

GEMEINDE WIEGENDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „KUPFERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG - VORENTWURF

Vorhabenträger: EuroLam GmbH
Kupferstraße 1
99510 Wiegendorf / Thür.
Fon / Fax: 036462 / 3388 – 0
Email: info@eurolam.de
Homepage: www.eurolam.de

Planungsbüro: quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof)
99423 Weimar
Tel. / Fax (03643) 494921 /-31
Email: buero@quaas-stadtplaner.de
Homepage: www.quaas-stadtplaner.de

Stand: 15.04.2020

INHALT

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN
 - 1.1. PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS
 - 1.2. GELTUNGSBEREICH, BODENORDNUNG
 - 1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
 - 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3.2. Flächennutzungsplan
 - 1.3.3. Landschaftsplan
 - 1.4. BESTANDSDARSTELLUNG
 - 1.4.1. Lage
 - 1.4.2. Verkehrliche Erschließung
 - 1.4.3. Lärmbelastungen
 - 1.4.4. Schutzgebiete
 - 1.4.5. Gewässerschutz
 - 1.4.6. Starkregengefährdung
 - 1.4.7. Versorgungsanlagen- und Leitungen
 - 1.4.8. Altlasten
 - 1.5. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE
 - 1.6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN
 - 1.7. VERFAHREN

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.3. Bauweise, Baugrenzen
 - 2.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 2.1.5. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 2.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 2.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 2.1.8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen von Pflanzungen und deren Erhaltung
 - 2.1.9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
 - 2.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.2.1. Gestaltungsfestsetzungen
 - 2.2.2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile

3. KOSTEN

ANLAGE

UMWELTBERICHT (im Vorentwurf: nur Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung)

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1. PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS

Die Firma EuroLam GmbH wurde 1996 in Wiegendorf gegründet. Die erste Produktionshalle wurde 1999 errichtet, in den folgenden Jahren erfolgte ein sukzessiver Ausbau des Standorts. Seit ihrer Gründung entwickelte sich die Firma zu einem international agierenden Unternehmen und ist heute Marktführer in der Herstellung von innovativen Lamellenfenstersystemen, Sonderkonstruktionen aus Aluminium und Glas sowie von natürlichen Rauch- und Wärmeabzugsgeräten.

Im Jahr 2008 wurde zum Bauvorhaben „Errichtung von 70 Parkplätzen und einer Lagerhalle für die EuroLam GmbH und temporäre Nutzung von Park- und Lagerflächen“ ein Bauantrag gestellt und eine vereinfachte Baugenehmigung erteilt (Nr.382/08BG).

Ziel der Planaufstellung ist es, Baurecht zu schaffen und die Vorhabenfläche als Produktionsstandort der Fa. EuroLam GmbH zu sichern und zu entwickeln. Es soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeigeführt werden.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die Firma EuroLam GmbH.

1.2. GELTUNGSBEREICH, BODENORDNUNG

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kupferstraße“ umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (1. Geltungsbereich, Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie zwei externe Geltungsbereiche für planerische Ausgleichsflächen, da die vorgesehene Nutzung in der Fläche des Vorhabenbereichs Eingriffe in Natur und Landschaft bedingt, die nicht im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden können. Angrenzende Grundstücksflächen im Bereich der öffentlichen Straße Kupferstraße werden in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen, um die Erschließung zu sichern. Die verbindliche Abgrenzung kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

Der 1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Gelände der Fa. EuroLam GmbH südwestlich der Gemeinde Wiegendorf beidseitig der Kupferstraße und hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Er umfasst die Flurstücke 167/14 und 176, Flur 3, Gemarkung Wiegendorf.

Zur Sicherung der Erschließung umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darüber hinausgehend Teilbereiche des Flurstücke 168, Flur 3, Gemarkung Wiegendorf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat damit eine Größe von ca. 2,5 ha.

Die planexternen Geltungsbereiche liegen ca. 50 m östlich der Ortslage und umfassen die Flurstück 122 / 123 (2. Geltungsbereich, Größe ca. 0,75 ha) und 125 / 126 (3. Geltungsbereich, Größe ca. 0,58 ha) in der Flur 2, Gemarkung Wiegendorf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kupferstraße“ umfasst damit eine Fläche von ca. 3,8 ha.



Abb.1 Übersichtsplan mit Geltungsbereichen, Auszug aus der Topografischen Karte, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Verfahrensverlauf gegenüber dem Stand Aufstellungsbeschluss geändert: Die Flurstücke 167/6, 167/7 und 167/8, Flur 3, Gemarkung Wiegendorf wurden zwischenzeitlich neu geordnet in die Flurstücke 167/13 und 167/14. Das Flurstück 167/13 wurde aus dem 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da es aus dem Betriebsbereich des Vorhabenträgers herausgelöst wurde.

Die Teilfläche des Flurstücks 168, Flur 3 wurde auf den Ausbauteil der Straße zurückgenommen.

Die Flurstücke 122, 123, 125 und 126, Flur 2, Gemarkung Wiegendorf wurden als externe Geltungsbereiche für Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.3.1. Ziele der Raumplanung und Landesplanung

Im Regionalplan Mittelthüringen liegt das Plangebiet am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches der Gemeinde Wiegendorf in einem Bereich, für den keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen sind („weiße Fläche“).

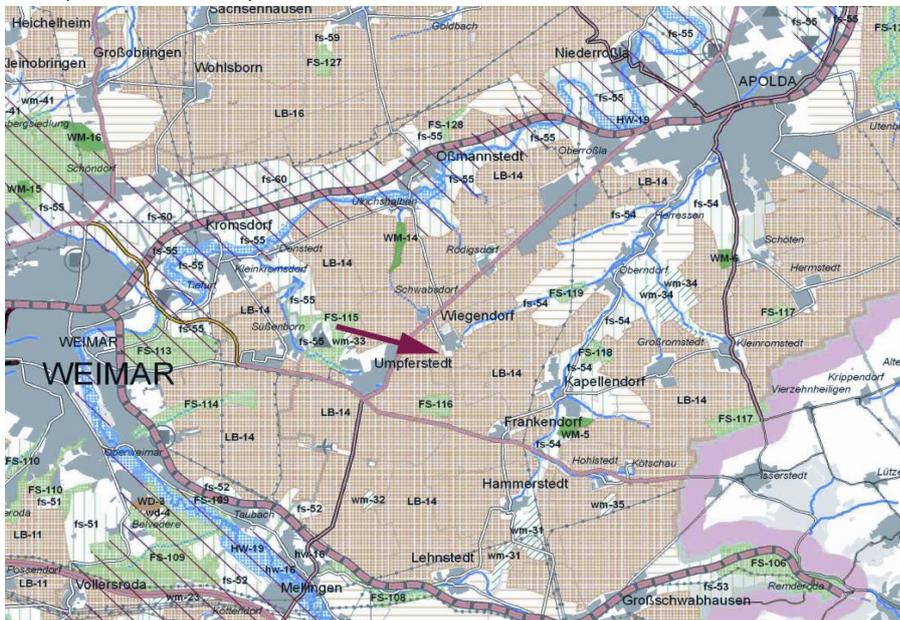


Abb.2 Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen, 2011

Einer planungsrechtlichen Sicherung des Betriebsstandortes stehen nach Aussage des Thüringer Landesverwaltungsamts keine raumordnerischen Belange entgegen.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiegendorf liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor – eine Aufstellung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abzusehen. Der Bebauungsplan ist damit ein vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne §8 Abs. 4 BauGB.

1.3.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Landschaftsplanes „Mellingen /Apolda“. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche als Fläche zur baulichen Nutzung nach §5 BauGB ausgewiesen, zwei weitere Teilflächen sind als Ackerfläche und als Ruderalfläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehenden Aussagen.

1.4. BESTANDSDARSTELLUNG

1.4.1. Lage

Wiegendorf ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen und ist eine Gemeinde des Landkreises Weimarer Land. Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Wiegendorf. Südlich und westlich des Vorhabengebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße K102 („An der Ziegelei“ und „Im Dorfe“) an die ca. 1 km entfernte Bundesstraße 87 angeschlossen. Die Ortschaft Wiegendorf kann man nicht direkt durch regionale Buslinien des ÖPNV erreichen. Die nächste Haltestelle befindet sich nördlich an der B87.

1.4.3. Lärmbelastungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird von der Bundesstraße 87 nicht direkt tangiert und ist keinen Lärmbelastungen durch den überörtlichen Verkehr ausgesetzt.

1.4.4. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist von keiner Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht betroffen. Am Vorhabenstandort sowie in unmittelbarer Umgebung sind besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) nicht nachgewiesen. Eine Teilfläche im 1. Geltungsbereich (Teil des Flurstücks 176) befindet sich innerhalb des EG – Vogelschutzgebietes DE 4933 - 420 „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“. Auf Grund dieser Überlagerung wurde mit einer FFH – Erheblichkeitsabschätzung ermittelt, dass das geplante Vorhaben nach dem vorliegenden Kenntnisstand und unter Berücksichtigung des aktuellen Zustandes zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des EG-Vogelschutzgebietes Nr. DE4933 – 420 führt.

1.4.5. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Landschaftsplan keine Oberflächengewässer ausgewiesen.

1.4.6. Starkregengefährdung

Die Gemeinde Wiegendorf war 2017 von einem Starkregenereignis mit teilweise erheblichen Überschwemmungen der Ortslage betroffen. Derzeit wird im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts für die VG Mellingen eine Starkregenanalyse zur Erfassung der Gefährdungslage sowie der Definition von Schutzmaßnahmen zu einer Risikominimierung erarbeitet.

Das südlich des Ortes liegende Plangebiet liegt im Zustrom von Außenwassern, die bei Starkregenereignissen auf dem südwestlich angrenzenden und zur Ortschaft geneigten Ackerbauplateau anfallen. Die bereits bestehenden Gebäude und Geländemodellierungen des Vorhabens bewirken in Teilen eine Veränderung der Fließwege der Wässer innerhalb des Vorhabenbereichs bzw. entlang der grenzverlaufenden Verwallungen. Der Anfall anströmender Außenwässer in den Ort an der Nordseite des Plangebiets wird davon jedoch (weder hinsichtlich der innerörtlichen Fließwege noch hinsichtlich der Menge) augenscheinlich nicht verändert.

1.4.7. Versorgungsanlagen und Leitungen

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden:

- Eine ausreichende Trinkwasserversorgung kann für das Plangebiet gewährleistet werden.
- Die Deckung des Löschwasserbedarfes erfolgt über den im Plangebiet vorhandenen Löschwasserteich auf dem Flurstück 176.
- Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Versorgungsanlagen (Informationstechnik, Gas, Strom, Abwasser usw.)
- Die auf dem Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser werden durch die festgesetzte wasserdurchlässige Ausbildung der nicht überbauten Grundstücksfläche nahezu vollständig versickert. Dachabwässer werden über den bestehenden Teich gepuffert und dem Abwasserkanal in der Kupferstraße zugeführt.

1.4.8. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten, Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

1.5. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung für die „Kupferstraße“ ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung sowie die Sicherung der durch die Baugenehmigung Nr.382/08 BG vom 16.10.2008 genehmigten und bestehenden Baulichkeiten hinsichtlich Lage und Größe entsprechend gegenwärtigen Bestand. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Plangebiet insgesamt als Produktionsstandort der Firma EuroLam GmbH gesichert und entwickelt werden.

Mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden dabei alle umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens erfasst und bewertet. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild werden überprüft und grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt festgesetzt.

Die Einwirkungen durch Anlagenlärm auf benachbarte Nutzungen wurden in einer Schalltechnischen Begutachtung (19 2427-I, Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra) untersucht und entsprechende Festsetzungen in die Planung integriert.

1.6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das geplante Baugebiet war bereits im Jahr 2008 Gegenstand einer Planung. Es wurde für die Errichtung von 70 Parkplätzen und einer Lagerhalle für die EuroLam GmbH sowie für eine temporäre Nutzung von Park- und Lagerflächen eine vereinfachte Baugenehmigung erteilt und zwischenzeitlich errichtet.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine den aktuellen Erfordernissen angepasste Fassung. Da der Vorhabenträger verschiedene Anlagen bereits am Standort betreibt und der überwiegende Teil der Flächen bereits heute entsprechend genutzt werden wurden Alternativen hinsichtlich der Lage des Baugebietes nicht untersucht.

1.7. VERFAHREN

Für die Gemeinde Wiegendorf liegt derzeit kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Da der Vorhabenträger bereits Baulichkeiten (Hallen) errichtet hat, verschiedene Anlagen am Standort betreibt und der überwiegende Anteil der Flächen im Geltungsbereich bereits entsprechend genutzt werden, ist bei der Aufstellung von einem vorzeitigen Bebauungsplanes im Sinne §8 Abs.4 BauGB auszugehen.

Der Gemeinderat von Wiegendorf hat auf Antrag des Vorhabenträger EuroLam GmbH im Dezember 2012 beschlossen, für das Gebiet „Kupferstrasse“ südwestlich der Gemeinde Wiegendorf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verpflichten. Hier werden Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Realisierung der konkreten Vorhaben getroffen. Der als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Er besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat von Wiegendorf: 12.12.2012
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.02.2014
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom bis zum, ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der VG Mellingen Nr.vom

- Billigung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen und Begründung i.d.F. vom und Beschluss zur öffentlichen Auslegung:
- Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. vom
- Öffentliche Auslegung vom bis zum
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
- Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat am
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen in der Fassung vom und Billigung der Begründung am
- Nachfolgend wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 1.1. – 1.2.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets orientiert sich an der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einen betriebsstättenbezogenen Produktionsstandort der Firma EuroLam GmbH zu sichern und zu entwickeln. Zulässige Nutzungen sind demnach innerhalb der festgesetzten gewerblichen Bauflächen der Gewerbebetrieb des Produktionsstandortes der Fa. EuroLam GmbH. Im Gewerbegebiet GE1 sind dabei Geschäfts- und Bürogebäude, Verwaltung zulässig. Im Gewerbegebiet GE2 sind Produktion, Lagerhallen, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 2.1. – 2.2.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen als Höchstmaß soll das Vorhaben in der geplanten Form gesichert werden.

Im GE1 wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, da sich hier keine Produktionsanlagen befinden und um die Bebaubarkeit in der Nähe zur Ortslage zu begrenzen. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im GE2 entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gem. der Baunutzungsverordnung.

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen orientieren sich am Bestand des vorhandenen Produktionsgebäudes und der Lagerhallen. Als Bezugshöhe für die zulässigen Gebäudehöhen wird das Höhensystem NHN festgelegt. Die Begrenzung der Bauhöhe ist notwendig, um die Höhenentwicklung an die anschließende, vorhandene Siedlungsstruktur anzupassen und dennoch einen Spielraum entsprechend den Erfordernissen zu haben. Damit ist auch eine verträgliche Einbindung der vorhandenen und zukünftigen Gebäude in die angrenzende Landschaft sichergestellt.

2.1.3. Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Geometrie entspricht dem Bestand bzw. der Planung, wodurch unter anderem ein hinreichender Abstand zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrswegen gewahrt wird.

Festsetzung – Nr. 3.1. – 3.3.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung des Bauvorhabens in der dargestellten Größenordnung.

Im GE1 erfolgt die Festsetzung der Lage der Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als offene Bauweise. Mit dieser Bauweise orientiert man sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung, damit sich die Neubebauung trotz abweichender Dachform und Geschossigkeit in die Umgebung einfügt.

Die abweichende Bauweise im GE2 orientiert sich an der Größe der vorhandenen Lagerhallen und des Produktionsgebäudes. Festgesetzt sind demnach Gebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 70,00 m. Innerhalb des in der Planzeichnung durch den Einschrieb „nur versetzbare Gebäude“ gekennzeichneten Baufelds soll ein Container für Forschung und Entwicklung errichtet werden, der je nach betrieblichem Erfordernis in dem festgesetzten Bereich verschiebbar angeordnet werden soll.

2.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festsetzung – Nr. 4.1.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze soll die Gesamtzahl Parkplätze und somit die mögliche Anzahl von An- und Abfahrten begrenzen. Die sonstige Zulässigkeit von Nebenanlagen sichert die produktionsbedingten Abläufe.

2.1.5. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Festsetzung – Nr. 5.1. – 5.2.

Die Maßnahmen zur Verminderungen der Überflutungsgefahr am und auf dem Grundstück haben zum Ziel, dass zuströmende Wassermengen um das Grundstück herum bzw., wenn nicht anderweitig möglich, auf dem Grundstück abzuführen und unter Anbetracht der technischen und räumlichen Machbarkeit teilweise zwischen zu speichern.

Die festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz dienen der Pufferung von Außen-Regenwasser bei Starkregenereignissen, um die Vorhabenfläche und damit auch die Ortslage zu schützen.

2.1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung – Nr. 6.1. – 6.2

Die Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahme – A1 und A2) dienen dem Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke bildet den Abschluss des Parkplatzes zur Straßenverkehrsfläche bzw. zu offenen Feldflur und führt in diesem Bereich zu einer Aufwertung der Biotopstruktur. Sie kann potentiell als Lebens- und Nahrungshabitat genutzt werden. In den textlichen Festsetzungen (Pkt. 8.2) ist eine Gehölzliste mit empfohlenen Pflanzenarten enthalten. Die Auswahl der vorzugsweise zu verwendenden Pflanzarten berücksichtigt die bestehenden Standortbedingungen.

Festsetzung – Nr. 6.3

Baumreihen und -alleen schaffen grüne Raumkanten und tragen neben ihrer ökologischen Funktion zur Belebung und Gliederung der Straßenräume bei. Bestehende Bäume werden zum Erhalt festgesetzt (vgl. Festsetzung 8.1) und ausgefallene Bäume der vorhandenen Baumreihe werden durch neue Gehölze mit festgesetzten Mindestpflanzqualitäten ersetzt (Ausgleichsmaßnahme – A3). Ziel ist die Erhaltung und Sicherung der ökologischen Struktur der Obstbaumreihe sowie eine Verbesserung der der Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild.

Festsetzung – Nr. 6.4

Die Ausgleichsmaßnahmen A4 entsprechen den Zielen des BNatSchG und führen in diesem Bereich mit der Pflege und Entwicklung einer Streuobstwiese sowie der Pflanzung einer langen Heckenlinie aus standortheimischen Laubgehölzen zu einer deutlichen Aufwertung der Biotopstruktur. Dies sichert die Funktions- und Regenerationsfähigkeit von Pflanzen- und Tierwelt.

2.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Festsetzung – Nr. 7.1. – 7.3

Die Festsetzungen resultieren aus der Schalltechnischen Begutachtung (19 2427-I, Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra) und dienen der Minderung der Immissionsanteile des Gewerbebetriebs und somit zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärmimmissionen.

2.1.8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Festsetzung – Nr. 8.1. – 8.3.

Im 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen Bestandsbäume. Angesichts der vorhandenen und geplanten Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bäume erhalten werden können. Durch die Erhaltung der Bäume wird die Biotopstruktur innerhalb des Geltungsbereiches verbessert und das Landschaftsbild im Bereich der vorhandenen Baustrukturen dauerhaft gesichert. Die Festsetzungen zur Pflege und dem Ersatz von abgängigen Pflanzen soll die Anpflanzungen dauerhaft sichern.

Ziel der Festsetzung von Gehölzlisten zur Pflanzenauswahl ist die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze in den festgesetzten Mindestqualitäten.

2.1.9. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Festsetzung – Nr. 9.1

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A4) dienen der Kompensation der durch die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsgebietes „Kupferstraße“ entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen (vgl. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden dabei der Baugebietsfläche des Gewerbegebietes GE1 und GE2 zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch den Vorhabenträger erfolgen.

2.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1. Gestaltungsfestsetzungen

Festsetzung – Nr. 10.1 – 10.2.

Die Festsetzungen zielen auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten auf der Planzeichnung ab. So soll die Ausrichtung der Pultdächer deren Sichtbarkeit von der umgebenden Landschaft bzw. von der Ortslage aus minimieren.

2.2.2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile

Festsetzung – Nr. 11.1

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist bis auf die benannten Ausnahmen grundsätzlich wasser-durchlässig auszubilden. Damit wird der Grad der Versiegelung verringert.

3. KOSTEN

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten des Vorhabens im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zu Fristen zur Umsetzung der Maßnahme.

Gemeinde Wiegendorf, VBB "Kupferstraße", Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Biotoptyp gemäß Liste der Biotoptypen Thüringens	Bedeutungsstufe (A)	Fläche in m² (B)	Ausgangswert (C = A x B)
4110 Acker	20	16.860	337.200
4711 ruderales Säume	30	659	19.770
6530 Obstbaumbestand (Ackerrand, > 10 kleinkronige Bäume in Reihe)	40	215	8.600
6400 Einzelbäume	30	132	3.960
9142 andere Gewerbefläche (Lagerplatz, belasteter Boden)	10	5.918	59.180
9213 sonstige Straße (versiegelt)	0	679	0
Eingriffsfläche (Bestand) Summe		24.463	428.710

Bedeutungsstufe (0-15 = sehr gering, 16-25 = gering, 26-35 = mittel, 36-45 = hoch, 46-55 = sehr hoch)

Planung (Stand Dezember 2019)	Bedeutungsstufe	Fläche	Wert
GE 1 - Gewerbegebiet davon überbaubare Grundfläche gemäß GRZ: 0,60 davon überbaubare Grundfläche innerhalb von Baugrenzlinsen davon nicht überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen, Wege, Parkplätze (teilversiegelt)	0 10	1.533 920 992 541	0 5.410
GE 2 - Gewerbegebiet davon überbaubare Grundfläche gemäß GRZ: 0,80 davon überbaubare Grundfläche innerhalb von Baugrenzlinsen davon nicht überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen, Wege, Parkplätze (teilversiegelt)	0 10	19.743 15.794 6.733 13.010	0 130.100
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) davon Straßenverkehrsflächen	0	1.227 1.227	0
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) davon öffentliche Grünfläche davon private Grünfläche	25 25	493 367 126	9.175 3.150
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) davon Obstbäume (Lückenbepflanzung) - A3	40	53 53	2.120

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b) davon Obstbaumreihe Bestand, - A3 davon Einzelbäume	40 30	347 215 132	8.600 3.960
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20) davon Sträucher / Feldhecke - A1 (3 m breit) davon Sträucher / Feldhecke - A2 (2 m breit)	40 40	1.067 871 196	34.840 7.840
Planungswert / Neuanlage (Summe)		24.463	205.195

Gesamtbewertung	
Eingriffsfläche (Bestand)	428.710
Planungswert	- 205.195
Kompensationsdefizit	223.515

Die Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungswertes zeigt, dass im Vorhabengebiet die getroffenen Maßnahmen zu keiner ausreichenden Aufwertung führen. Es müssen somit weitere externe Flächen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden.

Das Kompensationsdefizit ist vorwiegend auf die geplanten Flächenversiegelungen im Vorhabengebiet zurückzuführen.

Externe Flächen	Fläche in m²	Wertzuwachs	Bilanzierungswert
Ausgleichsfläche (A 4) Flurstück 122, 123, 125, 126 Ausgangswert: Grünland mit altem, sehr lückigen Streuobstbestand 30 Zielbiotop: Streuobstwiese auf extensiv gepflegten Grünland 45	13.325	15	199.875
Aufwertung aus externen Kompensationsmaßnahmen			199.875

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung des Ausgangswertes und der Planung weist bei Berücksichtigung der externen Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von **23.640** Werteinheiten aus.

Nach derzeitigem Planungsstand (Dezember 2019) werden mit den vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen sowie mit der Schaffung von Zielbiotopen im Plangebiet selbst die Belange von Natur und Landschaft insgesamt zu **95 %** ausgeglichen. Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen mit ihrer hohen Wertigkeit und Nachhaltigkeit führen insgesamt zu einem ausgeglichenen Eingriff.