



Stadt Bad Langensalza

Bebauungsplan

Vorentwurf

Bebauungsplan „Tonnaer Straße“

- Begründung -

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes	5
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.2	Geltungsbereich des Plangebietes.....	5
1.3	Kartengrundlage.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	7
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Tonnaer Straße“	9
2.1	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	9
2.3	Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
3	Erschließung und sonstige Belange	18
3.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	18
3.2	sonstige Belange.....	20
4	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.....	20
4.1	Einleitung	20
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungs- planes	21
4.1.2	Übergeordnete Ziele.....	22
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario).....	22
4.2.1	Natur und Landschaft	22
4.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	33
4.2.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	33
4.2.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
4.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	34
4.3.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	34
4.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....	34
4.3.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	38
4.3.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	40
4.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	41
4.3.6	Belange des Artenschutzes.....	43
4.3.7	Alternativenprüfung	43
4.4	Ergänzende Angaben	43
4.4.1	Methodik	43
4.4.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	44
4.4.3	Zusammenfassung	44
5	Rechtsgrundlagen / Literatur	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes in Bad Langensalza (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (2012).....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem in Vorbereitung befindlichen 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza (2022)	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem Landschaftsplan (Weise 1999)	9
Abbildung 5:	Biotoptypen (Codes gem. TMLNU 2000) des Plangebietes sowie der angrenzenden Flächen und rote Linie zur Abgrenzung des Innenbereichs i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	23
Abbildung 6:	Tonnaer Straße (Blick Richtung Osten)	24
Abbildung 7:	Roland Mills United GmbH & Co. KG	24
Abbildung 8:	Brache innerhalb der östlichen Gewerbe- flächen.....	24
Abbildung 9:	Gleisanlage und östliche Laubbaumgruppe (Blick von Norden)	24
Abbildung 10:	Gartenbrache im nordöstlichen Plange- biet (Blick von Norden)	24
Abbildung 11:	Grassaum mit Gehölzen zwischen den Bahngleisen	24
Abbildung 12:	Lagerflächen im nordwestlichen Plan- gebiet.....	25
Abbildung 13:	Feldhecke am Westrand der Bahngleise	25
Abbildung 14:	Flächenverbrauch im gesamten Plangebiet (Bestand).....	28
Abbildung 15:	Leitbodenformen im Plangebiet (schwarz umrandet) gem. BGKK 100 (TLUBN 2023a) ..	28
Abbildung 16:	Riedsgraben nördlich des Plangebiets	30
Abbildung 17:	Blick auf das nördliche Plangebiet vom Geh-/Radweg nördlich des Riedsgrabens.....	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Nutzungsstruktur des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Vorentwurfes.....	10
Tabelle 2:	Festgesetzte Flächennutzungen im Plangebiet	21
Tabelle 3:	Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005).....	26
Tabelle 4:	Ermittlung des Bestandswertes für die bewertungsrelevanten Flächen	42
Tabelle 5:	Ermittlung des Planungswertes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)	42

1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) besonders zu berücksichtigen. Zudem ist bei vorliegender Planung die Gestaltung des Stadtbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Dabei hat die Stadt ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen. Zudem ist sie gehalten, im Falle, dass ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, die in ihm dokumentierten städtebaulichen Planungsabsichten durch verbindliche Bauleitpläne zu konkretisieren und umzusetzen. Hierzu wird bei vorliegender Planung auf den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan abgestellt.

In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gutbierstraße“ der Stadt Bad Langensalza sowie von Bauvorhaben des im vorliegenden Plangebiet ansässigen Mühlenbetriebes Rolands Mills Ost GmbH & Co. KG haben sich offene Fragen hinsichtlich des Zulässigkeitsrahmens für die unterschiedlichen Nutzungen an der Tonnaer Straße ergeben. Hierbei können einzelne Bauvorhaben nicht losgelöst von der gesamtstädtischen Planung in diesem Bereich betrachtet und bewertet werden. Die Stadt Bad Langensalza hat sich daher entschlossen, für den Bereich des Plangebietes an der Tonnaer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, um den Rechtsrahmen für die weiteren Nutzungen unter Berücksichtigung des Bestandes festzulegen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) im Regelverfahren geführt. Es ist dabei gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht nimmt am kompletten Aufstellungsverfahren teil. Der bisher gem. ThürNatG erforderliche Grünordnungsplan ist auf Grund der Gesetzesnovelle des BNatSchG nur noch fakultativ (§ 11 Abs. 2 BNatSchG). Da im vorliegenden Fall die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und -bewertung im Umweltbericht abgearbeitet wird, wird auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet.

1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Tonnaer Straße“ befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Bad Langensalza (s. Abb. 1) und umfasst die weitgehend bebauten Flächen beiderseits der Tonnaer Straße. Im Nordwesten bildet der Riedsgraben die natürliche Grenze des Plangebietes. Im Nordosten schließt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 Gewerbegebiet „Ost“ an. Dabei wurden die weitgehend un bebauten Flächen zwischen dem Gelände der Mühle und dem Gewerbegebiet „Ost“ in das Plangebiet einbezogen, um für diese Bereiche unter Berücksichtigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes die weitere Nutzung festzulegen. Ebenso werden im Nordwesten des Plangebietes die vom Bauhof genutzten Flächen westlich der Bahntrasse in den Geltungsbereich einbezogen, um die abschließenden Nutzungsmöglichkeiten dieser städtischen Fläche unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen festzulegen. Im Osten bildet der Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbegebiet „Ost“ ebenfalls die Bebauungsplangrenze für den Bereich

nördlich der Tonnaer Straße. Südlich der Tonnaer Straße wurden die straßenbegleitenden, weitgehend gewerblich genutzten Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Die weiter südlich angrenzende Bebauung an den Straßen „Ostsiedlung“ und „Gärtnerweg“ werden dagegen nicht mit überplant. Im Westen bildet südlich der Tonnaer Straße die Bahntrasse die Grenze, während die Plangebietsgrenze im Norden über die Bahn bis zur August-Bebel-Straße bzw. bis zu den Flächen des Forschungszentrums für Medizintechnik und Biotechnologie reicht.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 207.412 m² (20,74 ha).

Geprägt wird das Plangebiet einerseits durch die gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend an die Tonnaer Straße, wobei es sich weitgehend um Groß- und Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment handelt. Hinzu kommen zwei Tankstellen sowie, angrenzend an die durch Wohnnutzung geprägten Straßen „Ostsiedlung“ und „Gärtnerweg“, gemischte Bauflächen. Andererseits prägen die vorhandenen Gebäude und der Mühlenbetrieb mit seinen stadtbilddominierenden Anlagen (u. a. Silos) das Erscheinungsbild des Plangebietes. In Ost-West-Richtung verläuft die Tonnaer Straße (Bundesstraße 84) durch das Plangebiet. Im Westen wird diese durch die Bahntrasse der ehemaligen Bahnlinie Bad Langensalza – Haussömmern gequert. Die Bahnanlagen werden bis zum Riedsgraben noch genutzt.



Abbildung 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebietes in Bad Langensalza (ohne Maßstab)

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Südwesten (ca. 183 m ü NHN) nach Norden (ca. 176 m ü. NHN) ab, wobei das natürliche Gelände durch die anthropogenen Nutzungen weitgehend überformt und in seiner Höhe verändert wurde.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Liegenschaftskarte der Gemarkung Bad Langensalza (Flure 15 und 25) verwendet. Sie wurde um bestehende aber bisher nicht eingemessene Gebäude und Anlagen ergänzt, um den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanzV zu entsprechen. Des Weiteren wurden für das Plangebiet die vorhandenen Höhenangaben übernommen.

Entsprechend den eigentumsrechtlichen Verhältnissen im Plangebiet ist ein Bodenordnungsverfahren in Vorbereitung der Planumsetzung nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (2014)/Regionalplan Nordthüringen (2012): Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist Bad Langensalza als Mittelzentrum eingestuft. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden (2.2.10 G LEP Thüringen 2025). Hierzu gehören auch Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktionen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeitsmarkt sowie die Versorgung mit regionalen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen.

Der Standort des Plangebietes ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) als Siedlungsbereich bzw. als so genannte Weißfläche eingetragen, für die keine konkreten flächigen Entwicklungsaussagen vorliegen.

Entsprechend den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung orientieren. Zudem soll die Flächeninanspruchnahme für weitere Siedlungszwecke dem gemeindebezogenen Bedarf entsprechen, wobei dem Prinzip der Nachnutzung vor einer Flächenneuanspruchnahme zu folgen ist. Hierbei soll die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte ausgerichtet werden (2.4.1 G LEP Thüringen 2025, G 2-1 RP-NT 2012).

Die vorliegende Planung führt zu einer geringfügigen Ausdehnung des Siedlungskörpers im nordwestlichen Bereich auf Außenbereichsflächen, die jedoch bereits von weitgehend gewerblich genutzten Bereichen bzw. vom Riedsgraben begrenzt werden. Da die zusätzlichen Bauflächen zur Abrundung des Siedlungsbereiches führen und zudem mit der vorliegenden Planung weitgehend die Innenentwicklung und Revitalisierung von Flächen gefördert wird, wird den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung der Landes- und Regionalplanung entsprochen. Des Weiteren sichert die Planung die Entwicklung eines regional bedeutsamen Betriebes.

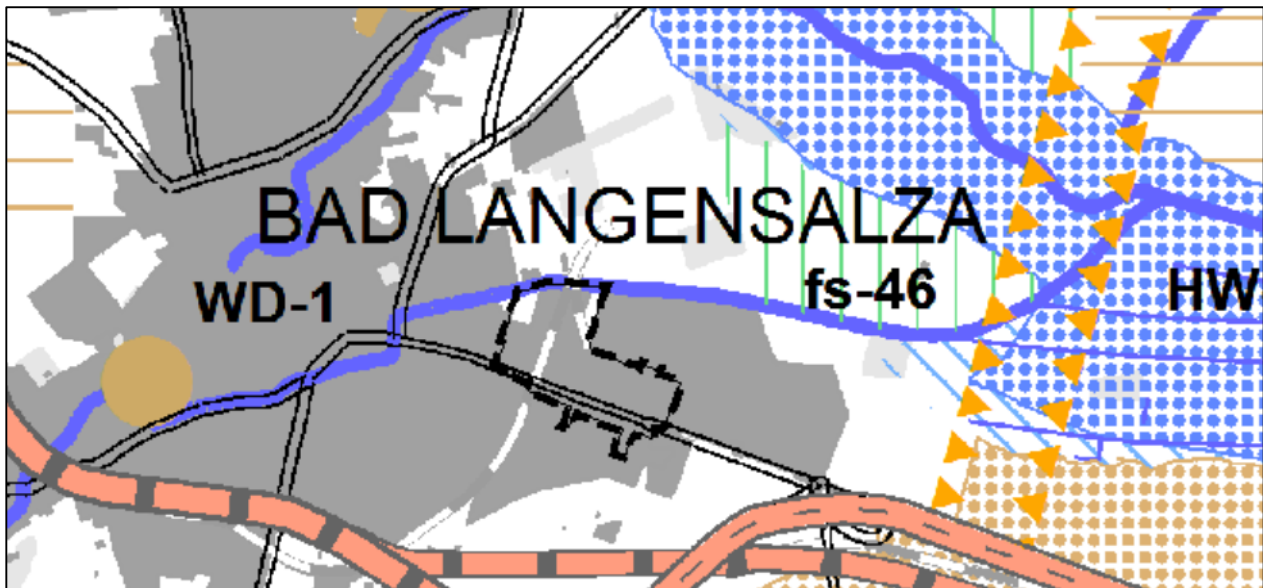


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (2012) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz)

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die Stadt Bad Langensalza erfolgt gegenwärtig die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet.

In den vorliegenden Entwurfsunterlagen erfolgt bereits eine Darstellung der Flächen des Plangebietes als Sondergebiete Mühle bzw. Einzelhandel sowie als Gewerbe- und Mischgebiete. Zudem enthält der Flächennutzungsplan für die bisher nicht genutzten Flächen im Nordwesten die Darstellung von zwei gewerblichen Entwicklungsflächen.

Der Bebauungsplan mit seinen Konkretisierungen vor allem hinsichtlich der Abgrenzung von Misch- und Gewerbegebieten entspricht damit den Vorgaben des gegenwärtigen Planungsstandes zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes und entspricht damit dem Entwicklungsgebot i. S. d. § 8 Abs. 2 BauGB.

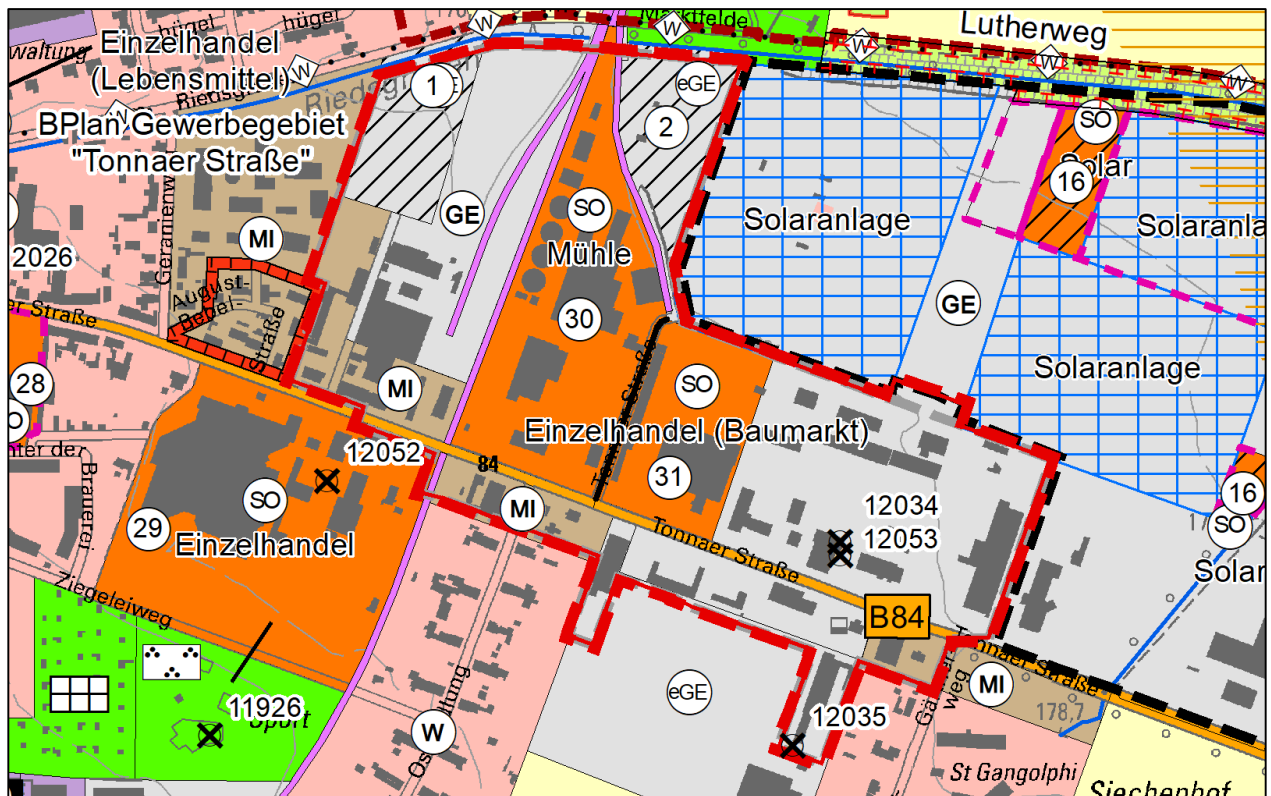


Abbildung 3: Auszug aus dem in Vorbereitung befindlichen 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza (2022) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)

Im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurden zum Entwurf die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung):

Für das Plangebiet liegen bisher keine verbindlichen Bebauungspläne und keine Satzungen gem. § 34 BauGB vor. Das Plangebiet des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Gewerbegebiet „Ost“, der die Entwicklung eines Gewerbegebietes zum Inhalt hat. Die Stadt Bad Langensalza plant, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Ost“ mit dem Ziel zu ändern, die Art der Nutzung entsprechend den bestehenden Nutzungen (u. a. PV-Freiflächenanlagen) neu festzusetzen.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Bad Langensalza und Umland (Weise 1999). In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist für das Grünland im nördlichen Plangebiet eine Bewirtschaftungsempfehlung zum kontrollierten Einsatz von Düngern und Bioziden auf grundwasserempfindlichen Flächen dargestellt. Für den weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine relevanten bzw. flächenkonkreten Aussagen enthalten (Abbildung 4).

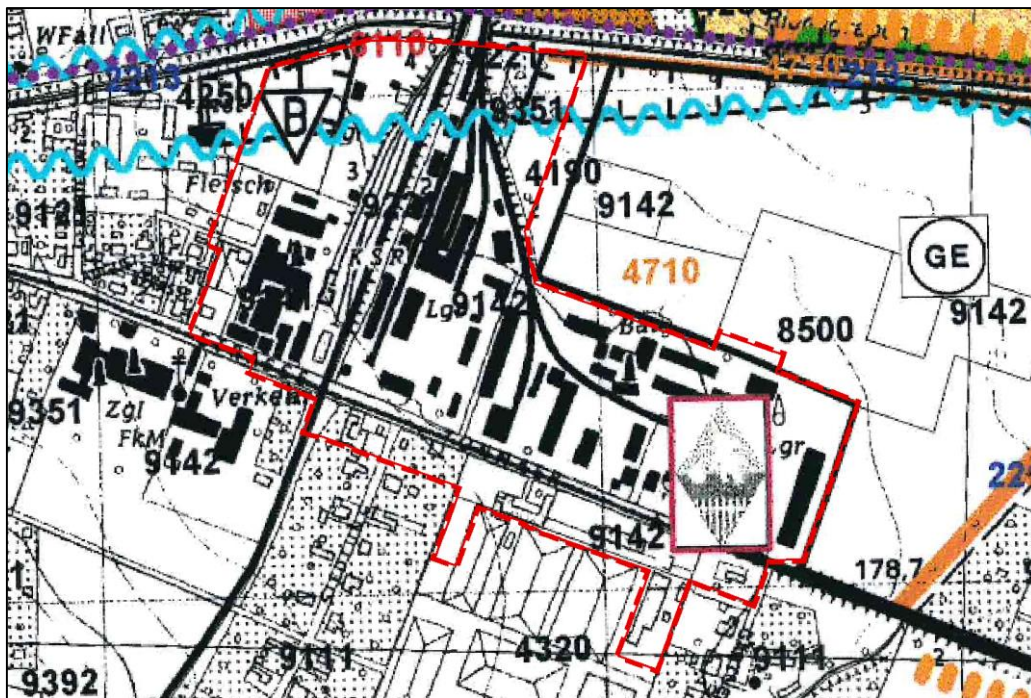


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (Weise 1999) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
Hinweis: Ausgehend von den angrenzenden Nutzungen ist die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei vorliegender Planung nicht maßgeblich.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Hinweis: Westlich des Plangebietes grenzt das Denkmalsensemble Werksiedlung Bebel-Straße an. Zudem gilt es, aufgrund des vorhandenen Denkmalbestandes mit einer weitreichenden Raumwirkung die Auswirkungen der Planung auf die Stadtansicht und die Stadtsilhouette zu berücksichtigen.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG):
Hinweis: Zu berücksichtigen ist der Gewässerrandstreifen gem. § 29 Abs. 1 ThürWG mit einem Abstand von 10 m zum Gewässer (Riedsgraben) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Tonnaer Straße“

2.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung soll ein eindeutiger Zulässigkeitsrahmen für die unterschiedlichen Nutzungen an der Tonnaer Straße unter Berücksichtigung der bestehenden, der geplanten und der dann zulässigen Nutzungen geschaffen werden. Nur so ist es möglich, dass einzelne Entwicklungen nicht zu Lasten anderer Nutzer gehen und damit rechtliche Spannungen minimiert werden. Dieser Vorgabe folgend werden unterschiedliche Arten der Bodennutzung festgesetzt, wobei die gewerbliche Nutzung an der Tonnaer Straße

nicht in Frage gestellt wird. Hierdurch werden auch die Voraussetzungen einer weiteren Verdichtung geschaffen, wobei weitgehend nur vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich, da der vorhandene Mühlenbetrieb umfangreiche Erweiterungen plant, die auch Auswirkungen auf die angrenzenden Flurstücke sowie die gesamte Stadt haben können. Hierbei wird vorangestellt, dass es Ziel der Stadt ist, neben dem Mühlenbetrieb, der auf eine langjährige Tradition in Bad Langensalza zurückblicken kann, auch die weiteren Gewerbebetriebe an der Tonnaer Straße zu halten und die Voraussetzungen auch für deren Entwicklung zu schaffen. Dabei steht der Standort des Mühlenbetriebes trotz seiner stadtbildbeeinträchtigenden Anlagen nicht zur Disposition.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden umfangreiche Diskussionen hinsichtlich der Standorte der erforderlichen weiteren Silos geführt. Überlegungen, die vorgesehenen und dringend notwendigen vier zusätzlichen Silos mit einer Höhe von jeweils ca. 35 m im Gewerbegebiet Süd zu errichten, wurden verworfen, da mit den Silos im Gewerbegebiet Süd erstmalig bauliche Anlagen dieser Größenordnung (Höhe) hätten entstehen können, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Stadtsilhouette von Bad Langensalza zur Folge hätte. Ebenso ist eine Errichtung der Silos außerhalb des eigentlichen Stadtgebietes nicht sinnvoll, ohne einerseits das Landschaftsbild erstmalig umfassend zu beeinträchtigen und andererseits wären damit erhebliche Aufwendungen für einen zusätzlichen Verkehr und damit von Emissionen verbunden. Um diese zu vermeiden, wurde festgelegt, die zusätzlichen Silos in direkter räumlicher Verbindung zu den vorhandenen Anlagen der Mühle einzuordnen. Die lange favorisierte Lage im SO_{Mühle4} bzw. auf den daran östlich anschließenden Flächen wurde mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen nunmehr zu Gunsten einer Lage im Norden des SO_{Mühle1} ebenfalls verworfen. Gebäude mit einer Höhe von 35 m würden einerseits zu einer optischen Bedrängung des südlich gelegten Baumarktes und andererseits zu einer Verschattung der nördlich gelegten PV-FFA führen, was einer vorrangigen Berücksichtigung der Belange der regenerativen Energie im Rahmen der kommunalen Abwägung (s. Forderung gem. § 2 EEG) entgegenstehen würde. Der nunmehr gewählte Standort direkt nördlich anschließend an die vorhandenen Siloanlagen führt mit Ausnahme von Flächen der Sondergebiete Mühle zu keiner direkten optischen Bedrängung anderer Bauflächen. Zudem können so die vorhandenen ergänzenden Anlagen genutzt werden. Hierbei wurde durch die Stadt festgelegt, dass die ursprünglich geplanten Höhen der Silos auf die Bestandshöhen zurückzunehmen sind, um die zusätzlichen Auswirkungen der Anlagen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu begrenzen. Am nunmehr vorgesehenen Standort übernehmen die Baukörper der Silos zudem eine Schallschutzfunktion (analog einer Schallschutzwand) für die nordwestlich gelegene Wohnbebauung an der Gutbierstraße.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung erlauben in allen Bereichen eine unterschiedlich gewichtete gewerbliche Nutzung, die von Mischgebieten über Gewerbegebiete bis hin zu Sondergebieten reichen. Die Erläuterung und Begründung zu den einzelnen Festsetzungen ist dem nachfolgendem Kapitel zu entnehmen.

Der Vorentwurf wurde unter Berücksichtigung der o. g. Planungsvorgabe erstellt. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz für das Plangebiet.

Tabelle 1: Nutzungsstruktur des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Vorentwurfes

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Anteil (%)
Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO	10.854	5,2
davon überbaubar gem. GRZ 0,6	6.512	3,1
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	4.342	2,1

Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO)	104.888	50,6
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	83.910	40,5
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	20.400	9,8
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot	578	0,3
Sondergebiete Mühle (SO _{Mühle}) gem. § 11 BauNVO)	53.620	25,9
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	42.896	20,7
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	7.279	3,5
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot	3.445	1,7
Sondergebiete Baumarkt (SO _{Baumarkt}) gem. § 11 BauNVO)	14.227	6,9
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	11.382	5,5
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	2.845	1,4
Straßenverkehrsflächen	8.005	3,9
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	4.444	2,1
Flächen für Bahnanlagen	10.914	5,3
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	460	0,2
Gesamtergebnis	207.412	100,0

Entsprechend der vorliegenden Festsetzung können 81 % des Plangebietes unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl überbaut bzw. befestigt werden. Hiervon ist ein großer Teil bereits befestigt. Dies erlaubt einerseits eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke und begrenzt dabei andererseits die Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die maximale Ausnutzung des Plangebietes wird auch sichergestellt, dass die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im bisherigen Außenbereich begrenzt werden kann.

2.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Baugenehmigungen durch die vorliegende Planung nicht geändert oder aufgehoben werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 6 BauNVO)

Im Geltungsbereich werden Mischgebiete (MI₁ – MI₃) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gebäude für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

Begründung: Die Festsetzung der Mischgebiete berücksichtigt die vorhandene Wohnnutzung an der Tonnaer Straße, die als Einheit mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu betrachten ist. In den südlich der Tonnaer Straße gelegenen Flächen ist diese Mischung aus Wohnen und Gewerbe vorhanden. Es ist zudem davon auszugehen, dass diese Nutzung auf absehbare Zeit fortbesteht, so dass eine Festsetzung als Gewerbegebiet nicht sinnvoll und möglich ist. Zudem wird mit der Festsetzung der Mischgebiete der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG berücksichtigt, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Zulässigkeitsrahmen für die Mischgebiete orientiert sich an § 6 BauNVO, wobei Beherbergungsbetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Gebäude für freie Berufe nicht zulässig sind. Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen und Gebäude für freie Berufe sollen vorrangig im Zentrum bzw. im zentrumsnahen Bereiche von Bad Langensalza eingeordnet werden, um die Kernstadt zu fördern und einer Ansiedlung in den peripheren Stadtlagen entgegen zu wirken. Damit wird nicht nur die Kernstadt gefördert, sondern auch die Nutzung leerstehender Gebäude und von innerstädtischen Brachflächen unterstützt.

Demgegenüber stehen die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese sollen, soweit möglich, ebenfalls in der Kernstadt angesiedelt werden. Sofern dies nicht möglich oder sinnvoll ist, ist eine direkte räumliche Nähe zu den Wohngebieten der Stadt anzustreben, um die Funktionen Wohnen und Freizeit möglichst in Einheit zu bringen und damit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu begegnen.

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

Für das Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe in m ü NHN gem. Planzeichnung festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken zur Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung angrenzend an die Tonnaer Straße erfolgen auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6, d. h., 60 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut bzw. überdeckt werden. Die Grundflächenzahl resultiert aus den möglichen Grundstücksgrößen sowie dem Durchschnitt der Grundstücke. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten und damit einen größeren Freiflächenanteil zu gewährleisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB). Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst gering zu halten. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dabei der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungsgröße der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl in einem Mischgebiet.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe in Form einer Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Diese wird für die Mischgebiete auf II Vollgeschosse festgesetzt, so dass keine dominierenden Baukörper unmittelbar angrenzend an die Tonnaer Straße entstehen können.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird ergänzend eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Diese entspricht einer Höhe von ca. 8 m bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Bad Langensalza zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und damit der Hauptzufahrtstraße zum Stadtzentrum entsprochen als auch dem individuellen Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben.

Gewerbegebiete

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

Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE₅ bis GE₅) gem. § 8 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 8 BauNVO:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten*

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

- *Anlagen für sportliche Zwecke*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment*
- *Photovoltaikfreiflächenanlagen*

Gebäude für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Begründung: Mit Ausnahme der zusätzlichen Baufläche im Nordwesten des Plangebietes, die gegenwärtig teilweise vom Bauhof der Stadt Bad Langensalza als Lagerplatz genutzt wird, sind die weiteren, als Gewerbegebiete festgesetzten Bereiche bereits von unterschiedlichen Gewerbebetrieben genutzt. Dabei reicht das Spektrum von Tankstellen, Autohandel, Autoteilemarkt und Kfz-Werkstätten, Logistikunternehmen, Gerüstbaubetrieb, Bauhandel bis hin zu einer Bildungseinrichtung. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen sind diese Nutzungen auch weiterhin zulässig.

Ausgeschlossen werde dagegen solche Nutzungen, die vorrangig im Kerngebiet der Stadt Bad Langensalza bzw. in direkter Verbindung zu den Wohnbaugebieten untergebracht werden sollten. Hierzu zählen v. a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Sportanlagen. Des Weiteren erfolgt der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da diese Nutzungen häufig zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen und damit die Nutzung in den angrenzenden Gebieten (hier v. a. in den Sondergebieten) einschränken. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Langensalza werden zudem Einzelhandelsbetriebe mit einem

zentranrelevanten Sortiment ausgeschlossen, zumal dem Plangebiet auch keine Nahversorgungsfunktion zukommt. Da Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² regelmäßig in Gewerbegebieten zulässig sind, ist der Ausschluss vorliegend sinnvoll und bei Berücksichtigung der o. g. Aspekte auch erforderlich. Somit sind auch weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevantem Sortiment (Baumarkt, PKW, Böden, Farben und Tapeten etc.) zulässig. Da die Gewerbeflächen aufgrund ihrer verkehrstechnischen Lagegunst einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen, werden PV-Freiflächenanlagen generell ausgeschlossen. Da PV-FFA eine gewerbliche Nutzung darstellen, wären sie ansonsten im Gewerbegebiet generell zulässig. PV-Anlagen in Form von Wand- und Dachanlagen sind unabhängig von dieser Festsetzung auch weiterhin zulässig.

Ausgehend von der Seveso-II-Richtlinie bzw. dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie sowie dem § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Baugebiete zueinander so anzuordnen, dass in Gebieten von schweren Unfällen i. S. der Seveso-III-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden können. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen bei vorliegender Planung die angrenzenden Wohngebiete an den Straßen „Ostsiedlung“ und „Gärtnerweg“, die umliegenden Gewerbebetriebe sowie die direkt angrenzende Bundesstraße B 84. Auf Grund dieser Nutzungen erfolgt der Ausschluss von Betrieben bzw. Betriebsbereichen, in denen Stoffe der Abstandsklassen III und IV zum Einsatz kommen. Da das Plangebiet nicht vorhabenkonkret für einzelne Betriebe bzw. Betriebszweige festgesetzt wird, können auch keine generellen stoffbezogenen Festsetzungen bzw. Ausnahmen getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Gewerbegebieten vorhandene Wohnnutzung nicht genehmigt ist, so dass die Festsetzung von Gewerbegebieten ohne ergänzende Wohnnutzung zulässig und zweckentsprechend ist. Die Bewohner werden dabei durch die vorgesehene Festsetzung in ihren Rechten nicht beeinträchtigt.

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

Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugshöhe ist für das gesamte Plangebiet m ü NHN. Dabei darf in den Gewerbegebieten die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden.

Begründung: Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich weitgehend am Bestand, wobei dieser v. a. hinsichtlich der Höhe unterschiedliche Größen aufweist. Die Stadt strebt dabei an, den trotz der gewerblichen Nutzung vorhandene offenen Charakter der Hauptzufahrt zur Innenstadt zu erhalten und gleichzeitig für die Gewerbeflächen möglichst umfangreiche Erweiterungen zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl für die Gewerbegebiete wird einheitlich mit 0,8 festgesetzt, so dass eine maximale Verdichtung ermöglicht wird ohne die Obergrenze des Orientierungswertes für ein Gewerbegebiet zu überschreiten. Eine Überschreitung dieser Obergrenze ist im Plangebiet weder sinnvoll noch städtebaulich zu begründen. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird darauf hingewiesen, dass die nicht überdeckbaren Flächen gemäß der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 8 ThürBO landschaftsgärtnerisch und damit versickerungsfähig herzustellen sind. Die inzwischen auch in Gewerbegebieten häufig angelegten Steingärten sind dabei analog den befestigten Wegen bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen.

In Anlehnung an die angrenzenden Mischgebiete erfolgt eine Höhenbegrenzung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, die in etwa einer Höhe von 9 m über dem vorhandenen Flächenniveau entspricht. Hierbei werden im Bebauungsplan in Folge des abfallenden Geländes unterschiedliche Höhenregelungen in m ü. NN getroffen. Die vorgegebene Höhe entspricht in etwa einem Gebäude mit drei Vollgeschossen.

Ausgehend von sich ändernden Anforderungen bei Gewerbebetrieben u. a. hinsichtlich der Gebäudebelüftung und Reinigung von Abgasen werden häufig ergänzende Anlagen auf den Dächern erforderlich. Zudem werden mit einer zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhen für Solaranlagen die Voraussetzungen für einen verstärkten Einsatz dieser Energiegewinnung geschaffen (s. a. Forderung gem. EEG). Diesen Aspekten wird durch die ergänzende Festsetzung zu einer begrenzten Überschreitung der festgesetzten Höhen Rechnung getragen.

Sondergebiet Mühle

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tonnaer Straße“ werden die Sondergebiete Mühle SO_{Mühle1} bis SO_{Mühle6} festgesetzt.

Zulässig sind in den Sondergebieten Mühle alle zur Be- und Verarbeitung sowie zur Lagerung von Getreide notwendigen Anlagen. Hierzu gehören u. a. die Anlagen der Mühle, Lagerhallen und -silos u. a. für Getreide, Maschinen und Fahrzeuge sowie dem Mühlenbetrieb zugeordnete Verwaltungs- und Sozialgebäude. Im Sondergebiet SO_{Mühle1} sind ausschließlich Silos und im SO_{Mühle6} nur Lager- und Stellplätze zulässig.

Begründung: Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Zwar wird auch der Mühlenbetrieb zu den gewerblichen Nutzungen gezählt, jedoch handelt es sich hierbei um einen hoch spezialisierten Betrieb mit erhöhten Anforderungen, vor allem hinsichtlich der erforderlichen Lagerhaltung von Getreide in Silos. Zur Sicherung des Mühlenstandortes Bad Langensalza erfolgt daher die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zulässigkeit der erforderlichen Höhen der Silos und der Mühle sowie zur Erweiterung der Siloanlage in nördliche Richtung.

Zulässig sind demnach alle zur Be- und Verarbeitung sowie zur Lagerung von Getreide notwendigen Anlagen. Dabei ergibt sich ein Erweiterungsbedarf in zweifacher Hinsicht. Zum einen sind weitere Silos erforderlich, um sicher zu stellen, dass angeliefertes Getreide unterschiedlicher Qualität in gesonderten Chargen gelagert werden kann. Um die von den Kunden geforderte gleichbleibende Qualität zu gewährleisten, ist das Mehl jeweils entsprechend der Qualität des gelieferten Getreides zu mischen. Hierzu muss auf die jeweils einzeln gelagerten Getreidequalitäten zurückgegriffen werden. Hierbei ist festzustellen, dass die Varianz der Getreidequalität in den vergangenen Jahren, u. a. aufgrund extremer Witterungsbedingungen, zugenommen hat, was eine erweiterte Lagerhaltung erfordert. Geplant ist daher die Errichtung von weiteren vier Silos (3 x mit einem Durchmesser von 25,98 m und 1 x mit einem Durchmesser von 13,5 m) im SO_{Mühle1}. Zum anderen werden Lagerflächen und Stellplätze sowohl für die Mitarbeiter aber auch für den mit dem Mühlenbetrieb verbundenen Lieferverkehr benötigt. Damit wird angestrebt, Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bundesstraße vor allem während der Ernteperiode zu minimieren.

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

Für die Sondergebiete Mühle wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Höhenfestsetzungen für die Sondergebiete Mühle: Für die Sondergebiete Mühle (SO_{Mühle}) wird eine maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen gem. Eintrag in der Planzeichnung mit dem Höhenbezug m ü NHN festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte Höhe für ergänzende technische Anlage auf 10 % der Anlagen-/Gebäudefläche um 1,5 m überschritten werden.

Begründung: Um die Sondergebietsflächen der Mühle maximal ausnutzen zu können, wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. D. h. 80 % der Baugebietsfläche darf überbaut bzw. überdeckt werden. Dieser Flächenanteil umfasst auch alle für den Verkehr befestigten bzw. versiegelten Flächen innerhalb der Sondergebiete.

Für die Sondergebiete Mühle werden Höhenfestsetzungen getroffen, die sich an den vorhandenen Höhen der baulichen Anlage orientieren, wobei der Bebauungsplan nicht zu einer Erhöhung der Gebäude und Silos gegenüber den bereits vorhandenen baulichen Anlagen führt. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der stadtbildbestimmenden Silhouette der vorhandenen Anlagen von Bedeutung. Zur Vermeidung einer Ausdehnung der bildbestimmenden Silos in Richtung der historischen Altstadt wurde eine nördliche Erweiterungsfläche gewählt (s. a. Kap. 2.1. der Begründung). Damit sind die geplanten zusätzlichen Silos zumindest aus dem Nahbereich und begrenzt auch aus westlicher Richtung durch die vorhandenen Silos sowie die bestehenden Mühlengebäude sichtbar verschattet.

Sondergebiet Baumarkt

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

Festgesetzt wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Baumarkt (SO_{Baumarkt}) gem. § 11 BauNVO. Zulässig sind ausschließlich klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Baumarkt. Der Anteil des Randsortiments aus nah- und zentrenrelevanten Produkten wird auf 10 % der Verkaufsfläche festgesetzt.

Begründung: Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist regelmäßig ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, wobei das Handelssortiment zur Berücksichtigung des zentralen Versorgungsbereiches festzulegen ist. Vorliegend wird mit der Festsetzung des Sondergebietes der vorhandene großflächige Baumarkt berücksichtigt. Die Beschränkung auf den Baumarkt wurde zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und damit der Kernstadt gewählt.

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

Für das Sondergebiet Baumarkt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet Baumarkt wird auf 191 m ü NHN festgesetzt.

Begründung: Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Obergrenze des Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete gem. § 17 BauNVO. Damit wird der zulässige Rahmen ausgeschöpft und somit eine maximale gewerbliche Ausnutzung der Flächen ermöglicht. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nicht überdeckbaren Flächen (= 20 % der Sondergebietsfläche Baumarkt) gem. Thüringer Bauordnung landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist. Damit wird auch der Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB entsprochen, eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Grün- und Freiflächen sicher zu stellen.

Unter Berücksichtigung der ergänzenden bauordnungsrechtlichen Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind aufgrund der Höhenfestsetzung Gebäude mit einer Höhe von ca. 9 m über dem vorhandenen Gelände zulässig. Diese Regelung begrenzt die zulässige Höhe entsprechend den angrenzenden Gewerbegebieten und erlaubt andererseits dem Baumarkt eine ausreichende Höhenausdehnung.

Für alle Flächen des Plangebietes gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß Planeintrag wird eine offen bzw. eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise darf die in der Planzeichnung angegebene maximale Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Begründung: In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sofern ein Grenzabstand eingehalten wird. Die vorhandene Bebauung entspricht in Teilbereichen des Plangebietes dieser Vorgaben. Andererseits sind sowohl in einzelnen Sonder- als auch Gewerbegebieten bereits Hallen vorhanden, die dieses Maß überschreiten. Zur Sicherung und begrenzten Erweiterung dieser Hallen wird für diese Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei eine jeweilig zulässige Gebäudelänge festgesetzt wird. Diese liegt geringfügig über den bestehenden Hallenlängen, um begrenzte Erweiterungen, z. B. für ein Schleppdach oder einen Vorbau zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Begrenzungen sind im Bereich der Zufahrtsstraße zur Innenstadt sinnvoll, um den offenen Charakter der straßenbegleitenden Bebauung unter Berücksichtigung der Interessen der Gewerbebetriebe zu sichern.

Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Aufgrund der sehr weit gefassten Baugrenzen, die weitgehend einen maximalen Abstand von 5 m zu angrenzenden Nutzungen bzw. zu den Verkehrsflächen aufweisen, ist es zur Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Nachbarschaftsstreitigkeiten sinnvoll, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen auszuschließen, zumal in den einzelnen überbaubaren Flächen der Baugebiete ausreichend Platz für diese Anlagen zur Verfügung steht. Diese Regelung ist auch nicht unverhältnismäßig, da die Baugrenze weitgehend den vorhandenen Gebäudebestand und damit auch Garagen und Carports berücksichtigt.

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

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

Begründung: Ausgehend von den allgemeinen klimatischen Änderungen, die inzwischen auch zu einem erheblichen Rückgang des Grundwasserstandes geführt haben, muss es auch Ziel der kommunalen Planung sein, die Grundwasserneubildung im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten zu fördern. Dies ist im Rahmen der Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes zur Sicherung und Entwicklung eines Gewerbegebietes nur sehr begrenzt möglich (s. a. Begründung zum Maß der baulichen Nutzung). Zur Berücksichtigung des o. g. Belanges einer Förderung der Grundwasserneubildung wird vorliegend festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind. Eine entsprechende Regelung für LKW-Stellplätze ist dagegen aufgrund der damit einhergehenden Gefährdung des Grundwasser nicht sinnvoll.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

In den Gewerbegebiet GE1 und GE2 ist an der westlichen Grenze eine einreihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m und die Hochstämme (Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm) mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Auf der Sondergebietsfläche, die ergänzend als Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt ist, ist je 6 Stellplätzen mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Die Bäume sind innerhalb der Stellplätze zu pflanzen.

Die Bäume an der Tonnaer Straße sind zu erhalten.

Begründung: Für das Plangebiet werden ergänzend grünordnerische Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft getroffen. Diese sind ergänzend zu den Vorgaben der ThürBO hinsichtlich der Gestaltung der nicht überdeckten Flächen umzusetzen. Dabei werden diese Festsetzungen aufgrund der bestehenden Nutzungen begrenzt.

Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den westlich angrenzenden Nutzungen erfolgt eine Vorgabe zur Pflanzung einer einreihigen Baum- und Strauchhecke an der westlichen Grenze der Gewerbegebiete GE₁ und GE₂. Die Pflanzung übernimmt ergänzend zur Grünzäsur in den anthropogenen Nutzungen auch die Funktion eines neuen Lebensraumes für die Fauna. Auf eine entsprechende Festsetzung im Norden im Übergang zum Riedsgraben wurde aufgrund der dort bereits vorhandenen Gehölze abgesehen. Im Übergang zum nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet „Ost“ ist aufgrund der dort betriebenen Solaranlagen eine Gehölzpflanzung nicht sinnvoll, um eine Beeinträchtigung der Energieerzeugung in Folge einer Verschattung zu vermeiden.

Zur Berücksichtigung der Belange der Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) wird ergänzend festgesetzt, dass je 6 PKW-Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird einer Überhitzung großer versiegelter Flächen entgegengewirkt. Zudem tragen die Gehölze durch ihre Verdunstung zu einer Erhöhung der Luftfeuchte im direkten Umfeld der Bäume bei. Die Bäume führen zudem zu einer Aufwertung der Sondergebietsfläche gegenüber einer großen, zusammenhängend versiegelten Fläche.

Die an der Tonnaer Straße gepflanzten Bäume (textliche Festsetzung) sowie die Grün- und Freifläche zwischen dem Verwaltungsgebäude des Mühlenbetriebes und der Bundesstraße sind u. a. zur Belebung des Stadtbildes zu erhalten. Aufgrund ihrer Größe kommt diesen Gehölzen eine besondere Bedeutung zu, so dass die Höhen des Mühlengebäudes und der Silos nicht vollumfänglich wahrgenommen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

Dachgestaltung: *Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.*

Begründung: Die Tonnaer Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraße zur Innenstadt von Bad Langensalza und aufgrund der bestehenden Sichtachsen von hervorgehobener Bedeutung u. a. auch hinsichtlich der Stadtbildes. Daher kommt der baulichen Entwicklung entlang der Tonnaer Straße ein besonderes Gewicht zu ohne dabei die gewerbliche Nutzung in Frage zu stellen. Ergänzend zu den vorgenannten Festsetzungen wird daher eine Regelung zur Dachgestaltung getroffen, um diesbezüglich bei weiteren Bauvorhaben eine weitgehend einheitliche Ausgestaltung zu gewährleisten. Entsprechend der angestrebten Nutzung werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° vorgegeben.

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die lokalen Versorgungsträger für Energie (Stadwerke Bad Langensalza GmbH), die Verbandswasserwerke Bad Langensalza (Trinkwasser) sowie dem

Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“ (Abwasser). Zuständig für die Löschwasserversorgung, die Teil der öffentlichen Erschließung ist, ist die Stadt Bad Langensalza.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet ist über die Tonnaer Straße (= B 84) an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Dabei dient die Tonnaer Straße zugleich der kommunalen Verkehrerschließung. Für die straßenbegleitende Bebauung ist daher die Verkehrerschließung direkt gegeben. Die Tonnaer Straße wird hierzu mit dem parallel verlaufenden Gehweg als Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Ergänzend erfolgt die Festsetzung von zwei Strichstraßen, die der Erschließung der hinterliegenden Flächen dienen. Diese Straßen enden jeweils in Wendeanlagen, die für dreiachsige Müllfahrzeuge gem. RAST 06 (2006) ausgelegt sind. Die ergänzende westliche Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Gewerbegebietes 1 mit der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche im Bereich der bisherigen Lagerfläche des Bauhofes. Die begrenzte Breite dieser Erschließungsstraße ist durch die angrenzende Bebauung bestimmt. Die östliche Stichstraße führt zur Erschließung der nördlich in zweiter Reihe liegenden Gewerbegebietsflächen, die sich im Eigentum der Mühle befinden, jedoch auch für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird sichergestellt, dass eine Überbauung dieser Flächen nicht möglich ist. Zudem wird eine Stichstraße südlich der Tonnaer Straße in Richtung Ziegeleiweg berücksichtigt. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit gesichert werden, den ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen, derzeit unbebauten Bereich südlich der Tonnaer Straße verkehrsmäßig über die Tonnaer Straße zu erschließen. Da dieser Verkehrsfläche erst mit der Entwicklung dieses Gewerbegebietes eine Erschließungsbedeutung zukommt, wurde auf die Festsetzung einer Wendeanlage verzichtet.

Elektroenergie: Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt bereits weitgehend durch den Energieversorgungsträger (Stadtwerke Bad Langensalza GmbH). Eine Versorgung des Plangebietes ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz generell möglich (äußere Erschließung). Die weitere Erschließung soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden, um so die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten.

Trinkwasser: Für die vorhandene Bebauung ist eine Trinkwasserversorgung über das Netz der Verbandswasserwerke Bad Langensalza gegeben. Die Versorgung des Gewerbegebietes GE₁ soll über die bestehende Leitung in der Straße „Am Riedsgraben“ erfolgen“. Das Sondergebiet SO₆ kann nur, sofern aufgrund der geplanten Art der Nutzung überhaupt erforderlich, über das innerbetriebliche Trinkwassernetz des Mühlenbetriebes hergestellt werden.

Abwasserentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für das Abwasser ist der Abwasserzweckverband „Mittleres Unstruttal“ in Bad Langensalza. Mit Ausnahme der beiden Erweiterungsfläche (GE₁ und SO₆) ist das Plangebiet bereits abwassertechnisch erschlossen. Das Gebiet GE₁ kann im Trennsystem an die bestehende Abwasserdruckleitung angebunden werden, die bereits an die kommunale Kläranlage angeschlossen ist. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll entsprechend den Höhenverhältnissen direkt in den Riedsgraben eingeleitet werden. Eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ist auch für das Sondergebiet SO₆ vorgesehen. Da dieses Gebiet ausschließlich von Lager- und Parkplatzfläche genutzt werden soll, ist von keinem Schmutzwasseranfall auszugehen. Sofern dennoch eine Schmutzwasserentsorgung erforderlich ist, kann diese über die innerbetriebliche Abwasserentsorgung des Mühlenbetriebes erfolgen bzw. ist eine Sicherung der Schmutzwasserleitung (Baulast, Grunddienstbarkeit) einzutragen.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Bad Langensalza gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicher zu stellen. Dabei wird bei einem Gewerbegebiet von einer Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. Sofern aufgrund der Art der gewerblichen Nutzung eine größere Löschwassermenge erforderlich ist, ist diese durch den einzelnen Betrieb abzusichern. In den Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Aussage aufgenommen, ob bzw. in welchem Umfang durch die Stadt Bad Langensalza der Grundversorgungspflicht an Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bzw. über Hydranten entsprochen werden kann.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Bad Langensalza ist der Abfallwirtschaftsbetriebe Unstrut-Hainich-Kreis. Für den weitaus größten Teil des Plangebietes erfolgt bereits eine Abfallentsorgung. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen und -satzungen. Die Erschließungsstraßen sowie die Wendeanlage erlauben ein Befahren mit Müllentsorgungsfahrzeugen, so dass eine direkte Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke möglich ist.

3.2 sonstige Belange

Denkmalpflege

Der Stadt liegen keine Informationen vor, wonach für das Plangebiet Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde bekannt sind. Unabhängig davon muss bei Erarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese sind für das Plangebiet nicht auszuschließen und unterliegen gem. § 16 ThürDSchG der Meldepflicht.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Denkmalensemble „Werksiedlung Bebelstraße“. Hierzu wird auf den geltenden Umgebungsschutz verwiesen.

Waldwirtschaft

Vom Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Die gesetzlich normierte Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist vorliegend ebenfalls nicht maßgeblich.

Landwirtschaft

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme und Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen.

Die Stadt Bad Langensalza hat den vorliegenden Bebauungsplan zur Schaffung des Baurechts zur Sicherung und Ordnung der gewerblichen Nutzung an der Tonnaer Straße aufgestellt, wobei sich innerhalb der nördlichen Erweiterungsflächen kleine Grünlandbereiche befinden, die zum Teil als Weide genutzt werden. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen (s. a. Abbildung in Kap. 4.2.1) und ihrer Lage zwischen gewerblichen Nutzungen, wird vorliegend der Schaffung größerer gewerblicher Bauflächen der Vorrang vor einer Sicherung des Grünlandes gegeben.

4 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

4.1 Einleitung

Die Stadt Bad Langensalza hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“ im Osten des Stadtgebietes an der Tonnaer Straße gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wird dabei zugleich i. S. eines Scopings gewertet, so dass in diesem Rahmen auch Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) vorgebracht werden können

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung an der Tonnaer Straße geschaffen werden. Aufgrund der heterogenen und vielgestaltigen Nutzung an der Tonnaer Straße sowie der besonderen Anforderungen, die sich aus dem bestehenden Mühlenbetrieb ergeben, besteht ein Planungserfordernis, um den Rahmen der weiteren Entwicklung festzulegen.

Die Flächen beiderseits der Tonnaer Straße im Osten der Stadt Bad Langensalza werden größtenteils von unterschiedlichen gewerblichen Betrieben genutzt. Zur Schaffung der erforderlichen Rechts- und Planungssicherheit für die vorhandenen Gewerbebetriebe als auch für Neuansiedlungen, wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“ aufgestellt.

Erforderlich sind daher Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (u. a. Vorgaben zur Grundflächenzahl sowie zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 20,74 ha.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens. Für alle Baugebiete wird eine GRZ von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt.

Tabelle 2: Festgesetzte Flächennutzungen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m²
Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO)	10.854
davon überbaubar gem. GRZ 0,6	6.512
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	4.342
Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO)	104.888
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	83.910
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	20.400
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot	578
Sondergebiete Mühle (SO _{Mühle}) gem. § 11 BauNVO)	53.620
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	42.896
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	7.279
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot	3.445
Sondergebiete Baumarkt (SO _{Baumarkt}) gem. § 11 BauNVO)	14.227
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	11.382
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	2.845
Straßenverkehrsflächen	8.005
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)	4.444
Flächen für Bahnanlagen	10.914
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	460
Gesamtergebnis	207.412

4.1.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern. Zudem sind die nach Fachgesetzen ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte zu berücksichtigen.

Schutzgebiete und -objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

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

Fachpläne

Regionalplan Nordthüringen (2012): s. Kap. 1.4

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan: s. Kap. 1.4

Landschaftsplan: s. Kap. 1.4

Fachgesetze

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

→ Mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung und Verdichtung bereits vorbelasteter Flächen wird der o. g. Vorgabe vollumfänglich entsprochen. Auch die Ergänzungsflächen weisen Vorbelastungen u. a. in Form von Gartenlauben und einem Lagerplatz des Bauhofes auf.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)

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

4.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes sind Geländeaufnahmen im März und Mai 2023. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2019) verwendet. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Bebauungsplangebiet als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls bestehende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Darin befindet sich auch eine rote Linie zur Abgrenzung des Innenbereichs i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung sind nur die Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB relevant. Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend des Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich und südlich der asphaltierten Tonnaer Straße (9212). Die Straße ist beidseitig von kurzgrasigem Verkehrsbegleitgrün (9280) mit jüngeren Baumreihen (BHD ca. 10 cm) und gepflasterten Gehwegen (9216) gesäumt. Nördlich der Tonnaer Straße liegen vor allem großflächige Gewerbebetriebe (9140), u. a. die Roland Mills United GmbH & Co. KG mit den hohen Gebäuden und Siloanlagen. Zum Betriebsgelände führt von Süden kommend ein Bahnanschluss (9221). Im räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbeflächen liegen sonstige Grünflächen (9399) mit Rasenflächen und überwiegend standortheimischen Gehölzen bzw. gestaltete Anlagen (9319) mit Ziersträuchern, Bodendeckern etc. sowie kurzgehaltene Rasenflächen ohne Gehölze (9318). Innerhalb der Gewerbeflächen des östlichen Plangebiets befindet sich eine größere Brachfläche mit einem grasreichen ruderalen Bewuchs und randlichen Gehölzaufwuchs aus z. B. Weide (BHD 10-15 cm), Hunds-Rose und Holunder.

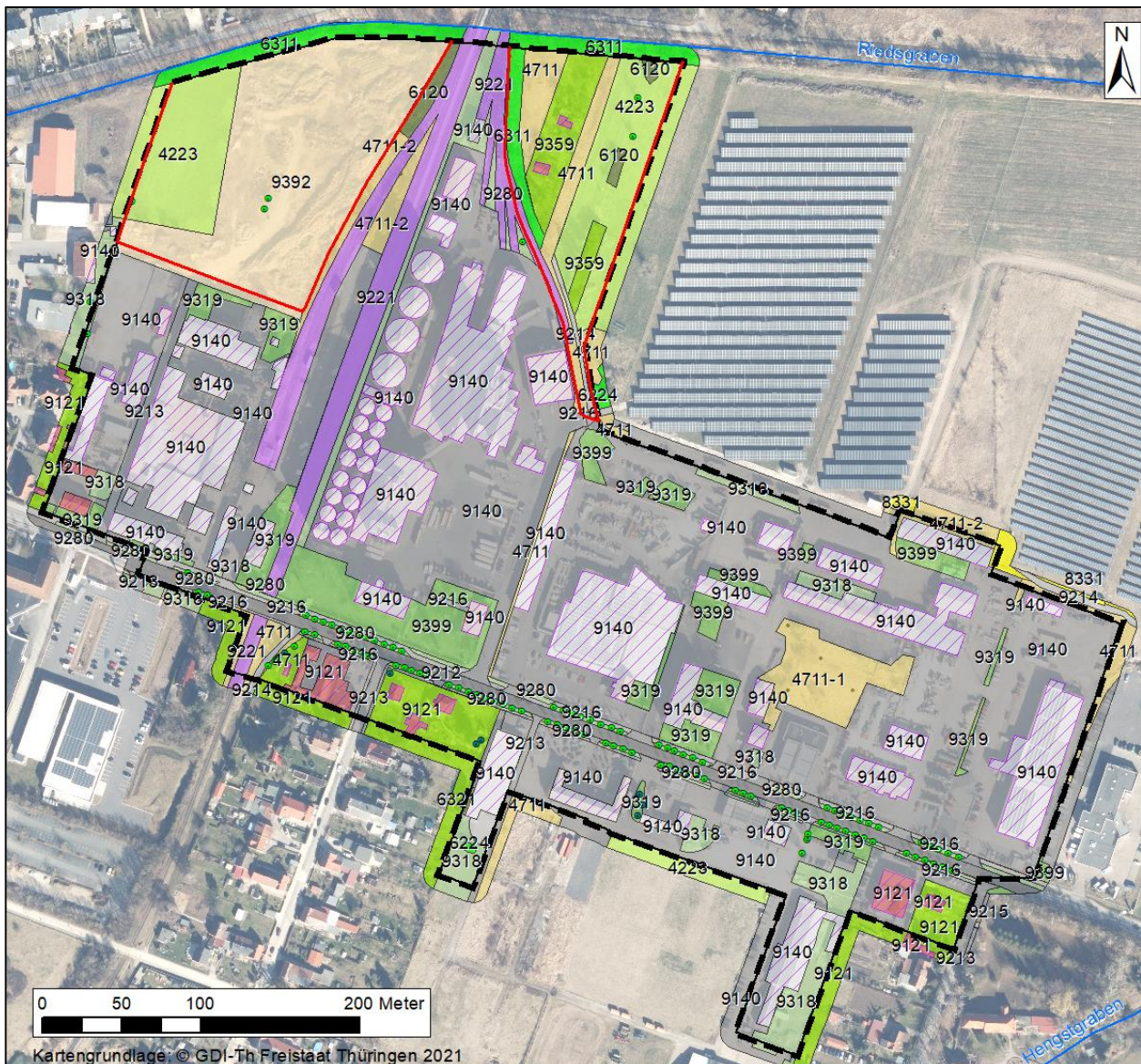


Abbildung 5: Biotypen (Codes gem. TMLNU 2000) des Plangebietes (schwarz gestrichelte Linie) sowie der angrenzenden Flächen und rote Linie zur Abgrenzung des Innenbereichs i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB



Abbildung 6: Tonnaer Straße (Blick Richtung Osten)



Abbildung 7: Roland Mills United GmbH & Co. KG

Nördlich schließen sich an die vorhandenen Gewerbeflächen und östlich der Bahnschienen Grünland (4223), Gartenbrachen (9359) mit Gartenlauben bzw. weiteren baulichen Anlagen und Gehölzbestand, eine Laubbaumgruppe (6311) mit einem Brusthöhendurchmesser von 20-40 cm, Feldhecken (6120) sowie grasreiche ruderale Säume (4711) an. Die ruderalen Grassäume weisen teilweise einen Gehölzaufwuchs aus z. B. Ahorn (BHD 10-30 cm), Vogelkirsche (BHD 15-30 cm), Weißdorn, Holunder und Hundsrose auf (4711-2).



Abbildung 8: Brache innerhalb der östlichen Gewerbeflächen



Abbildung 9: Gleisanlage und östliche Laubbaumgruppe (Blick von Norden)



Abbildung 10: Gartenbrache im nordöstlichen Plangebiet (Blick von Norden)



Abbildung 11: Grassaum mit Gehölzen zwischen den Bahngleisen

Westlich der Bahnschienen befinden sich im nördlichen Plangebiet Lagerflächen von kompostierbaren Bioabfällen mit Ruderalfluren auf anthropogen veränderter Standorte (9392). Westlich der Bahngleise steht auf der Böschung am Rand der Lagerflächen eine Feldhecke u. a. aus Ahorn, Vogel-Kirsche, Weide (BHD 10-

30 cm), Holunder, Heckenkirsche, Weißdorn. Im Nordwesten des Plangebiets liegt Grünland (4223), welches als Pferdeweide genutzt wird. Am nördlichen Rand des Plangebiets schließt sich der Gehölzsaum (6311) des naturfernen Riedsgrabens an, welcher außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung Osten fließt. Der Gehölzsaum besteht hauptsächlich aus Ahorn und Weide (BHD 10-20 cm).



Abbildung 12: Lagerflächen im nordwestlichen Plangebiet



Abbildung 13: Feldhecke am Westrand der Bahngleise

Die Flächen des westlichen Plangebiets umfassen Gewerbe- (9140) sowie Mischgebietsflächen (9121) mit Wohnnutzung. Ebenso verhält es sich um den Bereich des Plangebiets südlich der Tonnaer Straße. Im südlichen Umfeld des Plangebiets schließen sich Wohnbauflächen (9111) mit Einzelhausbebauung und Hausgärten, ruderale Grassäume (4711) sowie Grünland (4223) an.

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potenzials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem so erhaltenen rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche entsprechend nachfolgender Zuordnung. Diese Bewertung bildet die Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

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

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

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

Biotope mit einer hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit mittlerer Bedeutung

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

Biotope mit mittlerer Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Laubbaum: Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Feldhecke, überwiegend Bäume (6120): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsch frischer Standorte (6224): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs 10 bis 40 % Deckung (4711-2): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Gartenbrache - strukturreich (9359): Endwert 30

Biotope mit geringer Bedeutung

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

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund der Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nähe zu Industrie- und Gewerbeflächen)
- Baumreihe, Mischbestand, Nadelholz-Dominanz (6321): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund der standortfremden Baumarten)

- gestaltete Anlage (9319): Endwert 25
- sonstige Grünfläche (9399): Endwert 25
- Kraftwerk - Photovoltaik-Freiflächenanlage - Rasen (8331): Endwert 20
- Verkehrsbegleitgrün, auch entlang von Bahnstrecken - Grassaum (9280): Endwert 20
- Scherrasen (9318): Endwert 20
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - Hausgarten (9121): Endwert 25
- Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten - Lagerflächen (9392): Endwert 15 (Grundwert 25, Abwertung -10 aufgrund der vorhandenen Lagerflächen sowie z. T. vegetationsfreier, verdichteter Böden durch die Befahrung)

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

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

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214): Endwert 10
- Schienenverkehrsfläche (9221): Endwert 10
- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige teilversiegelte Fläche (9140): Endwert 10
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - sonstige versiegelte Fläche (9121): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung - Gebäude (9121): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - Gebäude (9140): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige versiegelte Fläche (9140): Endwert 0
- Gartenbrache - Gebäude (9359): Endwert 0

Flora und Fauna

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (LRA Unstrut-Hainich-Kreis 2014). Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen und gebäudebewohnende Arten) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum in den Grasflächen, Ruderfluren und in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Von konkreten faunistischen Kartierungen wurde bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Bebauungsplan weitgehend ein Bestandsgebiet überplant. Bauliche Veränderungen sind kurzfristig nur im geringen Umfang zu erwarten. Da der Zeitpunkt von verändernden Vorhaben nicht absehbar ist, faunistische Kartierungen nur für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren planungsverbindlich sind und die Belange des Artenschutzes als strikte rechtliche Vorgabe ohnehin zu berücksichtigen ist, sind die entsprechenden Erfassungen und Bewertungen jeweils in den nachgeordneten Verfahren durchzuführen.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen ist durch die überwiegend gewerbliche Nutzung und die stark befahrene Tonnaer Straße mit Bodenversiegelungen, Lärm- und Schadstoff-Emissionen sowie Bewegungsunruhe bereits umfassend vorbelastet. Im bisherigen Außenbereich des Plangebiets

bestehen Vorbelastungen durch die Nutzung als Lagerflächen (Verdichtung, Eutrophierung, Fremdeintrag) und die Gartenbrachen (Verdichtung, partielle Versiegelung).

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 207.412 m² bzw. 20,7 ha. Gegenwärtig sind knapp 70 % (ca. 14,3 ha) des gesamten Plangebietes bereits mit Gewerbe-, Siedlungs- und Verkehrsflächen voll- bzw. teilversiegelt (s. folgende Abbildung). Damit liegt eine hohe Vorbelastung des Schutzgutes Fläche für das Plangebiet vor. Anders sieht es allerdings für den bauplanungsrechtlichen Außenbereich aus. Die insgesamt 34.285 m² große Fläche ist derzeit zu 97 % unversiegelt.

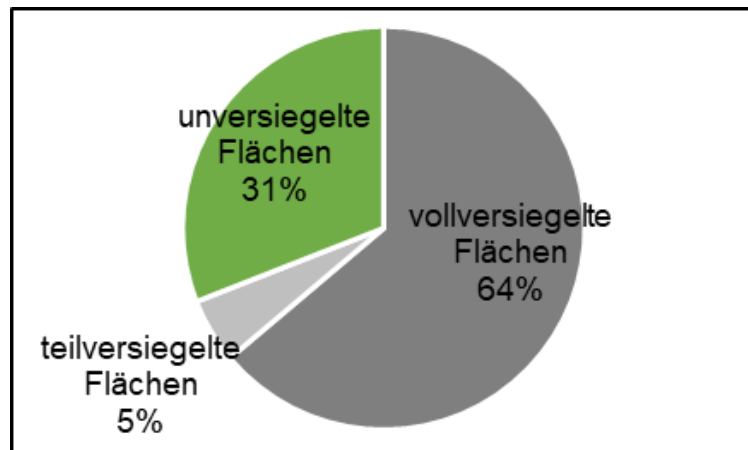


Abbildung 14: Flächenverbrauch im gesamten Plangebiet (Bestand)

Schutzgut Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Laut Bodengeologischer Karte 1:100.000 (BGKK 100) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2023a) käme im westlichen Plangebiet ein Ton, lehmiger Ton (vorwiegend Sedimente des Mittleren Keupers) (t2), im östlichen Plangebiet eine Löss - Schwarzerde (loe1) und im nördlichen Plangebiet eine Lehm - Vega (Nebentäler) (h3l) entlang des Riedsgrabens vor.

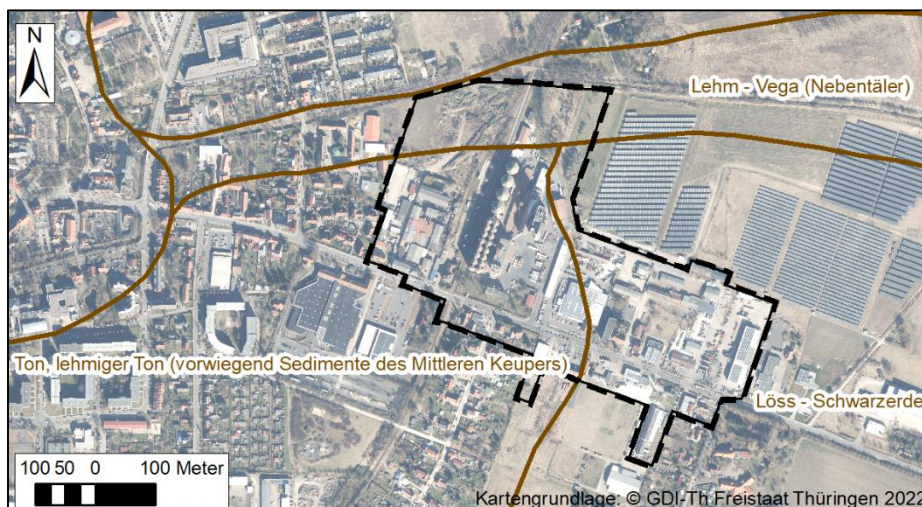


Abbildung 15: Leitbodenformen im Plangebiet (schwarz umrandet) gem. BGKK 100 (TLUBN 2023a)

Im westlichen und östlichen Plangebiet sind die natürlichen Böden in Folge der Überbauung und Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen weitgehend zerstört. Auch in den unverbauten Grünflächen sind die natürlichen Böden infolge von Abgrabungen und Aufschüttungen verändert worden. Nur im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein ca. 3.000 m² großes Areal auf Löss - Schwarzerde (loe1) mit gegenwärtig Grünland und Gehölzen, wobei in diesem Bereich anhand älterer Luftbilder auch eine ehemalige Ackernutzung erkennbar ist. Weitgehend unverbaute Böden sind zudem im Norden des Plangebiets im Bereich der Lehm - Vega (Nebentäler) (h3l) vorhanden.

Da die Böden der Leitbodenform Ton, lehmiger Ton (vorwiegend Sedimente des Mittleren Keupers) (t2) im westlichen Plangebiet weitgehend ihre natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen eingebüßt haben, ist eine Bewertung entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) nicht sinnvoll und erforderlich. Dagegen erfolgt für die unverbauten Böden der Leitbodenformen Löss - Schwarzerde (loe1) und Lehm - Vega (Nebentäler) (h3l) eine Betrachtung der Boden(teil)funktionen 'Lebensraum für Pflanzen', 'Funktion des Bodens im Wasserhaushalt' sowie die 'Filter- und Pufferfunktion des Bodens' gemäß den Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009).

Lebensraum für Pflanzen:

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

Die Nutzung der Löss - Schwarzerde (loe 1) besteht außerhalb der Siedlungsbereiche ausschließlich als Acker. Es besteht eine uneingeschränkte Anbaueignung auch für anspruchsvolle Kulturen und eine hohe, auch sehr hohe Ertragspotenz sowie eine hohe Ertragssicherheit. Die Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 86 (min. 68-max. 96). Die Naturnähe ist im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die Bewirtschaftung bereits eingeschränkt. Innerhalb der Gewerbe-, Mischgebiets- und Verkehrsflächen ist dagegen kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden.

Die landwirtschaftliche Bodennutzung der Lehm-Vega (h 3l) besteht bei natürlichen Standorten teils aus Ackerflächen und teils aus Grünland. Es ist eine mittlere, partiell hohe Ertragspotenz und eine geringe Ertragssicherheit bei Ackernutzung vorhanden. Die Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 47 (min. 36-max. 70). Die Lehm-Vega weist abgesehen von periodisch auftretenden Vernässungen keine extremen oder selten auftretenden Standorteigenschaften für Pflanzengesellschaften auf. Die Naturnähe der Böden im Plangebiet ist durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und die Schienenverkehrsflächen in Folge von Überschüttungen und Verdichtungen bereits eingeschränkt. Teilweise sind auch die Böden der Lehm Vega im Plangebiet durch Versiegelung und Überbauung zerstört. Im Bereich des Grünlands und der Gehölzgruppen sind teilweise noch naturnahe Böden vorhanden.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -minderung definiert. Hierzu wird u. a. die Wasserspeicherfähigkeit herangezogen.

Die Löss - Schwarzerde (loe 1) zeichnen sich durch eine hohe Wasserspeicherfähigkeit und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt aus. Es besteht ein optimales Gefüge (Garneigung) und ein hohes Nährstoffaufnahmevermögen, jedoch nur ein mittleres bis geringes Nährstoffpotential. Die Versickerungsfähigkeit ist zum Teil stark begrenzt.

Der Lehm-Vega (h3l) weist eine hohe Wasserspeicherfähigkeit auf. Eine Vernässungstendenz ist i. d. R. nur kurzzeitig bzw. im Frühjahr vorhanden. Im Allgemeinen ist eine schwache Drainage gegeben.

Filter- und Pufferfunktion:

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

Die Löss - Schwarzerde (loe 1) hat eine hohe Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen. Die Lehm-Vega (h 3l) weist ein mäßiges bis gutes Krümelgefüge und ein vergleichsweise hohes Nährstoffpotential auf. Kalkreserven zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen sind z. T. vorhanden, so dass diesem Boden eine mittlere Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen zukommt.

Es liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Die Böden im Untersuchungsgebiet weisen umfassende anthropogene Vorbelastungen auf. Auf den Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietsflächen sowie der Verkehrsflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Teilversiegelung und Verdichtung nicht oder nur noch eingeschränkt wirksam. Im Umfeld sind verkehrsbedingte Schadstoffeinträge (z. B. Tausalze, Reifenabrieb) möglich.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar nördlich des Plangebiets fließt der Riedsgraben, ein Gewässer 2. Ordnung in Richtung Osten. Der Riedsgraben zweigt im Westen von der Salza ab und mündet nach 4,27 km nordöstlich in die Unstrut. Gemäß der Strukturgütekartierung der TLUG (2001) weist er eine sehr stark veränderte Gewässerstrukturgüte (HSK 6) auf. Er ist geradlinig und verbaut. Querbauwerke sind in Form von Abstürzen vorhanden.

Südlich des Plangebiets verläuft der abschnittsweise verrohrte Hengstgraben in Richtung Nordosten zur Mündung in den Herzbach.



Abbildung 16: Riedsgraben nördlich des Plangebiets

Grundwasser

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserkörper gemäß WRRL „Westliches Thüringer Keuperbecken“ (ID DETH_SAL GW 026_2). Der Grundwasserkörper befindet sich in einem mengenmäßigen und chemischen guten Zustand (TMUEN 2022).

Der hydrogeologische Teilraum des Plangebietes ist der „Keuper der Thüringischen Senke“ (05405) (TLUBN 2019a). Dieses Gebiet befindet sich im zentralen Bereich des Thüringer Beckens und wird vom Teilraum „Muschelkalk der Thüringischen Senke“ (05404) umrandet. Bei den Festgesteinseinheiten des Keuper handelt es sich um Kluffgrundwasserleiter mit überwiegend silikatisch/karbonatischem, im Mittleren Keuper auch sulfatischem Gesteinschemismus. Die Durchlässigkeiten sind mäßig bis gering, zumeist jedoch gering (BGR 2016). Die Möglichkeit einer Grundwassergewinnung im Verbreitungsgebiet der Keuperablagerungen ist sowohl quantitativ als auch qualitativ eingeschränkt. In den Keupermulden herrschen aufgrund der großen Anteile an tonigem Material und der weit verbreiteten Überdeckung mit Löß/Lößlehm ungünstige Grundwasserneubildungsbedingungen (BGR 2016). Die Grundwasserneubildung im v. a. bislang unbebauten Außenbereich des Plangebiets beträgt 100 bis 125 mm/Jahr (TLUBN 2013b). In den bereits bestehenden Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietsflächen des Plangebiets ist die Grundwasserneubildung aufgrund der umfangreichen Versiegelungen bereits sehr stark eingeschränkt.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Im Zentrum des Thüringer Beckens ist das Festgestein fast flächendeckend von Löß und Lößlehm bedeckt, so dass die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im hydrogeologischen Teilraum des Plangebietes „Keuper der Thüringischen Senke“ günstig ist (BGR 2016). Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes hoch. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt 10-25 Jahre (TLUBN 2023a).

Vorbelastungen: Innerhalb des Plangebietes bestehen große Beeinträchtigungen des Grundwassers durch eine stark verringerte Grundwasserneubildung in den Gewerbe- und Verkehrsflächen infolge der Versiegelung.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“ (TLUBN 2023b). Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken. Die überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist aus Südsüdwest bis Westsüdwest. Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 9 bis 10°C und der mittlere Jahresniederschlag bei 600 bis 700 mm (TLUBN 2023a). Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Topographie des Geländes, die Vegetationsbedeckung und vor allem die Lage im bebauten Stadtgebiet von Bad Langensalza bestimmt, die das Plangebiet als Wärmeinsel ausweisen. Diese zeichnen sich durch eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu angrenzenden Offenlandflächen aus.

Größere Wald- oder Gehölzflächen, welche bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion bedeutsam wären, sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden. Eine geringe bzw. eine nachrangige Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben die niedrig strukturierten Grünflächen (Grassäume) und die Einzelgehölze und Gehölzgruppen v. a. in der nordöstlichen Erweiterungsfläche

Das offene Grünland im nordwestlichen und nordöstlichen Plangebiet ist in Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion, also hinsichtlich der Produktion von Kaltluft, aufgrund der geringen Flächengrößen von nachrangiger Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet entsprechend der Topographie in nordöstliche Richtung mit einer mittleren Geschwindigkeit von 0,5-1,5 m/s in Richtung (vgl. TLUG 2000). Er ist damit ohne Bedeutung für das Stadtgebiet von Bad Langensalza. Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft bestehen durch den Straßen- (Bundesstraße B 84, Hauptzufahrt zur Kernstadt aus östlicher Richtung) und Lieferverkehr, die Gewerbebetriebe sowie die angrenzenden Hausfeuerungsanlagen. Durch die Ortsrandlage ist der Luftaustausch mit der umliegenden Landschaft gegeben.

Vorbelastungen: Insgesamt ist von einer mittleren bis hohen Vorbelastung des Schutzgutes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auszugehen. Weitere Vorbelastungen bestehen durch Emissionen in der Luft durch die gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr im Plangebiet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet östlich des stark verdichteten Siedlungsbereiches von Bad Langensalza liegt, aus dem nur eine sehr begrenzte Frischluftzufuhr erfolgt.

Schutzgut Landschaftsbild

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

Das Plangebiet ist im Bereich der Gewerbeflächen großflächig versiegelt und damit stark anthropogen überformt. Insbesondere die Gebäude- und Silos der Roland Mills Ost GmbH & Co. KG sind mit einer Höhe von 30 - 45 m herausragend und prägen das Stadt- und Landschaftsbild im weiten Umkreis. Grünflächen und Gehölzbiotope sorgen für eine Strukturierung und Auflockerung des Landschaftsbildes überwiegend nur in den Randbereichen des Plangebietes. Die Landschaft ist zudem durch die großflächigen Photovoltaikanlagen nordöstlich des Plangebiets technogen überprägt.

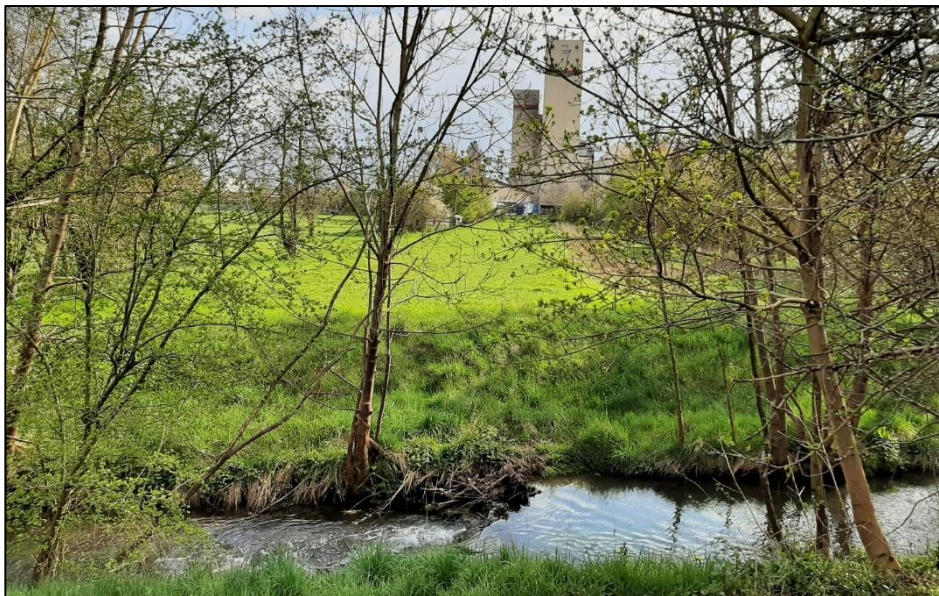


Abbildung 17: Blick auf das nördliche Plangebiet vom Geh-/Radweg nördlich des Riedsgrabens

Die unbebauten Flächen im nördlichen Plangebiet (Außenbereich gem. § 35 BauGB) wirken dagegen ländlich und relativ naturbelassen. Sie werden durch Grünland, ruderales Grassäume mit Gehölzaufwuchs, Baumgruppen bzw. Feldhecken sowie Lagerflächen mit Ruderalfluren und gehölzreichen Gartenbrachen geprägt. Von Norden sind diese Bereiche durch den nördlich entlang des Riedsgrabens verlaufenden Fuß-

und Radweg zu erleben, wobei der Gehölzsaum des „Riedsgrabens“ weitgehend eine sichtverschattende Wirkung auf das Plangebiet hat.

Die Bauflächen des Plangebiets sind von der „Tonnaer Straße“ mit den seitlichen Geh- und Radwegen aufgrund der offenen Lage und der ebenen Topographie gut einsehbar. Die bislang un bebauten Flächen des Plangebiets liegen dagegen nördlich hinter dem z. T. sehr hohem Gebäudebestand der Gewerbeflächen (Gebäude- und Silohöhe der Roland Mills Ost GmbH & Co. KG) und sind somit von der „Tonnaer Straße“ aus weitgehend sichtverschattet.

Vorbelastungen: Insgesamt ist das Landschaftsbild durch vorhandenen Gewerbeflächen bereits sehr stark überformt.

4.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet umfasst keine Flächen von Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Keuperhügel und Unstrutniederung bei Mühlhausen“ (DE 4829-301) ca. 3,5 km nordwestlich des Plangebiets. Etwa 3,7 km östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „NSG Unstruttal zwischen Nängelstedt und Großvargula“ (DE 4830-302).

Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

4.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

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

Das Plangebiet wird bereits größtenteils durch Gewerbebetriebe geprägt. Somit bestehen Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sowohl für die sehr begrenzte Wohnnutzung im Plangebiet als auch die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung. Für den nächtlichen Betrieb der gewerblichen Anlage der Fa. Roland Mills Ost GmbH & Co. KG wurde 2017 ein schalltechnisches Gutachten von Geräuschimmissionen auf benachbarte Wohnflächen erstellt. Demnach überschreitet der für den maßgeblichen Immissionsort „Tonnaer Straße 32“ ermittelte Beurteilungspegel „Nachtzeit“ beim bestimmungsgemäßen nächtlichen Anlagenbetrieb im maximalen Lastfall den im vorliegenden Genehmigungsbescheid festgelegten Immissionsrichtwert für die Nachtzeit nur sehr geringfügig. Die höchsten festgestellten Geräuschspitzen halten den im Nachtzeitraum höchstzulässigen Wert ein und unterschreiten diesen um mindestens 13 dB (IB FÜR LÄRMSCHUTZ FÖRSTER & WOLGAST 2017).

Anlagen mit Emissionen nach der 11. BImSchV sind nicht vorhanden (TLUBN 2023a).

Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen).

In einem Teil des Plangebietes erfolgen ferner eine kleinflächige landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung, von denen keine Gefährdungen der Bevölkerung ausgehen. Die durch das Plangebiet verlaufende „Tonnaer Straße“ ist stark frequentiert, womit hohe Verkehrs- und Lärmbelastigungen vorhanden sind (IB FÜR LÄRMSCHUTZ FÖRSTER & WOLGAST 2017).

Für das Plangebiet liegt der Nachweis von zwei Altlastenverdachtsflächen vor (THALSI Nrn. 12034 und 12053).

4.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für das Plangebiet selbst nicht bekannt. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Denkmalensemble „Werksiedlung Bebelstraße“.

4.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“.

Bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass die nordwestlichen Flächen des Plangebietes weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet bleiben, so dass Vorhaben in diesen Bereichen nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen wären. Da damit eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen wäre, wären bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Da sich die weiteren Plangebietsflächen im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befinden, sind Vorhaben unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes mit den sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zulässig.

4.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“ auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Der Prognose liegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde. Diese umfassen Gewerbe- und Sondergebiete mit einer GRZ von 0,8 und Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6, Verkehrsflächen und eine Grünfläche. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der bestehenden Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case-Szenario).

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase ist davon auszugehen, dass es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Bereich der Bauflächen kommen wird, da sowohl für die Gebäude selbst (z. B. Baugrube, Oberflächenabtrag) aber auch für die erforderlichen Erschließungsarbeiten großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen, sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Vom Verlust sind gegenwärtig Biototypen von geringer (Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte, Kleingartenbrachen) bis mittlerer Wertigkeit (ruderale Grassäume z. T. mit Gehölzen, mesophiles Grünland, Feldhecken und Laubbaumgruppen) betroffen.

Die bereits als Gewerbe-, Sonder- und Mischgebiet genutzten Flächen des Plangebiets sind bereits weitgehend entsprechend der GRZ von 0,8 beansprucht. Theoretisch wären bei weiteren Flächenversiegelungen Biotopverluste in den vorhandenen Grünanlagen möglich, sofern diese nicht im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind. Weitere Freiflächenverluste müssten an anderer Stelle der entsprechenden Baugebiete durch Entsiegelung und landschaftsgärtnerische Gestaltung ausgeglichen werden. Im Bereich des Sondergebietes Mühle wurde eine bestehende Grünanlage im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung der geplanten Gewerbe- und Sondergebiete sowie der Mischgebiete. Hierzu werden im Nachgang zur Bauphase die Freiflächen begrünt sowie die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Die nicht bebauten Flächen werden gem. ThürBO landschaftsgärtnerisch

gestaltet und entsprechend genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da überwiegend geringwertige Biotope betroffen sind und die vorkommenden Arten in den begrünten Freiflächen und dem unbebauten Umfeld des Bebauungsplans ausreichend Ersatzlebensräume finden.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird v. a. aufgrund der zusätzlichen Verluste und Überbauungen von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit sowie der vorhandenen Vorbelastungen als „gering“ eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase kommt es zu einer zeitweiligen Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung und die bauzeitliche Zuwegung. Zudem entstehen in der Bauphase sowohl die Erschließungsanlagen der einzelnen Baugrundstücke als auch die Neubauten der Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen der Baugebiete, was zu einem Flächenverbrauch führt.

Entsprechend der festgesetzten GRZ können 80 % der Gewerbe- und Sondergebiete bzw. 60 % der Mischgebiete versiegelt, befestigt bzw. überbaut werden. Damit ist nach Umsetzung der Planung insgesamt von einem Flächenbedarf der überdeckten und dabei u. a. vollversiegelten Flächen (einschließlich der Straßenverkehrsfläche) von maximal 154.876 m² sowie von 15.358 m² teilversiegelten Flächen (Bahnflächen, Gehweg mit Verkehrsbegleitgrün) auszugehen. Im bisher größtenteils unversiegelten Außenbereich des Plangebiets können nach Umsetzung der Planung bis zu 80 % der Fläche versiegelt werden. Das entspricht einer zusätzlichen Versiegelung von 26.555 m² (2,66 ha).

⇒ Aufgrund der Größe des geplanten Flächenverbrauches bislang unbebauter und z. T. landwirtschaftlich genutzter Flächen wird dem Eingriff in das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutungsstufe zugeordnet.

Schutzgut Boden

Bauphase: Im Rahmen der Bauphase kommt es im Bereich der geplanten Bauflächen im bisherigen Außenbereich des Plangebiets zu umfangreichen Eingriffen in den Bodenhaushalt. Dabei führen Überbauung und Versiegelung zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Zudem kann eine erneute Bodenbildung auf diesen Flächen nicht einsetzen. Während der Bauphase kommt es zudem zu einer temporären Beeinträchtigung der an die eigentlichen Bauvorhaben angrenzenden Flächen u. a. für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und auch für die erforderliche Baufreiheit im direkten Umfeld der geplanten Gebäude. Da diese Eingriffe nur temporär sind, kann nach Abschluss des Bauvorhabens auf diesen Flächen wieder eine Bodenentwicklung stattfinden. Dabei ist zu beachten, dass im nordwestlichen Plangebiet umfangreiche Lagerflächen mit Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte vorhanden sind, in denen aufgrund von Abgrabungen und Aufschüttungen der natürliche Bodenaufbau bereits umfangreich verändert wurde.

Aufgrund der vorhandenen umfangreichen Befestigungen und Überbauungen der an die Tonnaer Straße Flächen des Plangebietes und der damit verbundenen fast vollständigen Überformung / Überbauung der ursprünglichen Böden führen weiteren Bauvorhaben zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes in diesen Bereichen. In den festgesetzten Grünflächen mit der Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen kommt es zu keinen zusätzlichen baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens.

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

⇒ Da das Vorhaben zu einer Inanspruchnahme von Boden mit hoher Bedeutung für die Ernährungssicherheit führt (Erweiterungsflächen), wird der Eingriff in dieses Schutzgut auch unter Berücksichtigung des geplanten Versiegelungsgrades sowie der vorhandenen Nutzungen und Vorbelastungen als mittel eingestuft.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Direkteinleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet GE1 in den Riedsgraben zulässig und sinnvoll, was zu einer Erhöhung des Wasserdargebotes führen würde.

Grundwasser:

Bauphase: Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist während der Bauphase nicht zu erwarten, da keine direkten Eingriffe in das Grundwasser erfolgen und vom ordnungsgemäßen Einsatz der Baufahrzeuge ausgegangen werden muss. Die aus der Planung resultierende Versiegelung und Überbauung führt jedoch zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit einer verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung. Mögliche Bodenverdichtungen und temporäre Flächenbefestigungen während der Bauphase führen zu einer temporären Verringerung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Betriebsphase: Mit der weiteren Bodenversiegelung sind auch Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte bzw. befestigte Flächen auftrifft, kann nicht direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Eine Verminderung der Grundwasserbildung betrifft überwiegend den bislang un bebauten Außenbereich. In den bereits vorhandenen Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietsflächen ist aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ein weiterer Verlust von Versickerungsflächen nur noch bis zur Erreichung der jeweils festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ von 0,8 bzw. 0,6) möglich. Die vom Gesetzgeber vorgesehene vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auch in Baugebieten ist aufgrund der bereits vorhandenen Flächenbefestigungen sowie des in weiten Bereichen zulässigen Überdeckungsgrades weitgehend nicht möglich.

⇒ Insgesamt sind mit dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Während der Bauphase sind temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen zu erwarten.

Gewerbegebiete zählen auf Grund der verwendeten Materialien, des hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrades sowie der verwendeten Baustoffe zu den Extremstandorten. Sie zeichnen sich mit einer zur Umgebung höheren Temperatur und einer geringeren Luftfeuchte aus. Durch die Bebauung des bisher un bebauten Außenbereichs kommt es zu einer weiteren Ausdehnung dieser Flächen. Zudem führt die erweiterte Bebauung zu einem weiteren Verlust von kleinflächigen Kaltluftproduktionsflächen (Grünland, gehölzfreie Grassäume und Ruderalfluren), die jedoch ohne Bedeutung für die Ortslage Bad Langensalza ist. Zudem kommt es zum Verlust von für die lufthygienische Ausgleichfunktion tauglichen Gehölzen (Baumgruppen, Feldhecken und ruderale Grassäume mit Gehölzbestand). Im Gegensatz dazu können die zukünftigen sowie die bestehenden Gehölze in den un bebauten Freiflächen, festgesetzten Grünflächen und Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen teilweise zu einem lufthygienischen Ausgleich im Plangebiet beitragen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen weitere Belastungen durch Luftschadstoffe (Abgase, Staub) durch die Nutzungen in den Baugebieten sowie den Fahrzeugverkehr. Durch die bereits bestehenden Gewerbe-, Sonder- und Mischgebiete sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Insgesamt wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes überwiegend auf die klimatischen Bedingungen innerhalb des Plangebiets auswirken. Es ist dabei davon auszugehen, dass die Emissionen von Lärm – und Luftschadstoffen unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenz- und Richtwerte erfolgen.
⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase wird das Landschaftsbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört. Dabei hält die Bauphase durch die kontinuierlichen baulichen Maßnahmen in einem Plangebiet der vorliegenden Größe und der beabsichtigten, weitgehend bestehenden Nutzung fortlaufend an.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft nicht nur die Voraussetzungen zu einer Erweiterung des Siedlungsbereiches und damit einer weiteren anthropogenen Überformung von zum Teil gering vorbelasteter Flächen, sondern auch zu einer Verdichtung der bestehenden Baugebiete bei Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl. In diesem Zusammenhang besteht im Bereich der Gewerbe- und Mischgebiet auch die Möglichkeit, zum Teil höhere Gebäude zu errichten als sie im Bestand vorhanden sind, was ebenfalls den Eindruck eines verdichteten Siedlungsbereiches erhöht. Erhalten und gesichert bleibt dagegen die Tonnaer Straße in ihrer bestehenden Breite sowie mit den vorhandenen Gehölzen. Dies führt zu einer Unterbrechung des Eindruckes eines großflächigen Gewerbegebietes und wahrt die bestehende Sichtachse aus östlicher Richtung auf die Altstadt. Während diese zulässigen Veränderungen im Landschaftsbild aufgrund der bestehenden umfangreichen Bebauung von einer mittleren Eingriffsintensität in das Orts- und Landschaftsbild ist, schafft der Bebauungsplan mit dem Sondergebiet SO_{Mühle1} die Voraussetzungen zum Bau weiterer Silos und damit zu einer Ausdehnung dieser, die Umgebung überragenden baulichen Anlagen in nördliche Richtung um ca. 93 m (zur Standortwahl s. Kap. Kap. 2.1), wobei die Höhen der bestehenden Anlage nicht überschritten werden. Hierbei handelt es sich in Folge der Erweiterung um eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, zumal diese Anlagen fernsichtwirksam sind und zudem die Silhouette der historischen Stadtansicht von Bad Langensalza beeinträchtigen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort der Siloerweiterung unmittelbar an die vorhandenen Silos angrenzt und optisch hinter dem angrenzenden 5 m höheren Mühlengebäude zurückbleibt. Zudem werden die, die sonstigen Gebiete überragenden Anlagen aus der Ferne als Einheit wahrgenommen. Die zudem durch die Höhe dieser Anlage unmittelbar angrenzend entstehende „räumliche Bedrängung“ ist direkt im Bereich der südlich und östlich angrenzenden Flächen des Mühlenbetriebes vorhanden. In westliche Richtung wird dieser Effekt aufgrund der vorgesehenen Abstände (45 m breite Bahnanlagen im Westen und 30 m zum Teil mit Gehölzen bestandene Abstandsfläche zum nördlich gelegenen Rad- und Fußweg) nicht im voller Stärke wahrgenommen.

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung und Bebauung des Plangebiets führt eine Umsetzung des Bebauungsplanes zu geringen bzw. hohen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der Arbeitnehmer im Plangebiet, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastungen (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der Arbeitnehmer eingehalten werden, so dass

keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit am Arbeitsplatz während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Verdichtung der vorhandenen Baugebiete. Entsprechend der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind bereits Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe (u. a. Verkehrs) vorhanden. Mit Umsetzung der Planung ist von einer Erhöhung von Immissionen auszugehen, wobei die rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Emissionen einzuhalten sind. Es ist daher von keinen, die Menschen und seine Gesundheit beeinträchtigenden Emissionen auszugehen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen. Aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Bebauung an der Tonnaer Straße) hat die Umsetzung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Erleben des Denkmalensembles an der August-Bebel-Straße.

Wechselwirkungen

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

Mit der Überbauung ist ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Die Bodenverluste bedingen den Verlust von Biotopen von überwiegend geringer (Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte, Kleingartenbrachen) bis mittlerer Wertigkeit (ruderale Grassäume z. T. mit Gehölzen, mesophiles Grünland, Feldhecken und Laubbaumgruppen). Aufgrund der Versiegelung kommt es v.a. in den Erweiterungsbereichen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die zusätzliche Überbauung führt zu einer stärkeren Aufheizung und zur Behinderung sowie Veränderung von Luftaustauschbewegungen im Nahbereich. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“ ist bei Umsetzung der Planung mit mittleren bis hohen Eingriffen in die Schutzgüter Fläche, Boden und v. a. Landschaftsbild verbunden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Wasser werden mit einem mittleren Konfliktpotential beurteilt. Als „gering bis mittel“ werden die Eingriffe in das Schutzgut Klima eingeschätzt. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens als mittel bis hoch einzustufen.

4.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete. Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Im Zuge der zusätzlich erforderlichen Erschließungsarbeiten

sowie der Errichtung der Gebäude, der Stellplätze und der Verkehrsflächen ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die zulässigen Nutzungen zu Emissionsbelastungen. Zudem bedingt die Beleuchtung der Gebäude und der Verkehrsflächen eine weitere s. g. "Lichtverschmutzung".

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

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es fallen Baumischabfall und Bodenaushub an. Zudem ist mit Resten von Bau- sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für ein bereits bestehende Gewerbe- bzw. Sondergebiete sowie Mischgebiete. Dabei fällt in Folge der gewerblichen Nutzung und der zulässigen Wohnnutzung gewerblicher bzw. häuslicher Abfall entsprechend der Art der Unternehmen bzw. der Nutzung an. Der anfallende Abfall wird gemäß den gesetzlichen Regelungen sowie den bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband oder zugelassene Entsorgungsunternehmen beseitigt oder verwertet.

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

Bau- und Betriebsphase: Für das Plangebiet werden Gewerbe- und Sondergebiete sowie Mischgebiete festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Gewerbebetriebe nicht der Störfallverordnung unterliegen. Ein Unfall- bzw. Havariefall kann sich ausschließlich auf die in einem Gewerbebetrieb möglichen Vorhaben beschränken. Dabei sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Da für das Plangebiet auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

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

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher nicht absehbar. Mit Ausnahme der Ressource Boden werden keine natürlichen Ressourcen innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da an das Baufeld keine Waldflächen angrenzen.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

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

4.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde unter Nutzung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen, zumal sich auch die Bauphase über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Bei der Sanierung bzw. dem Abbruch von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Belange (gebäudebewohnende Arte) strikt zu beachten.

Bodenschutzgesetz

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

Immissionsschutz

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

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

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

Festsetzung einer Grundflächenzahl (textliche Festsetzung Nr. 1): Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird die überbaubare Fläche begrenzt. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Vorliegend erfolgt eine Ausnutzung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der Orientierungswerte für die Baugebiete, um einer weiteren Ausdehnung der gewerblichen Nutzung in den Außenbereich zu begegnen. Diese Begrenzung ist in der Planungs- und Bauphase relevant.

Festsetzung, die PKW-Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 4). Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden (z. B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5). Diese Festsetzung ist in der Betriebsphase relevant.

In den Gewerbegebiet GE1 und GE2 ist an der westlichen Grenze eine einreihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m und die Hochstämme (Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm) mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Auf der Sondergebietsfläche, die ergänzend als Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt ist, ist je 6 Stellplätzen mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Die Bäume sind innerhalb der Stellplätze zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Die Bäume an der Tonnaer Straße sind zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 5.3).

Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen: Der Ausgleich, der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, erfolgt auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

4.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, wieder „gut machen“ kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z.B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen. Diesen Grundsätzen folgend wurden eine Grünfläche mit Siedlungsgrün und eine Fläche mit Pflanzerschutz im Sondergebiet Mühle festgesetzt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nur für den bisherigen Außenbereich des Plangebiets des Bebauungsplans (s. Abbildung 5). Die bestehenden Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietsflächen des Plangebiets befinden sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB), wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet. Gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

wurden für die bestehenden einzelnen Biotoptypen des bisherigen Außenbereiches des Plangebiets unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Biotopwerte ermittelt, die sich aus dem Produkt der Biotopfläche und der Bedeutungsstufe ergeben (= Bestandwert). Es wurde ein Bestandwert von **846.270** Werteinheiten ermittelt.

Tabelle 4: Ermittlung des Bestandwertes für die bewertungsrelevanten Flächen

Biotopbestand	Bedeutungsstufe (A)	Fläche in m² (B)	Ausgangswert (C = A x B)
Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	30	9.961	298.830
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	30	2.923	87.690
Feldhecke, überwiegend Bäume (6120)	30	286	8.580
Sonstiges Gebüsch/Laubgebüsche frischer Standorte (6224)	30	17	510
Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311)	30	1.073	32.190
Gartenbrache - strukturreich (9359)	30	2.836	85.080
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte mit Gehölzaufwuchs 10 bis 40 % Deckung (4711-2)	30	6	180
Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten - Lagerflächen (9392)	15	16.285	244.275
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (9214)	10	280	2.800
Schienenverkehrsfläche (9221)	10	471	4.710
Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) (9216)	0	30	0
Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige versiegelte Fläche (9140)	0	18	0
Gartenbrache - Gebäude (9359)	0	99	0
Gesamtergebnis		34.285	764.845

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 20 = gering, 30 = mittel)

In einem zweiten Schritt werden die Biotopwerte für die gleichen Flächen entsprechend den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen analog ermittelt (= Planungswert). Der Vergleich der Summen der Biotopwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen für diesen Bereich zu einem Wertverlust oder -zuwachs führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen.

Tabelle 5: Ermittlung des Planungswertes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)

Geplante Nutzung	Bedeutungsstufe (A)	Fläche in m² (B)	Zielwert (C = A x B)
Gewerbegebiet		21.004	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	16.803	0
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	25	3.875	96.870
davon nicht überbaubar mit Pflanzgebot	35	326	11.410
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0	126	0
Sondergebiet Mühle		13.155	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	10524	0
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	25	2.631	65.775
Gesamtergebnis		34.285	174.055

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 20 = gering, 30 = mittel)

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung der Summen von Bestands- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung unter Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von - 590.790 Wertzinheiten eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Auf eine Umsetzung dieses Kompensationsbedarfes im Plangebiet wird abgesehen, um eine optimale gewerbliche Ausnutzung der Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die privaten nicht überbauten Baugrundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind (§ 8 Abs. 1 ThürBO). Dies betrifft ca. 20 % der Gewerbe- und Sondergebietsflächen und 40 % der Mischgebietsflächen.

4.3.6 Belange des Artenschutzes

Bei Berücksichtigung der Festsetzungen sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei allen baulichen Maßnahmen an Gebäuden die artenschutzrechtlichen Vorgaben strikt zu berücksichtigen sind. Dies betrifft auch die gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel).

4.3.7 Alternativenprüfung

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

Eine Standortalternativenprüfung ist vorliegend nicht erforderlich, da diese bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Sicherung und Entwicklung von Gewerbe-, Sonder- und Mischgebieten sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches getroffen. Zur räumlichen Einordnung der Gebäude erfolgte die Festsetzung einer Baugrenze.

4.4 Ergänzende Angaben

4.4.1 Methodik

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

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

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

4.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

4.4.3 Zusammenfassung

Die Stadt Bad Langensalza hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“ im Osten des Stadtgebietes an der Tonnaer Straße gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung an der Tonnaer Straße geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungs-/Landschaftsraum führen.

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

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

Der Standort ist auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits anthropogen geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Tonnaer Straße“ ist bei Umsetzung der Planung mit hohen Eingriffen in das Schutzgut Landschaftsbild verbunden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Fläche und Boden sowie Wasser werden mit einem mittleren Konfliktpotential beurteilt. Als „gering bis mittel“ werden die Eingriffe in das Schutzgut Klima eingeschätzt. Das Bauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit. Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens als mittel bis hoch einzustufen. Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Bestands- und Planungswert zeigt, dass das Vorhaben zu einem Wertverlust im Plangebiet führt, so dass ergänzende externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, die im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt werden.

5 Rechtsgrundlagen / Literatur

- BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.](2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).
- IB - INGENIEURBÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ FÖRSTER & WOLGAST (2017): Schalltechnisches Gutachten Nr. 29916: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft, verursacht durch den nächtlichen Betrieb der gewerblichen Anlage der Fa. Roland Mills Ost GmbH & Co. KG am Standort „Tonnaer Straße 22 - 23“ in 99947 Bad Langensalza (Chemnitz, 10.01.2017).
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis (2014): Bereitstellung der LINFOS-Daten für den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza. Elektronische Postmitteilung am 17.11.2014.
- RAS-LP 4 (RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STRAßEN, TEIL: LANDSCHAFTSPFLEGE, ABSCHNITT 4) - Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. – FGSV-Verlag, Köln, 32 S.
- RP-NT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORDTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Nordthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012).
- ThürBO - Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert am 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019): OBK 2.1 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 01.11.2019). -
- TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2023a): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen August 2023)
- TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2023b): Umwelt regional. Themen Klima/Luft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen August 2023).
- TLUG - Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antaes.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (abgerufen März 2020).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Auftraggeber](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2001): Gewässerstrukturkarte 2001 – Karte und Begleitheft. – Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie 56: 1—17 + Karte.
- TMBLV - Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Erfurt, 157 S. und Anhang.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- TMUEN – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (2022): Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027. - <https://aktion-fluss.de/gewaesserschutz/landesprogramm-gewaesserschutz/> (aufgerufen Februar 2022).

VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. EU L 20, S. 7).

WEISE - PLANUNGSBÜRO DR. R. WEISE (1999): Landschaftsplan Bad Langensalza und Umland.