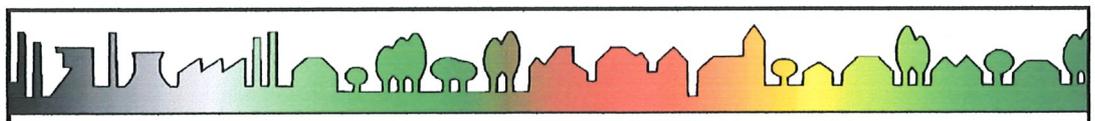


Stadt Bleicherode



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 11
„Gewerbegebiet an der Schachtstraße“
(OT Obergebra)

Verfahrensstand: Rechtsplan
April 2009





Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra)
der
Stadt Bleicherode

(Verfahrensstand: Rechtsplan)

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | Literatur- und Grundlagenverzeichnis | 2 |
| 2. | Allgemeiner Teil der Begründung | 3 |
| 2.1. | Verzeichnis der Planunterlagen | 3 |
| 2.2. | Vorbemerkungen | 3 |
| 2.3. | Öffentliches Interesse | 3 |
| 2.4. | Angaben zur Stadt Bleicherode | 3 |
| 2.5. | Planunterlage | 4 |
| 2.6. | Erschließung | 4 |
| 2.7. | Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen | 4 |
| 2.7.1. | Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht | 4 |
| 2.7.2. | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 2.7.3. | Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.7.4. | Planungen benachbarter Gemeinden | 4 |
| 2.7.5. | Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen | 4 |
| 2.7.6. | Städtebauliche Rahmenpläne | 4 |
| 2.7.7. | Fachplanungen | 5 |
| 2.7.8. | Sonstige Nutzungsregelungen | 5 |
| 3. | Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege | 5 |
| 3.1. | Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege | 5 |
| 3.2. | Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum | 5 |
| 3.3. | Primärziele für die Bauleitplanung | 5 |
| 3.4. | Die Bewertung der Schutzgüter | 5 |
| 3.5. | Ökologische Bilanzierung | 6 |
| 4. | Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB | 6 |
| 4.1. | Checkliste für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes | 6 |
| 4.2. | Einleitung | 7 |
| 4.3. | Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Vorhabens | 8 |
| 4.4. | Festlegung des Umfangs und den Detaillierungsgrades der Ermittlung | 8 |
| 4.5. | Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele und der Erforderlichkeit des Bauleitplans | 8 |
| 4.5.1. | Inhalt des Bauleitplans | 8 |
| 4.5.2. | Ziele des Bauleitplanes | 8 |
| 4.5.3. | Erforderlichkeit des Bauleitplanes | 9 |
| 4.6. | Beschreibung und Begründung für die gemäß § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen | 9 |
| 4.6.1. | Allgemeines | 9 |
| 4.6.2. | Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB | 9 |
| 4.6.3. | Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 BauNVO | 9 |
| 4.6.4. | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO | 10 |
| 4.6.5. | Grünflächen gemäß § 9 (1) 15. BauGB | 10 |
| 4.6.6. | Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) | 10 |
| 4.6.7. | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB | 10 |
| 4.6.8. | Sonstige Planzeichen | 11 |
| 4.6.9. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 4.6.10. | Nachrichtliche Übernahmen | 11 |
| 4.6.11. | Informelle Aussagen | 11 |
| 4.6.12. | Hinweise zum Planvollzug | 11 |
| 4.7. | Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens | 11 |
| 4.7.1. | Art der geplanten Vorhaben | 12 |
| 4.7.2. | Umfang der geplanten Vorhaben | 12 |
| 4.7.3. | Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 12 |
| 4.8. | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind | 12 |



| | | |
|----------|---|----|
| 4.8.1. | Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen | 13 |
| 4.8.2. | Fachplanungen und -gutachten | 13 |
| 4.9. | Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden..... | 13 |
| 4.10. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden | 13 |
| 4.10.1. | Bewertungsmethode..... | 13 |
| 4.10.2. | Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit..... | 14 |
| 4.10.3. | Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes | 14 |
| 4.10.4. | Schutzgut „Mensch“ (Bestand)..... | 14 |
| 4.10.5. | Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (Bestand)..... | 14 |
| 4.10.6. | Schutzgut „Boden“ (Bestand)..... | 15 |
| 4.10.7. | Schutzgut „Wasser“ (Bestand)..... | 15 |
| 4.10.8. | Schutzgut „Luft“ (Bestand)..... | 15 |
| 4.10.9. | Schutzgut „Landschaftsbild“ (Bestand)..... | 15 |
| 4.10.10. | Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ (Bestand)..... | 16 |
| 4.10.11. | Wechselwirkungen..... | 16 |
| 4.10.12. | Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 16 |
| 4.11. | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands | 16 |
| 4.11.1. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 16 |
| 4.11.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... | 16 |
| 4.11.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .. | 16 |
| 4.11.4. | Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter bei Realisierung der Planung..... | 18 |
| 4.11.5. | Schutzgut „Mensch“ (Planung)..... | 18 |
| 4.11.6. | Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (Planung)..... | 18 |
| 4.11.7. | Schutzgut „Boden“ (Planung)..... | 18 |
| 4.11.8. | Schutzgut „Wasser“ (Planung)..... | 19 |
| 4.11.9. | Schutzgut „Luft“ (Planung)..... | 20 |
| 4.11.10. | Schutzgut „Landschaftsbild“ (Planung)..... | 20 |
| 4.11.11. | Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ (Planung)..... | 20 |
| 4.12. | Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens..... | 20 |
| 4.12.1. | Baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)..... | 20 |
| 4.12.2. | Anlagebedingte Wirkfaktoren..... | 21 |
| 4.12.3. | Betriebsbedingte Wirkfaktoren..... | 22 |
| 4.13. | Anderweitigen Planungsmöglichkeiten..... | 22 |
| 4.13.1. | Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplans..... | 22 |
| 4.13.2. | Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs des Bauleitplans | 22 |
| 4.14. | Zusätzlichen Angaben..... | 23 |
| 4.14.1. | Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung..... | 23 |
| 4.14.2. | Analysmethoden und -modelle | 23 |
| 4.14.3. | Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind..... | 23 |
| 4.14.4. | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 23 |
| 4.14.5. | Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben | 25 |
| 4.14.6. | Themenkarten zum Umweltbericht der Begründung..... | 25 |
| 5. | Planverfasser | 25 |
| 6. | Gefasste Beschlüsse | 26 |
| 7. | Abwägung zu dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ | 26 |

1. Literatur- und Grundlagenverzeichnis

Die Bearbeitung des Bauleitplanes basiert auf den folgenden Grundlagen:

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)



- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Indirekteinleiterverordnung
- Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell
- Landesentwicklungsplan Thüringen 2004 (LEP Thüringen 2004)
- Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP Nordthüringen)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra
- Bebauungsplan Nr. 07 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ der Gemeinde Obergebra
- Lärmprognose zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode

Literatur

- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 45691:2006-12
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
- TA Lärm

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

2. Allgemeiner Teil der Begründung

2.1. Verzeichnis der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- Übersichtsplan,
- Luftbild,
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra,
- Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode,
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode,
- Lärmprognose zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode.

2.2. Vorbemerkungen

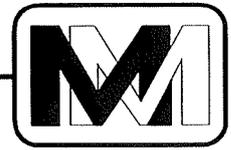
Auf Grund der Eingemeindung der Gemeinde Obergebra ist die Umbenennung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ der Gemeinde Obergebra in Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode erfolgt.

2.3. Öffentliches Interesse

Seitens der Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, für die Revitalisierung von den ehemals gewerblich genutzten Flächen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode aufzustellen. Durch diese Maßnahme wird die städtebauliche Situation an diesem Standort verbessert und somit die vorgesehene Nutzungsstruktur nachhaltig gesichert.

2.4. Angaben zur Stadt Bleicherode

Obergebra ist ein Ortsteil der Stadt Bleicherode und liegt zwischen den Bleicheröder Bergen und der Hainleite im Wippertal im Landkreis Nordhausen in Thüringen auf einer Höhe von ca. 255 m ü. NN. Der Ortsteil Obergebra



wurde erstmals 1162 urkundlich erwähnt. Der Ortsteil Obergebra hat ca. 890 Einwohner auf einer Fläche von 7,84 km². Die Einwohnerdichte beträgt somit 113 Einwohner / km².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode liegt im südwestlichen Teil der Ortslage von Obergebra.

2.5. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation -Katasterbereich Artern- im Originalmaßstab 1 : 1000 verwendet.

2.6. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Schachtstraße“. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll funktionsgerecht und in ausreichender Anzahl in dem Plangebiet auf dem privaten Grundstück erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungszetze im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern.

2.7. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

2.7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht **kein** rechtverbindlicher Bebauungsplan. Um das städtebauliche Konzept für dieses Gebiet realisieren zu können, ist es daher notwendig mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des Bebauungsplanes das hierfür erforderliche Planungsrecht an diesem Standort zu schaffen.

2.7.2. Raumordnung und Landesplanung

Seitens der Stadt Bleicherode wird davon ausgegangen, dass im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die ehemalige Gemeinde Obergebra die Belange der Raumordnung und Landesplanung abschließend und ausreichend berücksichtigt wurden.

2.7.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode folgende Darstellungen getroffen worden:

- Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1(1) 3 BauNVO,
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gemäß § 5 (3) 2 und (4) BauNVO.

Diese, in dem Flächennutzungsplan für die Art der baulichen Nutzung getroffenen Darstellungen können als planungsrechtliche Grundlage für die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung verwendet werden. Da in dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wurde, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB für diese Flächen entsprochen.

Die vorhandene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ ist bestandsbezogen festgesetzt worden und funktional Bestandteil der gewerblichen Nutzung. Somit wird **kein** Widerspruch zu der „Gewerbliche Baufläche“ - Darstellung in dem Flächennutzungsplan gesehen.

2.7.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode werden die Belange der benachbarten Gemeinden **nicht** tangiert.

2.7.5. Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Konflikte mit anderen Bebauungsplangebieten bestehen **nicht**.

2.7.6. Städtebauliche Rahmenpläne

Städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den Bereich des Plangebietes **nicht**.



2.7.7. Fachplanungen

Als Fachplanungen liegen die Lärmprognose und der Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet vor.

2.7.8. Sonstige Nutzungsregelungen

Sonstige Nutzungsregelungen bestehen für das Plangebiet nicht.

3. Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

3.1. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege

Auf der Grundlage der Zielsetzung des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Thüringer Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) erfolgte die Planung.

Um den gesetzlichen Ansprüchen der o.a. Gesetze zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um eine optimale Abwägung zu gewährleisten, wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Die Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der erforderliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs werden in dem Grünordnungsplan und der Begründung zunächst formuliert und dargestellt. Die rechtsverbindliche Umsetzung erfolgt durch Übernahme der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen in Form von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in den Bebauungsplan.

3.2. Allgemeines Zielkonzept und Leitbild für den Planungsraum

Als Bindeglied zwischen dem derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft und der mit der Bauleitplanung beabsichtigten, künftigen Entwicklung muss die Zielsetzung für den Untersuchungsraum dargelegt werden. Es wird ein Leitbild entwickelt, das den angestrebten Zustand des Plangebietes sowie dessen Umgebung beschreibt.

Leitbild für die angrenzenden Gebiete

- Schutz der naturnahen Waldgesellschaften,
- Herstellung eines Biotopverbundsystems,
- Gebiete mit Naturschutzvorrang von Störungen freihalten,
- Anpassung der Bauleitplanung an den Landschaftsraum.

Leitbild für die Flächen im Plangebiet

- Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen,
- so wenig wie möglich die natürliche Luftqualität beeinträchtigen,
- geringe Beeinträchtigung der natürlichen Wasserqualität und des natürlichen Wasserkreislaufes,
- Entwicklung landschaftstypischer Siedlungsbiotope, wie z.B.: heimische, standortgerechte Laubgehölze und Strauchflächen, Grünzüge, wassergebundene Wegedecke als Parkmöglichkeit; nur die nötigste Flächenversiegelung,
- Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, sowie die Erhöhung dieser.

3.3. Primärziele für die Bauleitplanung

Bedingt durch die Funktionalität eines Gewerbegebietes können nur Teilbereiche der Leitbilder durch Festsetzungen in dem Bebauungsplan übernommen und realisiert werden. Daher werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsart Primärziele und Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes definiert, die für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode von Bedeutung sind:

- Vermeidung erheblicher und unzulässiger Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den vorhandenen sensiblen Nutzungsarten,
- Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

3.4. Die Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die Veröffentlichung des Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom August 2005 „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (Anhang A-C) und ist den Themenkarten „Bestand“ und „Planung“ des Grünordnungsplanes zu entnehmen.



3.5. Ökologische Bilanzierung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode beträgt ca. 51.106 m².

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. Grünordnungsplan „Bestand“ und „Planung“):

Bestand: 1.095.753 öW
 Planung: +1.022.785 öW
 Differenz: 72.968 öW (Defizit) ⇒ 6,7 %

Zusammenfassung:

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung entsteht durch den Eingriff ein Defizit von ca. 72.968 ökologischen Werteinheiten. Im Verhältnis zur ökologischen Wertigkeit der Bestandssituation bedeutet das eine Verschlechterung um ca. 6,7 %. Die vorgenommene Bilanzierung zeigt auf, dass unter der Einschätzung, dass ein Ausgleichsdefizit von 6,7 % als unerheblich im Sinne des § 1a (3) BauGB einzustufen ist, **keine** weiteren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

4. Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB

4.1. Checkliste für die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes

| Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode | sind zu berücksichtigen | | Bemerkungen |
|--|-------------------------|------|-------------|
| | ja | nein | |
| <u>Schutzgüter</u> | | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“ | X | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Biotoptypen“ | X | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ | X | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ | X | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft“ | X | | |
| Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ | X | | |
| Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander | X | | |
| Biologische Vielfalt | | X | |
| <u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u> | | | |
| Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie | | X | |
| Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie | | X | |
| Naturschutzgebiete | | X | |
| Nationalparke | | X | |
| Biosphärenreservate | | X | |
| Landschaftsschutzgebiete | | X | |
| Naturparke | | X | |
| Naturdenkmale | | X | |
| Geschützte Landschaftsbestandteile | | X | |
| Gesetzlich geschützte Biotope | | X | |
| Wasserschutzgebiet | | X | |
| Überschwemmungsgebiete | | X | |
| Denkmalgeschützte Gebiete | | X | |
| Darstellungen von Flächen des Abfallrechts | | X | |
| Heilquellenschutzgebieten | | X | |
| Flächen mit Bodenkontaminationen | | X | |
| Zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen) | X | | |
| <u>Sonstige</u> | | | |



| | | |
|--|---|--|
| Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt | X | |
| Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | X | |
| Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | X | |
| Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte | X | |
| Gebiete mit Überschreitung der festgelegten Umweltqualitätsnormen gemäß Gemeinschaftsvorschriften | X | |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | X | |
| Nutzung erneuerbarer Energien | X | |
| Sparsame und effiziente Nutzung von Energie | X | |
| Darstellung von Landschaftsplänen | X | |
| Darstellung von Landschaftsrahmenplänen | X | |
| Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | X | |

Anmerkungen:

Im Plangebiet befinden sich **keine** ökologisch wertvollen oder geschützten Bereiche im Sinne des Naturschutzes.

4.2. Einleitung

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es ab dem 20. Juli 2004 erforderlich eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der Inhalt und die methodische Vorgehensweise des Umweltberichts wird gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine ökologische Bewertung dieses Standortes vorgenommen, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Ziel ist es, letztendlich neben der Bewertung des vorgegebenen Standortes, relativ konfliktarme Bereiche zum Zwecke einer ökologischen Risikominimierung herauszustellen und ihre Eignung als Gewerbestandort in Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen zu beurteilen. Die Ermittlung für die Umweltprüfung und den Umweltbericht bezieht sich gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in **angemessener** Weise verlangt werden kann.

Dabei ist bei der Ermittlung der evtl. möglichen Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung (Genehmigungsplanung) überlassen bleiben muss (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren), da sie im verbindlichen Bauleitplanverfahren zuständigkeitshalber nicht abschließend ermittelt und beurteilt werden kann.

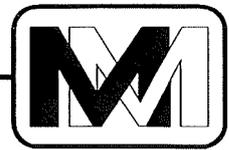
Nach Erfassung, Beschreibung und Beurteilung der folgenden, zu berücksichtigenden Schutzgüter

- Schutzgut „Mensch“,
- Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“,
- Schutzgut „Boden“,
- Schutzgut „Wasser“,
- Schutzgut „Luft“,
- Schutzgut „Landschaftsbild“,
- Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“,

innerhalb des Plangebietes, wird die **Erheblichkeit** der voraussichtlichen Eingriffe und Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkung untereinander bestimmt und eine Auswirkungsprognose für Natur und Landschaftshaushalt ermittelt und dargestellt.

Begriff der „Erheblichkeit“

Zum Begriff der „Erheblichkeit“ nachteiliger Umwelteinwirkungen bestehen **keine** ausdrücklichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar **„schwere“** Umweltauswirkungen haben können. Die Bewertungsmaßstäbe sind im Übrigen bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung- soweit **nicht** zwingendes Recht zu beachten ist, nach Abwägungsgrundsätzen festzulegen. Es ist auf Grund tatsächlicher Anhaltspunkte oder auf Anwendung von Erfahrungswerten basierende **Einschätzungen der Stadt** ausreichend.



4.3. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Vorhabens

Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist das geplante Vorhaben **nicht** UVP - und **nicht** vorprüfpflichtig.

UVP - Pflichtigkeit des geplanten Vorhabens nach dem Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)

Gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG) Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“ des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) ist das geplante Vorhaben **nicht** UVP - und **nicht** vorprüfpflichtig.

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit

Da durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode **keine** Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, kann davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten sind.

4.4. Festlegung des Umfangs und den Detaillierungsgrades der Ermittlung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Planverfahren sind erforderlich und zurzeit verfügbar:

- Stellungnahmen der Fachbehörden zum Bebauungsplan Nr. 07 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ der Gemeinde Obergebra,
- Stellungnahmen der Fachbehörden zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra,
- Landesentwicklungsplan Thüringen 2004 (LEP Thüringen 2004),
- Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen (RROP Nordthüringen),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra,
- Bebauungsplan Nr. 07 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ der Gemeinde Obergebra,
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode,
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode,
- Lärmprognose zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode.

Da auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode grundsätzlich **keine** erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind, legt die Stadt Bleicherode gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, dem Grünordnungsplan und der Lärmprognose **keine** weiteren Ermittlungen oder Ausführungen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode vorgesehen werden.

4.5. Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele und der Erforderlichkeit des Bauleitplans

4.5.1. Inhalt des Bauleitplans

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode sind die Festsetzungen zur Ausweisung zweier Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“, als planungsrechtliche Grundlage für das neue städtebauliche Konzept.

In dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet ist ein Paintball - Center vorgesehen. Da die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ als Trainingsgelände für das Paintball - Center genutzt werden soll, besteht eine funktionale Verbindung zu der vorgesehenen gewerblichen Nutzung der Freizeitanlage.

4.5.2. Ziele des Bauleitplanes

Seitens des Stadt Bleicherode ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode die in dem Flächennutzungsplan dargelegten Intentionen der Stadt optimal zu realisieren, die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich zu begründen und das Plangebiet städtebau-



lich zu ordnen. Durch die getroffenen Festsetzungen soll künftig ein Höchstmaß an Flexibilität für die Investoren ermöglicht werden, ohne dass das ordnungspolitische Ziel einer Bauleitplanung verletzt wird.

Durch die vorgesehene Wiedernutzbarmachung von den ehemals gewerblich genutzten Flächen sollen die vorhandenen Gewerbebrachen revitalisiert werden. Durch diese Maßnahme wird die städtebauliche Situation an diesem Standort verbessert und somit die geplante Nutzungsstruktur nachhaltig gesichert. Gleichzeitig trägt die Realisierung der Bauleitplanung zur Entwicklung von Arbeitsplätzen bei. Daher wird der Entwicklung von Arbeitsplätzen und der Investitionen ein sehr hoher Stellenwert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und in der erforderlichen gemeindlichen Abwägung eingeräumt.

Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes sollen somit die nachfolgenden 4 Primärziele erreicht werden:

- Revitalisierung der Gewerbebrache,
- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- investitionsfördernde Rahmenbedingungen,
- Verträglichkeit zu den umliegenden sensiblen Nutzungen.

4.5.3. Erforderlichkeit des Bauleitplanes

Um den bestehenden Gewerbebestandort wieder zu beleben und nachhaltig zu sichern, ist es erforderlich den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode aufzustellen. Durch diese Maßnahme soll dem neuen Ansiedlungs- und Investitionsinteresse Rechnung getragen werden. Die Planung soll den Bereich städtebaulich ordnen und für die gesicherte Entwicklung des Gebietes nutzungsverträgliche sowie investitionssichere Rahmenbedingungen schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode ist somit aus den o.a. Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 (3) BauGB in dem festgelegten Geltungsbereich erforderlich.

4.6. Beschreibung und Begründung für die gemäß § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen

4.6.1. Allgemeines

Die zur Verfügung stehende Fläche des Plangebietes soll mit den in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angegebenen baulichen Nutzungen überplant werden.

Seitens der Stadt Bleicherode ist beabsichtigt durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich zu begründen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Gleichzeitig soll eine Verträglichkeit zu den, das Gebiet umgebenden bestehenden sensiblen Nutzungen hergestellt werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es einen größtmöglichen Gestaltungs- und Nutzungsspielraum in dem Plangebiet zu gewähren. Dieser Tenor sollte auch bei einer evtl. Befreiung gemäß § 31 BauGB Berücksichtigung finden.

4.6.2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra ist als Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt worden. In dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO dieser Darstellung Rechnung getragen.

Um **keinen** Konflikte mit den umgebenden Nutzungsstrukturen auszulösen, wurden Nutzungsbeschränkungen auf der Basis von zugeordneten Lärmkontingenten (vgl. Lärmprognose) für das Gewerbegebiet in dem Bebauungsplan festgesetzt.

4.6.3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Allgemeines

In dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Bauweise und der Höhe der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Grundflächenzahl als Höchstmaß im Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO) für die Gewerbegebiete GE₁ und GE₄ wurde gewählt, um den bestehenden Versiegelungsgrad zu berücksichtigen und eine hohe Bebauungs- und Nutzungsdichte in dem Teilbereich zu erreichen. Durch die hohe



Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche und der Verwendung der bestehenden verkehrlichen sowie ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsanlagen soll dem Gebot gemäß 1a BauGB entsprochen werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Um den ökologischen Verhältnissen am Ortsrand gerecht zu werden und die Bebauungsstruktur aufzulockern wurde für die Gewerbegebiete GE₂ und GE₃ eine GRZ von 0,6 gewählt und zur Vermeidung einer ungewollten weiteren Verdichtung im Plangebiet gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen in dem Gewerbegebiet entsprechen den Höhen der vorhandenen Gebäude und den Höhen typischer Baukörper für die gewerbliche Nutzungen. Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung der vorliegenden topographischen Verhältnisse getroffen. Außerdem soll die Wahl der Höhenbegrenzungen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimieren.

4.6.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Um gewerbliche Bebauungsstrukturen realisieren zu können wurde eine abweichende Bauweise für das Plangebiet festgesetzt und Änderungen gegenüber der offenen Bauweise vorgenommen. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Um jedoch auch größere Baukörper zu ermöglichen, wurden die Rahmenbedingungen der offenen Bauweise soweit geändert, dass **keine** Längenbegrenzung von höchstens 50 m besteht. Die Längenbegrenzung findet das Bauvorhaben somit in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden flächig mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreicht.

4.6.5. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15. BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ erfolgte bestandsbezogen und zur Aufwertung des Baugebietes. Da für ein Teilbereich der GE₁ - Fläche als gewerbliche Nutzung eine Freizeitanlage (Paintball, Fitnessstudio, Entspannungsübungen, Unterhaltung etc.) vorgesehen ist, wird die privaten Grünfläche in das Konzept einbezogen und die Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ funktionsbedingt entsprechend der gewerblichen Nutzung gewählt. Die Grünfläche ist somit ein Teil der vorgesehenen gewerblichen Nutzung.

4.6.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen zur Grüngestaltung des Baugebietes sowie zu der Bewältigung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgen aus Gründen der Ästhetik, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Ortsbildes sowie der Aufwertung des Baugebietes. Nachgewiesene Vorteile von integrierten Begrünungsmaßnahmen sind u.a. Staubbindung, Reduzierung von Wärmeverlusten, sommerlicher Wärmeschutz sowie positive Attribute des optischen Eindrucks des Gebietes. Daher sollen die Ein- und Durchgrünungselemente dazu beitragen den zukünftigen Eindruck des Gesamtareals zu verbessern.

Zur Unterstützung des Artenschutz (hier: Erhaltung der Artenvielfalt) wurden in der Pflanzenliste nur heimische, standortgerechte Gehölze festgesetzt.

4.6.7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24. BauGB

Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, wurde auf der Grundlage der „Lärmprognose“ in den emittierenden Bereichen eine Emissionskontingentierung vorgenommen und in dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch diese Maßnahme kann seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben keine Nutzungskonflikte begründet werden.

Eine Ausnahmeregelung für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurde getroffen, da bei der Lärmprognose von einer „freien Schallausbreitung“ ausgegangen wird. Nach der Realisierung bzw. Teilrealisierung des Bebauungsplanes werden sich jedoch andere Schallschutzbedingungen einstellen, denen durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden soll. Es ist bei der Anwendung der Ausnahmeregelung sicherzustellen, dass die dort getroffenen Annahmen entsprechend langfristig abgesichert sind.



4.6.8. Sonstige Planzeichen

In dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wurden noch die folgenden Planzeichen festgesetzt:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Emissionskontingente und Grundflächenzahl),
- Emissionskontingente in dB.

4.6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wurden **keine** bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode getroffen.

4.6.10. Nachrichtliche Übernahmen

Die Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, wurden in den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

4.6.11. Informelle Aussagen

Es wurden **keine** informellen Darstellungen in den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode eingearbeitet.

4.6.12. Hinweise zum Planvollzug

Hinweise wurden getroffen, um auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen aufmerksam zu machen, deren Beachtung für die Realisierung der Planung notwendig ist. Obwohl diese Hinweise **keine** Rechtswirksamkeit planungsrechtlich entwickeln, wurden sie aus Gründen der Transparenz in den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode eingearbeitet.

4.7. Angaben über den Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode umfasst die Flurstücke 326/13, 326/15 und 330/16 der Flur 1, der Gemarkung Obergebra.

Der Übersichtsplan vermittelt eine Übersicht über die Lage des Plangebietes im Ortsteil Obergebra. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet farblich gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig durch zeichnerische Festsetzung in der Planunterlage bezeichnet worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 5,1 ha.

Beschreibung des Gebietes einschließlich des vorhandenen Umfeldes

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- Osten durch die „Schachtstraße“,
- Süden durch einen Feldweg und durch landwirtschaftliche Flächen,
- Westen durch Gehölzflächen.

Das Plangebiet ist zurzeit geprägt durch die weitestgehend brachgefallenen gewerblichen Gebäude, versiegelte Verkehrs- und umfangreichen Grünflächen (Großgrün).

Geländeverhältnisse und Höhenlagen

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 275 - 300 m ü.NN. Die Haupthangneigung verläuft von Süden nach Norden. Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet lassen die geplanten Nutzungen zu.



Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich ausschließlich im Privateigentum.

Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus den ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen.

Beeinträchtigungen

Um Nutzungskonflikte zwischen den in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen zu vermeiden, ist es notwendig in dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Gegenwärtige Nutzung

Gegenwärtig wird das Gelände teilweise gewerblich genutzt.

Abgrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode soll mit dem festgesetzten Geltungsbereich (siehe auch Übersichtsplan) aufgestellt werden.

4.7.1. Art der geplanten Vorhaben

Als Art der Nutzung wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ festgesetzt.

4.7.2. Umfang der geplanten Vorhaben

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode beträgt 51.106 m². Der Umfang des geplanten Vorhabens ist den nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Kenndaten zu entnehmen.

4.7.3. Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

| <u>Städtebauliche Kenndaten</u> | |
|---|---|
| (Angaben über Art und Umfang des geplanten Vorhabens) | |
| Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode hat eine Größe von 51.106 m ² . Davon entfallen auf das | |
| Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO | ca. 29.800 m ² = 58,3 % |
| davon | |
| überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 ⇒ 7322 m ² und GRZ 0,6 ⇒ 12.388 m ²) | |
| ∑ 19.710 m ² | |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche 10.090 m ² | |
| private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB Zweckbestimmung: „Freizeit und Spielen“ | ca. 21.306 m ² = 41,7 % |
| ∑ | <u>ca. 51.106 m² = 100,0 %</u> |

4.8. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen u. -plänen die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

- umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
- das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,



- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a) – i) BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in dem Flächennutzungsplan gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
- der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Immissionsschutz

Zu den traditionellen planerischen Aufgaben der Bauleitplanung gehört eine am Grundgedanken des vorsorgenden Immissionsschutzes orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wie die Formulierung "soweit wie möglich" in § 50 BImSchG zeigt, soll das Ziel der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zwar angestrebt werden; damit wird jedoch nicht von vornherein ein Vorrang des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen begründet. In der Abwägung mit anderen Belangen kann der Immissionsschutz auch zurückgestellt werden, wenn gewichtige Gründe dies erfordern.

Diesem Umweltschutzziel wird durch die Festsetzungen auf der Basis der Lärmprognose Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Umweltschutzziel ist in § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes definiert. Da durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode **keine** erheblichen Beeinträchtigungen begründet werden (vgl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung), kann auch dieses Ziel als erreicht angesehen werden.

4.8.1. Fachgesetze, Verordnungen und Satzungen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplanes wurden hinsichtlich der bebauungsplanrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung unter Abschnitt 1 aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen in dem Planverfahren.

4.8.2. Fachplanungen und -gutachten

Um die umweltschutzrelevanten Belange in das Planverfahren einstellen zu können und gleichzeitig ausreichendes Abwägungsmaterial zu erhalten, standen die unter Pkt. 4.4 aufgeführten Planungen und Fachgutachten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode zur Verfügung.

4.9. Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten städtebaulichen Konzeptes soll über das Instrument eines Bebauungsplanes erreicht werden. Um den gesetzlichen Ansprüchen zu genügen, ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wurden die für die vorliegende Planung relevanten Umweltschutzziele und -belange durch die getroffenen Festsetzungen, basierend auf den im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Fachgutachten, berücksichtigt. Die erarbeiteten Fachplanungen waren die Grundlage für alle konzeptionellen Entscheidungen.

4.10. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

4.10.1. Bewertungsmethode

Die Aufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Zustandes der Biotoptypen des Naturhaushaltes wurde durch die Bestandserfassung erarbeitet (vgl. Themenkarte „Bestand“ des Grünordnungsplanes). Der Themenkarte „Planung“ des Grünordnungsplanes sind die, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode begründete Biotoptypenbewertungen zu entnehmen.



Die Gegenüberstellung der Biotoptypenbewertungen von „Bestand“ und „Planung“ zeigt den Umfang der Umweltauswirkungen auf.

4.10.2. Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit

Im vorliegenden Fall wird der tatsächliche Bestand ermittelt und in die Berechnungen übernommen. Grundsätzlich kann auf Grund der Vorbelastung durch die ehemals gewerblichen Nutzung und der relativ geringen ökologischen Wertigkeit des betroffenen Gebietes festgestellt werden, dass eine geringe Empfindlichkeit der Flächen gegenüber Veränderungen besteht.

4.10.3. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die zusammenfassende Bewertung der vorhandenen Biotoptypen ist dem Grünordnungsplan (Planteil „Bestand“) zu entnehmen.

4.10.4. Schutzgut „Mensch“ (Bestand)

Siedlungspotenzial

Auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist keine Wohnnutzung im Plangebiet vorhanden.

Immissionsschutz

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen sind zurzeit nicht bekannt.

4.10.5. Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (Bestand)

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturnahen Biotoptypen oder aus landesweiter oder regionaler Sicht schutzwürdige Bereiche und keine Schutzgebiete oder streng geschützte Arten vorhanden.

Das potentielle Eingriffsgebiet muss, bedingt durch die ehemalige Nutzung, als vorbelastet eingestuft werden. Diese Vorbelastung beeinträchtigt vorwiegend das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“.

Außer der Gehölzflächen ist nutzungsbedingt nur eine geringe Arten- und Individuenzahl der Flora und Fauna im betroffenen Gebiet vorhanden, so dass auch die Bedeutung der Flächen für den Naturschutz als gering einzustufen ist.

Biotoptypen und Vegetation

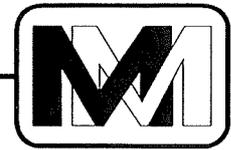
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vereinfacht die folgenden 7 Biotoptypen anzutreffen (vgl. Grünordnungsplan – „Bestand“):

| | |
|-------------------------------------|---|
| <u>Bestandsnummer:</u> | B 1 |
| <u>Flächengröße:</u> | 3.269 m ² |
| <u>Biotoptyp:</u> | 9390 |
| <u>Beschreibung des Biotoptyps:</u> | Grünfläche anderer Art - durchschnittlich- (hier: Siedlungsgehölze) |

| | |
|-------------------------------------|---|
| <u>Bestandsnummer:</u> | B 2 |
| <u>Flächengröße:</u> | 3.521 m ² |
| <u>Biotoptyp:</u> | 9200 |
| <u>Beschreibung des Biotoptyps:</u> | private Verkehrsflächen (versiegelt und teilversiegelt) |

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Bestandsnummer:</u> | B 3 |
| <u>Flächengröße:</u> | 3.673 m ² |
| <u>Biotoptyp:</u> | 9140 |
| <u>Beschreibung des Biotoptyps:</u> | Gewerbeflächen (hier: Gebäude) |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <u>Bestandsnummer:</u> | B 4 |
| <u>Flächengröße:</u> | 21.955 m ² |
| <u>Biotoptyp:</u> | 9390 |
| <u>Beschreibung des Biotoptyps:</u> | Grünfläche anderer Art - strukturreich- (hier: Grünanlage) |



Bestandsnummer: B 5
Flächengröße: 1.493 m²
Biotoptyp: 6110
Beschreibung des Biototyps: Hecke, überwiegend Sträucher -artenarm-

Bestandsnummer: B 6
Flächengröße: 10.153 m²
Biotoptyp: 4730
Beschreibung des Biototyps: Ruderalfluren (artenarm)

Bestandsnummer: B 7
Flächengröße: 7042 m²
Biotoptyp: 9390
Beschreibung des Biototyps: Grünfläche anderer Art - strukturarm- (hier: intensiv genutzte Pferdekoppel)

4.10.6. Schutzgut „Boden“ (Bestand)

Der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes „Boden“ wird, außer in den Gehölzflächen, weitestgehend mit „sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Bodenkontamination

Das Plangebiet ist als Teilfläche der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Gebra als Altlastenverdachtsfläche i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes registriert. Es unterliegt der Überwachung durch die sachlich und örtlich zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus der Historischen Erkundung der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Obergebra, erstellt durch die Planungsgesellschaft Koppler & Schneider, Oestrich-Winkel, vom 14.02.1999 geht hervor, dass in dem Lehrgebäude einige Maschinenfundamente Ölverunreinigungen aufweisen. Im Bereich der Kfz-Pflegerampe ist eine Belastung des Untergrundes mit Mineralölen oder Reinigungsmitteln nicht auszuschließen. Es ist erforderlich, dass diesen Verdachtsmomenten nachgegangen wird und dazu das anstehende Erdreich / der Beton im Bereich der ehemaligen Maschinenfundamente und der Kfz-Pflegerampe durch eine fachkompetente unabhängige Einrichtung auf Kontaminationen geprüft und diese Ergebnisse der zuständigen Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens, Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4.10.7. Schutzgut „Wasser“ (Bestand)

Durch den o.a. Versiegelungsgrad entspricht der Natürlichkeitsgrad und die Bewertung des Schutzgutes „Wasser“ weitestgehend der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

Es befinden sich keine offenen Gewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4.10.8. Schutzgut „Luft“ (Bestand)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode lässt sich klimatisch dem Übergangsbereich zwischen atlantisch und kontinental beeinflussten Klima der gemäßigten Klimazone der mittleren Breiten im Nordostdeutschen Binnentiefenland zuordnen.

Durch die mögliche gewerbliche Bebauungsstruktur in dem Plangebiet und den möglichen Emissionen wird sich das Mikroklima verändern. Damit ist der Bereich mit einer sehr geringen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Lediglich der Bereich der Gehölzflächen wird als Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Das potentielle Eingriffsgebiet muss, bedingt durch die mögliche Nutzung zu einem Teil als vorbelastet (hier: Staub- und Abgasimmissionen) angesehen werden. Diese Vorbelastung beeinträchtigt neben dem Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ hauptsächlich das Schutzgut „Luft“.

4.10.9. Schutzgut „Landschaftsbild“ (Bestand)

Das Landschaftsbild im Plangebiet und im angrenzenden Gebiet ist geprägt durch den südlich gelegenen Obergebraer Wald und der Begrünung des Ortsrandes von Obergebra sowie der brachgefallenden gewerblichen



Bebauungsstruktur. Die vorhandenen Grünflächen haben die Funktion von gliedernden und belebenden Landschaftselementen und tragen zu einem gewissen Maße zur Abschirmung der Bebauung bei.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes dieses Bereiches ist trotz der Grünflächen auf Grund der prägenden Vorbelastungen durch die Gewerbebauten als gering einzustufen.

4.10.10. Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ (Bestand)

Relevante Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode vorhanden.

4.10.11. Wechselwirkungen

Durch die Festsetzungen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode werden unterschiedliche Wechselwirkungen bei den Schutzgütern entstehen. Auf Grund der Vorbelastung besteht jedoch nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den Veränderungen.

4.10.12. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Durch die Überplanung dieses Standortes sind Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Bei der Konfliktanalyse für das Gebiet wurden für die geplante Nutzung **keine unüberwindbaren**, konkurrierenden Raumnutzungsansprüche oder anderweitige Konfliktkriterien für das Gebiet ermittelt.

Auch liegen nach jetzigem Kenntnisstand in dem als konfliktarm einzustufenden Bereich **keine** Ausschlusskriterien oder Tabuflächen vor. Bei allen Entscheidungen wird seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass auf Grund der Standortkriterien, Rahmenbedingungen und der festgesetzten Maßnahmen **keine** gravierenden negativen Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes eintreten und somit **keine erhebliche Beeinträchtigung** im Sinne des Naturschutzes begründet werden.

Auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse sowie der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen wird auch davon ausgegangen, dass durch die Gewerbegebiete voraussichtlich **keine** Umweltmerkmale des Gebietes **erheblich beeinflusst** werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung im Sinne des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf die entsprechenden weiteren Ausführungen in der Begründung verwiesen.

4.11. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

4.11.1. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf Grund der in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird sich das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet mit den bereits in der Begründung und in dem Grünordnungsplan dargelegten funktionsbedingten Umweltbeeinträchtigungen entwickeln.

4.11.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der sogenannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Vorhaben **nicht** realisiert wird).

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Stadtentwicklungsplanung von der Stadt Bleicherode für diesen Bereich **nicht** realisiert werden und es könnte **keine** Revitalisierung des ehemaligen Gewerbegebietes erfolgen. Der zurzeit nichtgenutzte Gebäudebestand würde weiter brachfallen und es entsteht langfristig ein städtebaulich desolater Zustand in dem betroffenen Gebiet. Der Abriss der Gebäude wäre unvermeidlich und die Flächen könnten **keiner** neuen geordneten Nutzung zugeführt werden.

4.11.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgt durch die Wahl des Standortes mit einem geringen Konfliktpotenzial und seiner vorhandenen Bausubstanz sowie unter Berücksichtigung der Schutzgüter. Durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Stadtgebietes, wird eine unnötige Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Flächen vermieden.



Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Verringerung und zum Ausgleich der zu erwartender Beeinträchtigungen der Umwelt sind - bezogen auf die Schutzgüter - die im Folgenden genannten Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut „Mensch“

- ⇨ Festsetzung von Emissionskontingenten (Lärm)
- ⇨ Bewahrung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes
- ⇨ Nutzungsabstufung zu den sensiblen Nutzungsarten
- ⇨ Bewahrung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes

Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

- ⇨ Festsetzung des Gewerbegebietes auf Flächen mit geringem Biotopwert
besonders geschützte Biotope sowie streng geschützte Arten werden in ihrem Lebensraum nicht beeinflusst
- ⇨ Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen
- ⇨ Entwicklung und Vernetzung ökologisch bedeutsamer Freiräume

Schutzgut „Boden“

- ⇨ Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen
- ⇨ Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion
- ⇨ Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,6)
- ⇨ Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen
- ⇨ Verwendung von versiegelten Flächen
- ⇨ geringe Beanspruchung von Grund und Boden
- ⇨ Benutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen
- ⇨ geringe Beanspruchung von Grund und Boden

Schutzgut „Wasser“

- ⇨ Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen
- ⇨ Reduzierung von Schadstoffeinträgen, Verbesserung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion
- ⇨ Begrenzung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,6)
- ⇨ Erhalt wesentlicher Bodenfunktionen in unversiegelten Bereichen
- ⇨ Verwendung von versiegelten Flächen
- ⇨ Minimierung von Neuversiegelungen
- ⇨ Benutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen
- ⇨ Minimierung von Neuversiegelungen

Schutzgut „Luft“

- ⇨ Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen
- ⇨ Verbesserung des Mikroklimas

Schutzgut „Landschaftsbild“

- ⇨ Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen in den Gewerbegebieten
- ⇨ Gliederung der Landschaft, Entwicklung und Vernetzung vorhandener Grünstrukturen, Aufwertung des Ortsbildes, optische Abschirmung der gewerblichen Gebäudestrukturen
- ⇨ Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen



⇒ Ortsbildgestaltung

4.11.4. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter bei Realisierung der Planung

In diesem Punkt wird geprüft, ob und in welchem Umfang sich die Umsetzung des Bauleitplanes auf jedes einzelne Schutzgut auswirkt. Die zusammenfassende Bewertung der vorhandenen Biotoptypen ist der Themenkarte „Planung“ des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

4.11.5. Schutzgut „Mensch“ (Planung)

Immissionsschutzrechtliche Probleme und Ausführungen

Bei der Berücksichtigung der Emissionen bzw. Immissionen werden nur für den Bereich „Lärm“ Festsetzungen auf der Grundlage der beiliegenden Lärmprognose konkrete Festsetzungen getroffen, da alle anderen Emissionsarten aufgrund geeigneter technischer Maßnahmen keine Nahfeldwirkung entwickeln und das Emissionspotential nach den entsprechenden Regelwerken im konkreten Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Mit dieser zentralen Planungsleitlinie soll erreicht werden, dass bei der Bauleitplanung keine städtebaulich bedenklichen Spannungen zwischen Wohnen und Gewerbe auftreten.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen, der einzuhaltenden bauordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetze sowie unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO kann davon ausgegangen werden, dass **keine** unzumutbaren oder gar unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten und somit die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfüllt wird.

4.11.6. Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (Planung)

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Bodenverdichtung
- Höhere Frequentierung des Gebietes
- Beseitigung und Umbau der Vegetation
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen
- Habitatverlust
- Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kontamination)
- Oberflächenentwässerung
- Immissionen

In dem ehemals gewerblich genutztem Teil des Plangebietes ist nutzungsbedingt nur eine geringe Arten- und Individuenzahl der Flora und Fauna vorhanden. Durch die getroffenen Festsetzungen soll, trotz der gewerblichen Nutzung eine Aufwertung der ökologischen Bedeutung des betroffenen ökologisch verarmten Gebietes durch Pflanzvorschriften zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Durch die Festsetzung von Gehölzstrukturen sowie Durchgrünungsmaßnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode können neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen bzw. alte Lebensräume erhalten werden.

Die vorhandenen Gehölzflächen in dem Plangebiet sind auf Grund der dort vorhandenen Vegetation durchaus als ökologisch wertvoller einzustufen.

Das ökologische System im Plangebiet ist so angelegt, dass eine Vernetzung aller „grünen Bereiche“ stattfinden kann. Auf diese Weise sollen Beeinträchtigungen durch die geplante Ansiedlung von Gewerbebetrieben vermieden werden.

4.11.7. Schutzgut „Boden“ (Planung)

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Bodenauftrag und -abtrag
- Bodenverdichtung
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes
- Verlust der Bodenfunktionen



- Gefahr der Bodenkontamination
- Entfernung der Vegetation
- Habitatverlust

Durch die Vorhabensausführung besteht zunächst die Gefahr der Beeinträchtigung des Oberbodens. Entsprechend DIN 18915 ist der Oberboden zu erhalten. Er sollte nach Abschluss des Vorhabens für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wieder verwendet werden. Der Sicherung des Bodens kann auf diese Weise Rechnung getragen und eine Beeinträchtigung des Oberbodens vermindert werden.

Durch die Versiegelung und Überbauung werden im Plangebiet Böden irreversibel zerstört (GRZ 0,6 und 0,8 im Gewerbegebiet \Rightarrow Versiegelungsgrad 60 % und 80 %). Auf diesen Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend aufgehoben bzw. stark eingeschränkt, so dass diese Flächen durch die mögliche Neuversiegelung ökologisch abgewertet werden. Nur ein kleiner Teil der Wassermenge kann direkt an der Oberfläche verdunsten. In den zu bepflanzenden Flächen kann das Niederschlagswasser weiterhin versickern. Jedoch sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Eingriffe in die Grundwassersituation infolge von Abgrabungen für Fundamente, Keller, Leitungsgräben etc. sowie durch Auffüllungen mit Bodenaushub möglich. Bei Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen (anerkannten Regeln der Technik) werden diese Maßnahmen jedoch **nicht** zu einer Erhöhung des Gefährdungspotentials (über das Normalmaß hinausgehend) für die Grundwasserqualität führen.

Neben dem Verlust von Boden durch Versiegelung wird infolge von Bodenauftrag bzw. -abtrag und einer damit verbundenen Veränderung des Profilaufbaus und der Zusammensetzung von Böden eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ bewirkt. Für Bereiche, die nicht überbaut bzw. versiegelt werden, besteht in der Bauphase die Gefahr der Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Erdbaugeräte.

Bodenkontamination

Das Plangebiet ist als Teilfläche der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Gebra als Altlastenverdachtsfläche i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes registriert. Es unterliegt der Überwachung durch die sachlich und örtlich zuständige Bodenschutzbehörde.

Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens, Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständige Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

4.11.8. Schutzgut „Wasser“ (Planung)

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- erhöhter Oberflächenabfluss
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Teilverlust der Grundwasserneubildung
- Gefahr von Schadstoffeinträgen (Kontamination)
- Verrohrung von Gräben
- Bodenverdichtung
- Tiefbaumaßnahmen
- Entfernung der Vegetation
- Habitatverlust

Abwassertechnische Erschließung

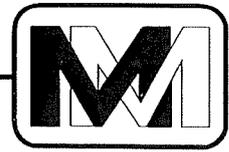
Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser ist in Absprache mit dem Entsorgungsträger funktions- und bedarfsgerecht sowie wirtschaftlich zu beseitigen.

Wasserversorgung

Die wassertechnische Erschließung hat in Absprache mit dem Versorgungsträger funktions- und bedarfsgerecht sowie wirtschaftlich zu erfolgen.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist gemäß dem Richtwert der technischen Regeln des DVGW (Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser“) sicherzustellen (96 m³/h). Die angegebene Löschwasserleistung muss für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die ausreichende Sicherung des Brandschutzes kann durch bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsnetzes und/oder durch Zisterne, Teich etc. erfolgen.



Zusammenfassung

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ entspricht der Bewertung des Schutzgutes „Boden“.

4.11.9. Schutzgut „Luft“ (Planung)

Hauptbeeinträchtigungen

- Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche
- Emissionen von Gasen, Stäuben und Abwärme
- Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen
- Verminderung der Staubsedimentation
- Entfernung der Vegetation

Durch das Gewerbe werden Wärmemengen an die Außenluft abgegeben werden, was zu einer lokalen Erwärmung führen kann. Auch können Luftverunreinigungen durch Spurengase, Aerosole und Stäube auftreten. Aufgrund der versiegelten Flächen wird es zu einer erhöhten Strahlungsaufnahme und Gegenstrahlung kommen.

Klimatische Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Ortslage von Obergebra sind durch die vorherrschende Windrichtung aus West als sehr gering einzustufen. Da die meisten Wohngebiete nördlich liegen, befinden sie sich nicht im Ausbreitungsbereich potentieller Luftschadstoffemissionen. Die Umsetzung des Grünstrukturkonzepts (Belüftungs- und Filterwirkung) dient auch zur Verbesserung der Lufthygiene.

4.11.10. Schutzgut „Landschaftsbild“ (Planung)

Hauptbeeinträchtigungen

- Beseitigung und Umbau von Vegetation in Teilen des Plangebietes
- Errichtung von Bauwerken (nicht naturraum- bzw. regionaltypische Bauformen und Materialien)
- Unterbrechung von Sichtverbindungen
- landschaftstypische Elemente

Durch die starke Abtrennung von der Ortslage sind kaum Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu erwarten. Um jedoch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Nutzung zu minimieren, wurden umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in dem Plangebiet festgesetzt. Die geplanten Gehölzflächen bzw. -pflanzungen als landschaftsbildbestimmende Elemente und mit einer visuellen abschirmenden Funktion werden nach einer entsprechenden Entwicklungszeit die Fernwirkung verbessern.

4.11.11. Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ (Planung)

Relevante Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand **nicht** betroffen.

4.12. Allgemeine Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. Die von dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden - differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren - allgemein beschrieben.

4.12.1. Baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigungen)

1. Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte, nicht bebaute Fläche eines Grundstücks vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Ob darüber hinaus weitere außerhalb der Baugrundstücke liegende Flächen beansprucht werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** abzusehen. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet. Bei der Räumung der Baustelle ist durch Rückbau der **nicht** benötigten Flächen die Beeinträchtigung zu minimieren.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau der Gebäude, Stellplätze, Fundamente und Erschließungseinrichtungen werden umfangreiche Erdarbeiten für Abgrabungen und Bodenentnahmen erforderlich sein. Geringfügige Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau sind insbesondere durch die Schaffung von ebenen Bauflächen zu erwarten.



3. Wasserentnahmen

Aufgrund des anstehenden Grundwassers ist mit der Entnahme von Grundwasser im Bereich der Baugruben zu rechnen.

4. Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Diese Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Erschütterungen

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Beim Rammen von Spundwänden und dergleichen werden ebenfalls Erschütterungen auftreten.

6. Licht

Der Baubetrieb erfolgt in der Regel tagsüber, so dass grundsätzlich nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

7. Lärm

Während der Bauzeit verursachen der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport der Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen Lärmbeeinträchtigungen.

8. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen.

9. Abfälle

Abfallstoffe unterschiedlichster Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an.

10. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, Kränen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw - Verkehr wird das Erscheinungsbild des Bereichs vorübergehend beeinträchtigen. Die visuelle Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme wird mit dem Baufortschritt laufend zunehmen.

11. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere baubedingte Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

4.12.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode umfasst ein Gebiet von rd. 5.1 ha (vgl. städtebauliche Werte).

2. Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas.

3. Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Um die Veränderung des Grundwassers zu minimieren, sollte das unverschmutzte Oberflächenwasser einer dezentralen Versickerung in dem Plangebiet zugeführt werden.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Die visuelle Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die möglichen großvolumigen Bauten im Gewerbegebiet soll durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung so minimiert werden, dass die Störwirkungen von ihnen städtebaulich vertretbar sind.

5. Licht

Die derzeitigen nächtlichen Lichtverhältnisse werden sich durch die erforderliche Gebietsausleuchtung verändern.



6. Sonstige Wirkfaktoren

Weitere anlagebedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

4.12.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Boden und sachgerechte Entsorgung

Durch eine den anerkannten technischen Regeln entsprechende sachgerechte Entsorgung ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ **nicht** zu erwarten.

2. Abwässer

Die anfallenden gewerblichen Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt. Ob im Einzelfall eine Vorreinigung oder besondere Behandlung der gewerblichen Abwässer erfolgen muss, ist in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu prüfen. Bei einer ordnungsgemäßen Behandlung der Abwässer ist **keine** erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten.

3. Erschütterungen

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen und den festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten ist mit erheblichen betriebsbedingten Erschütterungen **nicht** zu rechnen.

4. Lärm

Durch die gewählten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist ein Nutzungskonflikt mit der angrenzenden sensiblen Nutzung in diesem Bereich **nicht** zu erwarten.

5. Luftverunreinigungen

Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist **nicht** mit einer erheblichen, unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigung zu rechnen.

6. Betriebssicherheit

Die Vorhaben werden auf der Basis der zurzeit gültigen technischen Regeln und Normen erstellt.

7. Visuelle Wirkfaktoren

Die durch die geplante Bebauung hervorgerufenen visuellen Beeinträchtigungen werden durch den Kfz- und Verladeverkehr verstärkt, da der fließende und ruhende Verkehr die Verkehrs-, Park- und Lagerflächen im Plangebiet deutlicher hervortreten lassen.

8. Sonstige betriebsbedingte Wirkfaktoren

Weitere betriebsbedingte Wirkfaktoren sind **nicht** bekannt.

4.13. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

4.13.1. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des Bauleitplans

Auf Grund der vorhandenen Bausubstanz ist es das Ziel der Stadt Bleicherode ein funktionsfähiges Gewerbegebiet an dem vorliegenden Standort zu entwickeln. Die Aufstellung des Bauleitplanes war eine konsequente städtebauliche Entscheidung, die auf den Aussagen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Obergebra beruht.

Unter Berücksichtigung der konzeptionellen Zielstellung, den immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, der umfangreichen Gehölzflächen und den in der Begründung dargelegten Gründen, kommen **keine** anderweitigen vertretbaren Planungs- und Lösungsmöglichkeiten in Betracht.

4.13.2. Anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs des Bauleitplans

Auf Grund der vorliegenden Rahmenbedingungen (gewerbliche Gebäudestruktur, Verfügbarkeit, Lage, Zuschnitt und Größe des Gebietes, Immissionsschutz, Naturschutz, Wirtschaftlichkeit, Topographie etc.) und des geplanten Vorhabens, kommen zurzeit für das Plangebiet, unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange bei der Entscheidungsfindung, **keine** anderweitigen sinnvollen und vertretbaren Planungs- und Lösungsmöglichkeiten für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans in Betracht.



4.14. Zusätzlichen Angaben

4.14.1. Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden im konkreten Fall vor allem die vorliegenden Fachplanungen bei der Erarbeitung der Umweltprüfung und der Planunterlagen berücksichtigt. Im Rahmen der einzelnen Untersuchung wurden Akten, Karten und Luftbilder gesichtet und ausgewertet. Zusätzlich wurden Kenntnisträger befragt und Ortsbegehungen durchgeführt.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wurde eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB erarbeitet. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des Planungsrechts entspricht.

Die Erarbeitung der für die Umweltprüfung notwendigen Unterlagen (hier: Grünordnungsplan und Lärmprognose) erfolgte nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und deren wichtigsten Merkmale hinsichtlich der technischen Verfahren sind den entsprechenden Unterlagen zu entnehmen. Im Baugenehmigungsverfahren sind evtl. weitere, vertiefende Untersuchungen erforderlich.

4.14.2. Analysemethoden und -modelle

Der Inhalt die methodische Vorgehensweise des Umweltberichts ist in Anlage zu § 2 (4) Und § 2a BauGB festgelegt.

Nach Erfassung, Beschreibung und Beurteilung der folgenden, zu berücksichtigenden Schutzgüter

- Schutzgut „Mensch“,
- Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“,
- Schutzgut „Boden“,
- Schutzgut „Wasser“,
- Schutzgut „Luft“,
- Schutzgut „Landschaftsbild“,
- Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“,

innerhalb des Plangebietes und des betroffenen Raumes, wurde die Erheblichkeit der voraussichtlichen Eingriffe und Beeinträchtigungen bestimmt und eine Auswirkungsprognose für Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und dargestellt.

Die Ermittlung für den Umweltbericht bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

4.14.3. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Lücken

Zurzeit sind **keine** technischen Lücken erkennbar.

Fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich in erster Linie auf Grund der Tatsache, dass im Stadium der Bauleitplanung bautechnische Fragen (Anlagenmodell, Wahl des Bauverfahrens, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Erschließung der Baufläche etc.) und fehlende Kenntnisse hinsichtlich der tatsächlichen zukünftigen Betriebsstrukturen **nicht** erörtert werden können, so dass hier ein Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die tatsächlichen bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben konnten daher nur allgemein abgeschätzt werden. Es wird seitens der Stadt Bleicherode jedoch davon ausgegangen, dass auf Grund der festgesetzten Nutzungsarten i.V.m. den Nutzungseinschränkungen (Emissionskontingentierung) und unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO das angesprochene Informationsdefizit **nicht** zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann.

4.14.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode haben gemäß § 4 (3) BauGB die Behörden die Stadt Bleicherode zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode **erhebliche** Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen



zu erarbeiten. Seitens der Stadt Bleicherode wird zurzeit jedoch davon ausgegangen das keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt eintreten werden, trotzdem sind vorsorglich zur Überwachung der Umweltauswirkungen die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen (Monitoring):

Lärmimmissionen

Überwachungsmaßnahmen

Die Stadt Bleicherode wird im Abstand von 5 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes technische Lärmmessungen durchführen und auf diese Weise prüfen, ob die von der Stadt vorgenommenen Prognosen zutreffend waren. Von früher ansetzenden Überwachungsmaßnahmen kann abgesehen werden, da eine Überwachung zunächst im Zuge der konkreten Vorhabenzulassungen (Baugenehmigungen, Genehmigungen nach BImSchG usw.) erfolgen wird.

Abhilfemaßnahmen

Sollte sich im Wege der Vorhabenzulassung erweisen, dass die Prognosen der Stadt schon in Bezug auf die bis dato bestandskräftig genehmigten Anlagen unzutreffend gewesen sind, so wird die Stadt den Bebauungsplan einer entsprechenden Überplanung unterziehen. Sollte sich erst im Zuge der von der Stadt durchgeführten Überwachung im Wege technischer Messungen die Fehlerhaftigkeit der Prognosen der Stadt herausstellen, so wird dieses Ergebnis den Zulassungsbehörden (Bauordnungsamt, Immissionsschutzbehörden etc.) mitgeteilt. Sollten diese daraufhin eine Aufhebung der Zulassungen nach §§ 48, 49 VwVfG in Betracht ziehen, wird die Stadt die betreffenden Flächen entsprechend überplanen.

Eingriffsausgleich nach § 1a BauGB

Überwachungsmaßnahmen

Eine gewisse Prognoseunsicherheit besteht insoweit hinsichtlich der vorgesehenen Pflanzungen. Daher wird die Stadt nach fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes den Anwuchs der zu Kompensationszwecken angepflanzten Bäume kontrollieren und nach drei Jahren den Anwuchs der zu Kompensationszwecken angepflanzten Sträucher.

Abhilfemaßnahmen

Sollte sich bei der Überprüfung durch die Stadt ein nur ungenügender Anwuchs herausstellen, so wird die Stadt eine Nachpflanzungen veranlassen und deren Erfolg wiederum nach fünf bzw. drei Jahren überprüfen.

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäischer Vogelschutzgebiete

Überwachungsmaßnahmen

Es ist durch geeignete Gebote und Verbote sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete vor Verschlechterungen bewahrt werden. Dies ist nicht Aufgabe der Stadt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die mit dieser Aufgabe betrauten Naturschutzbehörden die Stadt gemäß § 4 (3) BauGB über eventuelle unvorhergesehene Beeinträchtigungen im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes informieren werden. Eigene Überwachungsmaßnahmen müssen nicht vorgesehen werden.

Abhilfemaßnahmen

Sollte sich die Prognose der Stadt als unzutreffend erweisen, so wird sie -wenn dem nicht § 1 (3) BauGB entgegensteht- den Bebauungsplan entsprechend überplanen.

Artenschutz

Überwachungsmaßnahmen

Auch der Artenschutz obliegt nicht primär der Stadt, sondern den Naturschutzbehörden. Daher kann sich die Stadt auch insoweit auf die Ermittlungen dieser Behörden gemäß § 4 (3) BauGB verlassen. Überwachungsmaßnahmen müssen nicht vorgesehen werden.



Abhilfemaßnahmen

Sollte sich die Prognose der Stadt als unzutreffend erweisen, so wird sie – wenn dem nicht § 1 (3) BauGB entgegensteht – den Bebauungsplan entsprechend überplanen.

4.14.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Um eine bedarfsgerechte Planung vorzunehmen, wurde das Plangebiet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept als Gewerbegebiet überplant und die Grünanlage festgesetzt. Durch diese Vorgehensweise besteht die Möglichkeit, die Primärziele des Planungskonzeptes zu erreichen, das heißt, das Gebiet entsprechend dem § 1 (3) BauGB städtebaulich neu zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine gesicherte und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeit an diesem Standort zu schaffen.

Seitens der Stadt Bleicherode wird davon ausgegangen, dass durch die einzuhaltenden bauordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und Gesetze, der späteren Auflagen in den Baugenehmigungsverfahren sowie der getroffenen Festsetzungen, die auf Grund rechtlicher Bestimmungen, allgemeiner städtebaulicher Ziele oder der Aussagen des Grünordnungsplanes getroffen wurden, eine rechtlich ausreichende und fachlich vertretbare Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes im vorliegenden Bauleitplan erfolgte.

Auf Grund der zurzeit vorliegenden Erkenntnisse sowie der festgesetzten Umweltschutzmaßnahmen (entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wird seitens der Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass voraussichtlich **keine** Umweltmerkmale des Gebietes **erheblich** beeinflusst werden.

Die Planung wird trotz nachteiliger Umweltauswirkungen mit der vorliegenden Konzeption weitergeführt, da die dargelegten Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und des Gemeinwohls aus der Sicht der Stadt Bleicherode vorgehen. Die, der vorliegenden Planung gegenläufigen Belange werden zurückgestellt.

Weiterführende Ausführungen sind der Begründung und den fachplanerischen Aussagen zu entnehmen.

4.14.6. Themenkarten zum Umweltbericht der Begründung

Es wurden keine separaten Themenkarten zum Umweltbericht der Begründung erarbeitet, sondern es wird auf die Karten des Grünordnungsplanes (Themenkarten: „Bestand“ und „Planung“) verwiesen.

5. Planverfasser

Nordhausen, den 29.04.2009

.....
Hartmut Meißner (Dipl.-Ing.)



6. Gefasste Beschlüsse

Stadt Bleicherode

Als Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am gebilligt.

Bleicherode, den





 (F. Rostek)
 Bürgermeister

Als Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode vom Rat der Stadt Bleicherode am gebilligt.

Bleicherode, den





 (F. Rostek)
 Bürgermeister

7. Abwägung zu dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“

Zusammenstellung

der zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Schachtstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen) und Darstellung der Bewertungen (Abwägung). Die nachfolgenden **kursiv** geschriebenen Träger öffentlicher Belange und Bürger haben eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. ***Landratsamt Nordhausen, PF 100 664, 99726 Nordhausen***
2. Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Artern, An der Promenade 13/14, 06556 Artern
3. ***Thüringer Landesbergamt, Puschkinplatz 7, 07545 Gera***
4. ***E.ON Thüringer Energie AG Regionaler Netzbetrieb, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode***
5. ***Abwasserzweckverband „Bode Wipper“, Kehmstedter Weg 44, 99752 Bleicherode***
6. ***Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfeldkessel“, Breitenworbiser Straße 1, 37355 Niederorschel***
7. Gemeinde Niedergebra, Parkstraße 273, 99759 Niedergebra
8. Gemeinde Sollstedt, Am Markt 2, 99759 Sollstedt

| | |
|------------------------------------|--|
| Nr. 1 | Landratsamt Nordhausen, PF 100 664, 99726 Nordhausen |
| Nr. 1/1 | Schlagwort: Belange der Untere Bodenschutzbehörde |
| Inhalt der Anregung in Kurzfassung | |

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können.



Einwendung

4.10.6 Schutzgut "Boden" (Bestand) und 4.11.7. Schutzgut "Boden" (Planung) - 3. Satz:

Es ist nicht richtig dargestellt, dass der zuständigen Bodenschutzbehörde über die tatsächliche Alllastenbehaftung der Fläche keine Kenntnisse vorliegen.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiung)

Aus der Historischen Erkundung der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Obergebra, erstellt durch die Planungsgesellschaft Koppler & Schneider, Oestrich-Winkel, vom 14.02.1999 geht hervor, dass in dem Lehrgebäude einige Maschinenfundamente Ölverunreinigungen aufweisen. Im Bereich der Kfz-Pflegerampe ist eine Belastung des Untergrundes mit Mineralölen oder Reinigungsmitteln nicht auszuschließen. Es ist erforderlich, dass diesen Verdachtsmomenten nachgegangen wird und dazu das anstehende Erdreich / der Beton im Bereich der ehemaligen Maschinenfundamente und der Kfz-Pflegerampe durch eine fachkompetente unabhängige Einrichtung auf Kontaminationen geprüft und diese Ergebnisse der zuständigen Bodenschutzbehörde vorgelegt werden. Eine dahingehende Änderung des jeweiligen Textes ist zur korrekten Darstellung und zur konkreten Berücksichtigung der bestehenden und der vermuteten Umweltbelastungen erforderlich.

Fachliche Stellungnahme

Zur Umsetzung der in § 7 BBodSchG vorgeschriebenen Vorsorgeverpflichtungen bei Einwirkungen auf den Boden sollen die genannten den Boden schützenden Rechtsgrundlagen als rein redaktionelle Veränderung der rechtlichen Grundlagen unter Punkt 1. Literatur und Grundlagenverzeichnis aufgenommen werden.

| |
|---------------------------------------|
| Vorschlag zur Abwägung mit Begründung |
|---------------------------------------|

Die Planunterlagen wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme geändert bzw. ergänzt.

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Nr. 3 | Thüringer Landesbergamt |
| Nr. 3/1 | Schlagwort: Belange des Bergbaus |
| Inhalt der Anregung in Kurzfassung | |

Unsere bergbauliche Stellungnahme Nr. 350/07 vom 22.08.2007 zum o.g. Bebauungsplan behält nach wie vor ihre Gültigkeit. Das Gewerbegebiet liegt vollständig im Bergwerkseigentum "Sollstedt", deren Inhaber jetzt die NDH Entsorgungsbetreibergesellschaft mbH in Bleicherode ist.

Zu Ihrer Information senden wir Ihnen nochmalig die Kopie der Markscheiderischen Stellungnahme des Inhabers, zu geomechanischen Einwirkungen des Grubenfeldes für den geplanten Standortbereich an der Schachtstraße.

Stellungnahme vom 22.08.2007

Das o.g. Vorhaben in Obergebra liegt innerhalb des Bergwerkseigentums "Sollstedt" deren Inhaber die GVV mbH in Sondershausen ist. Der Inhaber dieser Bergbauberechtigung wurde um eine markscheiderische Stellungnahme durch das Thüringer Landesbergamt gebeten, die wir Ihnen als Kopie beiliegen. Hier geht es besonders um Aussagen des ehemaligen Bergbautreibenden zu Senkungsprozessen an der Tagesoberfläche, als Folgewirkung des Bergbaues.

Es wird festgestellt, dass es für den Standortbereich keine bergbaurelevanten Auswirkungen geben wird und dass keine Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aus Sicht des Thüringer Landesbergamtes bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

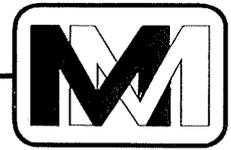
Markscheiderische Stellungnahme zu geomechanischen Einwirkungen auf das Flurstück 326/13 in der Flur 1 in der Gemarkung Obergebra (Bereich ehemalige Kaliberufsschule)

Der o. g. Standort befindet sich im Einwirkungsbereich der bergmännischen Gewinnungstätigkeit im Grubenfeld des Bergwerkes Sollstedt.

Im Zeitraum von 1918 bis 1920 (im Süden | Grubenfeld Obergebra) und von 1978 bis 1986 (im Norden | SO-Feld Sollstedt) ist in ca. 650 m Teufe Hartsalz im Kammer-Pfeiler-Abbau gewonnen worden. Insgesamt sind 12 % der geomechanisch wirksamen Vollfläche abgebaut.

Um die bergbaulichen Folgewirkungen an der Tagesoberfläche zu minimieren, wurde nach 1990 das SO-Feld Sollstedt versetzt.

Die Absenkung der Tagesoberfläche als Folgewirkung des Bergbaues wird in regelmäßigen Zeitabständen durch markscheiderische Feinmessungen beobachtet Aus der Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnun-



gen ergeben sich für das zu betrachtende Gebiet folgende Aussagen:

1. Grundsätzlich verläuft der Senkungsprozess über den Grubenfeldern des Südharz-Kalibergbaues langsam und stetig. Im o. g. Bereich wurde mit der jüngsten Messung vom Juli 2007 eine Gesamtsenkung von 5 cm seit Beginn der Messungen im Jahre 1957 nachgewiesen. Die Senkungsgeschwindigkeit beträgt gegenwärtig weniger als 2 mm/Jahr. Der Senkungsprozess im Standortbereich kann bis zum Jahr 2060 andauern.
2. Der Baugrund des Standortgebietes wurde bisher nur unwesentlich in Richtung auf das Trogzentrum (Nord) geneigt.

| |
|---------------------------------------|
| Vorschlag zur Abwägung mit Begründung |
|---------------------------------------|

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bleicherode zur Kenntnis genommen.

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Nr. 4 | E.ON Thüringer Energie AG |
| Nr. 4/1 | Schlagwort: Erschließung |
| Inhalt der Anregung in Kurzfassung | |

In der Schachtstraße mit Zuordnung zur Bebauungsplanfläche verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel sowie eine Mitteldruck-Gasleitung.

Diese Versorgungsleitungen sind - soweit im öffentlichen Baubereich angeordnet nur bei der Anlage von Grundstückszufahrten bzw. Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungssystemen oder auch bei Einfriedungsmaßnahmen mit Schutzabständen > 0,40 m zu beachten.

Vor Beginn durchzuführender Tiefbauarbeiten erwarten wir daher die örtliche Einweisung der Tiefbaufirma. Dazu steht nach Terminvereinbarung auch unser Technischer Netzservice in Werther, Herr Linset, Tel. 03 6338-686520, zur Verfügung.

Leitungssysteme anderer Versorgungsträger sind im unterirdischen Bauraum gemäß DIN 1998 anzuordnen und mit standardgerechten Schutzräumen zu berücksichtigen (DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105).

Für den bestehenden 0,4-kV -Kabelhausanschluss, der von der Transformatorenstation 'Schachtstraße' kommend die Bebauungsplanfläche quert, ist zu beachten, dass die Einspeisung in einem Hausanschluss außerhalb der Bebauungsplanungsfläche erfolgt.

Diese Situation erfordert entsprechend der geplanten Bebauung eine Standortfreimachung des vorhandenen Hausanschlusses zur Aufrechterhaltung vorhandener Einspeisungen und die Neuerrichtung einer Grundstückseinspeisung in der hier genannten Bebauungsplanungsfläche.

Nördlich der Bebauungsplanungsfläche verläuft die 20-kV -Kabeltrasse, die wie angegeben ebenfalls mit einer Schutzstreifenbreite von beidseitig 0,40 m (somit 0,80 m) bebauungs-, bepflanzungs- und verstellungsfrei zu halten ist.

Neben den anschlusstechnischen Voraussetzungen der Elektroenergieversorgung durch das bestehende Niederspannungsnetz bzw. die 20/0,4-kV-Transformatorenstation (kapazitätszugeordnet) ist auch die gasteknische Anschlussmöglichkeit durch das vorhandene Versorgungsnetz (Mitteldruck) gegeben. Die dazu notwendige technische Planung erfordert die Vorlage der gewünschten Anschlusswerte.

| |
|---------------------------------------|
| Vorschlag zur Abwägung mit Begründung |
|---------------------------------------|

Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Stadt Bleicherode zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung des Bebauungsplanes entsprechend beachtet.

| | |
|------------------------------------|---|
| Nr. 5 | Abwasserzweckverband „Bode Wipper“ |
| Nr. 5/1 | Schlagwort: abwassertechnische Erschließung |
| Inhalt der Anregung in Kurzfassung | |

Zu o. g. Verfahren beziehen wir uns inhaltlich auf die Stellungnahme vom 30.07.2007 und geben noch nachfolgende Zusätze an:

- sämtlich auf dem Grundstück anfallendes häusliches Abwasser ist den vorhandenen Mischwasserhausanschluss zuzuführen
- sollte beabsichtigt sein, nicht häusliches Abwasser nach § 15 Entwässerungssatzung einzuleiten, ist ein gesonderter Antrag beim AWZV zu stellen



Stellungnahme vom 30.07.2007

V.g. Bereich des B-Planes Nr. 07 ist über die Schachtstraße abwasserseitig zentral erschlossen. Ein Mischwasserkanal DN 250 Steinzeug ist vorhanden. In den Flurstücken 326/13 und 326/15 sind bereits 2 Hausanschlüsse verlegt. Die Lage sowie Tiefe ist im Bestand des AWZV erfasst. Sollte beabsichtigt sein von den befestigten Flächen Regenwasser einzuleiten ist ein entsprechender Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück zu schaffen. Das Rückhaltevolumen müsste nach einem noch zustellendem Antrag berechnet werden. Weiterhin wäre eine separate Zustimmung vom AWZV erforderlich. Detaillierte Absprachen zur eventuellen Regenwasserableitung können zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die abwassertechnische Erschließung soll gem. der o.a. Stellungnahme und in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Bode - Wipper“ erfolgen.

| | |
|------------------------------------|--|
| Nr. 6 | Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfeldkessel“ |
| Nr. 6/1 | Schlagwort: Trinkwasserversorgung |
| Inhalt der Anregung in Kurzfassung | |

Zu dem "Gewerbegebiet an der Schachtstraße" haben wir bereits mit Schreiben vom 23.08.07 eine Stellungnahme abgegeben (noch als Bebauungsplan Nr. 7).

Die in diesem Schreiben getroffenen Aussagen besitzen weiterhin Ihre Gültigkeit. Bei Berücksichtigung dieser Punkte wird dem B-Plan zugestimmt. Eine Kopie unseres Schreibens vom 23.08.07 haben wir als Anlage diesem Schreiben beigelegt.

Stellungnahme vom 23.08.07

Das o. g. B-Plangebiet ist trinkwasserversorgungsseitig nicht erschlossen. Die unter Punkt 13 der Begründung zum B-Plan getroffenen Aussagen zur Wasserversorgung muss widersprochen werden.

In der östlich des Erschließungsgebietes verlaufenden Schachtstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung (DN 100).

Nur das Gebäude auf der Fläche GE 4 besitzt einen direkten Wasseranschluss von dieser Versorgungsleitung. Über die Flächen GE 2 und GE 3 verläuft eine Wasserversorgungsleitung zu den westlich des B-Plan befindlichen 2 Wohnhäusern.

Zu dem genaueren Verlauf der Leitung innerhalb der bestehenden Gewerbebetriebe liegen uns keine genauen Lagepläne vor.

An dieser Leitung erfolgten mehrere Reparatur- und abschnittsweise Auswechslungsmaßnahmen. Die Dimensionierungen gehen von DN 32 bis DN 100.

Zur ordnungsgemäßen und optimalen Wasserversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist in Abstimmung mit dem WAZ eine neue Versorgungsleitung einschließlich aller Parameter und Ausrüstungen zu planen und zu bauen.

Hierzu ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Die Dimensionen der Leitung hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung sowie die Kostenübernahme sind in diesem Vertrag zu regeln. Im Punkt 11.5 der Begründung wird die Aussage getroffen, dass keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die bestehende Leitungstrasse für die Wasserversorgung der bereits genannten östlich des B-Plangebietes befindlichen Wohnhäusern auch zukünftig benötigt wird. Die Leitungstrasse darf nicht überbaut werden und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

Aussagen zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge sind im B-Plan nicht enthalten und sind nachträglich mit aufzunehmen.

Als Anlage haben wir den Verlauf der Wasserversorgungsleitungen in den B-Plan ohne jeglichen Anspruch auf einer genauen Lage und Maßstäblichkeit einskizziert.

Vorschlag zur Abwägung mit Begründung

Die wassertechnische Erschließung soll gem. der o.a. Stellungnahme und in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfeldkessel“ erfolgen. Die Aussagen in der Begründung wurden entsprechend der o.a. Stellungnahme überarbeitet.