Gemeinde St. Gangloff

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“
- Neuaufstellung -
&
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Umnutzung Flurstück 310/2“
- Aufhebung -

- Begründung -

St. Gangloff, 2. März 2026

INHALT

1 Planungsanlass zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ und zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung Flurstück 310/2“ 5
1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planänderung 5
1.2 Lage, Begründung, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 5
1.3 Kartengrundlage und Bodenordnung 6
1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 7
2 Konzeption und Planinhalt zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ sowie zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „UMNUTZUNG TUH GmbH“ 10
2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planverfahren 10
2.2 Wahl des Planverfahrens 11
2.3 Planinhalt 11
2.3 Erschließung 16
2.4 Sonstige Hinweise 17
3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan 17
3.1 Einleitung 17
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes 18
3.1.2 Übergeordnete Ziele 18
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
3.2.1 Aufnahme des gegenwärtigen Bestandes 20
3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 29
3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung 29
3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter 30
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung 30
3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) 30
3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) 30
3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB 33
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen 34
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung 36
3.3.6 Belange des Artenschutzes 38
3.3.7 Alternativenprüfung 38
3.4 Ergänzende Angaben 38
3.4.1 Methodik 38
3.4.2 Monitoring 38
3.4.3 Zusammenfassung 38
4 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen 39

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes 6
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen 2025 mit Darstellung des Plangebiets 7
Abbildung 3: Auszug aus dem Vorentwurf des FNP der Gemeinde St. Gangloff (Stand 02/2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets 8
Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan von 2015 mit Darstellung des Plangebiets 9
Abbildung 5: befestigte Flächen des Plangebiets (Blick von Norden) 21
Abbildung 6: gesetzlich geschütztes kleines Stand-- gewässer mit Großröhricht 21
Abbildung 7: Aufschüttung im nördlichen Plangebiet 21
Abbildung 8: Ruderalflur auf der Aufschüttung 21
Abbildung 9: Zauneidechse auf der Aufschüttung im nördlichen Plangebiet (25.06.2025) 26
Abbildung 10: Blick Richtung Süden von der Aufschüttung im Norden des Plangebiets 29

Abbildungsverzeichnis:

Tabelle 1: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes 11
Tabelle 2: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes 18
Tabelle 3: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005) 24
Tabelle 4: Ermittlung des Ausgangswertes 37
Tabelle 5: Ermittlung des Planungswertes 37

1 Planungsanlass zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ und zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung Flurstück 310/2“

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe der Bauleitplanung ist es dabei, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Dies bedeutet auch, dass aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr erforderliche Bauleitpläne aufzuheben bzw. umfassend zu ändern sind.

Die Gemeinde St. Gangloff hat 2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „UMNUTZUNG TUH GmbH“ mit dem Planungsziel zur Rechtskraft gebracht, die Fläche einer ehemaligen Baustoffverwertungsanlage als Gewerbestandort für ein Speditionsunternehmen zu nutzen. Hierbei war vorgesehen, im Plangebiet großflächige Hallen zu errichten. Da die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan war und dieser keine Angaben zu den konkreten Bauvorhaben enthält, war eine Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben, so dass eine Änderung des vorliegenden Planes erforderlich ist. Hierbei wird weiterhin angestrebt, die Flächen des Plangebietes für eine Spedition / Logistikunternehmen zu nutzen.

In Folge der Corona-Pandemie und des gegenwärtigen Wandels im Bereich der Lagerhaltung ergeben sich zudem neue Anforderungen an die Speditionsunternehmen. Dieser Prozess ist sowohl vor dem Hintergrund einer angestrebten größeren Unabhängigkeit von chinesischen Unternehmen als auch der Energieversorgung noch nicht abgeschlossen und fordert auch vom ansässigen Speditionsunternehmen kurzfristige Anpassungen. Es wird daher angestrebt, an Stelle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bedarfsplanung) einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, wobei an der Art der Nutzung „Logistik- und Speditionsunternehmen“ festgehalten werden soll.

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Da mit der Neuaufstellung und den damit beabsichtigten Änderungen in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird, ist ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB nicht möglich. Es ist somit entsprechend den bestehenden rechtlichen Regelungen neben den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB) eine Umweltprüfung erforderlich (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB). Der Umweltbericht nimmt am gesamten Änderungsverfahren teil. Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

1.2 Lage, Begründung, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ liegt außerhalb des Siedlungsbereiches von St. Gangloff unmittelbar östlich der L 1073 (Kreuzstraße). Hierbei handelt es sich um eine historisch gewachsene bauliche Nutzung, die auf eine ursprüngliche Stallanlage zurückgeht. Es erfolgte eine gewerbliche Nachnutzung als Baustoffverwertungsanlage, dann als Standort für ein Logistikunternehmen.

Ungeachtet der isolierten Lage innerhalb einer Waldbestandes wird an der gewerblichen Nutzung festgehalten. Hierfür sind die beiden folgenden Gründe ausschlaggebend:

(1) Der vorgesehene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Nutzung einer bereits umfassend beeinträchtigten Fläche.

(2) Die günstige Lage in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschlussstelle Hermsdorf Süd und damit zum Hermsdorfer Kreuz (A 4 / A 9) ist prädestiniert für eine Spedition, so dass keine Beeinträchtigung von Wohn- und Siedlungsbereichen erfolgt.

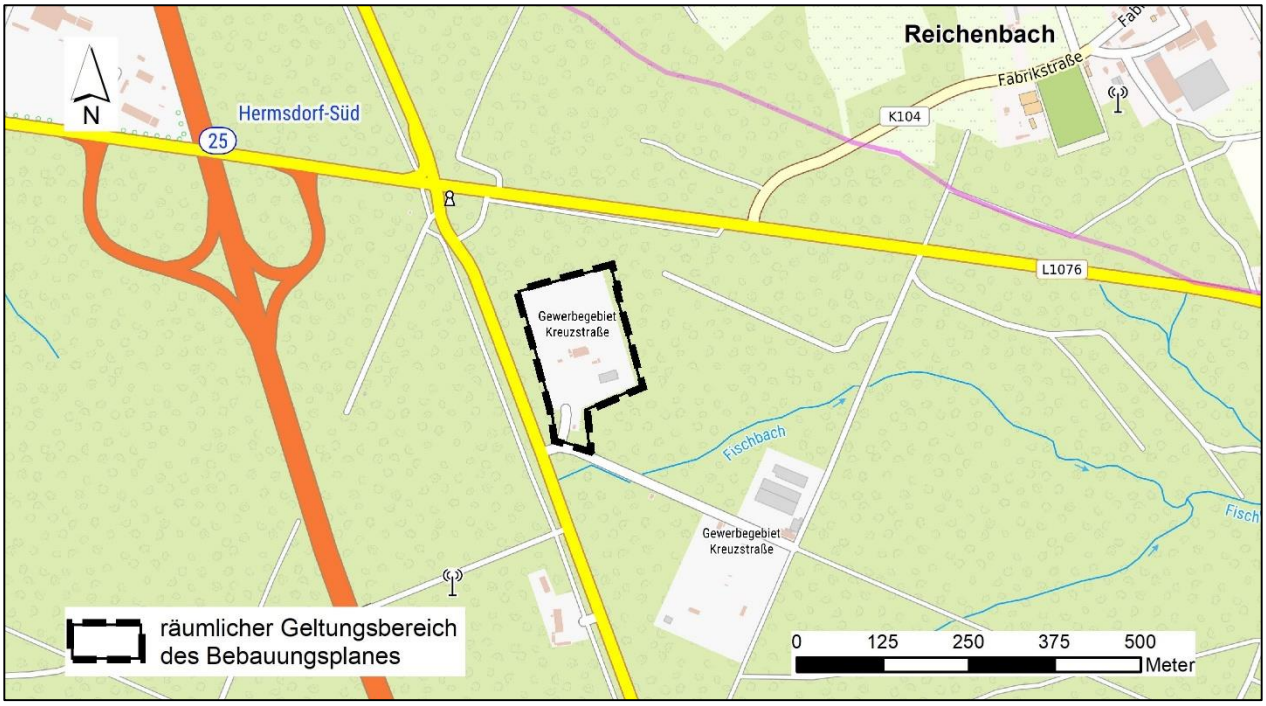

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Waldbestandes, der im Westen, Norden und Osten an das Plangebiet angrenzt. Die Flächen des Geltungsbereiches werden fast vollständig gewerblich genutzt. Lediglich eine Grünfläche mit Standgewässer im Südwesten des Plangebiete sowie eine der Sukzession überlassene Aufschüttung im Norden des Plangebietes weisen ungeachtet der Vorbelastungen naturnähere Bedingungen auf.

Das Plangebiet umfasst bei einer Fläche von 176.169 m² (= 17,62 ha) die Flurstücke 310/43 und 310/44 in der Flur 4 der Gemarkung St. Gangloff.

Der Geltungsbereich des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung Flurstück 310/2“.

1.3 Kartengrundlage und Bodenordnung

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde die Liegenschaftskarte der Flur 4 der Gemarkung St. Gangloff der gleichnamigen Gemeinde mit Stand vom 7. August 2024 verwendet (Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation). Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. digitalem Geländemodell – DGM1 - Stand 2026).
Für die Umsetzung der Planung ist ein gesondertes Bodenordnungsverfahren nicht geplant und auch nicht erforderlich. Der im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb verfügt über die Flurstücke im Plangebiet.

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung - Regionalplan Ostthüringen (2025):

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sind Ziele als verbindliche Vorgaben zu werten, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht der Abwägung offenstehen. Dem gegenüber können Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) in die Abwägung eingestellt werden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Flächen, die in der Raumnutzungskarte bereits als Siedlungsflächen übernommen wurden. Dies betrifft sowohl das Plangebiet als auch den ebenfalls gewerblich genutzten, südöstlich liegenden Standort. Die unmittelbar angrenzenden Waldbestände wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen, wobei diese nicht Teil das anschließenden Vorbehaltsgebietes fs-23 (Görlitz und Saarbach, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder) sind.

→ Die Planung steht den zeichnerischen Vorgaben der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (2025) nicht entgegen.

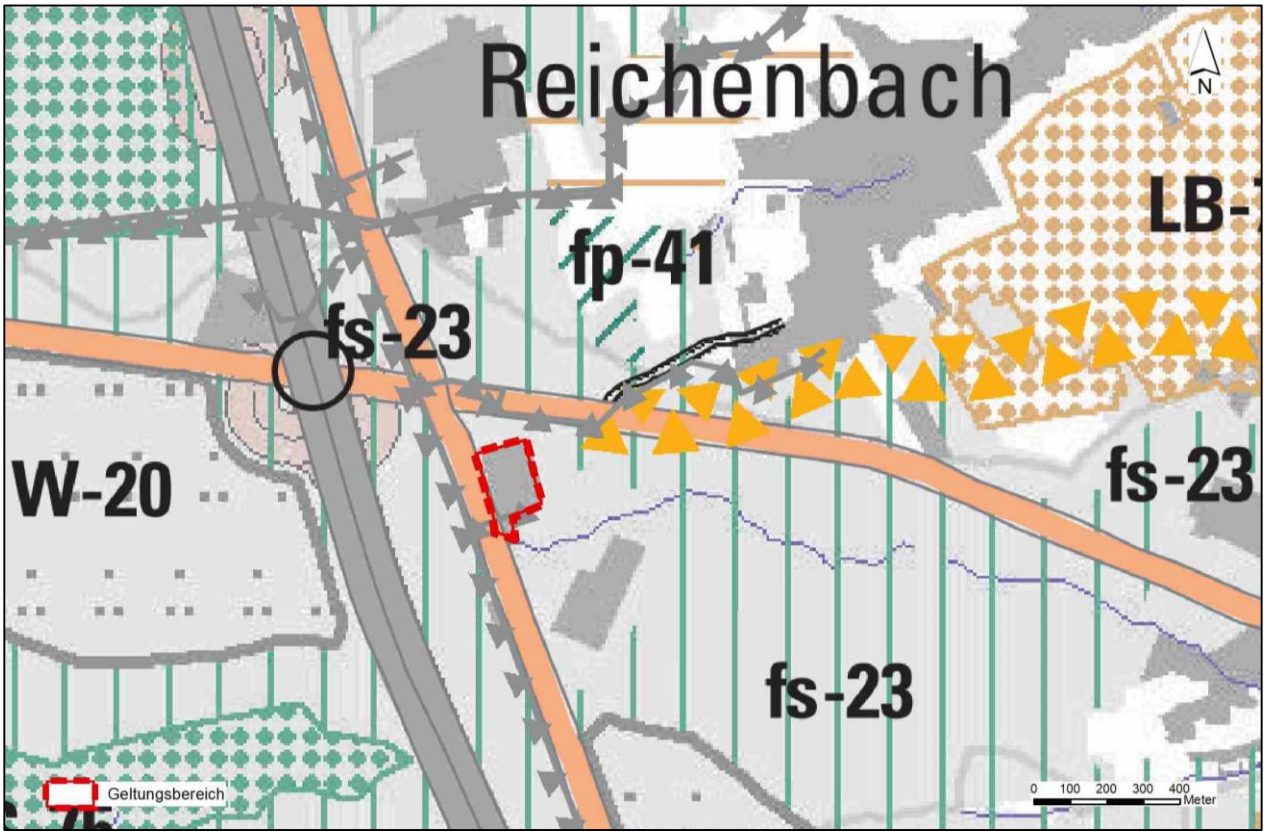

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen 2025 mit Darstellung des Plangebiets

Hinsichtlich der weiteren Vorgaben des Regionalplanes wird vorliegend auf die folgenden Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (Kap. 2) abgestellt:

G 2-3 - Die Neuausweisung von Siedlungsfläche im Außenbereich soll vermieden werden. Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sollen alle Potenziale zur Auslastung bestehender Baugebiete und die Nutzung geeigneter Konversions- und Brachflächen im Innenbereich geprüft und bevorzugt genutzt werden.

→ Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz G 2-3 durch die Nutzung bereits bebauter Flächen vollumfänglich entsprochen.

G 2-9 - Die Gewerbeflächenentwicklung der Gemeinden der Planungsregion soll landschaftsverträglich, flächenschonend und energieeffizient erfolgen. Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete soll auf eine flächeneffiziente Erschließungsform und multifunktionale Gebäudenutzung hingewirkt werden.

→ Die vorliegende Planung nimmt die Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich einer flächeneffizienten Erschließungsform, der Zulässigkeit von PV-FFA und Energiespeichern sowie der energiesparenden Lage unmittelbar an der Autobahn auf.

Fazit: Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2025).

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Die Gemeinden führt zurzeit das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Im vorliegenden Vorentwurf (Stand 02/2025) wird das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes liegt dabei in einer Trinkwasserschutzzone III, wohingegen der nördliche Bereich Teile einer Altlastenverdachtsfläche (Nr. 07114 – Geflügelhaltung) umfasst.

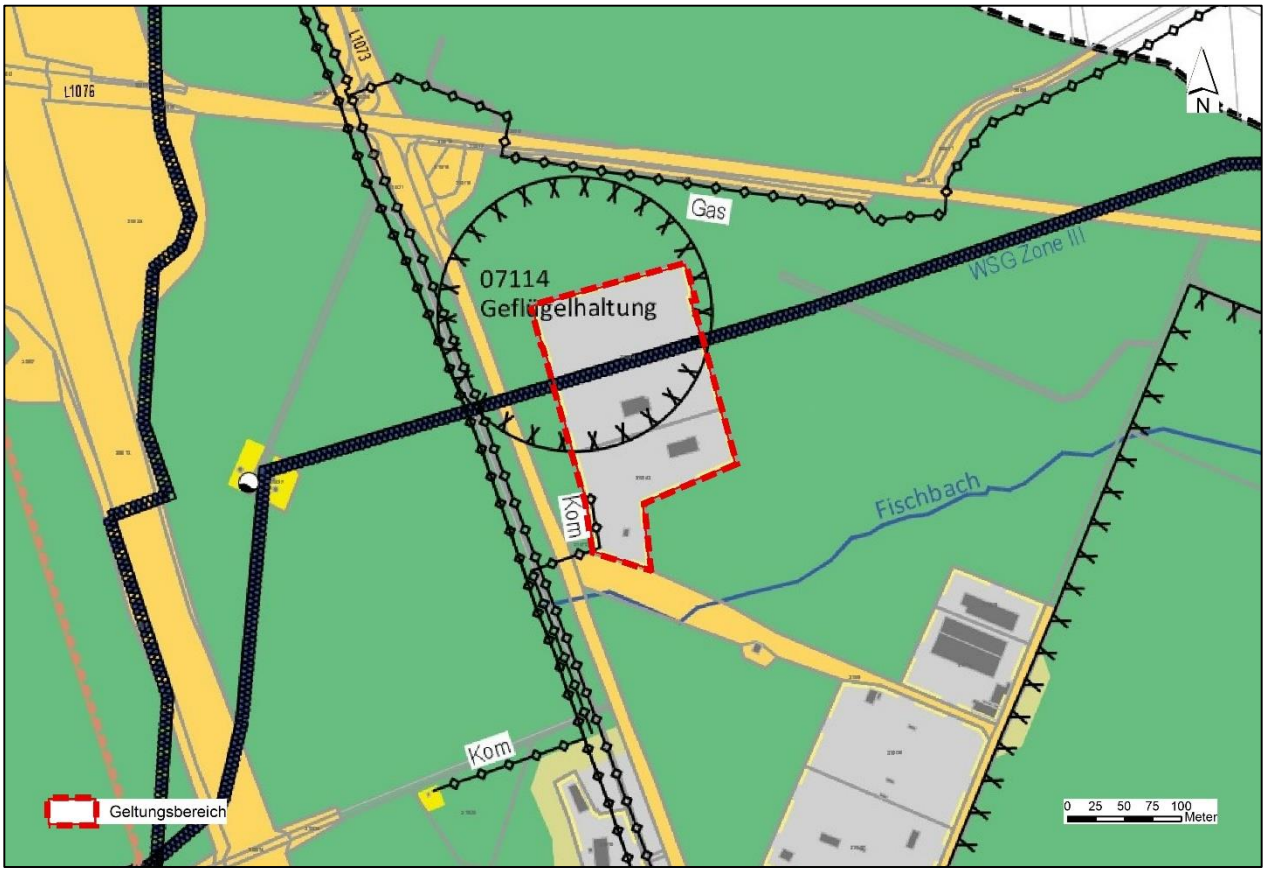

Abbildung 3: Auszug aus dem Vorentwurf des FNP der Gemeinde St. Gangloff (Stand 02/2025) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Fazit: Die vorliegende Planung ist mit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes vereinbar.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Plangebiet des hier plangegenständigen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „UMNUTZUNG TUH GmbH“ der Gemeinde St. Gangloff, der auch

als vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umnutzung Flurstück 310/2“ geführt wird. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 2016 mit dem Planungsziel zur Rechtskraft gebracht, die Fläche einer ehemaligen Baustoffverwertungsanlage als Gewerbestandort für ein Speditionsunternehmen zu nutzen. Hierbei war vorgesehen, im Plangebiet großflächige Hallen zu errichten. Da die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan war und dieser keine Angaben zu den konkreten Bauvorhaben enthält, war eine Genehmigungsfähigkeit geplanter Hallen nicht gegeben. Zudem handelt es sich hierbei um einen Bedarfsplan, der auf eine zeitnahe Umsetzung ausgerichtet ist.

Ausgehend von den bestehenden ökonomischen Unsicherheiten hinsichtlich einer weiteren Standortentwicklung sowie das Erfordernis kurzfristig auf Entwicklungen reagieren zu können, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch eine Angebotsplanung ersetzt werden. D. h. der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aufgehoben und zeitgleich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan von 2015 mit Darstellung des Plangebiets

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans für den Teilraum Täler des Saale-Holzland-Kreises (PLANUNGSBÜRO Dr. HAUßNER 1997). Der Landschaftsplan ist aufgrund seines Alters von 29 Jahren und der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen in der Flächennutzung und Biotopausstattung, geänderten rechtlichen Vorgaben sowie neuer Anforderungen (z. B. Biotopverbundkonzept, artenschutzrechtliche Belange) und Änderungen in den Siedlungsstrukturen nicht mehr planungsrelevant. Ein aktueller Landschaftsplan für das Gebiet der VG Hermsdorf ist derzeitig in Bearbeitung und wird demnächst auf der Internetseite des Umweltamtes des Saale-Holzland-Kreises zur Verfügung gestellt.

Rechtliche Festsetzungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein kleines Standgewässer, mittlere Strukturdichte (2512 §) mit der Funktion eines Regenrückhaltbeckens. Sohle und Ufer des Gewässers sind unbefestigt. Darin hat sich eine naturnahe Verlandungsvegetation aus Rohrkolben- und Schilf-Großröhrichten entwickelt. Das kleine Standgewässer ist einschließlich seiner naturnahen Verlandungsvegetation ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG): Der Geltungsbereich ist Teil der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes St. Gangloff.

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG): Schutzgebiete gem. Thüringer Waldgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich nach allen Himmelsrichtungen Wald gem. § 2 ThürWaldG. Damit ist die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG zu beachten, die einen Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald vorschreibt.

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG): Im Plangebiet befinden sich keine Objekte nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Thüringer Straßengesetz (ThürStrG): Im Straßengesetz (§ 24 ThürStrG) ist geregelt, dass entlang von Landesstraßen eine Bauverbotszone mit Abstand von 20 m bezogen auf die befestigte Straßenfläche besteht. Zudem gilt angrenzend in einem Abstand von 40 m eine Baubeschränkungszone. Die entsprechenden Grenzen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Während der Geltungsbereich außerhalb der Bauverbotszone liegt, befinden sich festgesetzte Gewerbegebietsflächen innerhalb der Baubeschränkungszone. Hierbei handelt es sich jedoch um nicht mit Gebäuden überbaubare Flächen (außerhalb der Baugrenzen). Zudem erfolgt in diesem Bereich eine Übernahme aus den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

2 Konzeption und Planinhalt zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ sowie zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „UMNUTZUNG TUH GmbH“

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planverfahren

Die Gemeinde St. Gangloff hat 2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „UMNUTZUNG TUH GmbH“ mit dem Planungsziel zur Rechtskraft gebracht, die Fläche einer ehemaligen Baustoffverwertungsanlage als Gewerbestandort für ein Speditionsunternehmen zu nutzen. Hierbei war vorgesehen, im Plangebiet großflächige Hallen zu errichten. Da die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan war und dieser keine Angaben zu den konkreten Bauvorhaben enthält, war eine Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben, so dass eine Änderung des vorliegenden Planes erforderlich ist. Hierbei wird weiterhin angestrebt, die Flächen des Plangebietes für eine Spedition / Logistikunternehmen zu nutzen.

In Folge der Corona-Pandemie und des gegenwärtigen Wandels im Bereich der Lagerhaltung ergeben sich zudem neue Anforderungen an die Speditionsunternehmen. Dieser Prozess ist sowohl vor dem Hintergrund einer angestrebten größeren Unabhängigkeit vom chinesischen Markt als auch erforderlichen Anpassungen in der Energieversorgung noch nicht abgeschlossen und fordert auch vom ansässigen Speditionsunterneh-

men kurzfristige Anpassungen. Es wird daher angestrebt, an Stelle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bedarfsplanung) einen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, wobei an der Art der Nutzung „Logistik- und Speditionsunternehmen“ festgehalten werden soll. Mit der Neuaufstellung soll zugleich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden, um bestehende Mängel im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mitzuziehen.

Mit der Neuaufstellung wird eine Angebotsplanung erstellt, die den Rahmen der zulässigen Nutzungen festlegt ohne diese schon konkret anzugeben. Zudem entfällt mit der Angebotsplanung die Verpflichtung, dass sich ein Vorhabenträger schon im Aufstellungsverfahren verpflichtet, die angestrebten Vorhaben innerhalb einer mit der Gemeine vereinbarten Frist umzusetzen. Hinsichtlich der Festsetzungen orientiert sich die Angebotsplanung am bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass an der vorliegenden Grundkonzeption festgehalten wird. Obgleich es sich um eine Angebotsplanung handelt, erfolgt dabei auch weiterhin die eingeschränkte Nutzung des Plangebietes für ein Logistik- und Speditionsunternehmen.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde St. Gangloff hat sich aus den o. g. Gründen entschieden, an Stelle des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Bebauungsplan als Angebotsplanung zu erstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im Regelverfahren, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung auch eine Umweltprüfung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt, die im Umweltbericht dokumentiert wird. Parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben.

Da die Gemeinde St. Gangloff gegenwärtig einen Flächennutzungsplan aufstellt, können die vorliegenden Verfahren nicht mehr als vorzeitige Verfahren gem. § 8 Abs. 4 BauGB geführt werden. Die Neuaufstellung erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Dabei kann der Bebauungsplan auch vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes zur Rechtskraft gebracht werden, sofern davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Dies ist entsprechend dem Planungsstand zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (s. o.) der Fall.

2.3 Planinhalt

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ enthält die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der Flächennutzung im Plangebiet. Er berücksichtigt dabei sowohl die kommunalen Belange als auch die privaten Interessen des ansässigen Gewerbebetriebes (Abwägungspflicht gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Er entspricht dabei sowohl den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung als auch den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (Planungsstand Vorentwurf). Ausgehend von den vorgesehenen Festsetzungen ist von nachfolgender Flächenbilanz für das Plangebiet auszugehen:

Tabelle 1: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes

Planung	**Fläche in m² (A)**
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	26.941
davon überbaubar gem. GRZ = 0,75	20.206
davon nicht überbaubar mit Festsetzung zum Pflanzerhalt	6.130
davon nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	605
private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	275
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	489
Gesamtergebnis	**27.705**

Nachfolgend werden die textlichen Festsetzungen und Regelungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ erläutert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umnutzung TUH GmbH“

Sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Begründung: Mit der vorliegenden Planung wird der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „UMNUTZUNG TUH GmbH“ der Gemeinde St. Gangloff überplant. Die bisherigen Festsetzungen werden aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt. Zur Schaffung einer rechtseindeutigen Sachlage soll der bisher vorliegende Bebauungsplan aufgehoben werden. Von einem eigenständigen Verfahren wird abgesehen, wobei in den Beschlussfassungen des Gemeinderates ein gesonderter Beschlussteil zur Aufhebung des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Bebauungsplan „TUH GmbH Kreuzstraße“

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

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Logistik- und Speditionsunternehmen“.

Zulässig sind die dem Logistik- und Speditionsunternehmen zugeordneten

- *Lagerhallen und -flächen, Werkstätten,*
- *Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude,*
- *Stellplätze, Garagen und Carports für PKW und LKW,*
- *Betriebstankstellen,*
- *Batteriespeicher*

sowie alle dem Logistik- und Speditionsunternehmen zugeordneten Anlagen.

Nicht zulässig sind

- *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von „Logistik- und Speditionsunternehmen“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),*
- *Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),*
- *öffentliche Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),*
- *Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),*
- *Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),*
- *Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie*
- *Einzelhandelsbetriebe*

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden

kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

Begründung: Die Bauflächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei eine Begrenzung des Zulässigkeitsrahmens ausschließlich auf Logistik-. Und Speditionsunternehmen begrenzt wird. Diese Beschränkung erfolgt, um diesen äußerst verkehrsgünstig am Autobahnkreuz Hermsdorf gelegenen Standort für diese Nutzung vorzuhalten. Somit kann ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit seinen Belastungen für die Bevölkerung der Ortslage St. Gangloff vermieden werden. Durch die Lage an der Auffahrt Hermsdorf Süd zur BAB A 9 sind zudem auch keine anderen Ortslagen oder Siedlungsbereiche betroffen. Für Gewerbebetriebe anderer Art i. S. d. § 8 BauNVO stehen in St. Gangloff Flächen im Gewerbegebiet zur Verfügung.
Entsprechend dieser Planungsabsicht erfolgen die Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung. Demnach sind die folgenden Anlagen und Gebäude zulässig, sofern Sie einem Logistik- und Speditionsunternehmen zugeordnet sind:

- Lagerhallen und -flächen, Werkstätten,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude,
- Stellplätze, Garagen und Carports für PKW und LKW,
- Betriebstankstellen sowie
- Batteriespeicher.

Alle weiteren in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind dagegen ausgeschlossen. Diese sollen bei Bedarf in der Ortslage St. Gangloff untergebracht werden. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen) bezieht sich der Ausschluss auf selbstständige Anlagen und nicht auf Anlagen des Speditionsunternehmens.

Mit der vorliegenden Festsetzung wird sichergestellt, dass keine den o. g. Zulässigkeitsrahmen nicht entsprechenden Anlagen und Nutzungen zulässig sind und eine ausschließliche Nutzung durch ein Logistik- und Speditionsunternehmen erfolgen kann.

Im Gegensatz zum bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nunmehr eine eindeutige Festlegung des Zulässigkeitsrahmens unter Berücksichtigung der Änderungen in § 8 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Grundflächenzahl: Für das Gewerbegebiet wird eine zulässige GRZ von 0,75 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude im Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO auf 387 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Begründung: Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt, so dass maximal 75 % der anzusetzenden Baugrundstücksflächen i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden bebaut oder anderweitig z. B. mit Stell- und Lagerflächen überdeckt bzw. befestigt werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt dabei geringfügig unter der Orientierungsgröße für die Obergrenze der Grundflächenzahl in einem Gewerbegebiet. Diese Unterschreitung ergibt sich aus den ergänzenden Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Damit erfolgt auch eine Korrektur der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8, zumal diese im bisherigen Bebauungsplan ebenfalls aufgrund der festgesetzten Festsetzungen für Bepflanzungen nicht ausgeschöpft werden hätte können.
Im Gegensatz zur Grundflächenzahl wird die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen aus dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 14 m übernommen, wobei nunmehr als Bezugshöhe

m ü NHN festgesetzt wird. Zulässig sind somit Gebäude und baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 387 m ü. NHN. Dies entspricht einer zulässigen Höhe von bis zu ca. 14 m über derzeitigen Gelände. Ausgehend von den im Plangebiet zulässigen Anlagen darf die zulässige Höhe u. a. für Anlagen der Lüftungstechnik (z. B. Filteranlagen), Schornsteine und Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden. Diese Höhenöffnung ist gerade in Verbindung mit den in einem Logistikbetrieb häufig erforderlichen Kühlaggregaten bzw. der Lüftungstechnik erforderlich und sinnvoll.

Da die festgesetzte maximale Höhe aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wird, führt diese Festsetzungen zu keinen ergänzenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, zumal sichtverschattende Gehölze der angrenzenden Waldbestände eine Einsehbarkeit weitgehend ausschließen.

Die bisherigen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse (I bzw. II) sowie zur Geschossflächenzahl werden im neuen Bebauungsplan nicht übernommen. Da es sich vorliegend um Sondergebiete für eine gewerbliche Nutzung handelt, sind entsprechende Regelungen weder sinnvoll noch erforderlich. Die maßgebliche Regelung erfolgt durch die Festsetzung zur maximalen Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen.

Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 120 m festgesetzt.

Begründung: Für das Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 120 m Länge. Die festgesetzte maximale Gebäudelänge von maximal 120 m gewährleistet einerseits eine individuelle Gebäudegestaltung bei einer maximalen Ausnutzung der Baugrenze. Diese maximale Ausnutzung wurde gewählt, da im Bereich der Warenlagerung häufig große und dabei zusammenhängende Hallen benötigt werden.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Begründung: Für das Gewerbegebiet wird eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenze berücksichtigt dabei im Norden die vorhandene Aufschüttung, die u. a. auch aus artenschutzrechtlichen Gründen zu erhalten ist. Im Westen und Osten wurde die Baugrenze an Hand des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m vom Wald zu Gebäuden festgelegt. Abweichend von der Vorgabe wird im Süden des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Gebäude ein geringerer Waldabstand festgesetzt. Im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan wird die Baugrenze nunmehr auch im Osten an den einzuhaltenden Waldabstand (bisher 22 m) angepasst.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und offene Lagercontainer sind auch außerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung: Aufgrund des im Westen und Osten einzuhaltenden Waldabstandes ist es zur Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche erforderlich und sinnvoll, dass Stellplätze, offene Lagercontainer und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden dürfen. Im Gegensatz dazu sollen Garagen und Carports lediglich innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten Flächen errichtet werden, da es sich bei Garagen um Gebäude und bei Carports um Gebäuden gleichzusetzende bauliche Anlagen handelt. Um einen eindeutigen Regelungsgehalt zu gewährleisten, wurde diese Festsetzung neu aufgenommen.

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Die Gewerbegebietsfläche im Norden des Plangebietes, die ergänzend mit dem Planzeichen 11.1 PlanzV als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt ist, darf bis zu einer Höhe von 385,5 m ü NHN aufgeschüttet werden.

Begründung: Im Norden des Plangebietes wurde ausgehend von den bisherigen Festsetzungen ein Sichtschutzwall mit einer maximalen Höhe von 383,1 m ü. NHN festgesetzt. Dieser Wall, der nunmehr sowohl eine größere Breite als auch Höhe gegenüber der bisherigen Planung aufweist, wird als zulässige Aufschüttung festgesetzt. Damit kann die Zweckbestimmung Sichtschutzwall entfallen, da aufgrund der angrenzenden Waldbestände ein ergänzender Sichtschutz nicht erforderlich ist. Die nunmehr zulässigen Abgrenzungen sowie die zulässige Höhe berücksichtigen den inzwischen vorhandenen Wall.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Zur Beleuchtung der Freiflächen ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2.000 k) zulässig. Es ist ausschließlich eine bodengerichtete Beleuchtung zulässig. Zu verwenden sind LED-Lichtquellen mit einem gekapselten Gehäuse.

Begründung: Durch eine Vollversiegelung werden die Bodenfunktionen und dabei vor allem Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion und Funktionen innerhalb vom Wasser- und Stoffkreisläufen unterhalb dieser Flächen irreparabel geschädigt. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige dieser Funktionen teilweise aufrechterhalten werden (z. B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Zudem wird mit einer Versickerung die Einleitmenge in den Vorfluter entlastet bzw. das rückzuhaltende Niederschlagswasser minimiert. Die vorgenannte Festsetzung gilt dabei ausschließlich für die vorgesehenen PKW-Stellplätze.

Ausgehend von der Lage des Plangebietes innerhalb einer Waldflächen wird aus dem vorliegenden Bebauungsplan die Regelung zur Vermeidung von Lichtemissionen sowie zum Schutz vor allem von Insekten und Fledermäusen übernommen, wobei nunmehr eine eindeutige Regelung hinsichtlich der einzusetzenden Leuchtmittel und deren Ausrichtung festgesetzt wird.

Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Begründung: Die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen gewinnt vor dem Hintergrund der Endlichkeit fossiler Brennstoffe sowie der weltpolitischen Konflikte immer mehr an Bedeutung. Hierzu enthält der Regionalplan Ostthüringen (2025) im Grundsatz 3-36 die Vorgabe, dass zur Nutzung der Solarenergie vorrangig die verfügbaren Potenziale für Solaranlagen als Teil der Gebäudeausrüstung auf Dach- und an Gebäudeflächen genutzt werden sollen. In Verbindung mit der Festsetzung zum Bau von Flachdächern wird festsetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen für Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie genutzt werden sollen. Um zu gewährleisten, dass auch ergänzende Anlagen (z. B. Lüftungstechnik, Klimaaggregate oder Dachfenster) auf den Dächern errichtet werden können, erfolgt eine auf 50 %

der Dachfläche begrenzte Vorgabe zum Einsatz von Solarmodulen. Diese Vorgabe ist sowohl städtebauliche begründet, sinnvoll als auch verhältnismäßig. Diese Festsetzung ist bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen maßgeblich.

Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze innerhalb der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV zum Erhalt von Gehölzen festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind zu erhalten.

Begründung: Auf der Wallfläche im Norden hat sich zwischenzeitige eine Ruderalvegeation entwickelt, die auch zahlreichen Arten der Fauna Lebensraum bietet. Bei dieser Fläche soll von einer Bepflanzung, wie bisher festgesetzt, abgesehen werden. Vielmehr ist die Ruderalgesellschaft zu erhalten bzw. ist die Fläche sich zur eigenen Sukzession zu überlassen. Sie bietet damit innerhalb der bestehenden umgebenden Waldbestände eine Insel für Offenlandarten. Zudem ist Sie Lebensraum der europarechtlich geschützten Zauneidechse.

Ergänzend wird festgesetzt, dass der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstreifen nördlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes als gliederndes Elemente innerhalb der Gewerbegebietsfläche zu erhalten ist.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.

Begründung: Gewerbliche Bauten werden heute weitgehend mit Flachdächern errichtet. Mit der nunmehr gewählten Festsetzung wird diesem Umstand Rechnung getragen. Damit kann auch die absolute Gebäudehöhe stärker begrenzt werden als bei Satteldächern. Mit der Festsetzung erfolgt eine einheitliche Dachgestaltung im Plangebiet.

2.3 Erschließung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall also für ein Logistik- und Speditionsunternahmen. Neben der verkehrstechnischen Erschließung müssen auch die Löschwasserversorgung, der Anschluss an das Energienetz sowie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gewährleistet sein.

Verkehrsanbindung: Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über eine Gewerbegebietsstraße an die Landesstraße 1073 (Verbindung Tautendorf – Hermsdorf) und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstelle der A 9 Hermsdorf-Süd liegt in einer Entfernung von ca. 700 m nördlich des Plangebietes.

Die vorgenannte Gewerbegebietsstraße befindet sich im privaten Eigentum. Da über diese aber sowohl das Plangebiete selbst als auch ein weiteres, wesentlich größeres Gewerbegebiet angebunden ist, ist von einer Öffentlichkeit der Straße auszugehen. Dabei kann sich die Fläche einer öffentlichen Straße auch im Privateigentum befinden, ohne die Funktion einzuschränken.

Im Plangebiet befindet sich kein Leitungsbestand der übergeordneten Versorgungsträger (50 hertz Transmission GmbH, Thüringer Fernwasserversorgung, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

Energie: Eine Versorgung des Satzungsgebietes mit Energie erfolgt bereits aus dem vorhandenen Netz.

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist ebenfalls bereits vorhanden. Zur Sicherstellung der erforderlichen Druckverhältnisse befindet sich eine Druckerhöhungsanlage im Süden des Plangebietes innerhalb der Gewerbegebietsfläche.

Die Abwasserbeseitigung liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde St. Gangloff.

Abwasser: Auf dem Grundstück 310/43 befindet sich eine vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließendem Schönungsteich. Ein Anschluss an eine zentrale Kläranlage ist in Folge der isolierten Lage gegenwärtig nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser: Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem im Plangebiet liegenden Regenrückhaltebecken gesammelt. Dabei fällt die anzusetzende Fläche gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan und den vorliegenden Genehmigungen aufgrund der ergänzend festgesetzten Grünfläche sowie der Reduzierung der Grundflächenzahl geringer aus als bisher angesetzt.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Gemeinde St. Gangloff verantwortlich. Für das Plangebiet sind gem. DVWG-Regelwerk – „Technische Regeln 405 – Bereitstellung von Löschwasser“ 96 m³/h als Löschwassergrundschutz über einen Zeitraum von zwei Stunden (= 192 m³) vorzuhalten.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Nach Aussage der Gemeinde als zuständiger Träger für Wasserversorgung liegt im Plangebiet jedoch kein ausreichender Druck an. Somit ist die Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz nicht abgesichert, so dass mit dem Entwurf eine ergänzende Löschwasserbereitstellung angegeben wird.

2.4 Sonstige Hinweise

Belange der Waldwirtschaft

Das Plangebiet ist weiträumig von Wald umgeben, wobei das Plangebiet selbst keinen Wald umfasst. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Waldabstand gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG weitgehend berücksichtigt.

Belange der Landwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Landwirtschaftsflächen vorhanden.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des hier plangegenständigen Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG.

Für das Plangebiet sind zudem weder archäologische Bodenfunde bekannt noch handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss ungeachtet der gegenwärtigen Nutzung generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

3.1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ – Neuaufstellung gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Regelung der weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des

vorhandenen Gewerbebetriebes (TUH GmbH). Hierbei wird an der bisherigen Ausrichtung des Standortes als Gewerbegebiet für ein Logistik- und Speditionsunternehmen festgehalten. Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „TUH GmbH“, welcher 2016 zur Rechtskraft gebracht wurde, soll in einem Parallelverfahren aufgehoben werden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird dabei direkt in den Umweltbericht integriert.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ sollen die weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes (TUH GmbH) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan regelt den Rahmen der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Nutzung der weiteren Flächen. Zudem gibt es Festsetzungen für erforderliche grünordnerische Maßnahmen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz (Tabelle 2):

Tabelle 2: geplante Nutzungen des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet	26.941	97,2
davon überbaubar gem. GRZ 0,75	20.206	72,9
davon nicht überbaubar ohne Festsetzungen	605	2,2
davon nicht überbaubar mit Festsetzung zum Pflanzerhalt (Aufschüttung)	5.545	20,0
davon nicht überbaubar mit Festsetzung zum Pflanzerhalt (Baumgruppe)	585	2,1
private Grünfläche	275	1,0
Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	489	1,8
Gesamtergebnis (Größe des Plangebiets)	**27.705**	**100,0**

3.1.2 Übergeordnete Ziele

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

Schutzgebiete und -objekte

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein kleines Standgewässer, mittlere Strukturdichte (2512 §) mit der Funktion eines Regenrückhaltbeckens. Sohle und Ufer des Gewässers sind unbefestigt. Darin hat sich eine naturnahe Verlandungsvegetation aus Rohrkolben- und Schilf-Großröhrichten entwickelt. Das kleine Standgewässer ist einschließlich seiner naturnahen Verlandungsvegetation ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG): Der Geltungsbereich ist Teil der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes St. Gangloff.

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG): Schutzgebiete gem. Thüringer Waldgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich nach allen Himmelsrichtungen Wald gem. § 2 ThürWaldG. Damit ist die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG zu beachten, die einen Abstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald vorschreibt.

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG): Im Plangebiet befinden sich keine Objekte nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz.

Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen 2025 (RP-OT): s. Kapitel 1.4

Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan: s. Kapitel 1.4

Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan: s. Kapitel 1.4

Landschaftsplan: s. Kapitel 1.4

Fachgesetze

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt u. a. vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dabei sind u. a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Versiegelung von Boden erfolgt im Plangebiet für die Gebäude und die Verkehrsflächen, wobei durch die Festsetzung einer GRZ von 0,75, der Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen und der zusätzlichen Grünfläche bereits eine Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt. Zudem ist das Plangebiet bereits weitgehend entsprechend der vorgesehenen GRZ überbaut bzw. befestigt. Weiterhin werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1a Abs. 5 BauGB) durch die Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien (Festsetzung von Solarmodulen) beachtet.

Bundesbodenschutzgesetz / Bundesbodenschutzverordnung: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, geschädigter Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und eine Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Im Plangebiet wird die infolge von Bebauungen und Versiegelungen vorhandene anthropogen veränderte bzw. zerstörte Bodenstruktur genutzt, wobei bis zum Erreichen der GRZ zusätzliche Bodenbefestigungen erfolgen können. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,75 und die Festsetzung von versickerungsfähigen PKW-Stellplätzen wird der Eingriff reduziert bzw. können Bodenteilfunktionen erhalten bleiben.

Bundes- und Landesnaturschutzrecht (BNatSchG / ThürNatG): Die naturschutzrechtlichen Anforderungen werden durch die Anwendung der Eingriffsregelung sowie durch Berücksichtigung des Artenschutzes umgesetzt. Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Biotopstrukturen sowie von einer Grünfläche und einem Regenrückhaltebecken werden Lebensräume, Vernetzungsfunktionen und die Artenvielfalt im Plangebiet gesichert.

Wasserrecht (WHG, ThürWG): Die wasserrechtlichen Anforderungen werden berücksichtigt, indem Teilflächen wie PKW-Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt werden, um Versickerung und Grundwasserneubildung zu sichern. Durch die Begrenzung auf nicht störfallrelevante Betriebe werden Schadstoffeinträge in Oberflächen- und Grundwasser minimiert.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Mit den festgesetzten zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet, werden die Belange des Immissionsschutzes grundsätzlich berücksichtigt. Da das Gewerbegebiet entsprechend den geplanten Festsetzungen bereits genutzt wird, erfolgen keine zusätzlichen Lärm-, Schadstoff- und Staubimmissionen.

→ Insgesamt werden die Ziele der Fachgesetze im Bebauungsplan berücksichtigt, indem vorhandene Vorbelastungen einbezogen, zusätzliche Eingriffe minimiert und durch geeignete Festsetzungen gemindert werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes.

3.2.1 Aufnahme des gegenwärtigen Bestandes

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im Juni 2025. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die gegenwärtig vorhandenen Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Plangebiet entsprechend den Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000). Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde die Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens verwendet (TLUBN 2024).

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L 1073 (9212) von Tautendorf nach Hermsdorf und nördlich der Kreuzstraße (9213). Die Autobahn A 9 verläuft rund 350 m westlich des Plangebiets. Die bituminös befestigte Zufahrt zum Plangebiet mit dem umzäunten Gelände der TUH GmbH erfolgt von Süden von der Kreuzstraße. Die Einfahrt ist von Baumgruppen aus Laub- und Nadelbäumen (6331), wie z. B. Espe (*Populus tremula*) gesäumt. Das Plangebiet umfasst größtenteils mittels Asphalt, Betonplatten oder Pflaster befestigte Flächen (9140). Zudem sind ein Firmengebäude, eine Lagerhalle und ein kleineres Gebäude östlich der Zufahrt vorhanden (9140). In Richtung Norden schließen sich an die vollversiegelten Industrie- und Gewerbeflächen Schotterflächen mit sandgeschlämmter Deckschicht (9140) an. Am Rand des befestigten Areals befinden sich grasreiche ruderale Säume (4711). Im räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden liegen kleinflächig Scherrasenflächen (9318) teilweise mit Gehölzpflanzungen (6410).

Nördlich des Firmengebäudes befindet sich eine baumbestandene Böschung mit Hasel (Corylus avellana), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) (BHD [Brusthöhendurchmesser] < 10 cm), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (BHD 10 cm), Gewöhnlicher Robinie (*Robinia pseudoacacia*) (BHD 10-15 cm) und Gewöhnlicher Fichte *Picea abies*).

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird durch ein kleines Standgewässer mit mittlerer Strukturdichte und einer naturnahen Verlandungsvegetation (2512 §) geprägt, welches als Regenrückhaltebecken angelegt wurde. Die Verlandungsvegetation umfasst im nördlichen und östlichen Bereich des Standgewässers ein Rohrkolben-Großröhricht mit *Typha latifolia* und im südwestlichen Teil ein Schilf-Großröhricht (*Phragmites australis*). Vor allem die östlichen Uferbereiche sind zudem mit Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*), Winkel-Segge (*Carex remota*), Ufer-Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) und Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*) bewachsen. Im Wasser wachsen Schwimmendes Laichkraut (*Potamogeton natans*) und Gewöhnlicher Froschlöffel (Artengruppe) (*Alisma plantago-aquatica* agg.). Die Ufer sind stellenweise von jungen Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) (BHD ~ 10 cm) sowie im südlichen Teil durch den

angrenzenden Wald beschattet. Das kleine Standgewässer mit der naturnahen Verlandungsvegetation aus Großröhrichten und Schwimmblattvegetation ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Abbildung 5: befestigte Flächen des Plangebiets (Blick von Norden)

Abbildung 6: gesetzlich geschütztes kleines Stand-- gewässer mit Großröhricht

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine rund 12 m hohe, steilhängige Aufschüttung. Diese ist mit blütenreichen Staudenfluren bewachsen (4733-17). Auf der Nordseite der Aufschüttung ist zudem ein junger Gehölzaufwuchs, u. a. aus Espe vorhanden (4733-3-17). Die vorkommenden Arten der Aufschüttung sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Darunter sind keine kennzeichnenden Arten einer gesetzlich geschützten Staudenflur trockenwarmer Standorte. Die Erfassungskriterien einer artenreichen Ruderalflur, trockenwarm sind ebenfalls nicht erfüllt, so dass eine sonstige Staudenflur / Brache / Ruderalflur auf trockenem Standort vorliegt (Biotopcode 4733). Darunter sind keine Arten mit Schutzstatus oder Arten der FFH-Richtlinie. Der vorkommende Acker-Gauchheil (*Anagallis arvensis*) befindet sich in der Vorwarnliste der Roten Liste Thüringens. Mit der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*), dem Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*) und dem Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) sind auf der Aufschüttung gebietsfremde invasive Arten sowie mit der Pfeilkresse (*Cardaria draba*) eine potenziell invasive Art in Thüringen gem. WESTHUS et al. (2016) vorhanden.

Abbildung 7: Aufschüttung im nördlichen Plangebiet

Abbildung 8: Ruderalflur auf der Aufschüttung

Tabelle 3: Artenliste der Ruderalflur der Aufschüttung (nicht vollständig)
(Abundanzen: 1 - selten, 2 - lokal verbreitet, nicht häufig, 3 -regelmäßig verbreitet, 4 - sehr häufig, 5 - massenhaft, dominant)

Deutscher Artname	**wissenschaftlicher Artname**	Rote Liste Thüringens	TH_invasive gebietsfremde Art (Westhus et al. 2016): M - Managementart, A - Aktionsart	TH_potenziell invasive Art (Westhus et al. 2016): H - Handlungsart, B - Beobachtungsart	Abundanz am 25.06.2025
Pfeilkresse	*Cardaria draba*	*		**B**	5
Rainfarn	*Tanacetum vulgare*	*			4
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	*			3
Glatthafer	*Arrhenatherum elatius*	*			3
Hänge-Birke	*Betula pendula*	*			3
Land-Reitgras	*Calamagrostis epigejos*	*			3
Acker-Kratzdistel	*Cirsium arvense*	*			3
Wilde Karde	*Dipsacus fullonum*	*			3
Wasserdost	*Eupatorium cannabinum*	*			3
Tüpfel-Johanniskraut	*Hypericum perforatum*	*			3
Hopfen-Schneckenklee	*Medicago lupulina*	*			3
Gewöhnliches Bitterkraut	*Picris hieracioides*	*			3
Kratzbeere	*Rubus caesius*	*			3
Kanadische Goldrute	*Solidago canadensis*	*	**M**		3
Schwarze Königskerze	*Verbascum nigrum*	*			3
Vogel-Wicke	*Vicia cracca*	*			3
Wiesen-Labkraut (Artengruppe)	*Galium mollugo agg.*				3
Wiesen-Rispengras (Artengruppe)	*Poa pratensis agg.*				3
Schwarznessel	*Ballota nigra*				2
Acker-Winde	*Convolvulus arvensis*	*			2
Wilde Möhre	*Daucus carota*				2
Gewöhnlicher Natterkopf	*Echium vulgare*	*			2
Kriech-Quecke	*Elymus repens*	*			2
Kletten-Labkraut	*Galium aparine*	*			2
Pyrenäen-Storchschnabel	*Geranium pyrenaicum*	*			2
Riesen-Bärenklau	*Heracleum mantegazzianum*	*	**M**		2
Rainkohl	*Lapsana communis*	*			2
Weißer Steinklee	*Melilotus albus*	*			2
Acker-Vergißmeinnicht	*Myosotis arvensis*	*			2
Gewöhnliche Nachtkerze	*Oenothera biennis*	*			2
Kriechendes Fingerkraut	*Potentilla reptans*	*			2
Krauser Ampfer	*Rumex crispus*	*			2
Schmalblättriges Greiskraut	*Senecio inaequidens*	*			2
Rote Lichtnelke	*Silene dioica*	*			2
Feld-Klee	*Trifolium campestre*	*			2

Deutscher Artname	**wissenschaftlicher Artname**	Rote Liste Thüringens	TH_invasive gebietsfremde Art (Westhus et al. 2016): M - Managementart, A - Aktionsart	TH_potenziell invasive Art (Westhus et al. 2016): H - Handlungsart, B - Beobachtungsart	Abundanz am 25.06.2025
Huflattich	*Tussilago farfara*	*			2
Großblütige Königskerze	*Verbascum densiflorum*	*			2
Feinstrahl-Berufkraut	*Erigeron annuus*	*			2
Gewöhnlicher Beifuß (Artengruppe)	*Artemisia vulgaris agg.*				2
Rot-Schwingel (Artengruppe)	*Festuca rubra agg.*				2
Wiesen-Margerite (Artengruppe)	*Leucanthemum vulgare agg.*				2
Eschen-Ahorn	*Acer negundo*	*	**M**		1
Knoblauchsrauke	*Alliaria petiolata*	*			1
Acker-Gauchheil	*Anagallis arvensis*	V			1
Färber-Hundskamille	*Anthemis tinctoria*	*			1
Große Klette	*Arctium lappa*	*			1
Kleines Leinkraut	*Chaenorhinum minus*				1
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	*			1
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*	*			1
Wiesen-Platterbse	*Lathyrus pratensis*	*			1
Wiesen-Lieschgras	*Phleum pratense*	*			1
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	*			1
Hunds-Rose	*Rosa canina*	*			1
Breitblättrige Lichtnelke	*Silene latifolia*	*			1
Rauhe Gänsedistel	*Sonchus asper*	*			1
Acker-Hellerkraut	*Thlaspi arvense*	*			1
Rot-Klee	*Trifolium pratense*				1
Fuchs-Segge (Artengruppe)	*Carex vulpina agg.*				1
Rasen-Schmiele (Artengruppe)	*Deschampsia cespitosa agg.*				1

Das Plangebiet ist von Wald umgeben. Westlich befindet sich ein Espen-Pionierwald (Espe >50%) (7920-103) (BHD 15-20 cm). Nördlich schließt sich daran ein Kiefernwald (BHD 20-30 cm) (7203-202) an. Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Fichtenwald (BHD 20-30) (7203-102), sowie östlich davon ein Birken-Pionierwald (7920-104), welcher sich auch östlich des Plangebiets fortsetzt. Südlich des Plangebietes dominiert wiederum die Kiefer) (7203-202). Das Baumalter des südlichen Kiefernwalds beträgt gem. ThüringenForst (2025) 41-100 Jahre.

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit

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

Tabelle 4: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005)

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

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

Biotope mit einer hohen Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Kleines Standgewässer, mittlere Strukturdichte (2515-201 §): Endwert 40 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit mittlerer Bedeutung

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

Biotope mit mittlerer Bedeutung sind im Untersuchungsraum:

- Sonstiges Gebüsch (6224): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Baumgruppe, Mischbestand, Laubdominanz (6331): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Einzelbaum - Laubbaum (6410): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Einzelbaum - Nadelbaum (6420): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

- Sonstige Aufschüttungsflächen mit sonstiger Staudenflur / Brache / Ruderalflur auf trockenem Standort (4733-17): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Sonstige Aufschüttungsflächen mit sonstiger Staudenflur / Brache / Ruderalflur auf trockenem Standort mit Gehölzaufwuchs bis 70 % Deckung (4733-3-17): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Kulturbestimmter Fichtenwald (Anteil Fichte >90 %) auf frischeren bis trockeneren Standorten (7203-102): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Kulturbestimmter Kiefernwald (Anteil Kiefer >90%) auf frischeren bis trockeneren Standorten (7203-202): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Birken- Pionierwald (Birke >50%) (7920-102): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)
- Aspen-Pionierwald (Aspe >50%) (7920-103): Endwert 30 (keine Auf- oder Abwertung des Grundwertes)

Biotope mit geringer Bedeutung

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

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Endwert 25 (Grundwert 30, Abwertung -5 aufgrund der angrenzenden intensiven Gewerbenutzung sowie der partiellen Nutzung als Lagerflächen)
- Verkehrsbegleitgrün - Grassaum (durchschnittlich) (9280): Endwert 20
- Scherrasen (9318): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

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

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige versiegelte Fläche (Schotter mit Deckschicht) (9140): Endwert 5
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Parkplätze (9215): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - Gebäude (9140): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen - sonstige versiegelte Fläche (Pflaster/Beton/Asphalt) (9140): Endwert 0

Tiere und Pflanzen

Gemäß der Auskunft des Umweltamtes (LRA Saale-Holzland-Kreis 2025) gibt es für das Plangebiet und den 100 m-Umkreis im LINFOS-Datenbestand für den Zeitraum 2010-2025 keine Nachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Während der Biotopkartierung im Juni 2025 konnten auf der Südböschung der Aufschüttung im Norden des Plangebiets mehrere Exemplare und Quartiere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) (streng geschützte Art gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie) festgestellt werden. Am südlichen Böschungsfuß der Aufschüttung

wurde dabei auch eine Blindschleiche (*Anguis fragilis*) (besonders geschützte Art gemäß Bundesartenschutzverordnung) beobachtet.

Abbildung 9: Zauneidechse auf der Aufschüttung im nördlichen Plangebiet (25.06.2025)

Das naturnahe Kleingewässer im Südosten des Plangebietes ist ein Libellenhabitat. Während der Biotopkartierung im Juni 2025 konnten als Beibeobachtung Hufeisen-Azurjungfer (*Coenagrion puella*), Plattbauch (*Libellula depressa*), Frühe Adonisjungfer (*Pyrrhosoma nymphula*) und Große Königslibelle (*Anax imperator*) (besonders geschützte Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung) festgestellt werden.
In den Gehölzen des Plangebietes ist mit Brutvorkommen europäischer Vogelarten zu rechnen (z. B. Freibrüter in Gehölzen).
Vorbelastungen: Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebiets durch den vorhandenen Logistikbetrieb ist von einer umfassenden Vorbelastung des Schutzgutes „Biotoptypen, Tiere und Pflanzen“ auszugehen. Hinzu kommen Vorbelastungen aufgrund des Vorkommens invasiver Arten.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet befindet sich im Bereich festgesetzter Gewerbeflächen. Auf diesen Flächen befanden sich vor der gewerblichen Nutzung Hallen der Tierhaltung. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme unverbauter Freiflächen durch das Vorhaben. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 27.705 m². Derzeitig sind ca. 63 % dieser Fläche durch das bestehende Logistikunternehmen bebaut bzw. versiegelt. Damit liegt bereits ein hoher Flächenverbrauch im Plangebiet vor. Gemäß dem rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2016 wurde für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2025) käme im Plangebiet ein lehmiger Sand - Staugley (s3) aus Sedimenten des Unteren und Mittleren Buntsandstein vor. Im Plangebiet sind die natürlichen Böden in Folge der Überbauung und Versiegelung durch Gewerbe- und Verkehrsflächen weitgehend zerstört. Auch in den unversiegelten und begrünten Flächen sind die natürlichen Böden infolge von Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Da die Böden der Leitbodenform

lehmiger Sand - Staugley (s3) somit weitgehend ihre natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen eingebüßt haben, ist eine Bewertung entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) nicht sinnvoll und erforderlich.

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

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in weiten Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit den Gewerbehallen bebauten Flächen sowie alle weiteren befestigten Flächen. Die Böden sind zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden. Die Versiegelung von Boden ist ein gravierender Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Insgesamt weist das Schutzgut Boden sehr hohe Vorbelastungen auf.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässer und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer:

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein kleines Standgewässer, mittlere Strukturdichte (2512 §). Sohle und Ufer des Gewässers sind unbefestigt. Darin hat sich eine naturnahe Verlandungsvegetation aus Rohrkolben- und Schilf-Großröhrichten entwickelt. Das kleine Standgewässer, bei dem es sich um ein Regenrückhaltebecken handelt, ist einschließlich seiner naturnahen Verlandungsvegetation ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Grundwasser: Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Im Plangebiet liegt die durchschnittliche Grundwasserneubildung bei 12 mm/a bzw. in nördlichen Plangebiet bis 96 mm/a (Durchschnittswerte von 1991-2020 gem. TLUBN 2025). Sie ist damit als sehr gering einzustufen. Der Grundwasserflurabstand beträgt 20 bzw. 28 m u GOK (TLUBN 2025).

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Buntsandsteinumrandung der Thüringischen Senke“ (BGR 2016). Kennzeichnend hierfür sind Kluft-Porengrundwasserleiter (Kluftwasserführung dominierend) mit überwiegend silikatischem Gesteinschemismus und mäßigen bis geringen Durchlässigkeiten, die im Bereich von Störungen wesentlich höher sein können. Die Hauptgrundwasserleiter des Teilraumes sind der Untere und Mittlere Buntsandstein. Für das Untersuchungsgebiet liegt eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung vor, mit Sickerwasserverweilzeiten von 3 bis 10 Jahren (TLUBN 2025).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers (GWK) „Buntsandstein Ostthüringens - Weiße Elster“ (DE_GB_DETH_SAL GW 048). Dieser weist gemäß der Zustandsbewertung 2021 einen mengenmäßigen guten Zustand auf. Der chemische Zustand wird aber aufgrund erhöhter Nitratwerte als „schlecht“ eingestuft (TMUEN 2022).

Vorbelastungen: Auf den versiegelten Flächen im Plangebiet (Gebäude, sonstige versiegelte Flächen, Zufahrten) ist keine Versickerung und damit Grundwasserneubildung mehr möglich. In den teilversiegelten Schotterflächen ist eingeschränkt eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabereich 6 „Hügelländer, Höhenzüge und Täler im Übergangsbereich vom Tief- zum Bergland“. Das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8-9 °C und der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 750-800 mm/a (TLUBN 2025).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage außerhalb von Siedlungsflächen, die befestigten Flächen und die Vegetationsbedeckung bestimmt. Die bereits bestehenden Bebauungen und befestigten bzw. teilbefestigten Flächen haben eine lokalklimatische Wirkung hinsichtlich der Ausbildung einer Wärmeinsel. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände, wie die Einzelbäume, Baumgruppen und der umgebende Wald von Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringerem Wert. Sie tragen jedoch zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Die niedrig strukturierten Grasflächen haben ebenfalls eine geringe bzw. eine nachrangige Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Ausgleichsfunktion.

Gemäß der Klimabewertungskarte Thüringen (REKIS 2019) liegt das Plangebiet insgesamt in kaltluftproduzierenden Flächen (d. h. Wiesen und Felder mit geringer Rauigkeit und ggf. mit Gefälle, aber auch Wälder, Flüsse und Seen), welche neben den naturnahen und unversiegelten Bereichen, z. T. auch Straßen und kleinere baulich geprägte Strukturen umfassen. Diese Einstufung liegt in der waldreichen Umgebung des Plangebiets begründet.

Vorbelastungen: Aufgrund der vorhandenen versiegelten und teilversiegelten Flächen im Vorhabenbereich einerseits, aber auch der umgebenden Waldflächen andererseits ist von geringen bis mittleren Vorbelastungen des Schutzgutes Klima auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild einschließlich der Erholungsfunktion umfasst den derzeitigen optisch erfassbaren Zustand der Landschaft sowie akustische und lufthygienische Reize.

Das Plangebiet befindet sich in der Naturraumuntereinheit Saale-Sandsteinplatte der Buntsandstein-Hügelländer (HIEKEL et al. 2004). Der Naturraum stellt eine gewellte Hochfläche dar, die in großen Teilen lebhaft zertalt ist. Die Saale-Sandsteinplatte ist zu 70 % bewaldet, dabei dominieren Kiefernforste. Dieser Naturraum ist bekannt für seine geschlossenen Waldungen zwischen Rudolstadt und Eisenberg wie die „Rudolstädter Heide“, die „Uhlstädter Heide“ und das „Ostthüringer Holzland“. Auf weniger stark reliefierten Hochflächenresten, wie nordöstlich von Eisenberg sowie westlich von Gera und nördlich von Stadtroda gibt es auch größere Agrargebiete mit ackerbaulicher Nutzung (HIEKEL et al. 2004).

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als forstwirtschaftlich geprägte Waldlandschaft dar. Das Plangebiet selbst liegt abseits von Siedlungsflächen und ist durch Gehölzgruppen und den umgebenden Wald von allen Richtungen größtenteils sichtverschattet. Das Plangebiet ist großflächig voll- bzw. teilversiegelt und teilweise mit Gebäuden/Hallen bebaut und damit stark anthropogen überformt. Grünflächen und die Gehölzstrukturen einschließlich des naturnahen Kleingewässers v. a. im südlichen Geltungsbereich sorgen für eine begrenzte Strukturierung und Auflockerung des Landschaftsbildes im Plangebiet. Die mit blütenreichen Staudenfluren begrünte Aufschüttung im nördlichen Plangebiet sorgt ebenfalls für eine Strukturierung der Landschaft. Aufgrund der Höhe und der Form ist die Aufschüttung aber auch als anthropogenes, landschaftsfremdes Element wahrnehmbar.

Abbildung 10: Blick Richtung Süden von der Aufschüttung im Norden des Plangebiets

In dem in Roth et al. (2021) entwickelten Bewertungsmodell zum Landschaftsbild wird die Landschaft des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung entsprechend der im BNatSchG genannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit insgesamt mit einer mittleren Stufe (und dabei der mittlere Wert = 5) bewertet.

Bezüglich der Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Angrenzende Rad- und Wanderwege sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die vorhandenen Gewerbeflächen bereits stark überformt.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (FFH-RL und VSRL). Das nächste Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 138 „Zeitzgrund - Teufelstal - Hermsdorfer Moore“ (EU-Nr. 5136-301) 980 m nordwestlich des Planungsgebietes.

Aufgrund der Entfernung und der Arte der bestehenden bzw. geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des genannten Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

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

Ein Großteil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt. Durch die isolierte Lage außerhalb von Siedlungsbereichen sind vom Plangebiet selbst keine Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm zu erwarten. Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen, wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen der Gemeinde für das Plangebiet nicht vor.

3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.
Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Bauleitplanverfahrens. Bei Nicht-Durchführung des Planes sind weiterhin die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umnutzung TUH GmbH“ maßgeblich. Demnach können nur die konkret festgesetzten Hallen gebaut und die Flächen des Geltungsbereiches entsprechend den bestehenden Festsetzungen mit einer GRZ von 0,8 befestigt werden. Die Aufschüttung im Norden wäre planungsrechtlich nur bis zu einer Höhe von 383,10 ü NHN zulässig und müsste teilweise zurückgebaut werden.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ auf die einzelnen Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Bestand sowie dem planungsrechtlichen Zustand. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (Worst-Case-Szenario). Hierbei wird entsprechend den Vorgaben der Anlage des BauGB zwischen den Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase unterschieden.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und gewerblich genutzt, sodass eine erhebliche Vorbelastung besteht. Wertgebende Strukturen sind das gesetzlich geschützte Standgewässer im Südosten, Gehölzbestände sowie die begrünte Aufschüttung im Norden mit nachgewiesenen Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und weiteren besonders geschützten Arten. Durch die Festsetzung zum Erhalt der Vegetation sind baubedingte Störungen in diesem Bereich nicht möglich.

Betriebsphase: Anlage- und betriebsbedingt sind zusätzliche Beeinträchtigungen aufgrund der bestehenden Nutzung und der Begrenzung der baulichen Entwicklung insgesamt gering. Die Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze und von Ruderalfluren auf der Aufschüttung sowie die Vorgabe zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wirken eingriffsvermeidend und konfliktmindernd. Durch die Festsetzung des kleinen Standgewässers als Regenrückhaltebecken mit umgebender Grünfläche wird dieses einschließlich seines Gehölzsaumes ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Es wird durch die Planung weder überbaut noch direkt verändert. Bei ordnungsgemäßer Bauausführung und Einhaltung wasserrechtlicher Vorschriften sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und der gesetzliche Schutzstatus bleibt erhalten.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der Verluste und Überbauungen von Biotopen überwiegend geringer und fehlender Wertigkeit sowie kleinflächig von ruderalen Grassäumen und einzelnen Gehölzen von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit als insgesamt „gering“ bewertet.

Schutzgut Fläche

Bau- / Betriebsphase: Das Vorhaben wird innerhalb eines bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes mit einer vorherigen landwirtschaftlichen Tierhaltung umgesetzt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Die zulässige Grundflächenzahl unterschreitet sogar die bisherige planungsrechtliche Festsetzung.

⇒ Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Schutzgut Boden

Bauphase: Während der Bauphase sind lokal Bodenverdichtungen, Umlagerungen und Baustellenbelastungen möglich. Aufgrund der bereits stark anthropogen veränderten Böden sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen jedoch gering.

Betriebsphase: Durch mögliche zusätzliche Versiegelungen können weitere Bodenfunktionen eingeschränkt werden. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens mehr vorhanden. Da die Böden im Plangebiet bereits größtenteils ihre Funktionen verloren haben, sind die Auswirkungen des Vorhabens insgesamt gering. Die festgesetzten versickerungsfähigen Stellplatzbeläge wirken bodenschonend, indem Bodenteilfunktionen erhalten bleiben. Im Bereich der begrünten und unversiegelten Flächen ist dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Der Eingriff in dieses Schutzgut wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering eingestuft.

Schutzgut Wasser

Bauphase: Während der Bauphase besteht temporär ein Risiko von Stoffeinträgen in das Standgewässer oder in den Boden durch Baustoffe oder Betriebsstoffe. Bei einer fachgerechten Bauausführung und Einhaltung von wasserrechtlichen Vorgaben sind erhebliche Auswirkungen vermeidbar (s. Kapitel 3.3.4).

Betriebsphase: Aufgrund des gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöhten angestrebten Versiegelungsgrades bleibt die im Plangebiet bestehende geringe Grundwasserneubildung nahezu unverändert. Zusätzliche Versiegelungen wirken sich nur geringfügig aus. Das geschützte Standgewässer bleibt als festgesetztes Regenrückhaltebecken erhalten und funktionsfähig.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen als gering eingestuft.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Während der Bauarbeiten kann es zu temporären Emissionen von Staub und Abgasen kommen. Diese sind räumlich begrenzt und zeitlich befristet.

Betriebsphase: Da die bauliche Entwicklung innerhalb eines bestehenden Gewerbestandortes erfolgt, sind keine erheblichen zusätzlichen klimatischen Belastungen zu erwarten. Die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen wirkt sich positiv auf die Klimabilanz aus.

⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bauphase: Während der Bauphase wird das Landschaftsbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört.

Betriebsphase: Das Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits stark durch die vorhandene gewerbliche Nutzungen geprägt und durch die umliegenden Wälder weitgehend abgeschirmt. Die festgesetzten Höhenbegrenzungen und die Gehölzerhaltungen begrenzen zusätzliche visuelle Veränderungen. Die Höhenbegrenzung der Aufschüttung im Norden des Plangebiets auf 385 m ü NHN sichert den gegenwärtigen Bestand. Eine zusätzliche Aufschüttung ist damit nicht möglich.

⇒ Das Konfliktpotenzial im Schutzgut Landschaftsbild wird als gering beurteilt.

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase können temporäre Lärm-, Staub- und Verkehrsbelastungen auftreten. Aufgrund der isolierten Lage außerhalb von Siedlungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Logistik- und Speditionsunternehmen“ festgesetzt. Aus diesem Grund ist von keinen gegenüber der bisherigen Nutzung erhöhten Emissionen aus dem Plangebiet auszugehen. Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen sind zudem ausgeschlossen. Bei Einhaltung gesetzlicher Immissionsgrenzwerte sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen zu erwarten.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

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

Mit Umsetzung der Planung reduziert die zusätzliche Versiegelung die natürlichen Lebensräume und damit die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen. Da keine neuen Freiflächen beansprucht werden, bleibt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme im Vergleich zur bisherigen Nutzung gering. Der Erhalt vorhandener Gehölze sowie die Begrenzung der baulichen Flächen mindern diese Wechselwirkung. Die Bodenbeschaffenheit beeinflusst unmittelbar die Vegetation und die Lebensräume von Tieren, insbesondere auf der Aufschüttung und in Gehölzstrukturen. Bauarbeiten wie Verdichtung, Aufschüttung oder Erdbewegungen können die Bodeneigenschaften und damit die Habitatqualität temporär verschlechtern. Gleichzeitig kann die Versiegelung die natürliche Bodendynamik dauerhaft einschränken, wodurch Lebensräume für Boden- und Pflanzenarten reduziert werden. Die Bodeneigenschaften beeinflussen zudem die Versickerung und Grundwasserneubildung. Verdichtete Böden oder aufgeschüttete Flächen führen zu höherem Oberflächenabfluss, was die Grundwasserneubildung beeinträchtigen kann. Umgekehrt wirken gut entwässerte und unversiegelte Bereiche stabilisierend auf den Wasserhaushalt. Außerdem führt die zusätzliche Überbauung zu einer stärkeren Aufheizung und zur Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Gesamteinschätzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen in einem geringen Ausmaß eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine weitere Versiegelung und Überbauung des Bodens und sowie den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Da nur gering- bis mittelwertige Biotopstrukturen beeinträchtigt sowie gegenüber der Ursprungsplanung die GRZ

zurückgenommen und Bereiche zum Erhalt, als Grünfläche oder Regenrückhaltebecken festgesetzt werden, sind die Beeinträchtigungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt als gering einzustufen. Durch die festgesetzten Grünflächen und die Flächen mit Festsetzungen eines Pflanzerhalts führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Sicherung der vorhandenen Habitatstrukturen und zu einer Einbindung in den Landschaftsraum.

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

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

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Logistik- und Speditionsunternehmen“. Im Zuge ggf. erforderlicher weiterer Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung von Gebäuden und von Stellplätzen ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit entstehen durch den Fahrzeugverkehr (Liefer- und Individualverkehr) Lärm und Luftverunreinigungen. Es ist gegenüber der derzeitigen betrieblichen Nutzung von keinen erhöhten Emissionen auszugehen. Emissionen von Erschütterungen, Wärme und Licht werden auf das nicht vermeidbare Ausmaß beschränkt.

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

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Beim Abbruch fallen Bauschutt und Baumischabfall sowie Bodenaushub an. Beim Neu- und Ausbau ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Im Betriebszustand entstehen vor allem betriebsbedingte Abfälle wie Verpackungen, Rückstände aus Lagerung sowie ggf. kleinere gewerbliche Abfälle. Der dabei anfallende Müll wird entsprechend den gesetzlichen Reglungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt bzw. wiederverwertet.

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

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z. B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht.

Betriebsphase: Das Plangebiet liegt isoliert außerhalb von Wohnsiedlungen. Die Umsetzung des Vorhabens wird daher keine direkten Belastungen für die Bevölkerung verursachen. In der Betriebsphase sind gesetzliche Arbeitsschutzmaßnahmen und Immissionsgrenzwerte nach BImSchG und Arbeitsstättenverordnung einzuhalten. Die Festsetzung von Betriebsbereichen nach Störfallverordnung und Ausschluss gefährlicher Stoffe (Abstandsklassen I–IV) reduziert Risiken durch Unfälle oder Chemikalien.

Da keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

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

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben sind daher auszuschließen.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. Das Vorhaben verursacht emissionsrelevante Faktoren vor allem durch den Betrieb von Logistik- und Speditionsunternehmen (LKW-Verkehr, Energieverbrauch für Lagerhallen, Beleuchtung). Die geplante Nutzung von Energiespeichern und die Pflicht zur Installation von Solaranlagen auf mindestens 50 % der neuen Dachflächen verringern den Energiebedarf aus fossilen Quellen und reduzieren damit CO_2-Emissionen. Risiken durch extreme Wetterereignisse (Starkregen, Hitze, Trockenperioden) sind relevant: Starkregen kann bei unzureichender Entwässerung zu lokalen Überflutungen führen. Durch die Versickerungspflicht der Stellplätze wird das Risiko reduziert. Hitzeperioden können das Mikroklima im Plangebiet verschärfen: Die Festsetzungen zum Pflanzerhalt und der angrenzende Wald bieten eine gewisse Klimaanpassung.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

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

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist gem. Anlage 1 Pkt. 2 Buchstabe e zum BauGB zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

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

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

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung hat daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Regelung zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope: Es gelten unabhängig von den getroffenen Festsetzungen die Verbotstatbestände des § 30 Abs. 2 BNatSchG. § 30 Abs. 4 BNatSchG findet bei vorliegender Planung keine Anwendung.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u.a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. R SBB zu schützen.

Bodenschutzgesetz

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

Zudem ist der Oberboden bei Bauarbeiten fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und möglichst wiederzuverwenden.

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG zur Vermeidung von Baulärm sowie die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte während der Tag - und Nachtzeit einzuhalten. Als Nachtzeit gilt hierbei die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr

Schutz vor Lärm: Entsprechend der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sind die anzusetzenden Beurteilungspegel einzuhalten.

Wasserschutz

Für Oberflächengewässer und Grundwasser gilt das Verschlechterungsverbot sowie das Gebot, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten. Niederschlagswasser soll vorrangig versickert, zurückgehalten oder genutzt werden, sofern Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen. Einleitungen in Gewässer oder Kanalisationen unterliegen genehmigungs- und nachweispflichtigen Anforderungen. In Wasserschutzgebieten gelten zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich baulicher Nutzungen, Stoffeinträgen und Versiegelungen. Baustellen sind so zu betreiben, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

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

Festsetzung einer Grundflächenzahl (textliche Festsetzung Nr. 2): Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,75 wird die überbaubare Fläche begrenzt. Damit wird weiteren Beeinträchtigungen, vor allem dem Bodenverlust, entgegengewirkt. Diese Begrenzung ist sowohl in der Planungs- als auch der Bauphase relevant.

Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 6):

Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Zur Beleuchtung der Freiflächen ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2.000 k) zulässig. Es ist ausschließlich eine bodengerichtete Beleuchtung zulässig. Zu verwenden sind LED-Lichtquellen mit einem gekapselten Gehäuse.

Diese Festsetzungen sind in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung von Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 7).

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zu versehen. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 8).

Die Gehölze innerhalb der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV zum Erhalt von Gehölzen festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind zu erhalten. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung einer privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (zeichnerische Festsetzung): Die Fläche muss dauerhaft als Grünfläche genutzt werden. Sie ist von Bebauung freizuhalten und dient vegetativen, gestalterischen, ökologischen oder freiraumbezogenen Funktionen (z. B. Garten, Parkanlage, Wiese, Pflanzfläche). Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung von Ver- und Entsorgungsanlagen besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken gem. § 9 Ab s. 1 Nr. 12 und 14 BauGB (zeichnerische Festsetzung): Die Festsetzung bedeutet, dass diese Fläche planungsrechtlich ausschließlich für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist und nicht für andere Nutzungen (z. B. Bebauung, Parkplatz, Garten) verwendet werden darf. Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

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

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend kompensieren kann. Der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich nach den Auswirkungen bei einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch eine geringe Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anlage von Biotopstrukturen. Von diesen Grundsätzen wurde im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht, indem die vorhandenen wertgebenden Biotopstrukturen im Plangebiet größtenteils zum Erhalt festgesetzt wurden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ – Neuaufstellung ist auch eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Diese erfolgt auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells, wobei für die Bewertung nicht der Ist-Zustand

(Status-Quo) der derzeitigen Biotop- und Nutzungstypen relevant ist, sondern der planungsrechtliche Zustand. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „UMNUTZUNG TUH GmbH“ der Gemeinde St. Gangloff von 2016 als Grundlage für die Eingriffsbewertung dienen.

Die Bewertung der Ausgangs- und Planungswerte der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt in Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsreglung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Entsprechend den o. g. Vorgaben wurde der anzusetzende Wert für die Biotop- und Nutzungstypen des Bebauungsplanes von 2016 mit der jeweiligen Fläche multipliziert (= Ausgangswert) (Tabelle 5).

Tabelle 5: Ermittlung des Ausgangswertes

planungsrechtlicher Zustand	Wert-stufe	Fläche in m²	Flächen-wert
Gewerbegebiet		27.216	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	*21.773*	0
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	30	*5.443*	163.290
Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	30	489	14.670
Gesamtergebnis		**27.705**	**177.960**

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

Somit ergibt sich für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Grundlage des planungsrechtlichen Zustands ein Ausgangswert von **177.960** Werteinheiten.

In einem zweiten Schritt wurden die Biotopwerte für die Flächen im Geltungsbereich entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ analog ermittelt (Tabelle 6). Der Vergleich der Summen des Ausgangs- und des Planungswertes zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder zu einem Wertzuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen.

Tabelle 6: Ermittlung des Planungswertes

geplante Nutzung	Bio-topwert	Fläche in m²	Flächen-wert
Gewerbegebiet		26.941	
davon überbaubar gem. GRZ 0,75	0	*20.206*	0
davon nicht überbaubar ohne Festsetzungen	25	*605*	15.125
davon nicht überbaubar mit Festsetzung zum Pflanzgebot (Aufschüttung)	30	*5.545*	166.350
davon nicht überbaubar mit Festsetzung zum Pflanzerhalt (Baumgruppe)	30	*585*	17.550
private Grünfläche	30	275	8.250
Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken	30	489	14.670
Gesamtergebnis		**27.705**	**221.945**

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungswert zeigt, dass bei Umsetzung der Planung aufgrund der geänderten Festsetzungen ein Wertzuwachs gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von **43.985** Werteinheiten eintritt, so dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Artenschutz indem die Aufschüttung, auf der die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vorkommt, als Fläche zum Erhalt festgesetzt wird. Dies sichert die dauerhafte Unterschutzstellung des Lebensraums und verhindert, dass Bauaktivitäten diese Fläche beeinträchtigen oder verändern. Der außerdem festgesetzte Erhalt einer Gehölzgruppe dient dem Schutz von europäischen Vogelarten.

Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

3.3.7 Alternativenprüfung

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

Eine Standortalternativenprüfung für den gesamten Bebauungsplan scheidet im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe zur Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes (TUH GmbH) aus

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 Methodik

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

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

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

3.4.2 Monitoring

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

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand werden keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.4.3 Zusammenfassung

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen

Voraussetzungen zur Regelung der weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes (TUH GmbH). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zugleich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „TUH GmbH“ aufgehoben werden.
Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Ergänzend werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungs-/Landschaftsraum führen.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen führen auf Grund der Entfernung, der Lage sowie der Art der Nutzung zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzzielen eines Natura-2000 Gebietes (§§ 23 bis 29 BNatSchG). Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet kommen weitgehend den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages entsprechend den Möglichkeiten berücksichtigt. Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG. Es handelt sich um ein kleines Standgewässer, mittlere Strukturdichte (2512 §) mit der Funktion eines Regenrückhaltbeckens. Das kleine Standgewässer wird im Bebauungsplan als Regenrückhaltebecken planungsrechtlich gesichert.

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese betreffen in einem geringen Ausmaß eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine weitere Versiegelung und Überbauung des Bodens und sowie den Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Da nur gering- bis mittelwertige Biotopstrukturen beeinträchtigt sowie gegenüber der Ursprungsplanung die GRZ zurückgenommen und Bereiche zum Erhalt, als Grünfläche oder Regenrückhaltebecken festgesetzt werden, sind die Beeinträchtigungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt als gering einzustufen. Durch die festgesetzten Grünflächen und die Flächen mit Festsetzungen eines Pflanzerhalts führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Sicherung der vorhandenen Habitatstrukturen (u. a. der streng geschützten Zauneidechse) und zu einer Einbindung in den Landschaftsraum.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Diese Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungswert zeigt, dass die Planung zu einem Wertzuwachs im Plangebiet führt, so dass keine ergänzenden externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

4 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBergG (Bundesberggesetz) - Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 32

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07.

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2026a): Thüringen Viewer: Basisdaten; Fachdaten. - https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/ (aufgerufen Februar 2026).

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2026b): 3D Visualisierung Thüringen; https://geoportal5.geoportal-th.de/wega-3d/#/; VDL-DE->BY-2.0; Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2026c): Download Offene Geodaten: Geobasisdaten: Digitale Luftbilder und Orthophotos, Höhendaten (DGM), Digitale Topographische Karten, Digitales Landschaftsmodell (Basis-DLM), Angaben digitales Liegenschaftskataster (ALKIS). - https://www.geoportal-th.de/de-de/Downloadbereiche/Download-Offene-Geodaten-Thüringen. -

LABO - BUND-/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. Leitfaden im Auftrag der LABO. - https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494_2c1.pdf (aufgerufen September 2016).

LRA - Landratsamt Saale-Holzland-Kreis (2025): Umweltamt: Bereitstellung der LINFOS-Daten für das Plangebiet, elektronische Post vom 22.05.2025.

PLANUNGSBÜRO Dr. HAUßNER (1997): Landschaftsplan für den Teilraum Täler des Landkreises Saale-Holzland-Kreis.

REKIS - REGIONALES KLIMAINFORMATIONSSYSTEM FÜR SACHSEN, SACHSEN-ANHALT UND THÜRINGEN (2026): ReKIS-Viewer Thüringen: Klimadaten (Stations- und Rasterdaten), Klimabewertungskarte. - https://rekis.hydro.tu-dresden.de/rekis-expert/ (zuletzt aufgerufen am 23.02.2026).

ROTH, M., FISCHER, C. & KNEBEL, R. (2018): Abgrenzung von Landschaftsbildeinheiten als Basis für die Bemessung der Höhe von Ersatzgeldzahlungen in Thüringen. - Landschaftspflege und Naturschutz in Thüringen 55 (3): 99-105.

RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen 2025, Bekanntmachungen über die Erteilung der Genehmigung des Regionalplans für die Planungsregion Ostthüringen (Regionalplan Ostthüringen) im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 2/2026 vom 12.01.2026. - https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/regionalplan-ostthueringen/regionalplan-ostthueringen-2025 (zuletzt aufgerufen am 14.01.2026)

R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2023. – FGSV-Verlag, Köln, 28 S.

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThüringenForst (2026): Offene Forst-Geodaten: - https://www.geoportal-th.de/de-de/GeoMIS-Th (aufgerufen Januar 2026)

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 49).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2024): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf (abgerufen am 06.05.2024).

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2026): Kartendienste des TLUBN:
Thema Naturschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/natur
Thema Geologie und Boden. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie
Thema Hydrologie/Hochwasserrisikomanagement. - antares.thueringen.de/cadenza/hwrm
Thema Wasserwirtschaft/Gewässerschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/wasser
Thema unzerschnittene verkehrsarme Räume. - https://antares.thueringen.de/cadenza/p/natur.C5FE
Thema Hydrologie. - antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie
Thema Luft, Lärm und Emissionen. - antares.thueringen.de/cadenza/luft
Thema Klima. (zuletzt aufgerufen Februar 2026).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.

TMUEN – THÜRINGER MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND NATURSCHUTZ (2022): Thüringer Landesprogramm Gewässerschutz 2022-2027. - https://aktion-fluss.de/gewaesserschutz/landesprogramm-gewaesserschutz/ (aufgerufen Februar 2022).