

**UMWELTBERICHT**  
zum  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“**  
**der Gemeinde Kraftsdorf**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1.1.1 Geltungsbereich .....	3
1.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplanes.....	4
1.1.3 Darstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	4
<b>1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen</b>	<b>5</b>
1.2.1 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen .....	5
1.2.2 Landschaftsplan (LP).....	6
1.2.3 Schutzgebiete - FFH-Vorprüfung .....	6
<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>8</b>
<b>2.2 Schutzgut Boden und Geologie</b> .....	<b>10</b>
<b>2.3 Schutzgüter Fauna und Flora</b> .....	<b>12</b>
<b>2.4 Schutzgut Wasser</b> .....	<b>15</b>
<b>2.5 Schutzgut Klima und Luft</b> .....	<b>16</b>
<b>2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b> .....	<b>16</b>
<b>2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b> .....	<b>18</b>
<b>2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> .....	<b>18</b>
<b>2.9 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge</b> .....	<b>18</b>
<b>2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>18</b>
<b>3. Geplante Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung/ -minimierung und zum Ausgleich</b> .....	<b>20</b>
<b>3.1 Eingriffsvermeidung/ -minimierung</b> .....	<b>20</b>
<b>3.2 naturschutzrechtlicher Ausgleich</b> .....	<b>21</b>
3.2.1 Eingriffsregelung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	21
3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung .....	24
<b>3.3 Immissionsschutz/ Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen</b> .....	<b>27</b>
<b>4. Beschreibung der Methodik</b> .....	<b>29</b>
<b>5. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	<b>29</b>
<b>6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>30</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.

In dem vorliegenden Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei ist seitens der Gemeinde der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange festzulegen. Zudem sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

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

Im Zuge der Umweltprüfung wurden eine Schallimmissionsprognose, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Landschaftsbildbewertung eingeholt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

#### 1.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ ist im unten eingefügten Luftbildausschnitt schematisch dargestellt (ohne Maßstab).



Bild 1: Darstellung des Geltungsbereiches (Grundlage GOOGLE Maps, 15-11-2019)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Ortslage Pörsdorf und beinhaltet folgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 9,1 ha:

95/118; 95/120; Teilfläche aus 95/133; 95/134; 95/135; 95/136; 95/137; 95/138; 95/139; 95/140; 95/141; 95/142; 95/143; 95/144; 95/145; 95/146.

Der ursprünglich geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird 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) und um eine Teilfläche von 7.362 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3 reduziert.

Die geplante Flächennutzung stellt sich im Plangebiet des Bebauungsplanes wie folgt dar:

Nutzungsart	Fläche	
	anteilig in %	absolut in ha
<b>Gewerbegebiet (Bauland)</b> davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster) - privates Grün / nicht überbaubare Flächen	<b>50,94</b> 48,08 2,86	<b>4,64</b> 4,38 0,26
<b>Industriegebiet (Bauland)</b> davon: - max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) (innerhalb der Baufenster) - privates Grün / nicht überbaubare Flächen	<b>32,38</b> 31,61 0,77	<b>2,95</b> 2,88 0,07
<b>Grünflächen</b> davon: - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A 1 bis A 2) - sonstige private Grünflächen	<b>10,87</b> 6,69 4,18	<b>0,99</b> 0,61 0,38
<b>Verkehrsflächen</b> davon: - Straßenverkehrsflächen - Verkehrsgrünflächen (Bankette, Böschungen)	<b>5,26</b> 2,20 3,06	<b>0,48</b> 0,20 0,28
<b>Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> (Lärmschutzeinrichtung)	<b>0,55</b>	<b>0,05</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>100,0</b>	<b>9,11</b>

### 1.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplanes

Inhalt der Planung sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ sollen sowohl Flächen für ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, als auch für ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen werden.

Die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Außerdem wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Damit soll die bauliche Entwicklung von Unternehmen, die auf bestimmte Betriebstechnologien und die damit verbundenen Räumlichkeiten angewiesen sind, nicht eingeschränkt werden.

Die maximale Traufhöhe der Gebäude wurde im Plan einheitlich mit 12 m festgesetzt, die Gesamtgebäudehöhe mit 14 m, wobei technische Anlagen diese Höhe noch um 2 m überschreiten können.

### 1.1.3 Darstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung der Gemeinde ist es, wie bei dem benachbarten Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“, für den Standort eine Mischung aus raum- und umweltverträglichen Gewerbe- und Industriestrukturen zu entwickeln, die von ihrer Größe und der Art ihrer Nutzung her in die gemeindlichen Strukturen passen und außerdem von der günstigen verkehrlichen Anbindung an die A 4 und der Nähe zum Hermsdorfer Kreuz profitieren.

Es sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Ansiedlung gewerblich und industriell genutzter Flächen entsprechend den Aussagen des gemeindlichen Gesamtkonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung und deren Einbindung in das umgebende urbane Gefüge geschaffen und deren Umsetzung vorangetrieben werden.

Die Festsetzung der vorliegenden geplanten Gewerbegebietsflächen erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungs- und Gewerbeflächen des Ortsteiles Pörsdorf und den benachbarten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“, dessen bisher vorhanden gewesenen Flächenressourcen nahezu erschöpft und insbesondere nicht ausreichend sind, um drei konkret vorliegende Anfragen zu einer Ansiedlung in Pörsdorf zu befriedigen.

Es sollen mit der vorliegenden Planung an dieser durch gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägten Stelle entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden, die es im übrigen Gemeindegebiet in der benötigten Art und Weise nicht gibt.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt das städtebauliche Ziel, den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB Rechnung zu tragen sowie Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Gleichzeitig berücksichtigt der Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

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

Bei dem Bebauungsplan sind die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen, die für diesen 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 den Bebauungsplan 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 der Fortführung des Planverfahrens im Jahr 2019.

Es wurde festgestellt, dass zwischenzeitlich keine Biotope nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) neu entstanden sind. Dies hängt vor allem mit der bis zur Ernte 2019 erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche zusammen.

Für die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz die Verfahrensfortsetzung (November 2019) als maßgebender Bemessungszeitpunkt zu verwenden.

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

Aufgrund der seit längerem erfolgten im wesentlichen einzigen Vornutzung der Fläche für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und den sich aus dieser Nutzungsart ergebenden Folgen für die Umwelt wird seitens der Gemeinde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung als nicht hoch eingestuft.

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

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### Bestandsbeschreibung und –bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird bisher überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen.

#### *Belastung durch Emissionen:*

Unmittelbar an den östlichen Teil des Gewerbegebietes 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 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.

Die 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.

Diese Emissionsquelle betrifft auch die in dem angrenzenden Gewerbegebiet arbeitenden Menschen vorrangig.

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



### Auswirkungen des Vorhabens

Die Lärmbelastungen, die eventuell durch die Ansiedlung von Industrie-/Gewerbebetrieben aus der jeweiligen Produktions- und Betriebstechnologie heraus entstehen könnten, wurden durch die Zuordnung von konkreten Geräuschkontingenten zu den 6 verschiedenen Flächen in dem Bebauungsplangebiet auf der Grundlage der von der Firma SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus 09232 Hartmannsdorf erstellten Schallimmissionsprognose Nr. 2153-19-AA-19-PB001 vom 17.11.2019 geregelt. Diese Prognose liegt als Anlage der Begründung zu dem Bebauungsplan bei.

Im Vergleich mit der bereits in 2002 erstellten Schallimmissionsprognose wurden die geringfügig eingetretenen Änderungen der Flächengrößen berücksichtigt.

Zudem wurden die beiden westlichsten der bislang insgesamt 6 gewerblichen Teilflächen in industrielle Nutzflächen geändert, da sich diese in jeweils größten Abständen von den nächstgelegenen Wohngebäuden am westlichen Ortsrand von Pörsdorf befinden und weil von diesen ausreichend hohe Emissionen ausgehen dürfen, die für Industriebetriebe als ausreichend erscheinen.

Mit dieser neu erstellten 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 2002 von der Fa. TÜV Thüringen im Rahmen der 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 der Planung aus dem Jahre 2002 zu rechnen.

Den insgesamt nun 4 Gewerbeflächen und 2 Industrieflächen wurden Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A)/m<sup>2</sup> entsprechend DIN 45691 zugeordnet.

Diese wurden unter Berücksichtigung der plangegebenen und tatsächlichen Geräusch-Vorbelastungen der Immissionsorte (hier durch das nördlich und westlich benachbarte Gebiet „Gewerbegebiet Pörsdorf Nord-West“) 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.

Die aus den vorgenommenen Berechnungen resultierenden höchstzulässigen Geräuschkontingente sind als entsprechende textliche Festsetzungen zu dem Bebauungsplan dessen Bestandteil geworden.

Der Wirtschaftsverkehr für das Gewerbegebiet und sich daraus ergebende Geräusche bewirken für die Anwohner der Ortslagen Rüdersdorf, Pörsdorf und Töppeln keine Probleme, da für die Verbindungsstraße Pörsdorf - Töppeln und auch die Ortslage Pörsdorf bereits jetzt für Lkw mit einem Gesamtgewicht über 8,0 Tonnen ein Durchfahrtsverbot besteht.

Die direkte Anbindung des Gewerbegebietes über die Anschlussstelle Rüdersdorf an die BAB A 4 verringert in diesen Ortslagen den Durchgangsverkehr, dessen Ziel oder Quelle das geplante Gewerbegebiet ist, sehr wesentlich.

Die Wohngebäude in der Ortslage Pörsdorf sind bereits jetzt ohne die Ursache im Plangebiet selbst zu suchen, erheblichen Belastungen (insbesondere durch Staub, Lärm, Erschütterungen) durch die die BAB A 4 benutzenden Verkehrsmengen ausgesetzt, die aber auch ohne die Bauleitplanung existent sind.

Staub- und Geruchsbelastungen, die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehen könnten, müssen in den späteren projektbezogenen Planungen und bei dem jeweiligen Genehmigungsverfahren der konkreten, heute noch nicht bekannten Bauprojekte im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorschriften behandelt werden.

Während der Bauphase kann es zeitlich befristet zu Beeinträchtigungen für die in der Nähe des Gewerbegebietes wohnenden Menschen durch Lärm, Abgase oder Stäube kommen. Bei

Einhaltung der gesetzlichen Auflagen zum Lärmschutz sowie einschlägiger technischer Standards lässt sich diese Belastung minimieren.

Ergebnis:

Mit der Realisierung des Gewerbe- und Industriegebietes 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

Das Plangebiet wird in „Die naturbedingten Landschaften der DDR“<sup>1</sup>, Teilbereich III der Haupteinheit Thüringer Becken und Randplatten zugeordnet, welches konkret für den Planungsraum die Untereinheit der Saale- Sandstein- Platte beschreibt.

Die Ortslage Pörsdorf liegt im Mittel 290 m üNN westlich der Stadt Gera. Der höchste Punkt der Gemarkung ist der Bereich, der sich in der Nähe der Anschlussstelle zur BAB A 4 befindet.

Im Plangebiet werden Höhen von 306 m üNN an der Ost-Grenze, bis 311 m üNN im westlichen Plangebiet erreicht.

Es liegt auf einem Hügelrücken und weist leichtes Gefälle sowohl in West-Ost-Richtung, als auch in nord-südlicher Richtung auf.

Die von dem Geltungsbereich betroffenen Flächen wurden zu einem überwiegenden Teil bis zur Ernte in 2019 als Ackerflächen genutzt, wobei hier der Anbau von Mais erfolgte, so dass hier natürliche Bodenstrukturen anzutreffen sind.

Die Fläche des Gebietes „GE 1 A“ wurde in den 90er Jahren zur Bebauung vorbereitet und dabei der vorhandene Mutterboden abgetragen. Die in das Baugebiet führende Planstraße D ist bereits vollständig errichtet.

Angaben zum Aufbau und zur Mächtigkeit der Bodenschichten standen im Rahmen der Erfassung nicht zur Verfügung.

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.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante gewerbliche Bebauung des Gebietes wird von der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche flachgründig Erde dem Naturhaushalt entzogen.

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

Das natürliche Bodengefüge ist durch großflächige Geländeüberformungen im Bereich „GE 1A“, die während der früheren Erschließungsarbeiten erfolgten, bereits teilweise verändert.

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

Ergebnis:

Durch die geplanten Änderungen der Bodennutzung im Zuge des Bebauungsplanes werden für die für eine Bebauung 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 Süd ausgehend sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes die Bodenfunktionen

- Grundwasserneubildung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere

beeinflusst.

Es sind dabei keine Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion oder eine kulturhistorische Bedeutsamkeit durch die mit dem Bebauungsplan einher gehende Bodennutzung ersichtlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist jedoch unvermeidbar.

Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass der Standort über eine - durch bereits erfolgte erhebliche Eingriffe entstandene – nahezu vollständige Erschließung verfügt.

Es wird seitens der Gemeinde die sich mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergebende Entwicklung für das Schutzgut Boden in Kauf genommen, um dem gemeindlichen Interesse an der Ansiedlung von Gewerbetreibenden und Investoren vor allem aus der Gemeinde und der damit verbundene Effekt der Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet gerecht werden zu können und zwar an der von dem Städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Kraftsdorf vorgesehenen standortgünstigen zentralen Stelle in Pörsdorf.

Diese Belange werden von der Gemeinde über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Rechtfertigung findet dieses Ergebnis auch in der Tatsache, dass es sich bei den für die Bebauung anstehenden Flächen um nahezu ebene Flächen handelt, die unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung eine Bebauung ermöglichen. Dies führt letztlich dazu, dass mit dem Ressource Boden schonend umgegangen wird, indem bereits vorhandene Eingriffe in diese Ressource effektiviert werden.

Es sollen jedoch mit den diesbezüglichen Festsetzungen 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.
- 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

#### Tierwelt

Trotz der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Lebensraum für bestimmte Tierarten dient. So nutzen insbesondere Vögel die am Rande des Gebietes vorhandenen Gehölzstrukturen zur Nahrungssuche. Auch Kleinsäuger wie Igel, Spitz- oder Feldmaus oder der Maulwurf sind zu erwarten.

Ob planungsrelevante Tierarten bzw. der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind, ist gemäß § 44 BNatSchG in einer gesonderten Artenschutzprüfung zu bewerten. Die Artenschutzprüfung wurde durch die Firma GÖL mbH aus Weida durchgeführt und liegt als Anlage dem Umweltbericht bei.

In der artenschutzrechtlichen Bewertung wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt, sowie
- wenn notwendig, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde ist dabei eine „Worst-Case-Betrachtung“ vorgenommen worden, da für das Plangebiet keine Bestandserfassungen prüfungsrelevanter Arten vorliegen. Dabei erfolgte eine Abschichtung der potentiell im Plangebiet vorkommenden und von den geplanten Nutzungen betroffenen prüfungsrelevanten Arten.

Es wird in der Artenschutzrechtlichen Bewertung festgestellt, dass das Plangebiet mit seinen bisherigen Biotop- und Nutzungsstrukturen (Acker, Grünland, randliche Gehölze und Grassäume) und aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen weitestgehend keine Eignung als Lebensraum für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufweisen.

Insbesondere kommt es durch die geplanten Nutzungen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bezüglich der Fledermäuse. Einzelne in den Randbereichen vorkommende Tiere, wie z.B. die Zauneidechse, werden mit geringer Betroffenheit eingestuft. Diese Randbereiche sind dabei nicht für Maßnahme des Bebauungsplanes vorgesehen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Außerdem wird unter Verwendung entsprechender tabellarischer Nachweise festgestellt, dass das Vorkommen und die Betroffenheiten sonstiger Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten sind.

Für die gemeinsam zu betrachtenden Brutvogelarten wird eine Tabelle verwendet mit den relevanten Brutangaben und der Einteilung in Gruppen.

Hinsichtlich konkrete genannter frei brütender Vogelarten sowie bestimmter in Höhlen, Halbhöhlen/Nischen brütender Vogelarten, deren Vorkommen jeweils als potentiell möglich angesehen wird, wird jeweils festgestellt, dass die Funktionalität von deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und es sich jeweils nicht um eine erhebliche Störung handelt, so dass keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG nicht eintreten.

Bei konkret genannten Arten von bodenbrütenden Vogelarten, deren Vorkommen ebenfalls als potentiell möglich angesehen wird, wird festgestellt, dass deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden können, jedoch deren Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und es sich nicht um eine erhebliche Störung handelt. Es wird deshalb eine Vermeidungsmaßnahme als notwendig angesehen.

### Biotoptypen

Bedingt durch die seit Jahren erfolgte intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der überwiegende Teil des Plangebietes arm an Biotopstrukturen.

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

Die vorgenannten Strukturen unterliegen aufgrund ihrer Ausstattung und Flächenausdehnung keinem Schutz nach § 18 ThürNatG, was bei der Begehung festgestellt worden ist.

### II. Gras- und Staudenfluren

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (mit Ausnahme der Fläche GE 1A) wurde bis zur Erntezeit 2019 intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass ein anderweitiger nennenswerter Bewuchs nicht festzustellen ist.

Bei der Fläche GE 1A handelt es sich 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.

### III. Verkehrs- und Gewerbeflächen

Die übrigen Flächen sind durch eine bereits gebaute Straße, die Planstraße D geprägt. Diese Fläche können sich bei Sonnenbestrahlung entsprechend aufheizen und weisen daher meist recht warme und trockene Standortbedingungen auf.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Es sind keine Informationen über das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld bekannt.

Da die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzarten und die in der Vogelschutzrichtlinie gelisteten Vogelarten einem besonderen Schutz unterliegen, ist nach § 44 BNatSchG zu prüfen, ob die Aufstellung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf planungsrelevante Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten hat. Mit der Durchführung der Artenschutzprüfung wurde die GÖL mbH Weida beauftragt.

In ihrem Gutachten kommt sie zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung näher beschriebener Maßnahmen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist. Die lokalen Populationen bleiben erhalten. Die Gefährdung der Individuen einer Art ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung wird folgende Maßnahme festgelegt:

#### **V 1      **Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten von Vogelarten****

Baubedingte Tötungen der Bodenbrüter (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen wird durch eine Baufeldfreimachung (z.B. großflächige Vegetationsbeseitigung, Abschiebung des Oberbodens, Aufschüttungen o.ä.) im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeiten vermieden.

Abweichend hiervon kann, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, wenn unmittelbar vorher durch eine Fachgutachter-Kartierung (Nestersuche) aktuelle Brutvorkommen und artenschutzrechtliche Verbotswertungen sicher ausgeschlossen werden können.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Bewertung nicht erforderlich.

Ergebnis:

Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der betroffenen ökologischen Funktionen sind im Ergebnis der anliegenden Artenschutzrechtlichen Bewertung nicht notwendig. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können für die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen gegeben sind.

Mit der Festsetzung bzw. der Umsetzung der unter Punkt 3.2 ausführlich beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen 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 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 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 mögliche Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen zur Verschlechterung der Versickerungsverhältnisse und damit der Grundwasserneubildungsrate und auch des Wasserabflussrückhaltes führen kann, sind hier nachteilige Auswirkungen zu erwarten, deren Ausmaß aufgrund der Größe des Gewerbegebietes als gering einzuschätzen sind.

Verbunden mit der Nutzungsänderung – Aufgabe der intensiven Landwirtschaft – reduziert sich der Eintrag von Nährstoffen in das Grundwasser.

Niederschlagswasser:

Das mit der Versiegelung der Gewerbeflächen anfallende überschüssige Niederschlagswasser wird über die bereits vorhandenen Leitungen in das Regenrückhaltebecken in Pörsdorf geführt und dort gedrosselt in die Vorflut abgegeben.

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Ackerflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiet. Durch die Ausweisung der gewerblichen Flächen in dem Bebauungsplan wird die Entstehung von Kaltluft in diesem Bereich westlich von Pörsdorf teilweise unterbunden.

Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplangebietes hat die Planaufstellung aufgrund der insoweit geringen Ausdehnung des Baugebietes allerdings so gut wie keinen Einfluss.

Darüber hinaus ist die durch die Landwirtschaft geprägte Umgebung von Pörsdorf von Ackerflächen in erheblichem Ausmaß umgeben, sodass die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortschaft weiterhin gegeben ist.

Insgesamt ist von keinen gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgabe der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist die als Anlage zu dem Umweltbericht aufgenommene Landschaftsbildbewertung der GÖL mbH Weida eingeholt worden, auf deren Inhalt zunächst verwiesen und der nachfolgend kurz dargestellt wird.

### Bestandsbeschreibung und –bewertung

Ausgangspunkt der Landschaftsbildbewertung der GÖL mbH ist eine Einordnung des Plangebietes in seine nähere Umgebung.

Das Schutzgut Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion umfasst den derzeitigen optisch erfassbaren Zustand der Landschaft sowie akustische und lufthygienische Reize. Der hier vorliegende Naturraum in der Umgebung des Plangebietes stellt sich als eine land- und waldwirtschaftlich geprägte gewellte Hochfläche der Saale-Sandsteinplatte dar, die teilweise lebhaft zertalt ist.

Die Hochflächenreste des Naturraumes sind im Untersuchungsgebiet westlich von Gera weniger stark reliefiert, so dass größere Agrargebiete vorhanden sind. Die Waldflächen beschränken sich hier weitgehend auf die steileren Lagen der Talhänge.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der gewässergeprägten Landschaft „Elstertal“ und der Wald-Offenland bestimmten Landschaft „Buntsandstein-Hügelland“ innerhalb einer Kulturlandschaftsachse („Elstertal“).

Kulturlandschaftsachsen stellen Kulturlandschaften besonderer Eigenart dar, machen aber auch als großräumige Landschaften zugleich im landschaftsbildlichen Sinne das „Grundgerüst“ Ostthüringens aus.

Danach wird festgestellt, dass das Plangebiet gegenwärtig zum überwiegenden Teil Ackerland umfasst, das nicht mehr genutzt wird, sowie im nordöstlichen Teil Grünland. Zudem ist die Planstraße D des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pörsdorf-Süd“ bereits vollständig vorhanden.

Daran schließt sich eine ausführliche Beschreibung des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung an, auf die verwiesen wird.

Zum Schluss wird festgestellt, dass das Landschaftsbild im Plangebiet erheblich vorbelastet ist – durch die ausgeräumte Agrarlandschaft und die bereits erfolgte verkehrstechnische Erschließung. Dabei sind in nördlicher Richtung die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen mit teilweiser erfolgter Bebauung mit Hallen und großflächigen Photovoltaikanlagen als Vorbelastung prägend. Im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die Aufschüttungen mit begrüntem Böschungen der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen.



Weitere erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes stellen die Autobahn A 4 und die L 1070 sowie der vorhandene Gebäudebestand der Agar eG Rüdersdorf mit dem alles überragenden Sendemast.

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 unterscheiden, 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.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante Bebauung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ wird die vorhandene anthropogene Prägung weiter zunehmen, wobei dieser Effekt durch die vorhandenen Vorbelastungen in der Umgebung relativiert wird.

Die nördliche und westliche Umgebung des Plangebietes ist durch die dort vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen (Photovoltaikfreiflächenanlagen, Gewerbebetriebe) sowie die Verkehrsflächen der Autobahn und der Landstraße bereits stark anthropogen überformt.

Eine Auswirkung auf erholungssuchende Menschen ist jedoch nicht zu erwarten, da die nähere Umgebung mit der Beeinträchtigung durch die Autobahn A 4 nur sehr eingeschränkt als für die Zwecke der Naherholung geeignet ist.

Etwas anderes ergibt sich bezüglich des südlich angrenzenden Landschaftsraumes mit den bewaldeten Bachtälern und dem Hohenrücken, die für die Erholung von Bedeutung sind. Aufgrund der tieferen Lage und der vorhandenen Bewaldung ergibt sich jedoch allenfalls eine sehr stark eingeschränkte Sicht auf das Plangebiet. Vom südlichen Höhenrücken wird der zukünftige Gebäudebestand des Plangebietes aufgrund der Entfernung und der Vorbelastungen von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftserleben sein.

Auch befinden sich die umgebenden Dörfer in den Senken und Tälern, so dass keine direkte Sicht auf das Plangebiet besteht. Lediglich vom westlichen Ortsrand der angrenzenden Ortschaft Pörsdorf besteht eine direkte Sicht auf das Plangebiet, die durch die im Bebauungsplan entlang der Ostgrenze festgesetzte Baum-Strauchhecke sowie zusätzlich durch die mögliche Lärmschutteinrichtung verringert wird.

Am nördlichen Plangebietsrand sind durch die straßenbegleitende Böschung mit der bereits jetzt dort vorhandenen Baum-Strauchhecke das Plangebiet und dessen potentielle Bebauung eingeschränkt einzusehen. Am westlichen Rand wird sich die künftige Bebauung des Gewerbegebietes „Pörsdorf Nord-West“ unmittelbar anschließen, so dass hier optisch eine Einheit besteht und die Grenzen des Geltungsbereiches des jeweiligen Bebauungsplanes nicht mehr optisch erlebbar sind.

Auf den Flächen südlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung mit Obstbaumhochstämmen vorgesehen, was zu einer Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum führt. Dies gilt um so mehr, als dass dieser unmittelbar angrenzende Landschaftsraum hin zum Batzenbach abfällt und durch diesen Höhenunterschied das Plangebiet mit seiner Bebauung aus südlicher Richtung insgesamt wenig einsehbar ist. Von daher wirken auch die im südlichen Bereich zugelassenen Aufschüttungen für das Landschaftsbild nicht störend, erst recht, wenn sie begrünt sind und dadurch mit der Begrünung ein gleitender Übergang in die Umgebung geschaffen wird.

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

Ergebnis:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird vornehmlich intensiv bewirtschaftete strukturlose Ackerfläche beansprucht. Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes ist daher hinnehmbar mit einem mittleren Konfliktpotential, welches sich insbesondere aus der ermöglichten Bebauung des bisher als Ackerfläche genutzten Plangebietes ergibt.

Dieses Konfliktpotential ist jedoch im Zusammenhang mit den dargestellten, teilweise sehr erheblichen Vorbelastungen des Landschaftsbildes in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes zu bewerten, in die sich die vorgesehene Bebauung einfügt und insofern keine neuen Spannungen für diesen Raum erzeugt.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet und seine Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

## 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern können Wechselwirkungen bestehen.

So beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die sich auf einer Fläche einstellenden Pflanzenarten. Es können sich Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen entwickeln, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum und zur Nahrungssuche genutzt werden. Der handelnde Mensch beeinflusst alle Schutzgüter mehr oder weniger nachhaltig und prägt insbesondere das Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan überplant im Wesentlichen unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche, die am Ortsrand von Pörsdorf liegt. Aufgrund der hohen Intensität der Nutzung sowie der relativ geringen Größe des Plangebietes hat die Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen kaum einen Einfluss auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Eine nachhaltige Veränderung der Wechselwirkungen ist nicht erkennbar.

## 2.9 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Der Standort weist folgende günstige Standortfaktoren auf:

- größere zusammenhängende, verfügbare und bereits erschlossene Flächen nahezu auf einer Ebene
- Nutzungszuführung einer brach liegenden Fläche
- günstige, das Gemeindegebiet nicht zusätzlich belastende verkehrliche Anbindung
- ökologisch weniger sensible Flächen

Ein siedlungsstrukturell gleichartiger und mit den genannten Vorteilen ausgestatteter Standort ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Zudem sind erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen am gewählten Standort bei Realisierung der Planung aus derzeitiger Sicht über das beschriebene Maß hinaus nicht zu besorgen.

## 2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ reagiert die Gemeinde Kraftsdorf auf die bereits beschriebene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken an dem Standort Pörsdorf.

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden, so dass eine kosten- und ressourcenschonende Auslastung der technischen Einrichtungen gewährleistet ist.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Pörsdorf Süd“ kann als städtebaulich sinnvolle Abrundung des bereits vorhandenen und bis auf ein Baugrundstück ausgelasteten Gewerbegebietes „Pörsdorf Nord-West“ angesehen werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird sich die Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken in Pörsdorf weiter verschärfen. Für die Gemeinde wäre dann zu befürchten, dass ansiedlungswillige Investoren abwandern, wie es in der Vergangenheit schon mehrfach der Fall gewesen ist.

Die bereits für das Baugebiet vollständig vorhandenen und betriebstüchtigen Erschließungsanlagen würden ungenutzt altern.

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

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ wird überwiegend die bisher als Ackerfläche genutzte Fläche in Anspruch genommen, indem sie nach Maßgabe des Bebauungsplanes dauerhaft überbaut und versiegelt wird.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stellen die geplanten Baumaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die durch geeignete ökologische Maßnahmen auszugleichen sind.

Auf der Basis einer Eingriffsbewertung ist der jeweilige Ausgleichsbedarf für die ausgewiesenen Baufelder und die Erschließungsstraße zu berechnen. Betrachtet wurde dabei das Worst-Case-Szenario unter Einbeziehung des maximal zulässigen Eingriffs.

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

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

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

Die Eingriffsvermeidung bzw. – minimierung erfolgt bezogen auf einzelne Schutzgüter wie folgt:

##### 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 Emissionskontingente zur Vermeidung von Lärmbelästigungen
- Festsetzungen zu Art und Maß zulässiger baulicher Nutzungen
- Ausschluss von bestimmten Nutzungen in Teilgebieten

### 3.2 naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Gebot zum naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

#### 3.2.1 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 bestehenden Ausgangszustandes und des neu zu schaffenden Zustandes nach Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes. 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 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 Ackerfläche und von Brachen/Ruderalfluren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten- und Biotoppotential</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>

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, dass als Bewertungsverfahren das Ökopunkteverfahren verwendet wird. Dieses Verfahren basiert auf dem Leitfaden zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, den das Landratsamt Greiz 2015 erarbeitet und herausgegeben hat.

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.

**a) Bestandsbewertung**

Flächenbezeichnung lt. B-Plan	Grundstücksbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Bestandsnutzung	Bewertung		in Öko- punkten
				AL 20	GL 30	
						Weg (teilvers.) 20
GE 1A	95/134 95/138	7.138	Ackerland	142.760		
GE 1B	95/146 95/139	8.580	Ackerland	171.600		
GE 2A	95/143	16.083	Ackerland	321.660		
GE 2B	95/145	14.659	Ackerland	293.180		
GI 1A	95/142	13.459	Ackerland	269.180		
GI 1B	95/144 TF aus 95/133	16.040	Ackerland	320.800		
Planstr. D	TF aus 95/137 TF aus 95/140	1.464	Weg			29.280
Fr 1 (Weg)	TF aus 95/146	541	Ackerland	10.820		
G 1 (Straßenbegl. Grün)	TF aus 95/135 TF aus 95/137	344	Grünland		10.320	
V (Straßenbegl. Grün)	95/141 TF aus 95/137	1.920	Grünland		57.600	
V (Straßenbegl. Grün)	TF aus 95/135	503	Grünland		15.090	
A 1 (Ausgl. Maßn.)	TF aus 95/134 TF aus 95/136 TF aus 95/146	1.625	Ackerland	32.500		
A 2 (Ausgl. Maßn.)	TF aus 95/133	4.965	Ackerland	99.300		
Grünfläche	95/118 95/120	3.825	Grünland		114.750	
<b>Summe</b>		<b>91.146</b>		<b>1.661.800</b>	<b>197.760</b>	<b>29.280</b>

Für das von der Planung betroffene Gebiet ist mit dem verwendeten Bewertungsverfahren ein aktueller Bestand von **1.888.840 Ökopunkten** errechnet worden.

**b) Bewertung nach vollständiger Realisierung der Planung****(1) künftiges Bauland**

Flächenbezeichnung lt. B-Plan	Grundstücksbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertung in Ökopunkten	
			Bauland versiegelt 80 % <b>0</b>	Bauland begrünt 20 % <b>30</b>
GE 1A	95/134 95/138	7.138	0	48.828
GE 1B	95/146 95/139	8.580	0	51.480
GE 2A	95/143	16.083	0	96.498
GE 2B	95/145	14.659	0	87.954
GI 1A	95/142	13.459	0	80.754
GI 1B	95/144 TF aus 95/133	16.040	0	96.240
<b>Summe</b>			<b>0</b>	<b>455.754</b>

**(2) Planstraße D Straßenfläche**

Flächenbezeichnung lt. B-Plan	Grundstücksbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertung in Ökopunkten <b>0</b>
Planstr. D	TF aus 95/137 TF aus 95/140	1.464	<b>0</b>

**(3) Fr 1 – Weg (teilversiegelt)**

Flächenbezeichnung lt. B-Plan	Grundstücksbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertung in Ökopunkten <b>20</b>
Fr 1	TF aus 95/146	541	<b>10.820</b>

**(4) Grünland (GL) und Straßenbegleitgrün (V)**

Flächenbezeichnung lt. B-Plan	Grundstücksbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertung in Ökopunkten <b>30</b>
G 1 (Straßenbegl. Grün)	TF aus 95/135 TF aus 95/137	344	10.320

V (Straßenbegl. Grün)	95/141 TF aus 95/137	1.920	57.600
V (Straßenbegl. Grün)	TF aus 95/135	503	15.090
Grünfläche	95/118 95/120	3.825	114.750
Summe			<b>197.760</b>

### **(5) Streuobstwiese (STRW) und Baumreihe mit Strauchpflanzung (BrSt)**

Flächenbezeichnung lt. B-Plan	Grundstücksbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Bewertung in Ökopunkten 40
A 1 (Ausgl. Maßn.)	TF aus 95/134 TF aus 95/136 TF aus 95/146	1.625	65.000
A 2 (Ausgl. Maßn.)	TF aus 95/133	4.965	198.600
Summe			<b>263.600</b>

Das Bewertungsverfahren ergibt für den Zustand des Plangebietes, der mit der vollständigen Realisierung der Planung entsteht, einen **Gesamtwert von 927.934 Ökopunkten**.

Aus dem unter a) ermittelten aktuellen Bestand mit 1.888.840 Ökopunkten und dem Gesamtwert von 927.934 Ökopunkten, die das Gebiet nach vollständiger Realisierung der Planung ergibt, errechnet sich ein **Defizit von 960.906 Ökopunkten**, das auszugleichen ist.

Um dieses Defizit auszugleichen, wird die Realisierung einer Anpflanzung von einheimischen hochstämmigen Obstbäumen verschiedener Sorten auf einer Fläche von 4,85 ha Ackerland mit anschließender Begrünung der Gesamtfläche festgelegt.

Mit einer nachhaltigen extensiven Bewirtschaftung dieser Flächen soll ein Streuobstwiesenbestand geschaffen werden.

Die dafür vorgesehenen Flächen liegen alle in der Gemarkung Mühlisdorf, Flur 1 und werden zur Zeit als Ackerflächen genutzt. Die Verwendung dieser Flächen für diesen Zweck ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Konkret handelt es sich um die unter Ziffer 3.2.2 genannten Flächen.

Als Ergebnis der erfolgten Ausgleichsbilanzierung ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben ausgeglichen sind.

Die Verfügbarkeit der angegebenen Flächen für die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme und deren Erhaltung sind im städtebaulichen Vertrag vom .... 2020 geregelt.

### **3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht als gesonderter Grünordnungsplan erarbeitet, sondern der Grünordnungsplan ist 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 üblichen Rahmen.

**a) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 – A 2) 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 der mit A 2 bezeichneten Teilfläche des Flurstücks 95/133 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3 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 Maßnahmeffläche

**b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 3) 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 3 – Ausgleichsmaßnahme**

Auf den in dem städtebaulichen Vertrag vom ..... 2020 mit der Ausgleichsmaßnahme A 3 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 3 betroffene Fläche setzt sich aus drei Teilflächen zusammen, die aus folgenden Grundstücksflächen bestehen:

<b>Fläche A</b>				
	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
TF	Mühlsdorf	2	109/2	0,0342 ha
TF	Mühlsdorf	2	120/6	0,3453 ha
<b>Gesamt Fläche A</b>				<b>0,3795 ha</b>
<b>Fläche B</b>				
	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
TF	Mühlsdorf	2	120/6	0,0280 ha
TF	Mühlsdorf	2	109/2	0,1573 ha
TF	Mühlsdorf	2	107/94	0,0280 ha
TF	Mühlsdorf	2	106	0,0262 ha
TF	Mühlsdorf	2	104/2	0,0161 ha
TF	Mühlsdorf	2	227	0,0018 ha
<b>Gesamt Fläche B</b>				<b>0,2574 ha</b>
<b>Fläche C</b>				
			<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
TF	Mühlsdorf	2	100	0,8882 ha
TF	Mühlsdorf	2	98	1,5399 ha
TF	Mühlsdorf	2	98/1	0,0065 ha
TF	Mühlsdorf	2	97/1	0,7778 ha
TF	Mühlsdorf	2	97/2	0,0084 ha
TF	Mühlsdorf	2	103/2	0,0063 ha
TF	Mühlsdorf	2	103/1	0,1237 ha
TF	Mühlsdorf	2	102	0,3813 ha
TF	Mühlsdorf	2	104	0,3567 ha
TF	Mühlsdorf	2	105	0,1284 ha
<b>Gesamt Fläche C</b>				<b>4,2172 ha</b>
<b>Gesamtfläche A 3</b>				<b>4,8541 ha</b>

In dem städtebaulichen Vertrag ist vorgesehen, dass die vorbeschriebene Anpflanzung der Obstbäume in einem Zeitraum von bis zu 4 Jahren nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ erfolgen kann.

Es besteht nach dem städtebaulichen Vertrag in diesem Zeitraum von 4 Jahren alternativ die Möglichkeit, das festgestellte Defizit an Ökopunkten anstelle der vorbeschriebenen Anpflanzung durch die Zahlung einer in diesem städtebaulichen Vertrag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbarenden Gesamtbetrages abzulösen.

Diese Zahlung wird dann zweckgebunden für die Durchführung einer geplanten ökologisch, artenschutz- und umweltrechtlich anspruchsvollen Ausgleichsmaßnahme in Kraftsdorf/OT Mühlisdorf mit verwendet, die dem Anpflanzen der Obstbäume mindestens ökologisch gleichwertig ist.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der so beschriebenen Verfahrensweise bereits zugestimmt.

### **c) Gestaltungsmaßnahmen G 1**

Gegenstand des städtebaulichen Vertrages vom .... 2020 ist außerdem die Anlage und die Unterhaltung folgender festgesetzter Gestaltungsmaßnahme:

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

Beidseitig der Anbindung der Planstraße D an die L 1070 ist auf dem Flurstück 95/137 der Gemarkung Pörsdorf, Flur 3 ist zur räumlichen Fassung des Straßenraumes eine straßenbegleitende Baumreihe mit insgesamt jeweils 3 Bäumen vorgesehen.

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

### **d) 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.

### **e) Ausführungs- und Pflegehinweise**

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind eine Fertigstellungspflege (1 Jahr) und eine anschließende Entwicklungspflege 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**

Die Firma SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH aus 09232 Hartmannsdorf hat die als Anlage der Begründung zu dem Bebauungsplan beiliegende Schallimmissionsprognose Nr. 2153-19-AA-19-PB001 vom 17.11.2019 zur Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf-Süd“ der Gemeinde Kraftsdorf erstellt.

Die 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 bis 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 1A	62	45
GE 1B	65	45
GE 2A	64	48
GE 2B	64	48
GI 1A	65	50
GI 1B	65	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich - ausschließlich für die Teilfläche „GE 1B“ - 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 1B -	
k	Winkelbereich zwischen	tags	nachts
<b>A</b>	$\geq 77^\circ$ und $\leq 85^\circ$	$\pm 0$	+ 4
<b>B</b>	$> 85^\circ$ und $\leq 116^\circ$	+ 1	+ 5

Die Winkelangaben für  $L_{EK,Zus.}$  beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32 U  $x = 709.945,00,00$  (Rechtswert);  $y = 5642.410,00$  (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.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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 in dem Bebauungsplan erfolgt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in sechs verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten zerlegt worden ist.

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.

Dabei ist es nach dieser Rechtsprechung für die erforderliche interne Gliederung auch möglich, eine baugebietsübergreifende Gliederung vorzunehmen, indem in einem anderen Gewerbegebiet der Gemeinde eine Fläche vorhanden sein muss, für die es keine Emissionsbeschränkungen gibt.

In dem benachbarten Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ der Gemeinde Kraftsdorf sind die dort ausgewiesenen Flächen „GE 2.1“ und „GI 2.1“ solche nicht beschränkten Flächen, so dass diese Anforderung aus der Rechtsprechung erfüllt ist.

Auch ist es nach dieser Rechtsprechung möglich, dass 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.

#### **4. 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 eine Erhebung der maßgebenden Flächennutzung und der Biotopstrukturen der von dem Bebauungsplan betroffenen Flächen. Die Bodenfunktionen und Aussagen zu hydrogeologischen Gegebenheiten wurden den Ermittlungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Jahren 2003 und 2005. Es sind aber auch die das gesamte Gewerbegebiet Pörsdorf betreffenden Erkenntnisse aus der für den benachbarten Bebauungsplan Gewerbegebiet „Pörsdorf Nord-West“ in 2019 durchgeführten Beteiligung verwendet worden.

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.

#### **5. 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.

**6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Pörsdorf Süd“ werden von der Gemeinde Kraftsdorf Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt, die sich vor allem durch ihre verkehrstechnisch günstige Lage unmittelbar an der BAB A 4 und deren Ausfahrt Rüdersdorf auszeichnen.

Die Vorhabensfläche 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 zum Teil unmittelbar an den Geltungsbereich.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die verkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes mit einer Fläche von ca. 9,1 ha sind bereits vorhanden. Der Geltungsbereich des Gebietes wird in sechs Teilflächen aufgeteilt, wobei die beiden westlich gelegenen als Industriegebiet (GI) festgesetzt werden, die anderen vier Flächen als Gewerbegebiet (GE).

Die Fläche der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen maßgebenden maximal überbaubaren Grundfläche beträgt ca. 7,26 ha.

Durch die künftige Gewerbegebiets- und Industriegebietsnutzung werden 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.

Aus diesem Grunde wird die „Vorbehaltsfläche Schallschutz“ festgesetzt, damit von einem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Vorhaben bezogen auf die in der Schallimmissionsprognose angegebenen Immissionsorte zusätzlicher Lärmschutz errichtet werden kann.

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 dieser sich als beachtliche Vorbelastung für das Gebiet darstellt.

Bei beabsichtigten Nutzungen oder Vorhaben im Gebiet, die weitere Prüfungen (insbesondere der Umweltverträglichkeit) erfordern, sind die notwendigen Untersuchungen jedenfalls im jeweiligen Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die vorliegende Planung kann auf Grund ihres Angebotscharakters deshalb nicht auf alle Eventualitäten und daraus folgender Erforderlichkeiten eingehen.

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

Deshalb wurden über das Instrument des städtebaulichen Vertrages im Nachbarort Mühlisdorf eine Ausgleichsfläche gesichert und dabei entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Nach der Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen können die Eingriffe als hinreichend kompensiert betrachtet werden, was die Untere Naturschutzbehörde bereits bestätigt hat.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Bedenken stehen nach der Aussage der durchgeführten Artenschutzprüfung dem Aufstellungsverfahren ebenfalls nicht entgegen.

Aufgestellt: Weimar, den 25.11.2019

**pbk** PLANUNGSBÜRO KIESEL