
GEMEINDE TAUTENHAIN

BEBAUUNGSPLAN

NR. G/05/00

GEWERBEGEBIET "AM SPORTPLATZ"

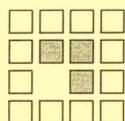
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

22.08.2002



STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME

BERLINER STRASSE 73

07545 G E R A

Tel. (0365) 77 34 6 -35 / Fax. -36

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS	4
3.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
3.1	Rechtliche Grundlagen	5
3.2	Übergeordnete Planungen	6
3.3	Einfügung in die städtebauliche Ordnung	6
4.	INFRASTRUKTURBESTAND	7
5.	BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Grünordnung	8
5.3	Gestalterische Festsetzungen	9
5.4	Verkehrerschließung	9
5.5	Wasser und Abwasser	9
5.6	Elektroenergie, Nachrichtenwesen	10
5.7	Müll	10
5.8	Wald	10
106.	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	11
7.	UMSETZUNG DER PLANUNG	12
7.1	Bodenordnung	12
7.2	Kostenschätzung	12

8.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG – § 3c UVPG	13
8.1	Merkmale des Vorhabens	13
8.1.1	Größe des Vorhabens	13
8.1.2	Nutzung und Gestaltung	13
8.1.3	Abfall, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko	13
8.2	Standort des Vorhabens	14
8.2.1	Bestehende Nutzung	14
8.2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit	14
8.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete	17
8.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	17
8.4	Bewertung	18
8.5	Eingriffs-Ausgleichs-Regelung (§ 1a BauGB)	19

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" liegt östlich der Ortslage von Tautenhain und umfasst eine Fläche von ca. 6,25 ha, zzgl. 0,55 ha im 2. Geltungsbereich. Es wird begrenzt von

- der Landesstraße L 1075 (Bad Klosterlausnitz - Köstritz) im Süden,
- dem gemeindlichen Sportplatz sowie der Straße "Am Sportplatz" im Westen,
- Forstflächen im Nordwesten, Norden bis Osten.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Tautenhain, Flur 2, das Flurstück

c 312

und in der Flur 3 die Flurstücke:

126/11, 351/32, 351/35, 351/37, 351/40, 351/41, 351/42

sowie Teile von 351/20 (Sportplatz), 354 (Sportplatz) und Teile von 351/34 (Weg in Forst).

sowie für den Geltungsbereich 2 in der Gemarkung, Flur 1 einen Teil des Flurstücks 373.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG - PLANERFORDERNIS

Die Gemeinde Tautenhain verfolgt das **Ziel**, ca. drei der 6 ha als gewerbliche Baufläche auszuweisen, um den bereits vorhandenen Gewerbeunternehmen bauplanungsrechtliche Sicherheit in der weiteren Entwicklung zu gewähren und somit die Voraussetzung für die Erhaltung zu sichern.

Derzeit werden die Flurstücke wie folgt genutzt:

Lfd. Nr.	Flurstücksnummer	Eigentümer	derzeitige Nutzung
1.	c 312	Lange	Wohnhaus, Fuhrunternehmen,
2.	351/40	Roeder	Wohnhaus, Produktion, Ausstellung
3.	126/11	Eisenberger Städtereinigung GmbH	Lagerhallen, Verwaltung, Lagerflächen
4.	351/32	ESR GmbH Sita GmbH	Lagerflächen, Abstellflächen für Lkw, Container
5.	351/20 (tw.)	Gemeinde	Sportplatz
6.	351/35	Gemeinde	Weg = Straße am Sportplatz
7.	351/37	Gemeinde	gemeindlicher Bauhof, Zufahrt, Mischwald, Teich
8.	351/41	Forstamt Stadtroda	Forstfläche
9.	351/42	Forstamt Stadtroda	Wohnhaus, leerstehend
10.	351/20	Gemeinde	Sportplatz
11.	354	Gemeinde	Sportplatz
12.	351/34	Thüringen Forst	Forstfläche

In der Gemeinde befand sich ein ausgedehnter Standort der Bundeswehr, welcher ab 01.07.2000 aufgegeben wurde, was einen spürbaren Auftragsrückgang im örtlichen Dienstleistungsgewerbe und Handwerk hinterlassen hat. Um so dringlicher ist es, die ansässigen Unternehmen zu sichern.

Die **landespflegerische Zielstellung** für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landespflege folgen. Insbesondere sind anzustreben:

- § Reduzierung der Beeinträchtigung der Naturgüter und des Landschaftsbildes
- § Minimierung der Versiegelung des Bodens
- § Schutz des Mutterbodens in der Bauphase
- § nur ausnahmsweise Aufschüttungen und Geländeregulierungen
- § Sanierung vorhandener Wasserflächen (Regenrückhaltung)
- § Verringerung der Belastung von Oberflächengewässern (Kanalisation und Klärung)
- § Maßnahmen zur Beeinflussung des Mikroklimas
- § Schutz der angrenzenden Vegetationsbestände (Abstandsregelung, Immissionsschutz Pufferzonen) auch während der Bauphase
- § Begrünung unbebauter Flächen und deren Pflege
- § Anpassung von Bauvorhaben nach Lage und Gestaltung an das Landschaftsbild
- § Wahl heimischer Pflanzenarten, die Insekten und anderen Tieren (Vögeln) als Nahrungsgrundlage und als Unterschlupf dienen
- § Erhaltung von Zugängen zu Feld- und Wanderwegen

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d. Neufassung v. 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz –BBodSchG) vom 17.03.1998 zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 - (GVBl. Nr. 19, S. 553)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (ThGVBl. S. 73) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2001 (GVBl. 257)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 28.01.1993 i.d.F. der Neubekanntmachung vom 29.04.1999 (ThGVBl. Nr. 10 S. 298)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (ThGVBl. Nr. 16 S. 445) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 04.02.1999 (ThGVBl. Nr. 4 S. 114) zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 24.10.2001 (ThGVBl. S. 265)
- Thüringer Straßengesetz vom 07.05.1993 (ThGVBl. Nr. 14 S. 273)
- Thüringer Waldgesetz vom 06.08.1993 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.12.1995 (ThGVBl. Nr. 21 S. 415)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tautenhain wurde am 11.12.1991 unter Aktenzeichen G/ei/F-02/12.91 von Thüringer Landesverwaltungsamt genehmigt und am 08.01.1992 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan konnte nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser stellt für fast den gesamten Geltungsbereich "GE/3" dar. Auch die vorhandenen Forstflächen im Geltungsbereich sind als GE dargestellt. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke 351/39 und c312, welche als "WS" (Siedlungsgebiet) dargestellt sind.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan in den betroffenen Bereichen zu ändern. TÖB-Beteiligung und Auslegung erfolgten parallel zu den Verfahrensschritten zum Bebauungsplan-Entwurf. Der Bebauungsplan soll gem. § 8 Abs. 3 S. 2 vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3.2 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Tautenhain mit ca. 1.200 Einwohnern liegt im Südosten des Freistaates Thüringen, ca. 30 km von dem Oberzentrum Jena und ca. 15 km vom Oberzentrum Gera entfernt. Sie befindet sich im Nahbereich des teilfunktionalen Mittelzentrums Hermsdorf/Bad Klosterlausnitz mit insgesamt 19.700 EW (RROP S. 27). Der Ort liegt im Fremdenverkehrsgebiet 1.2 "Thüringer Holzland/Zeitgrund/Mühlital". Das Umfeld zählt zu den landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten. Die Fläche des 2. Geltungsbereichs ist als "Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel". Aufgrund der ökologischen Potentiale der ausgedehnten Forsten ist der Raum vor Zerschneidung zu bewahren.

In nur 6 km Entfernung zum Standort (AST. Bad Klosterlausnitz) verläuft die BAB A9 München-Berlin - eine Verkehrsachse großräumiger Bedeutung. Über die Anschlussstellen Hermsdorf-Ost und Gera-Nord bestehen auch Anbindungen an die BAB A 4 Frankfurt-Dresden. Die L 1075 Bad Klosterlausnitz - Köstritz - eine Verkehrsachse kleinräumiger Bedeutung - tangiert das Baugebiet im Süden.

Der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen Teil A von 1995, stufte Tautenhain als Gemeinde mit Wohnfunktion ein (ThürStaatsAnz. 50/1995, S. 2021). Sie soll und kann daher vor allem örtlich bedeutsames Handwerk und Gewerbe entwickeln und die Arbeitsplatzsituation stabilisieren.

Bezüglich anderer übergeordneter Planungen, insbesondere der Versorgungsträger, des Straßenbaus oder der forstlichen oder agrarstrukturellen Entwicklung ist bisher nichts bekannt.

3.3 Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Mit dem Gewerbegebiet wird die Funktion Tautenhains als Wohnstandort mit örtlichem Handwerk und Gewerbe gestärkt. Es fügt sich in die Entwicklung des gesamten Ortes ein, weil,

- § das Planungsgebiet topographisch, verkehrs- und erschließungstechnisch günstig gelegen ist,
- § die Ortslage abgerundet wird,
- § der am Ortsrand der Gemeinde bisher sporadisch verlaufenden baulichen Entwicklung ein Rahmen gesetzt wird, der die bestehenden baulichen Anlagen einbezieht,
- § die Lage des Planungsgebietes zu den übrigen örtlichen Siedlungsbereichen Nutzungskonflikte kaum erwarten lässt
- § das Gebiet aufgrund der umgebenden Forsten verträglich in das Landschaftsbild eingebunden ist.

Das Planungsgebiet erscheint – mitten im Wald – etwas unglücklich eingeordnet und seine Festsetzungen sind nur aus der Historie zu verstehen. Vor 1990 gab es bereits einige Bauwerke, u.a. ein

Wohnhaus aus den 20er Jahren sowie einige Anlagen der Landesverteidigung. Unmittelbar nach Aufgabe dieser Anlagen fanden sich neue Nutzer für die Flächen, wie die Vorgängerfirma der ESR. Dies führte offensichtlich zu einer Darstellung von GE-Gebieten im Flächennutzungsplan, woraus die Unternehmen Ansiedlungssicherheit ableiteten. Die daraus resultierenden Bauanträge veranlassten die Gemeinde nunmehr bauplanungsrechtliche Sicherheit zu schaffen. Hinzu kam, dass über die "Strasse am Sportplatz" ein Garten- und Erholungsgebiet erschlossen wird. Auch hier befand sich die Gemeinde mit der Absicht des ordnungsgemäßen Ausbaus gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.

Das Gebiet ist allseits von Forsten umgeben. Im Osten grenzt der – wenig immissionsempfindliche - Sportplatz an. Mit der direkten Anbindung an die L 1075 ist das Gebiet gut erschlossen.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, weil er sich raumordnerischen Festlegungen anpasst, weil er der Umsetzung des Flächennutzungsplanes dient und weil er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde dient.

4. INFRASTRUKTURBESTAND

Über die Landesstraße L 1075 Bad Klosterlausnitz – Köstritz ist das Gebiet erschlossen. Die Anbindung des Planungsgebietes an das überörtliche Straßennetz wurde 2002 grundhaft ausgebaut. Landwirtschaftliche Flächen werden über diesen Weg kaum angefahren. Vom nordöstlichen Gebietsrand führt ein Waldweg weiter zu ehemaligen Bunkeranlagen, diese könnten aber auch von der östlichen Seite aus angefahren werden.

Zur Zeit fahren das Gebiet täglich etwa 40 LKW und ca. 50 PKW an (Zielverkehr). Außerdem passieren schätzungsweise zwei bis fünf Fahrzeuge pro Stunde den Weg in Richtung der nördlich gelegenen Klein- und Erholungsgartenanlagen.

Das Planungsgebiet wird von folgenden - nicht gebündelt und nicht parallel verlaufenden - Leitungen gequert:

- § Elektrokabel (10 kV) der TEAG quer über den Sportplatz zur Trafostation und von dort nördlich des Weges auf dem Flurstück 351/39 zum Wohnhaus, zum Bauhof und weiter zur Zufahrt zum ESR-Gelände,
- § Elektrofreileitung von der Gartenanlage zum Flurstück 351/30 (Röder) und von dort als Niederspannungskabel zum Flurstück c312 (Straßenquerung),
- § Kabel der Telekom in/entlang der Planstraße A, in der jetzigen Zufahrt zum Bauhof sowie entlang des Weges auf dem Flurstück 351/42,
- § eine private Trinkwasserleitung vom Übergabeschacht des ZWA "Holzland" in der Straße "Paradies" über den Sportplatz und deren Verzweigungen. Die Lage der privaten Verästelungen ist nicht bekannt.

Die Flurstücke 126/11 und 351/32 werden derzeit über eine sanierungsbedürftige Dreikammer-Klärgrube in den am nordöstlichen Gebietrand verlaufenden Graben entwässert. Das Flurstück c 312 entwässert ebenfalls in diesen Graben. Die anderen Einleitungen sind nicht bekannt.

Mit Gas sind die Flächen nicht erschlossen. Abwasser- und trinkwasserseitig muss basierend auf dem Bebauungsplan ein ordnungsgemäßer Zustand hergestellt werden. Das Gebiet ist nur elektroseitig und nachrichtentechnisch angebunden

5. BEBAUUNG UND ERSCHLIESSUNG

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist Gewerbegebietsflächen (GE, gemäß § 8 BauNVO) aus. Der gewerbliche Ansatz ist dort mit den bereits vorhandenen Betrieben gegeben, und es besteht dringender Bedarf einer bauplanungsrechtlichen Legitimation. Da das Gebiet aufgrund seiner Randlage und aufgrund der engen Erschließung nicht für großen Publikumsverkehr geeignet ist, wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Den im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben soll aber die Möglichkeit von kleinen betriebsbezogenen Ausstellungs- und Verkaufsräumen für ihre Produkte eingeräumt werden, u.a. damit diese Räume nicht kostenintensiv an anderer Stelle angemietet werden müssen. Ausnahmsweise sollen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Betriebsinhaber, Bereitschaftspersonen etc. zugelassen werden können, weil die derzeitige Nutzung bereits diesen Ansatz bietet.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, wonach die GRZ maximal 0,8 betragen darf. Aufgrund der begrenzten Flächenentwicklung des Gebietes soll der Wert auch ausgeschöpft werden.

Damit eine gestalterische Einbindung der Bebauung in das Waldgebiet gewahrt wird, sind die Traufhöhe der baulichen Anlagen im GE 2 bis GE 4 auf maximal 7,0 m und die Firsthöhe auf maximal 12,0 m begrenzt. In dem vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren GE 1 wurde die Traufhöhe auf 10 m angehoben, um eine der größeren Fläche angemessene Bebauung zu ermöglichen, die das Orts- und Landschaftsbild nicht stört.

Die Baufenster (Baugrenzen) wurden relativ eng bemessen. Grund dafür sind die unmittelbar ans Gebiet heranreichenden Forstbestände, von denen ein Abstand von 25 m gewahrt werden soll, um Gefahren für Menschen und Sachwerte abzuwenden. Innerhalb der 25-Meter-Zone sollen keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen geschaffen werden, gleichwohl soll das Abstellen und Lagern von Containern, Fahrzeugen und Gütern möglich sein. Diese können bei akuter Gefahrenandrohung (Sturmwarnung) ggf. auch beiseite geschafft werden.

Aus der engen Fassung der Baufelder resultieren dann - bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen - deutlich geringere Werte der Geschossflächenzahl, als gemeinhin zu erwarten wäre. Die Unterschiedlichkeit der GFZ-Werte ergibt sich aus einer rechnerischen Annäherung bei Berücksichtigung der jeweiligen Baufeldgröße im Verhältnis zu Grundstücksgröße. Der Maximalwert der BauNVO von 2,4 wird nicht erreicht.

5.2 Grünordnung

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Nutzung der GE-Flächen im Planungsgebiet wurden drei "Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Diese Flächen sind als Teil der Baugebiete zugleich private Grünflächen. Da diese Pflanzflächen keine Erholungswert für die Öffentlichkeit erlangen könnten, wurden sie den privaten Flächen zugeordnet, womit auch hinsichtlich der Pflege und Instandhaltung keine Verantwortung und keine Kosten auf die Gemeinde zukommen.

Für zwei Flächen wurden Pflanzbindungen fixiert: Zum einen reichen im GE 1 Gebäude südlich bis an die Forstgrenze (und Erweiterungen sind geplant), für die in einer 25-Meter-Zone der Forst so umzubauen ist, dass von Bäumen keine Gefahren mehr für die Bebauung ausgehen können (PfB 1). Zum anderen wurde als landschaftspflegerische Maßnahme die dauerhafte Beseitigung von Gehölzen am Süd- und Westufer des Teiches festgelegt. Damit soll eine bessere Besonnung und Durchwärmung des Laichgewässers erreicht werden (PfB 2/Textf. F 6).

Um aber einen ökologischen Mindeststandard im Gebiet zu erzielen, wurden Festsetzungen getroffen zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Flächen mit Bäumen und Sträuchern. Auch sollen künftig zu errichtende Stellplatzanlagen begrünt werden. Die Pflanzungen sollen nicht in Betonkübeln oder Hochbeeten als "Schmuckgrün" vorgenommen werden, was mit der Festsetzung des "Anschlusses an den gewachsenen Boden" bezweckt wird. Auf eine Pflanzliste wird aufgrund der geringen Flächenausdehnung verzichtet.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO sollen einen Rahmen setzen, der ortsunübliche, deutlich störende Gestaltmerkmale vermeidet.

5.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die L 1075. Die Planung der Einmündung ist im Zuge der konkreten Planung mit dem Straßenbauamt Gera abgestimmt worden und wurde 2002 gebaut.

Die innere Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Planstraße A. Diese verläuft weitgehend auf dem vorhandenen Weg-Grundstück. Die Grundstücksbreite für Planstraße A beträgt mindestens 6,5 m für eine Fahrbahn von 5,5 m mit beidseitigem Schrammbord von 0,5 m. Die EAE 85/95 weist für den Begegnungsfall von zwei LKW mit verminderter Geschwindigkeit ein Raumbreite von 5,5 m aus. Ein gesonderter Rad- und/oder Fußweg wurde nicht vorgesehen, da die Fußgänger aus der Ortslage kommen und andere Wege benutzen. Auch ist aufgrund der insgesamt geringen Gebietsgröße mit keinem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen, so dass sich Fußgänger und Fahrzeuge im Begegnungsfall auch arrangieren können. Die Planstraße A erschließt auch die nördlich des Waldgebietes gelegenen Garten- und Erholungsgrundstücke. Es ist aber nicht beabsichtigt, sie bis dorthin auszubauen.

Die Planstraße B (5,5 m, zuzüglich je 0,5 m Schrammbord) dient der direkten Anbindung der im östlichen Gebietsteil liegenden gewerblichen Bau- und Lagerflächen. Sie schließt mit einer Wendeanlage Typ 5 (EAE 85/95) für 2-achsige Müllfahrzeuge mit einem Radius von 8 m ab. Aufgrund des seitlichen Geländegefälles wird der Ausbau der Wendeanlage erhöhte bauliche Aufwendungen mit sich bringen.

5.5 Wasser und Abwasser

Das Gebiet muss **trinkwasserseitig** erschlossen werden. Dazu wird von der 80 GG Leitung in der "Paradiesstraße" über das Sportplatzgrundstück eine neue Trinkwasserleitung heran geführt, welche mit dem Leitungsrecht L 2 gesichert wird. Mit Sanierungsarbeiten im Netz - voraussichtlich im Jahre 2002 - kann der ZWA "Holzland" dann Trinkwasser in ausreichender Menge und ausreichendem Druck (2 bar) bereitstellen.

Da auch nach Heranführung einer neuen Leitung aus dem öffentlichen Netz nicht ausreichend Wasser für Feuerlöschzwecke bereitgestellt werden kann, sollte der vorhandene, in gemeindlichem Besitz befindliche Teich als **Löschwasser**-Reservoir genutzt werden. Gespeist würde dieser aus nicht schädlich verunreinigtem Oberflächen- und Niederschlagswasser der angrenzenden (Gewerbe-) Grundstücke. Das Amt für Brand-/Katastrophenschutz weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass aus einem solchen Reservoir die Versorgung nicht stetig gesichert werden kann. Zum einen kommt Pflanzenwuchs auf, der aus Biotopschutzgründen nicht entfernt werden sollte und somit die Zuflussleitungen zur Saugstelle verstopfen kann. Zum anderen könnte in lang anhaltenden Frostperioden das Wasser gefrieren und stünde für einen Löscheintritt nicht zur Verfügung. Empfohlen wird daher, ein abgedecktes technisches Bauwerk zu errichten. Da es im Straßenraum (überfahrbar) untergebracht werden kann, wird keine gesonderte Fläche dafür festgesetzt. Im GE 1 ist die Löschwasserbereitstellung durch den Grundstückei-

gentümer abzusichern. Hier besteht bereits eine Zisterne, die erhalten bleiben soll, bzw. die in das Regenrückhaltesystem einzubeziehen ist.

Hinsichtlich der **Abwasserentsorgung** gilt das Planungsgebiet als unerschlossen. Der Zweckverband ZWA "Holzland" hat im Jahr 2001, im Bereich des an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden "Grabens" auf dem Flurstück 351/34 eine Schmutzwasserpumpstation errichtet, um von dort die Abwässer in das im Freispiegel verlaufende – teils ebenfalls noch zu sanierende - Ortsnetz zu drücken. Damit wird angestrebt, die in Tautenhain vorhandene Kläranlage besser auszulasten. Sämtliche im Gebiet anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden künftig in diesen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bauungsplanes für ein Leitungsrecht L 1 bis zur geplanten Pumpstation nasenartig erweitert. Damit die Abwässer aus den westlich der Planstraße A gelegenen Gewerbegebietsflächen auf kürzestem Wege, und wenn möglich im Freispiegel, abgeleitet werden können, wurde dieses Leitungsrecht L 1 auf das Flurstück 351/37 (Bauhof) ausgedehnt und bis zum Wendehammer (öffentliche Verkehrsfläche) geführt.

Das nicht schädlich verunreinigte **Niederschlagswasser** von den Grundstücken sollte vorrangig am Anfallort versickert werden. Trotz teils kiesiger Oberflächen ist aufgrund des Sandstein-Zersatzes mit bindigen Schichten zu rechnen, die eine Versickerung in der erforderlichen Größenordnung unmöglich machen können. Daher sollen die Niederschlagswässer aus den GE 2, GE 3 und GE 4 - wie bisher - in den Teich eingeleitet werden. Ein Ingenieurgutachten vom Juli 2001 bestätigt, dass das Fassungsvermögen ausreicht. Aus naturschutzfachlicher Sicht dürften der einmaligen Baumaßnahme für ein Überlauf- bzw. Einleitbauwerk nichts entgegenstehen. Im GE 1 wird das Oberflächenwasser z.Z. in einer Zisterne gesammelt und von dort dosiert in den Vorfluter abgegeben - eine Lösung die zunächst Bestandsschutz genießt. Auch künftig soll es den Bauherren überlassen bleiben, mit der Wahl der Oberflächematerialien eine Versickerung und Rückhaltung am Anfallort zu ermöglichen und überschüssiges Wasser in einer oder mehreren Zisternen (nicht allein das Löschwasserreservoir) zurückzuhalten. Dies wurde so festgesetzt, der Nachweis soll im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

5.6 Elektroenergie, Nachrichtenwesen

Mit der bereits errichteten Transformatorenstation kann das Gebiet ausreichend mit Elektroenergie versorgt werden. Die Zuführung des Kabels erfolgt über den Sportplatz. Eine weitere Erschließung ist über die Planstraße B möglich.

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen ist gegeben. Erweiterungen sind bei Bedarf in Abstimmung mit der Telekom AG möglich. Die Zuführung erfolgt aus Richtung L 1075.

5.7 Müll

Die Beseitigung des Mülls geschieht in Verantwortung des Saale-Holzland-Kreises. Containerstellplätze sollen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

5.8 Wald

Mit dem 2. Geltungsbereich wurde eine Waldfläche in einer Größe von 0,55 ha festgesetzt. Hier soll im Zuge der Durchführung notwendiger Rodungen im GE 1 eine Ersatz-Erstaufforstung erfolgen. Da Zeitpunkt und Umfang der Rodung sowie Artenwahl für die Erstaufforstung im Rodungsverfahren nach Thüringer Waldgesetz geregelt werden, wurde auf eine förmliche Flächenzuordnung zum GE 1 verzichtet.

6. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 bis 10 BauGB)

In wirtschaftlicher und sozialer Sicht ist die Bebauung des Gewerbegebietes positiv zu bewerten, da ortsansässige Unternehmen mit ca. 40 Arbeitsplätzen gesichert werden. Vorhandene Nutzungen werden geordnet. Für die innere Erschließung sowie für den Straßenbau in das nördlich gelegenen Erholungsgebiet wird ein klarer rechtlicher Rahmen geschaffen. Die für sich begegnende LKW zu enge Zufahrt kann verbreitert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die ordnungsgemäße trink- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes.

Die Verkehrsbelastung dürfte sich nicht weiter erhöhen, da bereits alle Betriebe ansässig sind und bei betrieblichen Änderungen vorsorglich verkehrsintensive Gewerbe ausgeschlossen wurden.

Auf die benachbarte Bebauung dürften sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Zwar wurden keine flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt, aber aufgrund der Entfernung zur nächsten Wohnbebauung – die außerdem durch einen Geländeversatz deutlich getrennt ist - dürften sich die im Gewerbegebiet nur in begrenztem Ausmaße zulässigen Emissionen nicht mehr auswirken. Hinsichtlich des Ortsbildes sollte sich das Gebiet aufgrund des Bebauungsplanes zum Positiven entwickeln.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächenart	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Anteil (%)
1	Gewerbegebietsfläche - davon hochbaulich nutzbar (Baugrenzen)	1,47	3,10	49,6
2	Verkehrsfläche - davon Planstraße A - davon Planstraße B	0,20 0,12	0,32	5,1
3	Versorgungsanlagen (Elektro)		0,00	0,0
4	Wasserflächen		0,08	1,3
5	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		0,36	5,8
6	Fläche mit Pflanzbindungen Fläche 1 Fläche 2	0,21 0,08	0,29	4,6
7	Flächen für Leitungsrechte (nur Erweiterungen des Geltungsbereichs)		0,09	1,4
8	Forstflächen-Bestand (nachrichtliche Übernahme)		2,01	32,2
9	Zwischensumme		6,25	100
10	Wald (2. Geltungsbereich)		0,55	
11	Summe		6,80	

Da das Gebiet bereits weitestgehend genutzt wird, entsteht kaum zusätzlicher Flächenverbrauch. Dieser beschränkt sich auf schmale Randstreifen zur Begradigung der äußeren Erschließung.

7. UMSETZUNG DER PLANUNG

7.1 Bodenordnung

Für die innere Erschließung des Gebietes (Planstraßen A und B) wird ein Bodenordnungsverfahren erforderlich, da hier öffentliche Verkehrsflächen auf z.Z. nichtkommunalem Grund eingeordnet werden. Für einen ordnungsgemäßen Knotenausbau und für eine Breite von 6,5 ist geringfügiger Grunderwerb vom Flurstück 351/38²⁰ nötig. Die Gemeinde hat noch kein Land vom Eigentümer erworben. Ebenso sind die Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen mit den Grundstückseigentümern zu verhandeln und im Grundbuch zu sichern.

Die Gemeinde beabsichtigt, ihr eigenes Grundstück vom jetzigen Zufahrtsverkehr freizulenken und gegebenenfalls als Gewerbegrundstück zu veräußern.

7.2 Kostenschätzung

	Erschließungsanlage/Leistung	€ netto Stand 02/01
1	Straßenbau Planstraße A (Teilstück)	120.000
2	Straßenbau Planstraße B	80.000
3	Straßenentwässerung (A + B)	55.000
4	Straßenbeleuchtung	28.000
5	Abwasserkanal im Gebiet	35.000
6	Trinkwasserleitung (von Paradiesstr.)	72.000
7	Teichsanierung als RRB	20.000
8	Ersatzaufforstung (5.000 qm)	3.000
9	Grunderwerb (Planstraße B, Forstflächen)	20.000
10	Summe Baukosten netto	430.000
11	Planung / Vermessung 15 %	68.000
12	Gesamtsumme netto	498.000
13	MWSt 16 %	79.680
14	Summe DM brutto	577.680

Die Kostenschätzung bezieht zunächst alle Erschließungsleistungen ein. Sie ergibt eine Größenordnung von 19 €/m² (brutto) gewerblich nutzbaren Baulandes. Nicht berücksichtigt ist ein zusätzliches Löschwasserreservoir für die GE 2 bis GE 4. Da die Grundstücke bereits bebaut sind und genutzt werden, ist aber davon auszugehen, dass die Versorgungsträger bei einer Verbesserung der Erschließung direkt Beiträge erheben. Nach Maßgabe einer Vereinbarung können die Erschließungskosten – sofern sie von der Gemeinde oder einem Erschließungsträger hergestellt werden - beitragsmindernd angerechnet werden. Die grundstücksinternen Leitungen sind von den Eigentümern auf eigene Kosten bis an den öffentlichen Einbindepunkt führen.

8. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG – § 3c UVPG

Mit der Änderung des UVPG und des Baugesetzbuches vom Juli 2001 hat die Gemeinde zu prüfen, ob für den Bebauungsplan oder die damit begründeten Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Keines der im Gebiet vorhandenen bzw. auszuweitenden Unternehmen fällt unter die in Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben nach Nr. 1 – 16. oder 19. Zwar könnten auf dem Areal der Städtereinigung u. U. eine der unter 8.9 genannten Größenordnungen erreicht werden, da aber die Stoffe nicht länger als ein Jahr gelagert werden, ist auch hier ein Screening nicht erforderlich.

Der Plan sieht die Rodung von Wald von weniger als 10 ha vor (17.2.2). Da hierfür noch keine Landesregelung des Freistaates Thüringen vorliegt, wird eine UVP ebenfalls nicht erforderlich.

Als bauplanungsrechtliches Vorhaben überschreitet die im Plan ausgewiesene zulässige Grundfläche von 24.700 m² den Prüfwert von 20.000 m² in 18.5.2, d.h. es ist für den Bebauungsplan eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Es ist also überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die beim Satzungsbeschluss zu berücksichtigen wären.

8.1 Merkmale des Vorhabens

8.1.1 Größe des Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von 6,25 ha + 0,55 ha = 6,7 ha. Davon werden aber nur 3,1 ha für gewerbliche Nutzung (GE) und 0,3 ha als Verkehrsfläche ausgewiesen, der Rest ist Wald bzw. Neuaufforstungsfläche. Mit Hochbauten sind lediglich 1,47 ha überbaubar, der Rest der Grundstücke ist demzufolge für Lagerplätze oder Stellflächen nutzbar. Die Gebäudehöhen können maximal 12 m erreichen.

8.1.2 Nutzung und Gestaltung

Aufgrund der Versiegelung kann die Grund- und Schichtenwasserbildung im Planungsgebiet eingeschränkt werden. Mit der Sanierung des im Gebiet vorhandenen Teiches und seiner Nutzung als Regenrückhaltereservoir sowie der dosierten Abgabe des Oberflächenwasser in den nördlich gelegenen Graben wird der Eingriff in den Wasserhaushalt vermindert. Schmutzwässer werden über Kanalisation und Pumpstation dem Ortsnetz und der Kläranlage Tautenhain zugeführt.

Der Boden kann im Teilgebiet Gewerbe bis zu 65 % versiegelt werden - der mit dem Vorhaben verbundene nachhaltigste Eingriff, welcher die umfänglichsten Folgewirkungen auslöst.

Auf die Natur hat die Realisierung des Bebauungsplanes kaum weitere wesentliche störende Folgen, da die meisten Vorhaben schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes realisiert wurden. Eine Forstfläche in einer Größe von ca. 0,52 ha wird gerodet werden und ist im 2. Geltungsbereich wieder aufzuforsten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der umgebenden Forstbestände kaum beeinflusst.

8.1.3 Abfall, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko

Die zu erwartende Abfallerzeugung ist aufgrund der bereits angesiedelten Unternehmen als sparsam oder gering einzuschätzen.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen sind geringfügig. Lediglich Staub und Lärm infolge des Verkehrs und der Lagerprozesse entstehen in derzeit begrenztem, d.h. nicht erheblichem und nicht nachhaltigem Umfang.

Das Unfallrisiko geht in Umfang (Zahl der Betroffenen) und Schwere nicht über einzelne Arbeits- oder Verkehrsunfälle hinaus.

8.2 Standort des Vorhabens

8.2.1 Bestehende Nutzung

Die Flächen des Planungsgebietes werden zur Zeit – bis auf die 2,33 ha Forstfläche - bereits fast vollständig gewerblich genutzt. Lediglich auf dem Flurstück 351/32 liegt eine aus dem Gelände ca. 3 m herausragende Forstinsel. Sträucher und Waldsaumbestockung finden sich im Nordosten und Südwesten des Gebietes. Ansonsten reichen die Gewerbeflächen bis unmittelbar an den Forstbestand heran.

8.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit

Landschaft / Morphologie

Das Planungsgebiet liegt im kollinen Landschaftsraum der Saale-Sandstein-Platte, auf einem Hochplateau zwischen Saale und Elster. Es erstreckt sich auf einem leicht nach Nordosten geneigten Hang. Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 358 m üHN im Süden bis zu ca. 241 m üHN im Nordosten. Das Gefälle beträgt durchschnittlich 5 Prozent, eine noch akzeptable Größe für Gewerbegebiete.

Das Gelände ist Teil der massigen, flachwelligen Reste des ursprünglich vorhandenen Buntsandsteingebirges, welches seit dem Tertiär verflacht. Die Gebietsbezeichnung "Holzland" verweist auf die - infolge der für die Landwirtschaft ungünstigen Boden- und Wasserverhältnisse - ausgedehnten Forstgebiete. Diese nehmen ca. 60 % der Grundfläche der Region ein.

Geologie

"Im Untergrund stehen Festgesteine des Unteren Buntsandsteins (Bernburg-Folge) an. Überwiegend sind graue und bräunliche, plattig-bankige, zum Teil dolomitische Sandsteine verbreitet (sog. Kraftsdorfer Sandstein an der Basis der Bernburg-Folge). Im Westen des Bebauungsgebietes streicht, durch Nordwest-Südost streichende Parallelstörung der Eisenberger Störungszone gegenüber dem Kraftsdorfer Sandstein versetzt, die Obere Wechsellagerung der Bernburg-Folge aus (rotbraune, graue und gelbliche Sandstein-Tonstein-Wechselfolge). Die Festgesteine werden von tertiären Lockegesteinen (Kiese, Sande, Schotter) bedeckt." (Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie v. 24.10.2000)

Der geologische Untergrund des Planungsgebiets besteht aus unterem Buntsandstein mit feinkörnigen Sandsteinen. Geodynamische Prozesse (Erdfälle u.ä.) sind im Gebiet nicht zu erwarten. Die Gemeinde Tautenhain ist in die Erdbebenzone 1 eingestuft (ThürStaatAnz. 39/1995, S. 1580).

Es bestehen keine Rohstoffsicherungsinteressen im Planungsgebiet. Bergbauliche Belange werden nicht berührt.

Boden

Die Böden sind sandig-lehmig, zumeist kiesig und kalkarm. Der Bodentyp wird durch überwiegend stauende lehmige Sande mit Bergsalm-Staugley und Braunstaugley (Wiss. Beitr. z. Landschaftsprog., TLU Jena) bestimmt. Da die Verwitterungsböden geringe bis geringste Qualitäten (Ackerzahlen 20 - 30) aufweisen, wurde das Holzland seit jeher forstwirtschaftlich genutzt.

Erosionsgefährdung: Da das Gebiet allseits von Forst umgeben ist, besteht keine Winderosionsgefahr. Lediglich durch Wasser können sich auf stark geneigten Flächen Ausspülungen ergeben.

Altlastenverdachtsflächen: Gemäß der Altlastenverdachtsflächendatei des Staatlichen Umweltamtes Gera (Stellungnahme v. 18.05.01) wird im Bereich des Flurstücks 126/11 ein Altstandort berührt, für den der Verdacht auf Ablagerungen von Hausmüll, Gartenabfällen und Eisenschrott besteht, welche in einen Bachlauf verbracht wurden. Aufschüttungen in der Nähe des Grabens nördlich des Geltungsbereichs sind im Gelände sichtbar, nicht aber deren Zusammensetzung. Da diese Ablagerungen nicht als "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden" einzustufen sind, weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs liegen und bei ihrer Weiternutzung als Verkehrsfläche keine Gefährdungen von ihnen ausgehen, wurden diese Flächen nicht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichnet.

Wasserhaushalt

Der mittlere Gebietsabfluss liegt im Jahresdurchschnitt bei 150 mm. Die Wasserscheide verläuft etwa entlang der L 1075 nach Köstritz. Die Hauptgrundwasserleiter liegen tief im Sandstein. In muldigen und leicht geneigten Lagen können Staunässe oder Schichtenwässer auftreten. Im Plangebiet existiert ein von Großvegetation umsäumtes stehendes Gewässer.

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend verläuft ein Graben, der als Vorfluter für Abwasser, Niederschlagswasser und der Weiterleitung von Überläufen aus Teichen aus dem Planungsgebiet und seinem Umfeld dient. In niederschlagsarmen Perioden dürfte in diesem Gewässer der Abwasseranteil überwiegen.

Klima und Luft

Das Makroklima wird von der Lage der Region in der Übergangszone von maritimen zu kontinentalem Klima, im Übergangsbereich zwischen den Ostthüringer Hochflächen und der Leipziger Tieflandbucht bestimmt. Das Planungsgebiet liegt im Klimabezirk des Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas - Mittelgebirgsvorland. Es ist als mäßig warmes Klima bei ausgeglichenen Temperaturverhältnissen zu charakterisieren. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 7 und 8 °C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt 600 bis 700 mm. Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest.

Aufgrund der Hochlage auf dem Plateau zwischen Saale und Elster dürfte das lokale Klima etwas rauer, d.h. etwas kühler und feuchter als in den Flusstälern sein. Die lokalklimatischen Gegebenheiten bedingen aber keine Einschränkungen der baulich-technischen Nutzung des Standortes.

Das Plangebiet selbst dürfte kaum extremen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein. Seine Durchlüftung ist durch die allseits umgebenden Forsten allerdings etwas eingeschränkt. Aufgrund dessen fungieren die Flächen auch nicht als potentiell kalte Luftentstehungsgebiet für andere Areale. Nebelgefährdung besteht nicht.

Die lufthygienische Situation ist nicht wesentlich beeinträchtigt oder vorbelastet. Aufgrund der vielen unbefestigten Flächen wirbeln Fahrzeuge im östlichen Geländeteil bei Trockenheit Staub auf, der von der angrenzenden Vegetation jedoch alsbald ausgefiltert wird. Der Verkehr auf der L 1075 führt zu einer nur unerheblichen Immissionsbelastung. Gasförmige Emissionen, insbe-

sondere Gerüche, sind nicht zu verzeichnen. Seitens des Immissionsschutzes bestehen bisher keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planungsabsichten.

Schall und Erschütterungen

Von Schallemissionen der tangierenden Straßen wird das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig sind Erschütterungen von außerhalb zu erwarten.

Pflanzen- und Tierwelt

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet die Pflanzengesellschaft, die den Raum ohne den menschlichen Einfluss besiedeln würde. Das Zusammenwirken von Klima, Boden, Grundwasserverhältnissen und Nährstoffsituation bestimmt die PNV. Die PNV der Region ist ein kolliner Birken-Stieleichen-Wald mit Kiefereinstreuungen (A, Scamoni). An einzelnen, feuchteren Standorten kann die PNV auch ein Weismoss-Kiefernwald sein.

Die reale Vegetation ist von ausgedehnten Fichten- und Kiefernforsten geprägt. Diese sind artenarm, Unterwuchs ist wenig vorhanden und ausgeprägte Waldsäume sind nur vereinzelt anzutreffen. Bei einer Grobanalyse der realen Vegetation fanden sich u.a. folgende Biotoptypen:

- § stark versiegelte Gewerbefläche, überwiegend Gebäude-, Park- und Lagerflächen,
- § stehendes, überwiegend beschattetes Kleingewässer geringer Tiefe, evtl. ehem. Lehmgrube, Kiefern- und Fichtenforsten,
- § versiegelte Fahr- und Waldwege, und kleinflächig:
- § Staudenfluren trockenwarmer Standorte,
- § Schlagfluren auf Kahlflächen an den Forsträndern,
- § Holunder- und Vorwaldgebüsche.

Folgende Arten prägen die Baum- und Strauchvegetation:

Sandbirke	Betula pendula	Salweide	Salix caprea L.
Esche	Fraxinus excelsior	Spitzahorn	Acer platanoides L.
Eiche	Quercus petraea	Brombeere, Himbeere	Rubus L.
Espe	Populus tremula L.	Blaufichte	Picea pungens ('Koster')
Kiefer	Pinus silvestris	Faulbaum	Rhamnus fengula L.
Schw. Holunder	Sambucus nigra		

Systematische faunistische Erhebungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Da die angrenzenden Vegetationsbestände immer auch Lebensraum für Tiere sind, lässt sich das Vorkommen folgender Artengruppen vermuten:

- Kleinsäuger
- Niederwild
- Vögel – Heckenbrüter, Waldvögel
- Laufkäfer
- Heimische Falter
- Bodenbewohnende Kerbtiere

Ihre Vielfalt dürfte aufgrund der intensiven forstwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der Störungen durch die angrenzende Ortslage begrenzt sein.

Landschaftsbild

Da das Plangebiet allseits von Forsten umgeben wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinsichtlich einer weiten Einsehbarkeit nicht zu erwarten.

8.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete

Südlich der L 1075 grenzt das FFH-Gebiet Nr. 137 "Am Schwertstein–Himmelsgrund" (ThürStaatsAnz. Nr. 20/2000, S. 1176) an.

Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope gemäß §§ 12 bis 18 BNatSchG bzw. §§ 12 bis 17 ThürNatG liegen nicht im Planungsgebiet. Besonders schützenswerte Biotope entsprechend § 20c BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG sind ebenfalls nicht vorhanden. Jedoch könnte der Teich als naturnahes Kleingewässer als schützenswertes Biotop eingestuft werden. Er dient als Reproduktionsgebiet für heimische Lurche der Arten Teichmolch, Bergmolch, Kammolch, Erdkröte und Grasfrosch. Über weitere Vorkommen geschützter und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist bisher nichts bekannt. Der Teich müsste entschlammt sowie von Unrat gereinigt werden, Pflegemaßnahmen am Ufer sind notwendig.

Südlich der L 1075 grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet "Am Schwertstein–Himmelsgrund" an. (Vorranggebiet für Natur und Landschaft (RROP Tab. 6/01, S. 87; zugleich FFH-Gebiet). Ziel der Gebietsausweisung ist die "Erhaltung des Mosaiks aus Zwergstrauchheiden und artenreichen Feuchtbiotopen sowie der Lebensräume von Kamm-Molch und Eremit." Da von dem geplanten Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen (Stoffeintrag, Veränderung von Standortfaktoren) auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind, kommt eine Beeinträchtigung nicht in Betracht (vgl. ebenda S. 1148). Der Bebauungsplan trägt somit keine "Projekt"-Eigenschaft, und bedarf deswegen keines gesonderten Prüfverfahrens.

Südlich der L 1075 befinden sich im Reichardtsdorfer Grund / Oberer Himmelsgrund mehrere Trinkwasserschutzzonen, die aber vom Gebiet nicht unmittelbar berührt werden. "Die Quelle im Oberen Himmelsgrund wird hauptsächlich aus dem Kraftsdorfer Sandstein gespeist, welcher auch im Planungsgebiet verbreitet ist und durch tektonische Besonderheiten eine höhere Klüftigkeit und Wasserwegsamkeit aufweisen kann. Der Festgesteinsgrundwasserleiter besitzt einen geringen Geschütztheitsgrad. Auch die lokal vorhandenen tertiären Lockergesteine bieten aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit keinen Schutz. Obwohl das Plangebiet außerhalb des oberirdischen Einzugsgebietes der Quelle liegt, kann eine unterirdische Verbindung zwischen Plangebiet und Wassereinzugsgebiet der Quelle im Oberen Himmelsgrund nicht völlig ausgeschlossen werden. Der sicheren Ableitung der Abwässer und der ordnungsgemäßen Zwischenlagerung von Abfällen ist im geplanten Gewerbegebiet demzufolge besondere Aufmerksamkeit zu widmen." (Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Geologie v. 24.10.2000)

Im Plangebiet selbst wohnen derzeit ca. 5 – 8 Personen. In den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen ist ebenfalls keine größere Einwohnerzahl zu verzeichnen.

Denkmale sind von der Planung nicht betroffen.

8.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Klima und Luft dürften mit der Begrünung aufgrund der großen möglichen Versiegelung negativ beeinflusst werden, da sich über den Bauwerken und befestigten Flächen die Luft bei Sonneneinstrahlung stark aufheizt. Mikroklimatische Auswirkungen, wie die Senkung der relativen Luftfeuchte sowie die Erhöhung der Oberflächentemperaturen, wird vor allem die Oberflächenversiegelung (GRZ 0,8) zur Folge haben.

Bei der derzeitigen Nutzung dürften nur geringe Beeinträchtigungen durch Abgase und Lärm des gewerbegebietsinternen Verkehrs entstehen.

Die nachhaltigste Wirkung löst(e) die Zerstörung der oberen Bodenschichten und die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert.

Tabelle. 2: Grad der Versiegelung

*

Nr.	Flächenart	gesamt (ha)	versiegelt (ha)	Grün - neu (ha)
1	Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	3,10	2,47	0,62
2	Straßenverkehrsfläche Planstraße A + B	0,32	0,32	0
3	Versorgungsanlagen	0,01	0,01	0
4	Wasserflächen	0,08	0	0
5	Fläche zum Erhalt von Bäumen	0,36	0	0
6	Fläche mit Pflanzbindungen	0,29	0	0
7	Flächen für Leitungsrechte (nur Erweiterungen des Geltungsbereichs)	0,09	0	0
8	Wald (2. Geltungsbereich)	0,55	0	0
9	Summe	4,80	2,79	0,62
	Anteil		65,8 %	14,6 %

Die maximal zu erwartende versiegelte Fläche beträgt 2,79 ha, d.h. 65,8 %, wobei in dieser Berechnung die ohnehin zu erhaltenden Forstflächen unberücksichtigt blieben, da sie das Ergebnis nur verfälschen würden. Die Summe aller im Gebiet ausgewiesenen und in den Baugebieten neu zu erwartenden Pflanzflächen ergibt eine Größe von ca. 0,62 ha, das entspricht 14,6%. Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich werden im Bebauungsplan – bis auf die Ersatzaufforstung - nicht getroffen, da alle wesentlichen Eingriffe schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes geschahen bzw. zulässig waren.

Auf Grund der bereits vorhandenen großflächigen Nutzung als Gewerbegebiet dürfte die Beeinträchtigung bestehender **Biotope** in der Umgebung insgesamt wenig bedeutend sein.

Die **Vegetation** wird durch erforderliche Baumfällungen und eventuell Beseitigung von Kraut-Strauch-Randstreifen negativ beeinflusst. Deutliche Eingriffe werden auf den Flurstücken 126/11 und 351/32 mit der Beseitigung einer technologisch störenden Forstinsel (2.025 m²), mit der Schaffung einer notwendigen Feuerwehrumfahrt für ein bestehendes Gebäude sowie für eine Laderampe (1.250 m²) vorgenommen. Hinzu kommt, dass der Betrieb am nordöstlichen Gebietsrand eine im Forstkataster ausgewiesene Waldfläche schon seit langem als Abstellfläche nutzt (1.920 m²), weil sie bei Übernahme des Betriebes gerodet und mit Betonplatten belegt war. Zusammen sind dies 5.190 m².

Die **Tierwelt** wird durch die Realisierung der Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt. Auch der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der allseits umschließenden Forstbestände unerheblich.

8.4 Bewertung

Status-Quo-Prognose: Würde das Gewerbegebiet "Am Sportplatz" bauplanungsrechtlich nicht weiter verwirklicht, so würden die vorhandenen Betriebe trotzdem weiter wirtschaften. Das Wesentliche des Eingriffs ist bereits getätigt. Würden die bestehenden Betriebe aufgegeben, entstünde über ein Sukzessionsstadium infolge des starken Besiedlungsdrucks der umgebenden Forsten vermutlich ein Birken-Stieleichen-Kiefern-Mischwald.

Zusammenfassende Bewertung: Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist die ökologische Leistungsfähigkeit des betroffenen Landschaftsausschnitts gemessen am Idealbild eines mitteleuropäischen Mischwaldes bereits deutlich begrenzt. Eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) wäre nach Beseitigung der versiegelten Fläche im gesamten Areal möglich. Mit der bauplanungsrechtlich gesicherten Neuordnung des Gebietes wird es auch möglich, grünordnerische Festsetzungen zu treffen, die helfen, für die Begrünung und die Stabilisierung der ökologischen Situation Voraussetzungen zu schaffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Auswirkungen nicht in einem solchen Maße erheblich oder nachhaltig wären, dass eine Regel-UVP erforderlich wäre. Mit der bisherigen Analyse und Bewertung ist Abwägungsmaterial zusammengetragen, welches im folgenden Abschnitt um die Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich ergänzt wird.

8.5 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung (§ 1a BauGB)

Gemäß § 5 ThürNatG ist jedem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan beizufügen. Da die wesentlichen Aussagen dieses Planes ohnehin in den Bebauungsplan eingearbeitet werden müssen, um Rechtsverbindlichkeit zu erlangen, wurde kein gesonderter Plan erstellt, sondern die Aussagen bereits als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Die naturräumliche **Bestandserfassung** und ökologische **Bewertung** wurde in den vorangegangenen Abschnitten abgehandelt.

Die Prüfung, ob sich der **Eingriff** in Gänze **vermeiden** ließe, fiel negativ aus, da bereits fast das gesamte Areal gewerblich genutzt wird oder bebaut ist. Insofern wären im folgenden die Auswirkungen und Konflikte im einzelnen zu betrachten gewesen, um Hinweise zu ihrer **Verringerung** sowie zum **Ausgleich** zu geben. Gemäß § 1a BauGB ist aber ein Ausgleich "...nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind...". Dies trifft im vorliegenden Fall weitestgehend zu.

Für die zu rodende Forstfläche von insgesamt ca. 0,5 ha ist zu gegebener Zeit gemäß Thüringer Waldgesetz ein Genehmigungsverfahren zur Rodung einzuleiten. Bis zur Genehmigung bliebe der Bebauungsplan in diesem Areal schwebend unwirksam. Als Ausgleich zur Rodung setzt der Geltungsbereich 2, welcher ca. 500 m östlich des Geltungsbereichs 1 liegt, eine Fläche von 5.400 m² als Wald (Neuaufforstung) fest. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Thüringer Forstverwaltung, welche einer Aufforstung zu einem Vor-Ort-Termin im Nov. 2001 grundsätzlich zugestimmt hat. Der Widerspruch zu raumordnerischen Ziel (RROP OT) die Fläche des 2. Geltungsbereichs vorrangig landwirtschaftlich zu nutzen, konnte im Hinblick auf die geringe Größe (0,5 ha) sowie auf die Eigentumsverhältnisse (Thüringen Forst) mit der oberen Raumordnungsbehörde ausgeräumt werden. Auch das Landwirtschaftsamt stimmte der potentiellen Aufforstung zu.

Bürgermeister
Tautenhain, 22.08.2002