende Bereiche beeinträchtigt werden können.

Insgesamt kommt es bei den von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen zu einem - bezogen auf die Gesamtfläche - minimalen zusätzlichen und für Bodenbrüter auf den zusätzlich versiegelten Flächen zu einem vollständigen Funktionsverlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Es wird daher festgelegt, dass wegen des Vorkommens von **Bodenbrütern** eine Baufeldfreimachung in deren Brutzeit nur dann möglich ist, wenn diese Fläche vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Nestern abgesehen worden ist.

#### Biotoptypen

Im Hinblick auf die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen ökologischen Belange sollen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Greiz die ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen am östlichen Plangebietsrand und weitere zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebietes durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert und ausgeführt werden.

Als Grundlage für die Bewertung der Eingriffe aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes sowie der notwendigen Bemessung der aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dient die Ursprungsplanung.

Unter Verwendung der im Freistaat Thüringen geltenden Grundsätze zur Biotopkartierung können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unverändert folgende Biotop- und Nutzungsartentypen zugeordnet werden:

I. Gehölzstrukturen

- Einzelgehölze
- Feldhecke
- Pionieraufwuchs

II. Gras- und Staudenfluren

- Intensivgrünland
- Ruderalflur auf trockenem Standort
- Intensivackerfläche

III. Verkehrs- und Gewerbeflächen

- Schotterflächen - unversiegelter Wirtschaftsweg
- versiegelte Straßenfläche
- Baustellen

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 18 ThürNatG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

I. Gehölzstrukturen

Im Geltungsbereich befinden sich wenige Einzelgehölze, sie konzentrieren sich entlang der Landesstraße L 1070 und sind Jungbaumpflanzungen von Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine freistehende Feldgehölzhecke, die überwiegend durch Büsche folgender Artenausstattung geprägt ist: *Prunus ssp.*, *Rosa ssp.*

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die Ruderalfläche partiell durch Pioniergehölzaufwuchs überstellt, hier dominieren Weiden (*Salix ssp.*) und Birken (*Betula ssp.*).

Die vorgenannten Strukturen unterliegen aufgrund ihrer Ausstattung und Flächenausdehnung keinem Schutz nach § 18 ThürNatG.

Im Jahr 2018 wurde bei einer ergänzenden Begehung des Gebietes festgestellt, dass zwischenzeitlich auch keine neuen Strukturen entstanden sind, die einen Schutz nach § 18 ThürNatG erfordern würden.

II. Gras- und Staudenfluren

Die Offenlandbereiche des Plangebietes werden auf den natürlichen Böden von Intensivgrünland trockener Standorte bestimmt, während sich auf den wenig versiegelten Flächen auch ruderale Vegetationsformationen trocken-warmer Standorte herausbilden konnten. Es handelt sich dabei überwiegend um spontanen Aufwuchs auf Brachland und Flächen, die keiner regelmäßigen Nutzung durch Mahd oder Weide unterliegen.

Stellenweise kommen hier verschiedene Krautarten vor, vor allem Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gemeines Bitterkraut (*Picris hieracioides*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Brennessel (*Urtica dioica*). Diese artenreichen Bestände können als Hinweis für kurzzeitig extensive Pflege angesehen werden.

Aus Pionierfluren hervorgegangene ausdauernde ruderale Hochstaudenfluren befinden sich überwiegend auf Aufschüttungsflächen im Nordteil des Plangebietes. An gut stickstoffversorgten Stellen kommen Glanz-Melde (*Atriplex nitens*), Brennessel (*Urtica dioica*), Filz-Klette (*Arctium tomentosum*) und zum Teil Schwarznessel (*Ballota nigra*) vor.

Eine als Acker intensiv genutzte Fläche (ca. 750 m<sup>2</sup>) befindet sich im westlichen Teil des Planungsgebietes.

### III. Verkehrs- und Gewerbeflächen

Die übrigen Flächen sind durch eine bereits gebaute Straße und einen Schotterweg geprägt. Diese Flächen können sich bei Sonnenbestrahlung entsprechend aufheizen und weisen daher meist recht warme und trockene Standortbedingungen auf.

Dies gilt auch für die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Errichtung der Planstraße C.

Auf den Baugrundstücken GI 1.3, GI 1.4 und GI 2.3 werden entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes derzeit Bauvorhaben ausgeführt.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes zieht bei einer vollständigen Ausnutzung der von ihr geschaffenen Ansiedlungs- und Erschließungsmöglichkeiten eine zusätzliche Ausweisung von Baulandflächen mit einer Größe von insgesamt 8.900 m<sup>2</sup> nach sich. Dem steht ein Wegfall von insgesamt 2.107 m<sup>2</sup> Baulandflächen gegenüber. (Vgl. dazu Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, 3.2.1. c) 1) Veränderungen Baulandflächen), mit den sich aus solch einer Nutzung ergebenden Folgen für Flora und Fauna.

Vor allem mit der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Randbereich (Teilflächen aus GE1.1, GE1.2 und GE1.3) und mit der Erweiterung der verkehrlichen Erschließung im südwestlichen Bereich durch die Planstraße C werden im Vergleich zu dem bestehenden Bebauungsplan in geringfügigem Ausmaß weitere Flächen für eine mögliche Versiegelung in Anspruch genommen werden, was einen weiteren geringfügigen Eingriff in die Natur bedeutet.

Daher müssen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur weitgehenden Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe erarbeitet und realisiert werden.

Für die durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffene Tierwelt sind in der Umgebung als mögliche Rückzugsbereiche insbesondere großflächige Ackerflächen, aber auch die Oberflächen der Lärmschutzwälle vorhanden, so dass für weit verbreitete Arten der Agrarlandschaft die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang nahezu erhalten bleibt.

Hinzukommen als mögliche Rückzugsflächen die Flächen unter den Modulen der vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlage, die von dem Betreiber der Anlage während der Vegetationszeit nur durch Beweidung bewirtschaftet werden und bei denen damit gerade keine die Vegetation störende Rasenmäh durchgeführt wird.

#### Ergebnis:

Mit der Festsetzung bzw. der Umsetzung der unter Punkt 3.2 ausführlich beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sowie den festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen ist der Ausgleich in der Art zu erbringen, dass die durch die Planung und deren Umsetzung ausgelösten Eingriffe in die Natur und in die Landschaft durch diese Maßnahmen ausgeglichen werden.

Alle dort beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung und Vernetzung hochwertiger Strukturen leisten und sind damit Maßnahmen, die eine hohe Effizienz für den Biotop- und Artenschutz zur Folge haben.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Grundwasser:

Fast alles derzeit anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des sehr geringen Versiegelungsgrades versickern, d.h. auch, dass die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des Bodens relativ hoch ist.



Über die aktuelle chemische Zusammensetzung des Grundwassers im Bereich des Plangebietes lagen im Rahmen der Planerarbeitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes keine aussagefähigen Daten vor.

Festzustellen ist, dass das Grundwasser aus den angrenzenden, großflächig landwirtschaftlich genutzten Bereichen in Richtung der Tallagen abfließt. Aus den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen selbst können außerdem Wasserinhaltsstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.

Die Gefährdung des Grundwasserkörpers durch Schadstoffeintrag im Plangebiet im Ist-Zustand wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert als überaus gering eingeschätzt.

Oberflächenwasser:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind für den Geltungsbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden.

### Auswirkungen des Vorhabens

Grundwasser:

Die Grundwassergefährdung wird nach den Kriterien Bodenschichtung und -art, den daraus resultierenden Versickerungsraten und dem Grundwasserflurabstand eingeschätzt.

Da die mit der 2. Änderung zugelassene weitere mögliche Versiegelung bisher nicht oder nur gering versiegelter Flächen zur geringfügig einzuschätzender Verschlechterung der Versickerungsverhältnisse und damit der Grundwasserneubildungsrate und auch des Wasserabflussrückhaltes führen kann, sind zusätzliche geringe nachteilige Auswirkungen zu erwarten, die durch Maßnahmen und Festsetzungen zu vermindern bzw. auszugleichen sind, die auch für die Bau- und Verkehrsflächen des Ursprungsplanes geregelt worden sind.

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht anders berührt, als dies bereits bei der Ursprungsplanung der Fall gewesen ist. Die geringfügig mehr zugelassene Versiegelung von Flächen hat auf diese Schutzgüter keinen messbaren Einfluss.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die bisher am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen waren, werden nunmehr mittels städtebaulichen Vertrages auf Flächen ausgewiesen, die sich unmittelbar an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden.

Diese geringfügige Änderung der Örtlichkeit der Ausgleichsmaßnahme hat keinen Einfluss auf deren klimatische Wirkung auf die Umgebung, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine über die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan festgestellten Wirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft aufweist.

## **2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### Bestandsbeschreibung und –bewertung

Die standörtlichen (landschaftsgenetischen) Gegebenheiten werden im Bebauungsgebiet und seiner Umgebung gekennzeichnet durch die flachwellige Landschaft der Saale-Sandstein-Platte.

Die unmittelbare Nähe zu der Dorfstruktur von Pörsdorf und die verkehrstechnisch günstige Lage in unmittelbarer Nähe der BAB A 4 und entlang der L 1070 führten bereits im kulturhistorischen Prozess zu Eingriffen in das Landschaftsbild. Auch ist der Bereich des Plangebietes dadurch vorgeprägt, dass bereits in den 1990er Jahren Erschließungsarbeiten

verbunden mit teilweise erheblichem Bodenabtrag erfolgten und diese seither so vorzufinden waren.

Das Gebiet ist gegenwärtig nicht von expliziter Erholungsnutzung gekennzeichnet, die vor allem südlich angrenzenden Streuobstbestände und die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch Bestandteil einer Kulturlandschaft, die in ihrer Gesamtheit Erholungsfunktion besitzt.

Allgemein kennzeichnend für den Planungsraum sind fehlende Grünachsen und Grünverbindungen zwischen den unterschiedlich genutzten umgebenden Freiräumen und dem Plangebiet selbst, aber auch zu den angrenzenden Freiräumen außerhalb. Das Fehlen dieser Grünzüge ist als erheblicher Mangel hinsichtlich der Schaffung eines ganzheitlichen Freiraum- und Biotopverbundsystems zu bewerten. Dies ist auch der Grund für das geringe Aufsuchen des Landschaftsraumes zu Freizeit- und Erholungszwecken, obwohl die naturnahen Bereiche (Wiesen, ältere Obstbaumbestände) mit landschaftstypischen Baum- und Strauchgruppen eine hohe Anziehungskraft besitzen sollten.

Über die ohnehin spärlich vorhandenen Wege zwischen und zu den Freiräumen hinaus wirken als zusätzliche Einschränkungen der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit die BAB A 4 und die aufgeschütteten Dämme und Wälle. Markante Aussichtspunkte, kulturhistorische Elemente und Strukturen werden dem Erholungssuchenden somit nicht oder nur in sehr geringem Maße geboten.

Das Plangebiet und seine Umgebung haben im derzeitigen Zustand eine abgestufte, insgesamt aber nur mäßige Bedeutung für die Vielfalt und Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes. Die Ortslage Pörsdorf ist für die gegenwärtig vorhandene Eigenart der Bebauung locker mit Gebäuden typisch dörflicher Nutzung bebaut. Demgegenüber werden sich die Gebäude des Gewerbegebietes deutlich von dieser Wohnbebauung abgrenzen, was sich zum einen daraus ergibt, dass sich die beiden Bereiche nicht überschneiden und somit klar voneinander abgrenzen. Andererseits spielt es für die Erlebbarkeit der Bebauung eine Rolle, dass sich das Gewerbegebiet auf einer nahezu ebenen Plateaufläche befindet, während die Wohnbebauung von Pörsdorf zu großen Teilen in der sich dahinter anschließenden Tallage angesiedelt ist.

Die in Pörsdorf bebauten Teile selbst sind durch groß- und kleinteilige Grünstrukturen, Straßen, Kleingärten sowie einigen Baumreihen entlang der Straßen optisch gegliedert.

Raumbedeutsame Sichtachsen sind wie bereits beschrieben nur sehr gering ausgeprägt. Auf die subjektiv unterschiedlich interpretierte "Schönheit" des Orts- und Landschaftsbildes haben die durch Großbäume geprägten Grünstrukturen, die Flächen zwischen den Straßen und der Bebauung sowie die einsehbaren, z. T. strukturreichen Haus- und Bauerngärten einen positiven Einfluss.

### Auswirkungen des Vorhabens

Die im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen haben keine wesentlichen zusätzlichen, über die bereits in dem Ursprungsplan beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Insbesondere die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassene weitere Bebauung an dem östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (GE 1) führt im Falle ihrer vollständigen Ausnutzung nur zu einer unwesentlichen Veränderung für das Orts- und Landschaftsbild, als dadurch die Möglichkeit der Bebaubarkeit um ca. 40 m in östlicher Richtung verschoben wird, was bezogen auf die Gesamtausdehnung des Gewerbegebietes zu keinem signifikanten Unterschied führt.

Die bisher an dieser Stelle ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen werden größtenteils an Stellen in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlagert.

Die dort zum Teil vorhandenen alten Streuobstwiesenbestände werden durch die mit der 2. Änderung erfolgte Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich erheblich aufgewertet, indem dort nach der Einschätzung der Untere Naturschutzbehörde „ein regional bedeutsamer Streuobstwiesenkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit“ entsteht.

Dies führt auch zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die durch die Ausweisung der Planstraße C erfolgende Mehrversiegelung hat keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Die Straße ist eben und wird im Zusammenhang mit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung (L 1070, BAB A 4) nicht störend wahrgenommen.

Ergebnis:

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet und seine Umgebung sind unverändert zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine schützenswerten Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt. Dies führt dazu, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf solche Güter ebenfalls kein Einfluss genommen wird.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ergeben sich auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen wesentlichen Einflüsse auf Schutzgüter bzw. Gefährdungen für diese, die über die bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan beschriebenen Auswirkungen hinaus zu beachten wären.

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes punktuell erfolgte Überplanung mit dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches führt zu Beeinflussungen der Bestandssituation, die auch mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Nutzbarkeit der ausgewiesenen Flächen optimiert sowie zusätzliche positive Effekte auf die Schutzgüter erzeugt und bestehende oder entstehende Konflikte vermieden, zumindest jedoch weitestgehend vermindert oder ausgeglichen werden.

## **2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde die als 2. Änderung des Bebauungsplanes vorliegende Planung nicht verwirklicht werden, so bliebe es bei dem Stand der Planung, die sich aus dem bestehenden Bebauungsplan ergibt und dort näher beschrieben ist.

## **3. Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung und zum Ausgleich**

Die zur Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes dienenden naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden nachfolgend nach der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes dargestellt.

Es sind insbesondere die Auswirkungen der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Mehrversiegelung im Zusammenhang mit der zusätzlichen Flächen der Planstraße C und der Erweiterung der Baufläche in dem Baugrundstück GE 1 sowie die Umstrukturierung des Ausgleichskonzeptes zu betrachten.

In dem Umweltbericht wird festgelegt, dass die Kompensation auch an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen kann (externe Ausgleichsmaßnahmen).

### **3.1 Eingriffsvermeidung/ -minimierung**

Mit der Änderungsplanung werden die diesbezüglichen Grundsätze der Ursprungsplanung nicht verändert, die wie folgt noch einmal zusammengefasst lauten:

### Boden und Wasser

- Sammlung des anfallenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers im Regenrückhaltebecken und gedrosselte Abgabe in den Vorfluter
- Festsetzung un- oder teilversiegelter Flächen zur Erhaltung der Funktion der Grundwasserneubildung
- Festsetzungen zur Minimierung von Flächenversiegelungen

### Fauna und Flora

- Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzqualitäten sowie zur Pflege und Erhaltung von Anpflanzungen (auch außerhalb des Plangebietes)
- Schaffung zusätzlicher Biotop- Verbundfunktionen
- Erhaltung von Grünflächen und Bestandteilen der Natur

### Orts- und Landschaftsbild

- Festsetzung maximal überbaubarer Grundstücksflächen
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude
- Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes

### Menschen

- Festsetzungen maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel zur Vermeidung von Lärmbelastigungen
- Festsetzungen zu Art und Maß zulässiger baulicher Nutzungen
- Ausschluss von bestimmten Nutzungen in Teilgebieten

## **3.2 naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Im Rahmen der Änderungsplanung ist das Gebot zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB ebenso zu berücksichtigen wie bei der Ursprungsplanung.

In einem Änderungsplan ist dabei von den diesbezüglichen Festsetzungen des geltenden Planes auszugehen. Dabei ist nach der Rechtsprechung im Rahmen der Änderungsplanung eine Verrechnung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erlaubt, wobei sowohl eine Abnahme, als auch eine Zunahme der Eingriffstiefe im Verhältnis der Ursprungsplanung zu der geänderten Planung berücksichtigt werden darf.

Dabei sind die Eingriffe, die im Falle der Verwirklichung auf den von der ursprünglichen Planung betroffenen Grundstücksteilen eingetreten wären, mit den Eingriffen, die aufgrund der Änderung eintreten werden, zu ermitteln und nach ihrer ökologischen Wertigkeit zu bewerten. (BVerwG Beschluss vom 20.03.2012, Az. 4 BN 31.11, Rn. 4)

Bei der Gegenüberstellung sind danach alle Grundstücke in den Blick zu nehmen, die von der alten und der neuen Planung erfasst sind.

### **3.2.1 Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung**

#### **a) Eingriffsregelung mit Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung**

Als Ausgangspunkt ist dabei nach wie vor davon auszugehen, dass ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren an dieser Stelle nicht existiert, so dass eine Bindung der Gemeinde an ein bestimmtes standardisiertes Bewertungsverfahren nicht besteht, sondern es vielmehr Aufgabe der Gemeinde ist, in eigener Verantwortung entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten und über die Vermeidung und den Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung beinhaltet die Gegenüberstellung der Naturhaushaltfunktionen des Ausgangszustandes und des neu zu schaffenden Zustandes nach Realisierung der Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Aus der Bilanz ist abzuleiten, in welchem Umfang die nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter gemäß den Forderungen des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeglichen oder ersetzt werden.

Im Interesse einer Vermeidung von nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und in den Bebauungsplan übernommen worden. Es werden Festsetzungen getroffen zu:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Weitere Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen bewirken unverändert eine Begrenzung der Überbauung und Versiegelung. Somit werden nachteilige Auswirkungen auf den Boden, den Grundwasserhaushalt sowie das Lokalklima auf das baurechtlich mögliche Mindestmaß beschränkt.

Gegenüberstellung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen:

Eingriff	durch Eingriff betroffene Potentiale	Ausgleichsmaßnahme	durch Ausgleichsmaßnahme entwickelte Potentiale
Überbauung von Brachen / Ruderalfluren / Intensivweiden / kleineren Gehölzflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotoppotential</b></li> <li>• Klimapotential</li> <li>• Wasserpotential</li> <li>• Ertragspotential</li> <li>• Erholungspotential/ Landschaftsbild</li> </ul>	Pflanzpflichten - Ortsrandausbildung (mehrstufige Gehölzflächen, sonstige Gehölzpflanzungen), Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotoppotential</b></li> <li>• <b>Klimapotential</b></li> <li>• <b>Wasserpotential</b></li> </ul>

Ausgangspunkt der Erstellung der sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird zunächst die in dem bestehenden Bebauungsplan enthaltene Eingriffs-Ausgleichsbilanz mit den dazu gehörenden Erläuterungen als **Zitat** aufgeführt:

**b) Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung – bestehender Bebauungsplan**

Nr.	Benennung	Biotoptyp lt. Leitfaden <sup>1</sup>	Fläche in ha	Wertstufe <sup>2</sup>	Kompensationsansatz	Kompensationsbedarf in ha	Kompensationsfläche in ha
<b>Erhaltung im Geltungsbereich</b>							
1	Flächen der Infrastruktur	9152	0,20	-	-	kein	
2	Straßen	9212	0,69	-	-	kein	
3	Intensivacker	4110	0,08	IV	1 : 0,5	kein	
4	Wirtschaftsweg versiegelt	9216	0,01	-	-	kein	
5	Baustellen an Verkehrswegen (Lärmschutzwall) *	9270	0,39	V	1 : 0,2	kein	
6	Ruderalfläche Lärmschutzwall *	4733	0,25	IV	1 : 0,5	kein	
7	Ruderalfläche (Verkehrsr Grün)	4733	0,69	IV	1 : 0,5	kein	
8	Einsaat Bankett	4250	0,13	III	1 : 1,0	kein	
9	Ruderalfläche (Freihaltetrasse Gasleitung)	4733	1,13	IV	1 : 0,5	kein	
	<b>Summe</b>		<b>3,57</b>				
<b>Für Planung in Anspruch genommene Flächen im Geltungsbereich</b>							
10	Ruderalfläche**	4733	10,43	IV	1 : 0,5	5,215	
11	Intensivgrünland - Weide	4250	0,43	IV	1 : 0,5	0,215	
12	Feldhecke überwiegend Büsche	6110	0,05	III	1 : 1,0	0,050	
13	Pionieraufwuchs auf Ruderalflur**	6220 auf 4733	3,47	IV	1 : 0,5	1,735	
14	Wirtschaftsweg unversiegelt	9214	0,10	V	1 : 0,2	0,020	
15	Straße	9212	0,05	-	-	Kein	
	<b>Summe</b>		<b>14,53</b>			<b>7,235</b>	
<b>Planungsflächen im Geltungsbereich</b>							
16	Gewerbe-/Industrieflächen max. überbaut (GRZ 0,8)	9142	9,194		0,00		0,000
17	Straßen/ Fußwege	9216	0,328		0,00		0,000
18	Flächen für Infrastruktur	9152	0,010		0,00		0,000
19	Intensivacker kleinflächig	4110	0,190	IV	0,5		0,095
20	Maßnahme A 1 – Ostrand und Südrand	6120	0,757	II	2		1,514
21	Maßnahme A 2 – flächige Gehölzstrukturen	6110	1,753	II	2		3,506
22	nicht überbaute Grundstücksflächen ***	9399	2,298	IV	0,5		1,149
	<b>Summe gesamt</b>		<b>14,53</b>				<b>6,264</b>
	<b>Differenz Eingriff - Ausgleich im Geltungsbereich</b>						<b>0,971</b>

- \* Die Flächen der Zeilen 5 und 6 (Lärmschutzwall - nachrichtliche Übernahme – Baubeginn war zum Erfassungszeitpunkt gerade erfolgt, s.a. Fotos) bleiben in der Bilanzierung als Ausgleichsflächen unberücksichtigt (ebenso wie die dort zwischenzeitlich mit Genehmigung vom 16.06.2011, Az. 1100392/12 errichtete PV- Anlage).
- \*\* Die Ruderalfläche mit teilweiser Überlagerung durch Pionieraufwuchs entstand aufgrund der Unterbrechung der Bauarbeiten für die Gewerbegebietserschließung und besitzt zum Erfassungszeitpunkt keine vielfältige Artenzusammensetzung. Deshalb wurde eine Einstufung in die Wertstufe IV anstelle der Wertstufe III vorgenommen (s.a. Foto vom Zustand der Plangebietsfläche bei Verfahrensbeginn).
- \*\*\* Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen werden in der Planung mit Wertstufe IV berücksichtigt.

<sup>1</sup> Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, TMLNU 1999

<sup>2</sup> Merkblatt „Naturschutzfachliche Anforderungen an den Grünordnungsplan“, Landratsamt Greiz, Untere Naturschutzbehörde (Stand April 1999)

Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches bei Anwendung o.g. Vorschriften mit einem Defizit von 0,971 ha, d.h. nur zu 86,58% realisiert.

Das als Zwischenergebnis festgestellte Defizit in Höhe von 0,971 ha Ausgleichsfläche wird durch die Festsetzung der im Punkt 2.6.2.2 ausführlich beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahme A 3 wie folgt weiter kompensiert:

Nr.	Benennung	Biotoptyp lt. Leitfaden <sup>3</sup>	Fläche in ha	Wertstufe <sup>4</sup>	Kompen- sations- ansatz	Kompen- sations- bedarf in ha	Kompen- sations- fläche in ha
<b>Für Planung in Anspruch genommene Flächen extern (saP)</b>							
23	Pörsdorf, Flur 3, Flurstück 95/16 Intensivgrünland	4250	1,500	III	1: 1,0	1,500	
	<b>Summe</b>		<b>1,500</b>			<b>1,500</b>	
<b>Planungsflächen extern (saP)</b>							
24	Maßnahme A 3: Pörsdorf, Flur 3, Teilfläche von Flurstück 95/16 Extensivgrünland	4222	1,050	II	1,5		1,575
25	Naturnahe Feldhecke	6110	0,288	II	2		0,576
26	3 Schotterflächen	8202	0,015	III	1		0,015
27	7 Steinhäufen	8202	0,005	III	1		0,005
	<b>Summe gesamt</b>		<b>1,358</b>				<b>2,171</b>
	<b>Differenz Eingriff - Ausgleich extern</b>						<b>0,671</b>
	<b>Anteil Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches</b>						<b>144,7%</b>
<b>Gesamtbewertung (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches)</b>							
	<b>Summe für Planung in Anspruch genommene Flächen</b>					<b>8,735</b>	
	<b>Summe Planungsflächen</b>						<b>8,435</b>
	<b>Differenz Eingriff - Ausgleich gesamt</b>						<b>0,300</b>
	<b>Ausgleich gesamt</b>						<b>96,57%</b>

Mit der Realisierung der externen Maßnahme A 3 ergibt sich eine weitere Kompensation von 0,671 ha. Somit ist das als Zwischenergebnis festgestellte Defizit von 0,971 ha auf 0,300 ha reduziert, so dass bei einem Ausgleich von 96,57 % eine komplette Kompensation nach dem mathematischen Bewertungssystem zwar nicht erreicht ist.

Mangels gesetzlicher Vorgaben hatte die planende Gemeinde allerdings die Aufgabe, die zu erwartenden Eingriffe zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden, in eigener Verantwortung zu erfüllen (vgl. Beschluss vom 23. April 1997 BVerwG 4 NB 13.97 BRS 59 Nr. 10).

Im Ergebnis der vorgenommenen Abwägung und nach erfolgter Abstimmung mit der UNB wird der dargestellte Ausgleich als ausreichend angesehen. Die Gemeinde hat die hier festgestellten Eingriffe in Natur und Landschaft abgearbeitet und über ein Folgenbewältigungsprogramm abwägend entschieden.

Sie ist sich bei dieser Entscheidung darüber bewusst, dass der abwägende Ausgleich zwischen allen Belangen sachgerecht zu erfolgen hat, ohne dass dabei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein abstrakter Vorrang vor den weiteren, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen zukommt.

Zu solchen letzteren Belangen ist bereits in der Begründung ausführlich vorgetragen, es sei an dieser Stelle nur noch einmal besonders auf die Standortgunst verwiesen sowie außerdem auf die Tatsache, dass dieses Gebiet bereits insbesondere durch umfangreiche

Bodenbewegungen für die hier vorgesehene Nutzung vorbereitet ist und außerdem seit Jahren brach liegt und jetzt einer geordneten Entwicklung und Nutzung zugeführt werden wird. Auch ist es nicht ausgeschlossen, dass die von dem Plan vorgesehene maximale bauliche Nutzung der Grundstücke und damit einhergehende Versiegelung nicht erreicht wird, was z.B. bei einer (zugelassenen) Teilnutzung des Gebietes für die Zwecke einer Freiland-Photovoltaikanlage jedenfalls der Fall wäre.

Die Eingriffe in die Natur sind mit den vorbeschriebenen Maßnahmen einerseits zutreffend und ausreichend bewältigt, andererseits sieht die Gemeinde im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraumes das errechnete Ausgleichsdefizit von 3,4 % angesichts der Unzulänglichkeiten, die einem solchen mathematischen Bewertungssystem inne wohnen, im vorliegenden Fall als unerheblich an.

Mit einem mathematisierten Bewertungsverfahren kann nicht die objektiv verlässliche Aussage getroffen werden, dass der Ausgleichsbedarf zu einem rechnerisch exakten Prozentsatz gedeckt ist. Das verwendete mathematische Bewertungsverfahren wird daher lediglich als geeignetes Hilfsmittel zur annäherungsgleichen Quantifizierung der Beeinträchtigungen und ihres Ausgleichs angesehen.

Bei dieser Entscheidung lässt sich die Gemeinde auch davon leiten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 07.11.2007 – 4 BN 45.07) ein Minus von deutlich weniger als 10 % im Rahmen des bestehenden Abwägungsspielraumes als eher marginales Defizit und damit als akzeptabel angesehen wird. „Bei einem Ausgleichsdefizit, das sich eindeutig nur im einstelligen Bereich bewegt, bestehen gegen eine abwägende Hinnahme dieses Defizits keine Bedenken. (OVG NRW vom 10.07.2007, 7 D 43/06)“ (*Zitat Ende*)

Auf der Grundlage dieser aus dem Ursprungsplan zitierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgenden Änderungen wie nachfolgend beschrieben weiter bilanziert.

Es wird dabei so vorgegangen, dass zunächst in einem **1. Schritt** die bestehenden Planungsflächen extern (saP) neu bilanziert werden, um insbesondere die vorgekommene Überschneidung dieser Fläche mit der Ausgleichsfläche im südlichen Geltungsbereich zu korrigieren.

In einem **2. Schritt** werden die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Veränderungen hinsichtlich der Grundstücksnutzung bilanziert.

Dabei sei vorausgeschickt, dass der sich aus den Änderungen ergebende Kompensationsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das Anpflanzen von Obstbäumen in einer bereits vorhandenen Streuobstwiese („Streuobstwiesenäquivalent“) erfolgt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zwar an dessen südlicher Grenze liegt.

Die Verwendung dieser Flächen und die Durchführung des Ausgleichs sind in dem städtebaulichen Vertrag vom .... 2020 geregelt.

### **c) Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **1. Schritt:**

Als Grundlage der Berechnung zur Flächengleichheit bzw. der im bestehenden Bebauungsplan zugrundeliegenden Ausgleichsmaßnahmen ist mit der UNB vereinbart worden:

- Flächen, die in der genehmigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme als Feldhecken festgesetzt wurden, müssen 1:1 in der Flächengröße durch Feldhecken oder/und Streuobst- wiesen oder/und Baumreihen mit Strauchunterpflanzungen (analog der Ausgleichsmaßnahme A 1 im bestehenden Bebauungsplan) erfolgen.
- In der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme festgesetzte extensive Grünlandflächen können 1:1 durch gleiche Flächen oder mit dem Aufwertungsfaktor 1,5 mit Feldhecken



und/oder Baumreihen mit Strauchunterpflanzung und/oder Streuobstwiesen bepflanzten Flächen ausgeglichen werden.

Nr.	Benennung	Fläche in m <sup>2</sup>	
<b>1) Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zu Flächenumfang der durchzuführenden Teilmaßnahmen</b>			
1	Festgesetzte extensive Grünlandfläche	8.746	<i>Die Fläche von 8.746 m<sup>2</sup> ergibt sich aus 10.500 m<sup>2</sup> extensive Grünlandfläche laut Ausführungsplanung der Firma GÖL von 10/2011 abzüglich einer Fläche von 1.754 m<sup>2</sup>, die als Maßnahme A1 mit einer höherwertigen Bepflanzung (Baumreihe mit Strauchunterpflanzung) planungsrechtlich festgelegt wurde.</i>
2	naturnahe Feldhecke	4.300	
3	3 Schotterflächen 7 Steinhaufen		
<b>2) Veränderungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes</b>			
4	zusätzliche naturnahe Feldhecke auf Flurstück 95/133	1.283	
5	zusätzliche Streuobstwiese auf Flurstück 95/133	2.268	
6	Erweiterung der Maßnahme A1 – Baumreihe mit Strauchunterpflanzung auf Flst. 95/128	1.470	
7	Erweiterung der Maßnahme A 1 – <b>Wegfall Bauland</b> auf Flst. 95/128	-1.470	
8	Reduzierung extensives Grünland auf Flurstück 95/133	-8.222	
9	zusätzliche Streuobstwiese auf Flurstück 97/5	3.720	
<b>3) Bilanzierungsschritte</b>			
Schritt	Benennung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bilanzierung
1	Wegfall naturnahe Feldhecke	- 4.300	-4.300
2	Summe aus zusätzlich: Nr. 4 Feldhecke Nr. 5 Streuobstwiese Nr. 6 Baumreihe mit Sträuchern	5.021	+ 721
3	Wegfall extensives Grünland	-8.222	Guthaben aus Schritt 2 – Verrechnung zu Grünland im Verhältnis 1:1,5 ergibt 1.081 m <sup>2</sup>
4	Nr. 9 zusätzliche Streuobstwiese	3.720	1 : 1,5 ergibt 5.580 m <sup>2</sup> Grünland
5	Nr. 7 Wegfall Bauland	1.470	- 91

Mit Schreiben vom 01.03.2018 hat die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Greiz festgestellt, dass die wie vorbeschrieben vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen gleichwertig sind und aus naturschutzfachlicher Sicht der Änderung vollumfänglich zugestimmt wird.

Die beschriebenen Maßnahmen sind vollumfänglich bereits ausgeführt und von der Unteren Naturschutzbehörde am 13.04.2018 abgenommen worden.

**2. Schritt:**

Für die nachfolgend zu beschreibenden weiteren Änderungen bezüglich der bestehenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist zur besseren Verständlichkeit ein entsprechender Plan erstellt, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung ist und in dem die einzelnen Veränderungen bezüglich ihrer Lage und Beschreibung konkret nachvollzogen werden können.

Die in der nachfolgenden Übersicht angegebene Nummer (Nr.) ist dabei in dem Lageplan für die jeweilige Maßnahme verwendet worden.

Methodisch wurde dabei so vorgegangen, dass in einem ersten Schritt die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgende Veränderung von Baulandflächen bilanziert und summiert worden.

Dabei ergibt sich als Ergebnis eine zusätzliche Baulandfläche von insgesamt 8.263 m<sup>2</sup>.

In einem 2. Schritt werden weitere Veränderungen (AM 1 bis AM 11) bilanziert und summiert, wobei sich dabei ein ausgleichendes Defizit von 1.106,2 m<sup>2</sup> des gebildeten Streuobstwiesenäquivalent ergibt.

In einem dritten Schritt erfolgt dann die eigentliche Bilanzierung, in der durch den städtebaulichen Vertrag vorhandene Flächen zur Anpflanzung von Obstbäumen mit den einzelnen ausgleichenden Positionen gegenübergestellt und verrechnet werden.

Im Ergebnis dieser Bilanzierung entsteht ein Ausgleichsdefizit von 55,8 m<sup>2</sup> Streuobstwiese, das mit dem Aufstellen von 6 Sitzkrücken für Greifvögel vollständig ausgeglichen ist.

Das so beschriebene methodische Vorgehen ist in seinen einzelnen Schritten der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Benennung	Veränderung Bauland Fläche in m <sup>2</sup>			
<b>1) Veränderungen Baulandflächen</b>					
B 1	Ausweisung <b>Bauland</b> an östlicher Grenze ( <b>GE1</b> ), Teilfläche von Flst.159/56 und 159/57	8.066			
B 2	<b>Wegfall Bauland</b> aufgrund des Leitungskorridors auf Flst. 159/46	- 666			
B 3	<b>Wegfall Bauland</b> auf Flurstück 95/125	-282			
B 4	<b>Wegfall Bauland</b> Flurstück 95/128 Bereits als Ausgleich verrechnet – siehe Schritt 1., Nr. 7	- 1.159 1.470			
B 5	zusätzliche Fläche <b>Planstraße C</b> , Tfl. aus Flst. 95/147	834			
	<b>zusätzliches Bauland</b>	<b>8.263</b>			

<b>2) weitere Veränderungen</b>					
		betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	Streuobstwiesenäquivalent in m <sup>2</sup>		
AM 1	Extensiv-Grün anstelle von Grün mit Bepflanzungen an westlicher Grenze Flst. 95/127 u Flst. 95/128	1.056 919	-658,3		
AM 2	gemeindlicher Weg anstelle von Grün mit Bepflanzungen, Flst. 95/125	327	-327		
AM 3	Herstellung Wirtschaftsweg als nicht versiegelte Schotterstraße, Flst 95/125	834	-417		
AM 5	Leitungskorridor mit Extensiv-Grün anstelle von Grün mit Bepflanzungen, Flst. 159/46	2.702	-900,7		
AM 6	Leistungskorridor mit zusätzlichem Grün mit Bepflanzungen, Flst. 159/46	615	+ 410		
AM 7	Grün mit Bepflanzung anstelle von Bauland, Flst. 159/46	51	+ 51		
AM 8	Herstellung Wirtschaftsweg anstelle von 5 Bäumen Verkehrsgrün, Flst. 95/34	175	-87,5		
AM 9	Zusätzliche Streuobstwiese entlang Ackerkante Flst. 95/133	620	+ 620		
AM 10	Zusätzliche Extensivgrün im Bereich Hecke auf Flst. 95/133  Reduzierung Streuobst im Bereich vorgezogene Maßnahme	287	+ 191,3		
		820	- 820		
AM 11	Neuanpflanzung von 13 Obstbäumen (je Baum 8x8 m = 64 m <sup>2</sup> )	832	+ 832		
	<b>Summe</b>		<b>-1.106,2</b>		

### 3) Bilanzierungsschritte

Schritt	Benennung	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfläche	Streuobstwiesenäquivalent in m <sup>2</sup>	Bilanzierung
1	Wegfall Ausgleich A 2 an östlicher Grenze, Tf. von Flst. 159/56 und 159/57	8.066	<b>V 2</b> 8.161 m <sup>2</sup> Tf. Flst. 95/5	8.161 (1:1)	+ 95
2	Punkt 2) weitere Veränderungen			-1.106,2	-1.011,2
3	Flächen neu angelegte oder lückengefüllte Streuobstwiesen		6.464 m <sup>2</sup> <u>bestehend aus:</u> <b>V 3</b>	1:1	+ 5.452,8

			2.176 m <sup>2</sup> Tf. Flst. 96/4 <b>V 4</b> 3.800 m <sup>2</sup> Tf. Flst. 91/1 <b>V 5</b> 488 m <sup>2</sup> Tf. Flst. 97/5		
4	1) Veränderung Baulandflächen	8.263	Guthaben aus Schritt 3 5.452,8 m <sup>2</sup> Streuobstwiese Umgerechnet in Bauland:	1:1,5 8.179,2	- 83,8 (Bauland)
5	Streuobstwiese			1:1,5	-55,8 m <sup>2</sup> (Streuobstwiese)
6	Aufstellen von 6 Sitzkrücken für Greifvögel				<b>+/- 0</b>

Die dargestellte Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die dabei verwendete Bilanzierungsmethode sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt – diese hat mit Schreiben vom 03.09.2018 zugestimmt.

Dabei führte die Untere Naturschutzbehörde ausdrücklich aus, dass die verwendete Bilanzierungsmethode zwar unüblich ist, sie jedoch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde akzeptiert wird, da sie nachvollziehbar und zweckmäßig ist.

Die Gemeinde ließ sich bei der Auswahl dieser Bilanzierungsmethode davon leiten, dass sie nach geltendem Recht nicht verpflichtet ist, eine wie auch immer geartete, bestimmte mathematische Bewertung durchzuführen, sondern vielmehr die Möglichkeit besteht, die Eingriffe und die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch verbal oder anderweitig zu bewerten. Dies erfolgt hier mit der Festlegung des „Streuobstwiesenäquivalents“, das als Bilanzierungsgrundlage verwendet wird.

Die Erweiterung und Ergänzung der großen Streuobstwiese südlich des Gewerbegebietes wird von der UNB dabei als „eine hervorragende Ausgleichsmaßnahme“ bezeichnet, „da ein alter wertvoller Streuobstbestand so langfristig erhalten werden kann“.

Die Abnahme der bereits vollständig durchgeführten Anpflanzungen von Obstbäumen zur Erweiterung und Ergänzung dieser großen Streuobstwiese in dem geplanten Bereich erfolgte nach durchgeführter Begehung mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.11.2018.

Angesichts der damit erfolgten Bündelung von Obstbaumpflanzungen sowohl in den Lücken des alten Baumbestandes, als auch durch die großflächigen Neuanpflanzungen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eingeschätzt, dass „hier ein regional bedeutsamer Streuobstwiesenkomplex von hoher ökologischer Wertigkeit“ entsteht.

Mit Schreiben vom 28.01.2019 teilte die Untere Naturschutzbehörde mit, dass der Bilanzierung zugestimmt wird.

Die in der im Rahmen der Behördenbeteiligung im September 2019 abgegebenen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angesprochenen Punkte wurden am 22.10.2019 mit der Behörde besprochen. Im Ergebnis dieser Besprechung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass die in ihrer im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme enthaltenen Punkte einvernehmlich und ausreichend abgearbeitet sind.

Als Ergebnis der erfolgten Ausgleichsbilanzierung ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zugelassenen Mehrversiegelung im Zusammenhang mit der zusätzlichen Flächen der Planstraße C und der Erweiterung der

Baufläche in dem Baugrundstück GE 1 unter Umstrukturierung des Ausgleichskonzeptes ausgeglichen sind.

### 3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht als gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet, sondern der Grünordnungsplan bleibt weiterhin in den Bebauungsplan integriert.

Die hier festgesetzten Flächen sind identisch mit den festgesetzten Grünflächen, so dass jeder festgesetzten Grünfläche auch eine Maßnahme in dieser Schutz-, Pflege- und Entwicklungskategorie zugeteilt bleibt. Diese Flächen dienen vor allen dem Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe.

Zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen des Naturhaushaltes, zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen sowie zur Aufwertung des Landschafts- und Siedlungsbildes wurden in der Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen zur Integration in den Bebauungsplan festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die Vegetation und der Biotopcharakter dauerhaft zu erhalten sind. Zulässig sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den zuständigen Naturschutzbehörden sowie die landwirtschaftliche Bodennutzung im bisherigen Rahmen.

#### a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 3) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes:

##### **Maßnahme Nr. A 1 – Ausgleichsmaßnahme**

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf der mit A 1 bezeichneten Fläche zur Schaffung eines klaren Ortsrandes bzw. einer klaren Grünzäsur eine Baumreihe mit Strauchunterpflanzung anzulegen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Bäume besteht aus: *Malus* ssp. (Wildapfel), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Pyrus* ssp. (Wildbirne). Untergeordnet sind Sträucher (Artvorgabe: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) anzupflanzen.

Die Bäume sind als Hochstamm 3x vmB, Stammumfang 16 bis 18 cm, und die Sträucher in einer Mindesthöhe von 80 bis 100 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum in der Baumreihe alle 15 lfd. m Geltungsbereichsgrenze,
- 1 Strauch / 2 m<sup>2</sup> entsprechend festgesetzter Fläche

##### **Maßnahme Nr. A 2 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf den mit A 2 bezeichneten Flächen sind jeweils einzelne Obstbäume zu pflanzen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Obstbäume besteht aus: *Prunus avium* (Süßkirsche), *Prunus domestica* (Zwetschge), *Malus* ssp. (Wildapfel), *Prunus communis* (Birne).

Die Obstbäume sind als Hochstamm 2x vmB, Stammumfang 7 bis 10 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> entsprechend festgesetzter Maßnahmefläche

Die mit A 2 bezeichneten Flächen befinden sich:

- an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – im Bereich nördlich des Regenrückhaltebeckens,
- im Bereich nördlich des Baugrundstückes GI 2.1
- im Bereich westlich der Baugrundstücke GI 1.2 und GI 1.3

- im Bereich südlich des Baugrundstückes GI 2.3

### **Maßnahme Nr. A 3 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf den mit A 3 bezeichneten Flächen ist jeweils eine extensive Grünfläche zu schaffen, die insbesondere an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für vorhandene Leitungskorridore und Schutzstreifen von in dem jeweiligen Grundstück verlegten öffentlichen Erschließungsanlagen dient.

Die mit A 3 bezeichneten Flächen befinden sich:

- an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
- an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – im Bereich zwischen Planstraße B und Regenrückhaltebecken, und
- westlich von Baugrundstück GI 1.3.

### **b) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Anlage von Teilbiotopen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Folgende Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Es wird auf dem Flurstück 95/129, Flur 3, Gemarkung Pörsdorf die Anlage folgender Teilbiotope festgesetzt:

- Anlage von einer Schotterfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>, wie folgt hergestellt:
  - > Oberboden auf einer Fläche von 7,5 m x 6,5 m ca. 15 cm stark ausheben,
  - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
  - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark, unverdichtet.
- Anlage von 2 Steinhaufen mit einer Gesamtfläche von ca. 15 m<sup>2</sup>, wie folgt je Steinhaufen hergestellt:
  - > Oberboden auf einer Fläche von 2 m x 3,5 m 15 cm stark ausheben,
  - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
  - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark,
  - > Natursteinblöcke 20x20x20cm bis 60x60x60cm liefern und auf einer Grundfläche von 2 x 3,5m bis in 80 cm Höhe standsicher und ohne Bindemittel aufschichten,
  - > Es ist vor Ort anstehendes Gestein zu verwenden.

### **c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 4 – A 7) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die nachfolgend zu beschreibenden Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Verfügbarkeit der dafür benötigten Flächen und die Durchführung dieser Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag vom ..... und in der zu diesem Vertrag als Anlage gehörenden Plankarte geregelt.

### **Maßnahme Nr. A 4 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf der mit dem städtebaulichen Vertrag anliegenden Plankarte mit A 4 bezeichneten Fläche ist eine extensive Grünfläche zu schaffen.

Die mit A 4 bezeichnete Fläche befindet sich an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3. (Teilfläche von ca. 524 m<sup>2</sup>).

### **Maßnahme Nr. A 5 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf der mit dem städtebaulichen Vertrag anliegendem Plankarte mit A 5 bezeichneten Fläche ist eine naturnahe Feldhecke anzulegen, durch Pflanzung in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m, einem Abstand in der Reihe von 1,0 m sowie einem Randabstand südlich von 2,0 m und östlich von 1,0 m.

Verwendung finden dabei die Straucharten Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hecken-Rose), Sorbus aucuparia (Eberesche), Cornus sanguinea (Hartriegel), Acer campestre (Feld-Ahorn).

Die mit A 5 bezeichnete Fläche befindet sich an der südlichen Grenze des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3. (Teilfläche von ca. 1.283 m<sup>2</sup>).

#### **Maßnahme Nr. A 6 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf der in dem städtebaulichen Vertrag anliegenden Plankarte mit A 6 bezeichneten Flächen sind einzelne Obstbäume zu pflanzen.

Die standortgerechte Artenauswahl der Obstbäume besteht aus: Prunus avium (Süßkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Malus ssp. (Wildapfel), Prunus communis (Birne).

Die Obstbäume sind als Hochstamm 2x vmB, Stammumfang 7 bis 10 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> entsprechend festgesetzter Maßnahmeffläche

Die von der Ausgleichsmaßnahme A 6 betroffenen Flächen sind:

- Teilfläche mit einer Größe von ca. 8.161 m<sup>2</sup> des Flurstücks 95/5 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3,
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.410 m<sup>2</sup> und von ca. 775 m<sup>2</sup> des Flurstücks 96/4 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3,
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup> des Flurstücks 91/1 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3,
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.720 m<sup>2</sup> und von ca. 488 m<sup>2</sup> des Flurstücks 97/5 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3.
- Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.268 m<sup>2</sup> des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3.

#### **Maßnahme Nr. A 7 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf der in dem städtebaulichen Vertrag anliegenden Plankarte mit A 7 bezeichneten Flächen sind insgesamt 13 Obstbäume als Lückenbepflanzung gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. In der Ausgleichsbilanzierung ist diese Maßnahme mit „AM 11“ bezeichnet.

Die standortgerechte Artenauswahl der Obstbäume besteht aus: Prunus avium (Süßkirsche), Prunus domestica (Zwetschge), Malus ssp. (Wildapfel), Prunus communis (Birne).

Die Obstbäume sind als Hochstamm 2x vmB, Stammumfang 7 bis 10 cm zu pflanzen, mit folgenden Mindestvorgaben für die Bepflanzung:

- 1 Baum / 100 m<sup>2</sup> entsprechend festgesetzter Maßnahmeffläche

Die mit A 7 bezeichneten Flächen befinden sich

- auf dem Flurstück 96/4 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, und
- auf dem Flurstück 95/5 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, und
- auf dem Flurstück 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3.

#### **d) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Anlage von Teilbiotopen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Folgende außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu errichtende Maßnahme dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Es wird auf dem Flurstück 95/133, Flur 3, Gemarkung Pörsdorf die Anlage folgender Teilbiotope festgesetzt:

- Anlage von zwei Schotterflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, wie folgt je Schotterfläche hergestellt:
  - > Oberboden auf einer Fläche von 7,5 m x 6,5 m ca. 15 cm stark ausheben,
  - > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
  - > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark, unverdichtet.
- Anlage von 5 Steinhaufen mit einer Gesamtfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>, wie folgt je Steinhaufen hergestellt:

- > Oberboden auf einer Fläche von 2 m x 3,5 m 15 cm stark ausheben,
- > anfallenden Erdstoff seitlich im Gelände planieren,
- > Einbau von Mineralgemisch 0/32 mm 15 cm stark,
- > Natursteinblöcke 20x20x20cm bis 60x60x60cm liefern und auf einer Grundfläche von 2 x 3,5m bis in 80 cm Höhe standsicher und ohne Bindemittel aufschichten,
- > Es ist vor Ort anstehendes Gestein zu verwenden.

#### **e) Gestaltungsmaßnahmen G 1 und G 2**

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages vom ... 2020 sind außerdem die Anlage und die Unterhaltung folgender festgesetzter Gestaltungsmaßnahmen:

##### **Maßnahme Nr. G 1 – Gestaltungsmaßnahme**

Entlang der Landesstraße L 1070 auf den Flurstücken 95/135 und 95/137 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3 ist zur räumlichen Fassung des Straßenraumes eine straßenbegleitende Baumreihe mit insgesamt 14 Bäumen (95/135 - 2 Stück, 95/137 - 12 Stück) vorgesehen.

Als Baumart soll der *Acer platanoides* (Spitzahorn) zur Verwendung kommen in einer Mindestqualität als Hochstamm, 3x vMB, mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm.

##### **Maßnahme Nr. G 2 – Gestaltungsmaßnahme**

Zur Lückenschließung des Streuobstwiesenbestandes auf den Flurstücken 95/5 (5 Stück) und 96/4 (8 Stück), jeweils der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3, sollen insgesamt 13 Stück Obstbäume gepflanzt werden.

Als Baumart soll *Frunus Avium* (Süßkirsche), *Frunus domestica* (Zwetschge), *Malus ssp* (Wildapfel) oder *Frunus communis* (Birne) zur Verwendung kommen in einer Mindestqualität als Hochstamm, 2x v, mit einem Stammumfang von 7 bis 10 cm.

#### **f) Bepflanzungen von Stellplatzanlagen**

Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück ist im Verhältnis pro 5 neuer Stellplätze ein Baum zusätzlich zu den standortmäßig festgesetzten Bäumen zu pflanzen.

Bei Stellplatzanlagen sind die Pflanzungen als Überpflanzungen der Stellplätze herzustellen.

Artvorgaben: *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche),  
*Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Prunus padus*  
(Traubenkirsche)

Qualitätsvorgabe: Hochstamm 3 x vMB, Stammumfang 14 bis 16 cm.

#### **g) Ausführungs- und Pflegehinweise**

Die notwendigen Pflanzungen für Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind bereits nahezu vollständig abgeschlossen und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

Eine Fertigstellungspflege (1 Jahr) und eine anschließende Entwicklungspflege sind für die gesamte Pflanzleistung zu gewährleisten und durchzuführen. Wachsen Pflanzen nicht an, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Zum Schutz **bodenbrütender Vogelarten** sollen Bauarbeiten (wie z.B. die Baufeldfreimachung) möglichst nicht in den Brutzeiten durchgeführt werden.

### **3.3 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen**

Wie oben bereits dargestellt, wurde von der Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus 09232 Hartmannsdorf die als Anlage der Begründung beiliegende Schallimmissionsprognose Nr. 2152-19-AA-19-PB001 vom 16.11.2019 zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf erstellt.

Die Schallemissionen betreffenden textlichen Festsetzungen wurden angepasst und lauten nunmehr wie folgt:



Zulässig sind auf den verschiedenen Teilflächen „GE“ und „GI“ Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach Nummer 3.7 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1.1	65	53
GE 1.2	65	50
GE 1.3	62	45
GE 2.1	67	60
GE 2.2	67	50
GE 2.3	67	50
GI 1.1	69	55
GI 1.2	69	55
GI 1.3	69	55
GI 1.4	69	55
GI 2.1	70	65
GI 2.2	70	60
GI 2.3	70	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich – ausschließlich für die Teilfläche „GE 1.3“ die angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,Zus.}$ :

Sektor Nr. (siehe Schallimmissionspläne in der Anlage 3)		Zusatzkontingente $L_{EK,Zus.}$ in dB  - nur für die Teilfläche GE 1.3 -	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
A	$\geq 90^\circ$ und $\leq 111^\circ$	+ 6	+ 8
B	$> 111^\circ$ und $\leq 160^\circ$	+ 4	+ 5

Die Winkelangaben für  $L_{EK,Zus.}$  beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32 U  $x = 710.075,00$  (Rechtswert);  $y = 5642.615,00$  (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden  $0^\circ$ , Osten  $90^\circ$ , Süden  $180^\circ$ , Westen  $270^\circ$ .

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach dem Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Wert  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,Zus.}$  zu ersetzen ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Grundsatzurteil vom 07.12.2017 (Az. 4 CN 7.16) entschieden, dass bei der Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan das Gebiet nur dann im Sinne der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert ist, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.

Dies ist bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Kraftsdorf der Fall, da in den genannten textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dreizehn verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten zerlegt worden ist.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass Emissionskontingente der Sache nach mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) - wie sie in dem rechtskräftigen Bebauungsplan verwendet worden sind - identisch sind.

Weiterhin wird in diesem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes verlangt, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Bei den Flächen „GE 2.1“ und „GI 2.1“ handelt es sich um solche nicht beschränkten Flächen, was der Gutachter auf Blatt 18, Tabelle 4 der vorgenannten Schallimmissionsprognose ausführt.

Dabei ist es nach dieser Rechtsprechung für die erforderliche interne Gliederung auch möglich, eine baugebietsübergreifende Gliederung vorzunehmen, indem neben dem emissionskontingentierenden Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Ein solches Gewerbegebiet ist hier mit dem Gewerbegebiet der Gemeinde Kraftsdorf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Rüdersdorfer Weg“ vorhanden.

In den Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist zwar folgende Regelung enthalten:

„1.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Immissionswert von dB (A) tagsüber und dB (A) nachts festgesetzt.“

Ein konkreter Wert ist in dieser Festsetzung nicht enthalten, so dass die beabsichtigte Festsetzung von Immissionswerten ins Leere läuft, was zur Konsequenz hat, dass für dieses Gewerbegebiet der Gemeinde kein Immissionswert festgesetzt ist, so dass es ein Gewerbegebiet ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten.

Aus diesen Gründen wird in den Textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf zum entsprechend dieser Festsetzungen einzuhaltenden Schallpegel kein Verstoß gegen die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gesehen.

#### **4. Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Aus den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich bereits, dass die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen punktuellen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes vor allem der Optimierung einzelner, durch den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehener Erschließungssituationen sowie der besseren Nutzung des Bodens durch die Verlagerung eines Teils der Ausgleichsmaßnahmen in einen externen Bereich dienen.

Von daher liegen keine Alternativen zu den mit der 2. Änderung vorgesehenen Planungen vor.

#### **5. Beschreibung der Methodik**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal - argumentativ und unter der Verwendung rechnerischer Grundlagen (Eingriffs–Ausgleichs-Bilanzierung). Für die Schutzgüter Boden und Flora ist eine rechnerische Bilanzierung unter der Verwendung der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“, TMLNU 1999 und dem Merkblatt „Naturschutzfachliche Anforderungen an den Grünordnungsplan“, Landratsamt Greiz, UNB erfolgt.

Es erfolgte mit Beginn des Bauleitplanverfahrens eine Erhebung der maßgebenden Flächennutzung und der Biotopstrukturen der von der 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flächen. Die Bodenfunktionen und Aussagen zu hydrogeologischen

Gegebenheiten wurden den Ermittlungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Jahren 2003, 2005, 2011 und 2019 entnommen.

Für das Plangebiet wurde eine Vermessung durchgeführt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen und die daraus erzielbaren Informationen und Ergebnisse werden bei der Erstellung dieser Planung mit integriertem Umweltbericht zugrunde gelegt und einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

## **6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Um die Umsetzung und die Effizienz der Festsetzungen nachvollziehen und gegebenenfalls nachbessern zu können, müssen Maßnahmen zur Überwachung getroffen werden.

- Kontrolle der Schutzmaßnahmen für die Gehölzbestände mit Pflanzbindung
- Überprüfung der in den Festsetzungen getroffenen Maßnahmen zur Ausführung auf den privaten Grünflächen (Pflanzungen und Anlage von Grünflächen) im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren
- Überprüfung aller in den Festsetzungen getroffenen Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

### Allgemein:

- Überprüft werden sollen in noch festzusetzenden Abständen die als Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Pflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion als Vernetzungsachsen - ggf. sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.
- Einhaltung der einschlägigen Sicherheits- und Schutzauflagen bei allen Bautätigkeiten.
- Durchführung sämtlicher Arbeiten (Planung, Bau, Rekultivierung und Ausgleich, Überwachung) durch entsprechend qualifiziertes Personal.
- Einschaltung der Landesämter für Denkmalpflege bzw. für archäologische Denkmalpflege bei eventuellen Bodenfunden.
- Gemeinsame Begehungen und Abnahmen zwischen Grundstücksnutzern/Eigentümern und Vertretern der Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen.

## **7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### GRÖSSE DES VORHABENS

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um geringfügige Änderungen in der geplanten Flächennutzung/-nutzbarkeit und um eine nicht ins Gewicht fallende Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (um ca. 835 m<sup>2</sup>) im Vergleich zu dem genehmigten Bebauungsplan sowie eine Neustrukturierung der Ausgleichsmaßnahmen, die zwischenzeitlich zum überwiegenden Teil bereits realisiert und von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen wurde.

Es wird weiterhin unverändert zu dem Ursprungsplan eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches südlich der BAB A 4 zwischen der Ortslage Pörsdorf, der Anschlussstelle Rüdersdorf der BAB A 4, der Landesstraße L 1070 Töppeln - Rüdersdorf, und im westlichen Bereich um eine Teilfläche direkt südlich angrenzend an die Rampe der BAB A 4 – Autobahnabfahrt Rüdersdorf angestrebt, die sich durch bereits abgeschlossene und derzeit in Bau befindliche Vorhaben bereits in konkreter Umsetzung befindet.

Um diese Umsetzung noch zu optimieren, werden die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen punktuellen Veränderungen von der Gemeinde beabsichtigt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Planung beträgt ca. 18,3 ha, die Fläche der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen maßgebenden maximal überbaubaren Grundfläche beträgt ca. 10,01 ha.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes in den Nutzungskategorien "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO und "Industriegebiet" nach § 9 BauNVO eingeordnet, wobei es sich weiterhin unverändert um ein mittelgroßes Vorhaben handelt.

### NUTZUNG UND GESTALTUNG VON WASSER, BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Nutzung und Gestaltung der Flächen erfolgen unverändert zum Ursprungsplan, planerisch gewollt, entsprechend der bereits im vorangegangenen Abschnitt „Größe des Vorhabens“ beschriebenen Art und Weise. Gleichwohl werden mit der Realisierung der Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht ins Gewicht fallende Veränderungen hinsichtlich der Erlebbarkeit und Nutzbarkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft erfolgen.

Die Vorhabenfläche befindet sich westlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Pörsdorf der Gemeinde Kraftsdorf. Der Ortsteil weist typisch ländliche Struktur- und Nutzungsmerkmale auf. Dorf- und Mischgebietsflächen, getrennt und durchmischt von kleineren Haus- und Bauerngärten grenzen jedoch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich.

Nördlich des Plangebietes, abgegrenzt durch einen Lärmschutzwall (durchschnittliche Höhe ca. 6,0 m), befindet sich die 6-spurig ausgebaute BAB A 4 mit einer nicht unerheblichen Verkehrsbelegung. Westlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Zuge der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen insbesondere im südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereich sowie im westlichen Randbereich der Planung durch verschiedene Pflanzmaßnahmen die Kriterien für die Erlebbarkeit und die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft deutlich sichtbar nachhaltig verbessert werden.

### ABFALLERZEUGUNG

Durch die Nutzung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert entsprechender Abfall anfallen, der mengenmäßig jedoch erst nach Kenntnis der sich ansiedelnden Unternehmen quantifizierbar ist und der im Gegensatz zum Ist- Zustand wahrscheinlich einen Erheblichkeitsfaktor darstellen wird.

### UMWELTVERSCHMUTZUNG UND BELÄSTIGUNGEN

Durch die künftige Gewerbegebiets- und Industriegebietsnutzung werden auch nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert Belästigungen und Umweltverschmutzungen auftreten, die gebietstypisch sind. Dies können zum Beispiel sein:

- Gewerbelärm im für die nahe gelegene Wohnnutzung zulässigen Umfang
- gebietstypischer Verkehrslärm
- gebietstypische Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes
- gebietstypische Staub- und Geruchsemissionen

Diese Belästigungen können auf andere, ortsteilnahe Bereiche Auswirkungen haben, besonders auch auf die schutzbedürftigen Bereiche der Ortslage Pörsdorf.

Der Vollständigkeit halber muss an dieser Stelle jedoch erwähnt werden, dass zumindest hinsichtlich der Belästigungen durch Lärm, der alles überlagernde Verkehrslärm der Bundesautobahn A 4 (Verkehrsbelegung ca. 41.000 Fahrzeuge pro Tag) nicht unerheblichen Einfluss auf das Plangebiet und die bebaute Ortslage Pörsdorf hat und sich als beachtliche Vorbelastung für das Gebiet darstellt.

### ALTLASTEN

Altlasten in Form von Altstandorten oder Altablagerungen sind für das Gebiet nicht bekannt und auch nicht nachgewiesen worden.

## UNFALLRISIKO, INSBESONDERE MIT BLICK AUF VERWENDETE STOFFE UND TECHNOLOGIEN

Ein Unfallrisiko aus der gebietstypischen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ergibt sich unverändert zu der Ursprungsplanung nur aus eben dieser Nutzung selbst heraus (Gewerbe-, Produktions-, Verkehrsunfälle). Unfälle, die gebietsübergreifende Auswirkungen haben könnten, dürften bei Einhaltung aller Gesetze und Vorschriften nicht geschehen.

Einflüsse auf das Vorhabengebiet können jedoch auch von außen in das Gebiet hinein getragen werden. Das können zum Beispiel schwere Unfälle auf der Bundesautobahn A 4 sein.

Insgesamt ist jedoch zu beurteilen, dass das Unfallrisiko mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich anwachsen wird.

## NUTZUNGSKRITERIEN

Das Umfeld des Vorhabens und das Vorhaben selbst gehören zum Ortsteil Pörsdorf. Dieser wird geprägt durch das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebäuden, größeren Brachflächen, dorftypischen Mischgebietsflächen, die auch dorftypische landwirtschaftliche Betriebe und Hofstellen beinhalten sowie einigen Grünflächen und am Ortsrand einem größeren Stall für die Viehhaltung.

Aufgrund der bereits bestehenden Belastungen ist die ökologische Empfindlichkeit dieses urbanen Teilbereichs in dem Ursprungsbebauungsplan als von mittlerer Intensität eingestuft worden - diese wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit deren Festsetzungen nicht verändert.

Die wasser-/abwasserseitigen Erschließungsanlagen für das Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West sind errichtet. Sie sind an den Zweckverband Wasser/Abwasser Mittleres Elstertal Gera übereignet und werden von diesem vollständig betrieben.

Auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet und wird dort von einem ortsansässigen Unternehmen betrieben.

Auf drei Baugrundstücken haben derzeit Bauarbeiten begonnen, bei denen die Aufnahme des Betriebes des jeweiligen Unternehmens in 2020 zu erwarten ist.

Durch die so beschriebenen Bautätigkeiten werden die von dem Ursprungsbebauungsplan geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die mit der 2. Änderung vorgesehenen Veränderungen des Ursprungsbebauungsplanes sollen vor allem diese Nutzungsmöglichkeiten in erschließungsseitiger Richtung bei einzelnen Punkten noch optimieren.

## RESÜMEE

Im Ergebnis der durchgeführten Prüfung der möglichen Auswirkungen der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Bauleitplanung mit Hinblick auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit ist Folgendes festzustellen:

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft vor allem punktuelle Änderungen einzelner Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (vor allem der Erschließung) und führt zu keinerlei grundlegenden Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes und des damit von der Gemeinde Kraftsdorf verfolgten Konzeptes.

Deshalb wirkt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter gar nicht oder wenn überhaupt, nur sehr gering aus.

Die insoweit deutlichste Änderung erfolgt im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes neu strukturiert worden sind, indem der Ausgleich teilweise auf außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an dessen südlicher Grenze gelegene Flächen verlegt worden ist. Die Nutzung dieser Flächen und die Umsetzung

der dort ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sind durch städtebauliche Verträge gesichert.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Ergebnis der Bilanzierung die festgestellten naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig ausgeglichen.

2. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden unverändert durch ein Paket von Maßnahmen, Untersuchungen, Festsetzungen und Geboten in der Art gemindert, vermieden oder ausgeglichen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr erfolgen.
3. Das Planvorhaben entspricht unverändert weitgehend den Zielstellungen und derzeit bekannten gültigen Inhalten aller übergeordneten Planungen sowie dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf in Verbindung mit dem Landschaftsplan.

Auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt, dass bei beabsichtigten Nutzungen oder Vorhaben im Gebiet, die weitere Prüfungen (insbesondere der Umweltverträglichkeit) erfordern, die notwendigen Untersuchungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren durchzuführen sind.

Die vorliegende Planung auch in Gestalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes kann auf Grund ihres Angebotscharakters deshalb nicht auf alle Eventualitäten und daraus folgender Erforderlichkeiten eingehen.

Die innerhalb des Plangebietes mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen reichen in Bezug auf das Schutzgut Flora und Fauna für einen vollständigen rechnerischen Ausgleich der Eingriffe nicht aus.

Deshalb wurde über das Instrument des städtebaulichen Vertrages in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes an dessen südlicher Grenze eine Ausgleichsfläche gesichert und dabei entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Nach der Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe als hinreichend kompensiert betrachtet werden, was aufgrund der Tatsache, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nahezu vollständig umgesetzt sind, die Untere Naturschutzbehörde bereits bestätigt hat.

Zusammenfassend ist als Ergebnis festzustellen, dass durch die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Aufgestellt: Weimar, den 25.11.2019

 **PLANUNGSBÜRO KIESEL**