



GEMEINDE DREI GLEICHEN

Schulstraße 1
99869 Drei Gleichen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**zur Errichtung eines
Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle
der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße
in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt**

ENTWURF

TEIL C – BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im August 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.2	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.3	Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
1.4	Lage des Plangebietes	6
1.5	Geltungsbereich	6
2.	Planverfahren	8
2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.	Rechtsverhältnisse	9
4.	Bodenordnende Maßnahmen	10
5.	Übergeordnete Planungen	10
5.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)	10
5.2	Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	10
5.3	Flächennutzungsplan (FNP)	12
5.4	Landschaftsplan (LP)	12
5.5	Schutzgebiete	13
6.	Altlasten	13
7.	Denkmalpflege	14
8.	Immissionsschutz	14
8.1	Geruchsimmissionen	14
8.2	Lärmimmissionen	15
9.	Planung	15
9.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
9.2	Allgemeine Ziele	15
9.3	Vorhabenbeschreibung	16
9.4	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
9.5	Erschließung	18



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Teil C Begründung

Fassung August 2018

9.5.1	Verkehrerschließung	18
9.5.2	Ver- und Entsorgung	19
9.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	19
9.7	Darstellungen ohne Normcharakter	20
10.	Umweltbericht mit integrierter Grünordnung	20
10.1	Einleitung	20
10.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	21
10.1.2	Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen	21
10.2	Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
10.2.1	Naturraum, Relief, Geologie	25
10.2.2	Boden	25
10.2.3	Wasser	27
10.2.4	Klima und Luft	28
10.2.5	Tiere und Pflanzen	29
10.2.6	Landschaftsbild, Erholungseignung	33
10.2.7	Mensch	34
10.2.8	Kultur- und Sachgüter	35
10.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
10.3	Status-quo-Prognose, Planungsalternativen	36
10.4	Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	37
10.5	Grünordnerische Festsetzungen	40
10.6	Zusätzliche Angaben	46
10.7	Zusammenfassung	46
11.	Kosten	47
12.	Flächenbilanz / Städtebauliche Werte	47
	Hinweis	48
	Verfahrensvermerke	48
	Quellenangaben	50



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

1. Allgemeines

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus den §§ 1 und 1a des Baugesetzbuchs ergeben.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, welcher Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Vorhabenbeschreibung.

Gemäß Vorhabenbeschreibung dient das Vorhaben der Schaffung eines Wohn- und Bürostandorts sowie einer mittelgroßen Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik. Der derzeitige Firmensitz befindet sich im Ortskern des Ortsteils Cobstädt in einem nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Vierseitengehöfts an der Schenkstraße 5.

Ein weiterer Firmenstandort wurde zwischenzeitlich im Gewerbegebiet „Das Steinfeld“ im Ortsteil Wandersleben angesiedelt. Aufgrund der Lagegunst dieses Gewerbegebietes zur Bundesautobahn 4 werden die Firmenfahrzeuge an diesem Standort abgestellt. Ein Abstellen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist – wie noch im Vorentwurf dargestellt – nicht mehr vorgesehen.

Da auf dem im Gewerbegebiet Wandersleben gelegenen Grundstück keine Halle zur Verfügung steht und aufgrund von über dieses Grundstück verlaufenden Wasser- und Abwasserleitungen ist die Errichtung einer Lagerhalle an diesem Standort kritisch, so dass die Errichtung einer nunmehr gegenüber dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Abmessungen kleineren Lagerhalle im Plangebiet Cobstädt weiterhin vorgesehen ist.

Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Schreiben vom 25.06.2015 bei der Gemeinde Drei Gleichen beantragt.

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.d. § 12 BauGB wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen am 10.09.2015 gefasst (Beschluss Nr. GR-2015/14-085).



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

1.1 Zwecke des Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Bürostandort einschließlich Errichtung einer mittelgroßen Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik aus Cobstädt.

Zugleich wird der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Gebietseingrünung“ und „Obstbaumwiese“ gestaltet, so dass mit dem Vorhaben eine gestalterische Aufwertung und Einfügung in den nördlich anschließenden Landschaftsraum erzielt wird.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient in diesem Zusammenhang der geordneten Entwicklung des Plangebietes.

Das Planvorhaben steht im Kontext zu den Bestrebungen der Gemeinde Drei Gleichen, junge, ortsansässige Gewerbetreibende am Ort zu halten und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Nutzung des Plangebietes als Wohn- und Bürostandort mit Lagerhalle möchte die Gemeinde Drei Gleichen dem ortsansässigen Vorhabenträger persönliche und berufliche Entwicklungsmöglichkeiten am Ort sichern.

Diesem Ziel entspricht die Zweckbestimmung des Plangebietes als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße im Ortsteil Cobstädt der Gemeinde Drei Gleichen und der Festsetzung der im Folgenden aufgeführten zulässigen Nutzungen:

Mischgebiet 1 (MI 1)

- Lagerhalle zur Zwischenlagerung von Tierfutter-Spenden, Material und EURO-Paletten, Abstellen von Anhängern
- der Lagerhalle zugehörige Flächen für die Feuerwehr.

Mischgebiet 2 (MI 2)

- dem Betriebsinhaber zugeordnetes Wohn- und Bürogebäude,
- der privaten Nutzung des Wohn- und Bürogebäudes zugeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Im Hinblick auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ist es das Ziel des Bebauungsplanes, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und durch grünordnerische Maßnahmen eine landschafts- und umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum zu



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

gewährleisten. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung des nördlichen Teils des Plangebietes als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Gebietseingrünung“ und „Obstbaumwiese“ erreicht.

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:

- Versiegelung von ca. 0,17 Hektar bisher unversiegelter Fläche.
- Ergänzung des bestehenden Obstbaumbestandes durch Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“.
- Landschaftsplanerische Aufwertung des Plangebiets und des Ortsrandes durch Festsetzung einer Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Gebietseingrünung“ und „Obstbaumwiese“ im nördlichen Teil des Plangebietes.

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Nordseite der Seebergstraße im Ortsteil Cobstädt der Gemeinde Drei Gleichen.

Südöstlich sowie an der Südseite der Seebergstraße grenzt Wohnbebauung an. Westlich an das Plangebiet grenzt die mit Genehmigungsbescheid 33/10 des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27.05.2016 nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Junghennenaufzuchtanlage der Firma Hühnerwelt Vital GmbH an.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 0,95 Hektar umfasst folgende Grundstücke:

- Flurstücke 135/3, 135/6, 135/7, 135/8 und 135/9 sowie zum Zwecke der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen Teilbereiche der Flurstücke 136 und 148/3 in der Flur 2 der Gemarkung Cobstädt.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die als Grünland genutzten Landwirtschaftsflächen mit der Flurstücknummer 134.
- Im Süden durch die Straßenparzelle der Seebergstraße mit der Flurstücknummer 148/3 sowie die Flurstücke 135/4 und 135/5 mit Wohnbebauung.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

- Im Osten durch das private Flurstück 135/2.
- Im Westen durch die Wegeparzelle 136.

Die als Geltungsbereich 2 festgesetzten Teilflächen der Flurstücke 118 und 119 dienen der planungsrechtlichen Sicherung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Cobstädt.

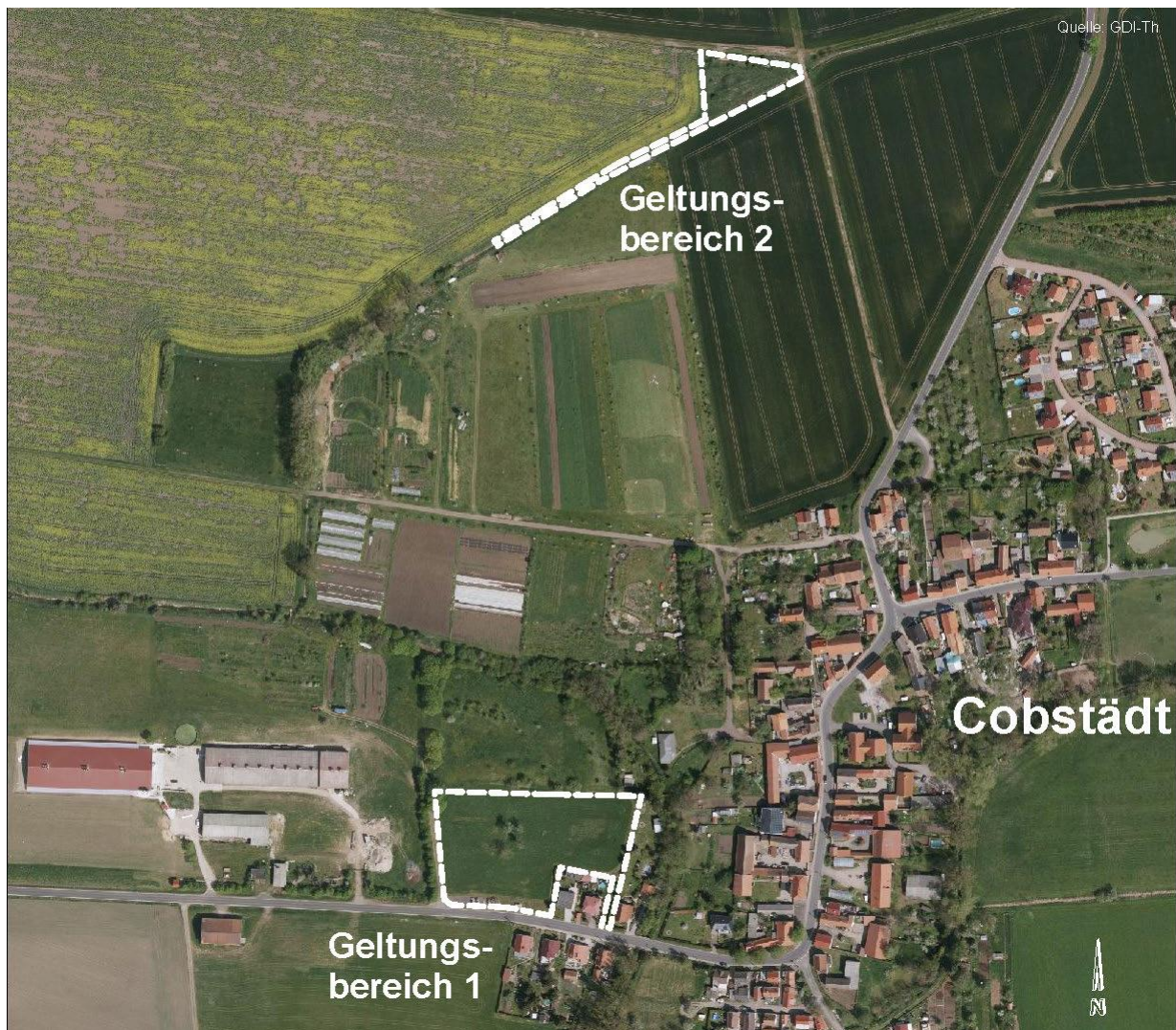


Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage der Geltungsbereiche 1 und 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)



2. Planverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) durchgeführt.

Zur Einleitung des Verfahrens zur Planaufstellung wurde in der Sitzung des Gemeinderats Drei Gleichen am 10. September 2015 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Wohnhaus der Spedition Daniel Hoffmann Kleintransporte, Sonderfahrten und Fahrdienstleistungen an der Seebergstraße im Ortsteil Cobstädt gefasst.

Gemäß § 2 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Die im Rahmen der Planaufstellung anzuwendenden gesetzlichen „*Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit*“. (§ 4a Abs. 1 BauGB)

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 20. März 2017 bis 21. April 2017 im Bauamt der Gemeinde Drei Gleichen. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich an den Verkündungstafeln der Gemeinde Drei Gleichen bekannt gemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung keine Anregungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgetragen.

An die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an, in welchem der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde Drei Gleichen wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird. Ort und Dauer der Auslegung werden ortsüblich an den Verkündungstafeln der Gemeinde Drei Gleichen sowie ergänzend im Amtsblatt „Drei Gleichen-Bote“ entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorher bekannt gemacht.



2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 27. Februar 2017 zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 – aufgefordert.

An die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, schließt sich das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB an, in welchem die Gemeinde Drei Gleichen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einholt.

Auf der Grundlage des § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Rechtsverhältnisse

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Gemarkung Cobstädt nicht vor. Für das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen befindet sich der Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren. Das Plangebiet ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche (Entwicklungsfläche C 1, siehe Abb. 3 in Kap. 4.3 dieser Begründung) dargestellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt somit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets überein.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine UVP- pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.



4. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßigen Lage, Form und Größe ist nicht erforderlich.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) des Freistaates Thüringen formuliert zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse für die ländlich geprägten Räume als Leitvorstellung, dass diese „als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden (sollen). ... Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“ (*LEP 2025, Kap. 2.1, S. 18*)

Bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklung Thüringens heißt es im LEP 2025 unter anderem: „Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sollen in allen Teilräumen gestärkt werden. Eine ausgewogene Regionalpolitik soll einen Beitrag dafür leisten, dass Wachstumschancen nicht nur in den strukturstärkeren Landesteilen genutzt werden, sondern auch in Räumen, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Landesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist.“ (*LEP 2025, Kap. 4.1, S. 56*)

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der Regionalplan Mittelthüringen (*RP-MT 2011, Karte 1-1: Raumstruktur*) weist das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen als ländlichen Raum aus. Der Ortsteil Cobstädt der Gemeinde Drei Gleichen liegt abseits regional bedeutsamer Straßenverbindungen (*RP-MT 2011, Karte 3-1: Verkehr*) an der Kreisstraße 1, welche von Grabsleben / Großrettbach durch Cobstädt zur südwestlich verlaufenden Kreisstraße 2 Seebergen – Wandersleben führt.

Südwestlich führt an der Ortschaft eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung vorbei.

Der Ortsteil Cobstädt liegt gemäß Darstellung in der Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 inmitten des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB 3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“ (vgl. RP-MT 2011, S. 74). Gemäß Ziel 4-3 des RP-MT sind die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der Vorrangfunktion nicht vereinbar sind.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Teil C Begründung

Fassung August 2018

Südöstlich und östlich der Ortslage erstreckt sich entlang der Gewässerläufe des Rettbachs und der Rot bis zur Einmündung in die Apfelstädt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 „Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler“.



Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011:
Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage durch die Ausweisungen des RP-MT 2011 nicht berührt. Es ist in der Raumnutzungskarte ohne Ausweisung dargestellt.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Drei Gleichen befindet sich im Aufstellungsverfahren. Somit liegt für den Ortsteil Cobstädt der Gemeinde Drei Gleichen noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor.

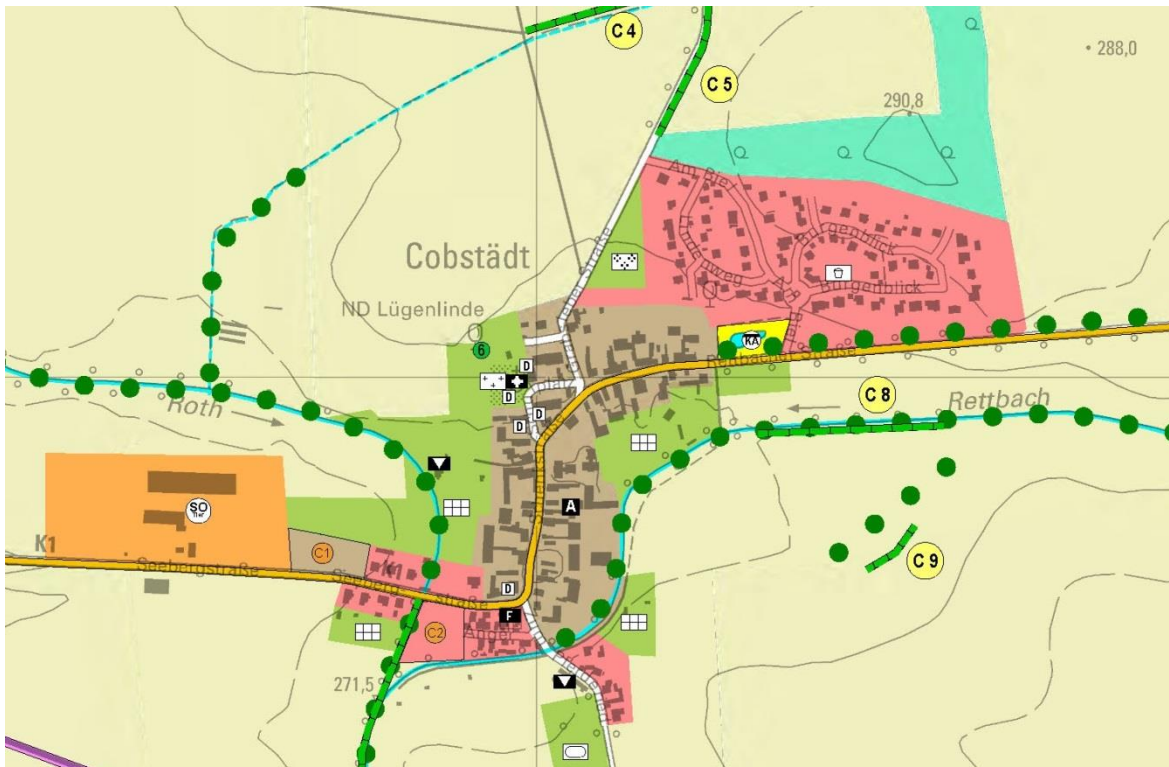


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drei Gleichen. Der südliche, an die Seebergstraße angrenzende Teil des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dort als gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung C 1 dargestellt. Der nördliche Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten am Siedlungsrand, sonstige Gärten und Gartengebiete“ ausgewiesen.

5.4 Landschaftsplan (LP)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dem Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) zuzuordnen.

Das Plangebiet ist in der Karte Arten- und Lebensgemeinschaften des Landschaftsplanes im südlichen Teil als bebauete Siedlungsfläche und im nördlichen Teil als geschütztes Biotop „Streuobstwiese“



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

dargestellt. Diese für den Artenschutz sehr wertvolle Fläche ist laut Karte *Entwicklungskonzeption* zu erhalten.

5.5 Schutzgebiete

Für das Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor (vgl. dazu auch im Umweltbericht: Kap. 10.1.2.2 Schutzgebiete).

Nördlich des Untersuchungsraumes erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 16 „Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahner'scher Höhe“ in etwa 4 km Entfernung.

Südwestlich des Untersuchungsraumes liegt der Höhenzug des Seeberges mit dem FFH-Gebiet Nr.54 „Seeberg - Siebleber Teich“ und den Naturschutzgebieten Nr. 379 „Seeberg“ und Nr. 39 „Siebleber Teich“ in 2,5 km Entfernung.

Südlich des Untersuchungsraumes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ mit dem Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädtaue zwischen Wechmar und Wandersleben“ und dem EG Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue in 1,6 km Entfernung.

6. Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha informiert in ihrer im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 10.04.2017, dass ihr für das Plangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen, Altstandorten bzw. Verdachtsflächen nach § 2 Abs. 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen. Die Behörde weist ergänzend darauf hin, dass Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter (Boden, Bodenluft, Grund-, Schicht- und Oberflächenwasser) nicht generell ausgeschlossen werden können.

Sofern sich bei Baumaßnahmen im Plangebiet Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtwasser ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die Tauber Delaborierung GmbH informiert in ihrer Stellungnahme zur Kampfmittelgefährdung vom 07.08.2017, dass sich bei der Recherche in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und im Firmenarchiv keine konkreten Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht ergaben. Die Tauber Delaborierung weist darauf hin, dass punktuelle Vergrabungen von Kampfmitteln, wie es zu Kriegsende überall in Deutschland üblich war, sowie Munitionseinzelfunde nicht ausgeschlossen werden können.



7. Denkmalpflege

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie informiert in seiner Stellungnahme vom 09.05.2017, dass durch das Vorhaben die Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt werden. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind Siedlungsreste aus der Jungsteinzeit bekannt.

In einer am 26.09.2017 mit der Behörde durchgeführten Ortsbesichtigung wurde festgelegt, dass die Behörde mindestens 14 Tage im Voraus vor dem Abschieben von Oberboden durch den Vorhabenträger zu informieren ist.

8. Immissionsschutz

8.1 Geruchsimmissionen

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist in ihrer im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 13.04.2017 darauf hin, dass die Betriebsstätte der Firma Hühnerwelt Vital GmbH unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine im Mai 2016 mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Junghennen-Aufzuchtanlage mit einer Tierplatzkapazität von 49.520 Tieren. Im Weiteren weist die Behörde auf die südwestlich des Plangebietes und südlich der Junghennen-Aufzuchtanlage gelegenen, mit einer Scheune bebauten Flurstücke 157/2 und 157/6 hin, auf welchen die Firma Hühnerwelt Vital GmbH 2.500 Gänse zu halten beabsichtigt. Diese Anlage stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG dar.

Zu der Junghennen-Aufzuchtanlage liegt der Unteren Immissionsschutzbehörde als Bestandteil der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Betriebes eine Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Aust & Partner vom September 2014 vor. Hierzu informiert die Behörde in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2017 wie folgt: „Die Prognose weist aus, dass an der Westgrenze des Plangebietes (Mischgebiet MI 1) 6 bis 13 % und Mischgebiet (MI 2) 5 bis 6 % der Geruchsstundenhäufigkeiten auftreten. Im MI 2 wird der für ein Mischgebiet geltende Immissionswert von 10 % der Geruchsstundenhäufigkeiten eingehalten. Eine belästigende Wirkung ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Anlagenstandort nicht auszuschließen.“

Weiter weist die Behörde darauf hin, dass es hier zu Konflikten kommen könne, insbesondere, dass in der Lagerhalle gelagerte Waren den von der Junghennen-Aufzuchtanlage ausgehenden Geruch annehmen. Auch weist die Behörde darauf hin, dass sich der Tierhaltungsbetrieb aufgrund der mit der vorliegenden Planung verbundenen Rücksichtnahme auf das geplante Mischgebiet einschränken müsse und z.B. Betriebserweiterungen und eine Erhöhung der Tierplätze nicht mehr möglich seien.



8.2 Lärmimmissionen

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha informiert in ihrer Stellungnahme vom 13.04.2017, dass anhand der mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden könne, „welchen Lärmimmissionsbeitrag das Vorhaben „Spedition“ an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung haben wird. ... Insbesondere die mit der vorliegenden Planung vollständig umgebenen Wohnhäuser Seebergstraße 57a und 57b sind vor schädlichen Immissionen zu schützen (auch vor Immissionen aus Lade- und Transportarbeiten).“

9. Planung

9.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung dieser Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt in dem Bebauungsplan in Teil A über zeichnerische und in Teil B über textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

9.2 Allgemeine Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche und insbesondere landschaftsräumlich verträgliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes sowie einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße geschaffen.

Im Plangebiet sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten. Zielstellung ist es dabei insbesondere, negative Auswirkungen des Vorhabens zu begrenzen und die Lebensraumvielfalt des umgebenden Kulturlandschaftsraumes zu verbessern.



9.3 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger betreibt im Ortsteil Cobstädt der Gemeinde Drei Gleichen das inhabergeführte Unternehmen HOFFMANN Logistik. Der Firmensitz befindet sich derzeit noch in dem zur Wohnung ausgebauten Dachgeschoss der Scheune eines Vierseiten-Gehöfts im historischen Ortskern von Cobstädt, welches sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

An dem Standort bestehen sehr begrenzte Möglichkeiten zur Zwischenlagerung von für den Transport vorgesehenen Waren bzw. zum Abstellen von Fahrzeugen.

Vor diesem Hintergrund wurde durch den Vorhabenträger im Frühjahr 2018 ein 0,9 Hektar großes Grundstück im Gewerbegebiet Wandersleben erworben, welches zum Abstellen der Firmenfahrzeuge (derzeit sechs LKW, 20 Kleintransporter, sieben PKW und 10 Anhänger) genutzt wird. Eine auf dem Grundstück stehende Lagerhalle mit einer Fläche von 1.500 m² ist durch den Vorbesitzer langfristig an ein benachbartes Betonwerk vermietet.

Die Fa. HOFFMANN Logistik transportiert insbesondere Papierprodukte wie Aufkleber, Etiketten und Büropapiere. Darüber hinaus transportiert die Firma Sachspenden für den Tierschutz (insb. Hundefutter), welche bundesweit eingeworben werden, nach Rumänien (www.pfoetchenrettung-grenzenlos.de).

In dem am westlichen Rand der bebauten Ortslage Cobstädt gelegenen Plangebiet beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung einer Lagerhalle (Mischgebiet 1) zur Zwischenlagerung von Waren und Material, insb. von Sachspenden für den Tierschutz, der trockenen Einlagerung von EURO-Paletten, der jahreszeitlichen Einlagerung von Reifen und zum Abstellen von firmeneigenen Anhängern sowie die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes (Mischgebiet 2). Für die Halle ist eine gegenüber dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reduzierte Größe von 450 m² (15 x 30 Meter gegenüber 45 x 26 Meter im Vorentwurf) vorgesehen. Ein Einbau von Be- oder Entlüftungsanlagen ist für die Halle nicht vorgesehen.

Die im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Stellplätze für Firmenfahrzeuge sind nicht mehr Gegenstand der Planung, da für das Abstellen der Fahrzeuge das Grundstück im Gewerbegebiet Wanderleben genutzt wird. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nördlich der Flurstücke 135/4 und 135/5 für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzte Fläche dient ausschließlich der privaten Nutzung im Kontext mit der geplanten Wohnnutzung.

Die Zufahrt zu der für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Fläche erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt von Südwesten. Diese Zufahrt ist ausschließlich für PKW zulässig.

Die Zufahrt zur Lagerhalle erfolgt ausschließlich über eine neu anzulegende Zufahrt im Südosten. Die Nutzung erfolgt ausschließlich werktags während der Tagzeit.

Die Verladung von EURO-Paletten erfolgt monatlich einmal; das Aus- bzw. Einladen der Tierfutter-Spenden erfolgt alle 6 bis 8 Wochen. Alle Ladebewegungen erfolgen in der Lagerhalle.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Es werden maximal vier jeweils ca. drei Meter lange Anhänger mit einer zulässigen Zuladung von zwei Tonnen und geschlossenem Planenaufsatz in der Halle abgestellt. Die Anhänger werden in der Halle nicht beladen; Ladevorgänge erfolgen direkt beim jeweiligen Kunden.

Eine Befahrung des Grundstücks mit LKW oder Kleintransportern ist gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans außerhalb der südöstlich der Halle vorgelagerten Zufahrt nicht zulässig und aufgrund der geringen Wegequerschnitte von 1,50 Meter nicht möglich.

Beide o.g. Zufahrten schließen direkt an die bestehende Seebergstraße an.

Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Es wird entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen durch acht Meter breite Gehölzpflanzungen eingefasst, welche eine Abschirmung zu den benachbarten Grundstücken bilden. Auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit der in der Zeichenerklärung als Streuobstwiese dargestellten Fläche ist die Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen alter Sorten, welche über das LebensGut Cobstädt e.V. bezogen werden, vorgesehen.

9.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung (siehe hierzu Kap. 9.3 Vorhabenbeschreibung) werden für das Plangebiet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig:

Mischgebiet 1 (MI 1)

- Lagerhalle zur Zwischenlagerung von Tierfutter-Spenden, Material und EURO-Paletten, Abstellen von Anhängern
- der Lagerhalle zugehörige Flächen für die Feuerwehr.

Mischgebiet 2 (MI 2)

- dem Betriebsinhaber zugeordnetes Wohn- und Bürogebäude,
- der privaten Nutzung des Wohn- und Bürogebäudes zugeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Unter der Zielstellung der städtebaulichen Ordnung und Strukturierung des Plangebietes sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zulässigen Flächen nördlich angrenzend an die auf den Flurstücken 135/4 und 135/5 aufstehenden Nebengebäude festgesetzt.

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Errichtung von der Versorgung des Baugebiets dienenden versorgungstechnischen Anlagen (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Ableitung von Abwasser, Fernmeldetechnik, Anlagen für erneuerbare Energien) beschränkt. Offene Lagerplätze und Windenergieanlagen jeglicher Art sind als nicht zulässig festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Strukturierung und Einfügung der geplanten Nutzungen in das Ortsbild und gewährleisten eine Sicherung des hohen Grünanteils im Plangebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Die für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ermöglicht eine der Art der baulichen Nutzung entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung des Planvorhabens mit einem sich in die dörfliche Struktur einfügenden hohen Anteil an unversiegelten Grün- und Freiflächen. Um diese Charakteristik des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, ist die Errichtung offener Lagerplätze im gesamten Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird für das Gebiet MI 1 bedarfsgerecht mit 6,50 Meter und für das MI 2 mit 8,00 Meter festgeschrieben.

Als unterer Bezugspunkt in Meter über NHN wird für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen für das MI 1 die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verlaufende Höhenlinie von 277 Meter und für das MI 2 die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verlaufende Höhenlinie von 276 Meter (Höhen übernommen aus Geoproxy Thüringen, 2016) definiert.

Bauweise

Im Plangebiet ist unter Bezugnahme auf § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet; die Gebäudelänge darf höchstens 50 Meter betragen.

Die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen dargestellt.

9.5 Erschließung

9.5.1 Verkehrserschließung

Von der ca. vier km entfernten, nördlich verlaufenden Bundesstraße 7 erreicht man Cobstädt über die von der Bundesstraße 7 über Grabsleben nach Großretzbach führende Kreisstraße 3. Von der



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Kreisstraße 3 zweigt zwischen den beiden vorgenannten Ortschaften die Kreisstraße 1 in südwestlicher Richtung ab. Sie führt durch Cobstädt und mündet südöstlich der Ortschaft Seebergen auf die Kreisstraße 2, welche in ihrem weiteren Verlauf nach Südosten über Wandersleben zur Anschlussstelle Wandersleben der Bundesautobahn 4 führt.

Das Plangebiet wird über die Seebergstraße, welche Bestandteil der Ortsdurchfahrt ist, erschlossen. Von der Seebergstraße aus führen zwei Grundstückszufahrten, welche sich jeweils am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden, in das Plangebiet.

Bestehende Wirtschaftswege werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

9.5.2 Ver- und Entsorgung

Durch das Plangebiet verlaufen in Richtung Süd-Nord Stromversorgungsanlagen (Mittelspannungs- und Niederspannungskabeltrassen) der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Die Kabeltrasse ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Leitungsrecht zugunsten der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG mit einem beidseitigen Schutzabstand von 2,50 Meter dargestellt.

Die Ohra Energie GmbH informiert in ihrer Stellungnahme vom 03.03.2017, dass eine Erdgasversorgung des Plangebietes möglich sei.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden informiert in seiner Stellungnahme vom 15.03.2017, dass das Plangebiet gemäß den Satzungen des Verbandes erschlossen ist.

9.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

Im Kontext des Planvorhabens sind insbesondere Geruchsimmissionen der westlich angrenzenden Junghennenaufzuchtanlage der Firma „Hühnerwelt Vital GmbH“ von Bedeutung. Für diesen Betrieb wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Genehmigungsbescheid vom 27.05.2016 eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Aufzucht von Junghennen mit 49.520 Junghennenplätzen erteilt. In der in dem Genehmigungsbescheid enthaltenen zusammenfassenden Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 20 Abs. 1a der 9. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über das Genehmigungsverfahren – 9. BImSchV) werden die Auswirkungen durch Gerüche, Luftschadstoffe, Staub, Bioaerosole und Lärm auf das Schutzgut Mensch als gering bewertet.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gotha weist in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 13.04.2017 aus, dass gemäß der Immissionsprognose des Ingenieurbüros Dr. Aust & Partner (Gutachten 185/2014-4 vom 26.09.2014) an der Westgrenze des Plangebietes (Mischgebiet 1) 6 bis 13 % und im Mischgebiet 2 5 bis 6 % der Geruchsstundenhäufigkeiten auftreten. Im Mischgebiet 2 wird somit der für ein Mischgebiet geltende Immissionswert von 10 % der Geruchsstundenhäufigkeiten eingehalten.

Im Rahmen eines am 14.02.2018 mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Bauamt der Gemeinde Drei Gleichen durchgeführten Abstimmungstermins empfahl die Behörde, die im Mischgebiet 1 geplante Lagerhalle weiter in Richtung Südosten zu verschieben, um Konflikte mit dem Tierhaltungsbetrieb zu vermeiden und diesem Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Gemeinde ist diesem Vorschlag mit der Verschiebung der Lagerhalle in südöstliche Richtung im Planentwurf gefolgt.

Gegenüber der im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Planstandort noch intendierten Ansiedlung des Firmensitzes der Fa. HOFFMANN Logistik mit damit verbundenem Verkehrsaufkommen von Lkw und Transportern wird diese Planungsabsicht durch den Vorhabenträger nicht weiter verfolgt. Die Nutzung der östlichen Grundstückszufahrt beschränkt sich nunmehr auf die ausschließlich private Nutzung für das Wohn- und Bürogebäude (vgl. Kapitel 9.3 dieser Begründung). Die Zufahrt zur Lagerhalle erfolgt ausschließlich über die südwestliche Grundstückszufahrt; die ausschließlich während der Tagzeit geplanten Ladevorgänge sind ebenfalls im Kapitel 9.3 dieser Begründung dargestellt.

9.7 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus einem digitalen Geländemodell mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden. Aus diesem Grund kann eine mit den Ergebnissen einer Geländevermessung vergleichbare Genauigkeit der angegebenen Werte nicht garantiert werden.

10. Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

10.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil in der Begründung, dessen erforderlicher Mindestinhalt in der Anlage 1 vorgegeben ist. Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

Aufgabe der Grünordnung ist es, negative Auswirkungen des Vorhabens für Mensch und Natur zu begrenzen und mittels grünordnerischer Festsetzungen eine hohe Lebensqualität im Plangebiet und eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 ff. BNatSchG i. V. m. § 7 ff. ThürNatG strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbesiedelten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungsgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Hierzu erfolgt im Abschnitt 10.4 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen und grünordnerischen Belangen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit.

10.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes sowie einer mittelgroßen Lagerhalle zur ausschließlichen Nutzung durch den Vorhabenträger. Zu diesem Zweck wird der südliche Teil des westlich an die Ortslage angrenzenden Areals, welches bis 2014 als extensives Grünland mit Streuobstbestand genutzt wurde, zu einem Mischgebiet (MI) entwickelt.

10.1.2 Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen und zu beachten.

10.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Vorgaben der folgenden rechtlichen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung erstellt:



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- FFH – Richtlinie
- Gesetz über Natur und Landschaft (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Wasserhaushalt

Nach § 48 (3) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) darf die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung des Bodens oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Naturschutz

Nach § 1 (1) BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu schützen. Der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und auch deren Vorbeugung ist im § 1 (1) BImSchG verankert.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

10.1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten.

Nördlich des Untersuchungsraumes erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 16

„Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahner'scher Höhe“ in etwa 4 km Entfernung.

Südwestlich des Untersuchungsraumes liegt der Höhenzug des Seeberges mit dem FFH-Gebiet Nr.54 „Seeberg - Siebleber Teich“ und den Naturschutzgebieten Nr. 379 „Seeberg“ und Nr. 39 „Siebleber Teich“ in 2,5 km Entfernung.

Südlich des Untersuchungsraumes erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“ mit dem Naturschutzgebiet Nr. 389 „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Wandersleben“ und dem EG Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädttaue in 1,6 km Entfernung.

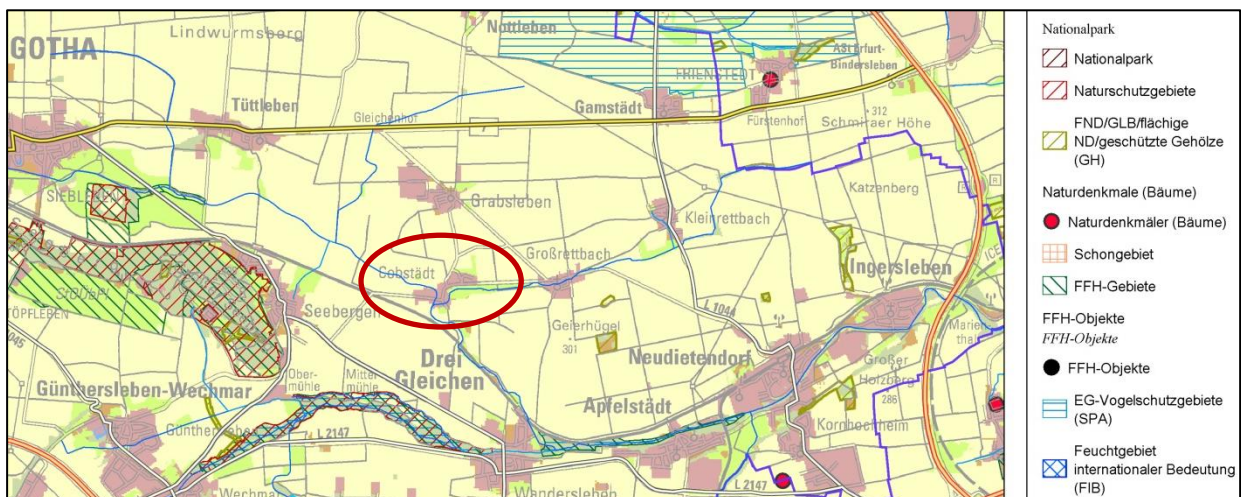


Abb. 4: Schutzgebiete im Planungsraum (Quelle: Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie)

10.1.2.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) des Freistaates Thüringen formuliert zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse für die ländlich geprägten Räume als Leitvorstellung, dass diese „als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden (sollen). ... Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“ (LEP 2025, Kap. 2.1, S. 18)



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklung Thüringens heißt es im LEP 2025 unter anderem: „Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sollen in allen Teilräumen gestärkt werden. Eine ausgewogene Regionalpolitik soll einen Beitrag dafür leisten, dass Wachstumschancen nicht nur in den strukturstärkeren Landesteilen genutzt werden, sondern auch in Räumen, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Landesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist.“ (LEP 2025, Kap. 4.1, S. 56)

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011, Karte 1-1: Raumstruktur) ist das Gebiet der Gemeinde Drei Gleichen als ländlicher Raum ausgewiesen. Der Ortsteil Cobstädt der Gemeinde Drei Gleichen liegt abseits regional bedeutsamer Straßenverbindungen (RP-MT 2011, Karte 3-1: Verkehr) an der Kreisstraße 1, welche von Grabsleben / Großrettbach durch Cobstädt zur südwestlich verlaufenden Kreisstraße 2 Seebergen – Wandersleben führt.

Südwestlich der Ortschaft verläuft eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung.

Der Ortsteil Cobstädt liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans inmitten des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB 3 „Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“ (vgl. RP-MT 2011, S. 74). Unter Z 4-3 wird als Ziel dieser Vorranggebiete die nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft genannt, welche Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen hat.

Südöstlich und östlich der Ortslage erstreckt sich entlang der Gewässerläufe des Rettbachs und der Rot bis zur Einmündung in die Apfelstädt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-12 „Gebiete im Tal der Apfelstädt von Wechmar bis Ingersleben und Nebentäler“.

Das Plangebiet wird aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage durch die Ausweisungen des RP-MT 2011 nicht berührt. Es ist in der Raumnutzungskarte ohne Ausweisung dargestellt.

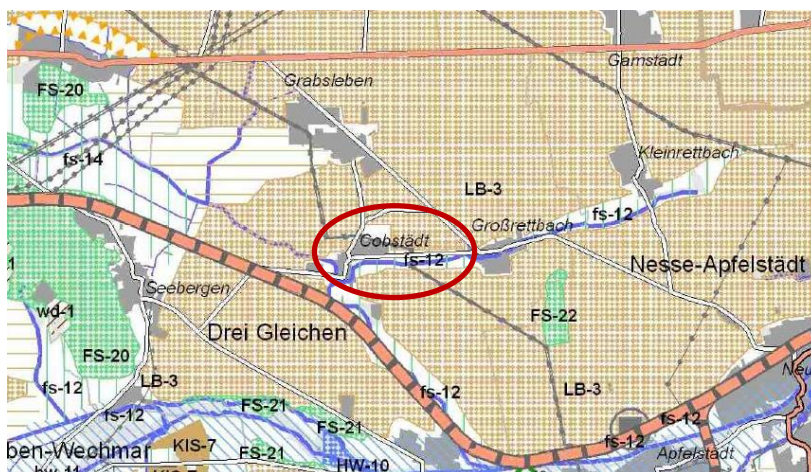


Abb. 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) maßgeblich.

Das Plangebiet ist in der Karte *Arten- und Lebensgemeinschaften* des Landschaftsplanes im südlichen und westlichen Teil als bebauter Siedlungsfläche und im nordöstlichen Teil als geschütztes Biotop Streuobstwiese dargestellt. Diese für den Artenschutz sehr wertvolle Fläche ist laut Karte *Entwicklungskonzeption* zu erhalten.

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Drei Gleichen liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist in seinem Vorentwurf den südlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche und den nördlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche aus.

10.2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Grundlage der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Dabei werden schutzgutbezogen der aktuelle Zustand, die zu erwartenden Umweltauswirkungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erläutert.

10.2.1 Naturraum, Relief, Geologie

Cobstädt liegt im Westen des Landkreises Gotha und wird dem Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich im Erfurt-Gothaer Ackerland. Das Relief des Geltungsbereichs ist nur schwach geneigt und fällt gleichmäßig von 277 m ü. NN im Südwesten auf 274 m ü. NN im Nordosten. Die geologische Struktur des Planungsraumes ist durch Sedimente des Unteren und Oberen Keupers geprägt. Sie sorgen einerseits für wertvollen, fruchtbaren Ackerboden, andererseits für das gleichförmige Landschaftsbild.



10.2.2 Boden

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Als Boden bezeichnet man die belebte, lockere oberste Verwitterungsschicht der Erdkruste. Bodenbildungsfaktoren sind neben dem Ausgangsgestein Klima, Relief, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt des Bodens.

Das Plangebiet ist laut Landschaftsplan den Auenlehmstandorten zuzuordnen. Es herrschen anhyromorphe, z.T. halbhydromorphe Auenlehme und -decklehme, z.T. Auenschluffe vor, deren Wasserhaushalt als vernässungsfrei bis schwach vernässt beschrieben wird. Aufgrund der Lehmböden ist die Gefährdung durch Winderosion verringert. Das Plangebiet ist wegen der Lage in der Rothaue wie alle Talaugebiete in Abhängigkeit der Stärke von auftretendem Hochwasser wassererosionsgefährdet.

Der Boden besitzt grundsätzlich Lebensraumfunktion für bodenbewohnende Kleinsäuger, Molusken und Insekten und somit für die in der Nahrungskette folgenden Vertreter der Avifauna und Fledermäuse, sowie für oberflächenbewohnende Kleinsäuger, welche das Grünland u.a. zur Nahrungssuche und als Lebensraum nutzen.

Da die Filter- und Pufferkapazität des Bodens stark von der Mächtigkeit der Bodenschichten und deren chemischen Eigenschaften abhängt, kann erst eine Baugrunderkundung Aufschlüsse darüber geben.

Durch das Planvorhaben ist mit negativen und langfristig erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung geht hervor, dass eine Erhöhung der Versiegelung durch Bebauung zu erwarten ist. Konkret werden durch den Bau des Wohn- und Bürohauses mit Lagerhalle und befestigten Zufahrten 1.693 m² bisherigen Grünlands versiegelt. Das entspricht einer Neuversiegelungsrate durch Bebauung von 17,9 %.

Bei Umsetzung der Planung werden die natürlichen Bodenfunktionen: Regelungs- und Speicherfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt, Lebensraumfunktion und Funktion als landwirtschaftliches Produktionsmittel beeinträchtigt, im Falle der Überbauung sogar unterbunden.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Vermeidung: Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99).



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Boden sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde.

Schutzgut Boden:

Aufgrund der Bodenversiegelungen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

10.2.3 Wasser

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer, Gräben oder Kanäle. In geringer Entfernung verläuft nördlich und östlich des Plangebietes die Roth, ein Gewässer 2. Ordnung, welches von Gotha Sundhausen Richtung Südosten bis nach Wandersleben verläuft und dort in die Apfelstädt als Gewässer 1. Ordnung mündet. Die Apfelstädt und somit auch die Roth gehören zur Flussgebietseinheit der Elbe. Der nur temporär wasserführende Worbengraben nördlich von Cobstädt verläuft von Nordost nach Südwest und mündet westlich von Cobstädt in die Rot. Südlich von Cobstädt mündet der Rettbach in die Roth.

Grundwasser

Nördlich von Grabsleben verläuft eine Grundwasserscheide 1. Ordnung von Südwest nach Nordost. Gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe ist das Grundwasser im Erfurt-Gothaer Ackerland nicht geschützt. Sowohl hinsichtlich der Grundwasserneubildung als auch hinsichtlich des nutzbaren Grundwasserdargebotes ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung, allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit hohem natürlichem Grundwasserstand (Landschaftsplan „Neudietendorf“, Karte *Grundwasser*, Schleip 1996)

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 8.2.2 Boden verwiesen. Die Versiegelung führt zwar zu nachteiligen Umweltauswirkungen, jedoch können diese als nicht erheblich beurteilt werden.

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans ist eine Beeinträchtigung der Fließgewässer und des Grundwassers durch Abwässer und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet bei Einhaltung des



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

aktuellen Standes der Technik aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Flächenbefestigungen für Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Regenwasser

Im Plangebiet anfallendes Regenwasser ist auf den Freiflächen zur Versickerung zu bringen, sofern erforderlich sind dazu Rigolen einzubauen. Regenwasser der Dachentwässerungen soll möglichst in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Schmutzwasser

Das geplante Mischgebiet ist an die Kanalisation anzuschließen.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser zu rechnen, die aber als nicht erheblich beurteilt wird, da anfallendes Regenwasser genutzt bzw. versickert wird und dem Wasserkreislauf zur Verfügung steht.

10.2.4 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Klima im „Innerthüringer Ackerhügelland“ ist kontinental getönt. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 7,5 °C und 8,5 °C bei mittleren Jahresniederschlägen von 450 mm bis 600 mm (TLU 1994). Im langjährigen Mittel wurden an der Messstelle Erfurt-Bindersleben 528 mm und an der Messstelle Gotha-Kläranlage 513 mm Niederschlag gemessen. Die stärksten Niederschläge fallen im Juni. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. (Klimadaten der DDR 1987 in: INL 1996)

Die großen Ackerschläge in der Umgebung des Plangebietes bedingen eine hohe Kaltluftproduktion, der potenzielle Kaltluftabfluss verläuft entlang der Roth. Die südlich von Cobstädt verlaufende Bahnlinie sowie die Ortsdurchfahrt verursachen eine verkehrsbedingte Lärmbelastigung. Auch die Junghennen-Aufzuchtanlage westlich der Ortslage ist aufgrund der Lärm- und vor allem der Geruchsbelastigung als Vorbelastung für Klima und Luft zu werten.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Die Überformung des Gebietes wird Veränderungen der Oberflächenstruktur nach sich ziehen. Durch Versiegelung und Bebauung kann es zur Aufheizung der Luft und damit zur Beeinträchtigung des Klimas kommen, wobei das Schutzgut Luft hauptsächlich durch CO₂-Emissionen beeinflusst wird. Hierfür bestimmend sind die Bauweise eines Gebäudes und das verwendete Heizungssystem. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind bei Beachtung der o.g. Parameter durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Die *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen, insbesondere der Wärmeabstrahlung der Gebäude, wird durch Wärmeschutz entsprechend den anerkannten Regeln der Technik erreicht. Die Erhaltung der noch vorhandenen Laub- und Obstbäume minimiert nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft.

Zum teilweisen *Ausgleich* der mit der Flächenversiegelung einhergehenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird im neuen Mischgebiet mittels Anlage der Gehölzstreifen zur Eingrünung und Schaffung einer Streuobstwiese ein hoher Anteil an Begrünung festgesetzt.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen des lokalen Klimas sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

10.2.5 Tiere und Pflanzen

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Cobstädt zwischen bebauter Ortslage und einem Landwirtschaftlichen Betrieb zur Aufzucht von Junghennen. Südlich verläuft die Kreisstraße K1 nach Seebergen, nördlich grenzt bis an die Roth extensives Grünland an.

Schon vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das Plangebiet im Hinblick auf die geplante Bebauung vorbereitet. In diesem Zusammenhang kam es Ende 2014/Anfang 2015 zu Beräumungsmaßnahmen, bei denen einige der in die Jahre gekommenen und verwilderten Obstbäume entfernt, Bauschutt und Müll beräumt und die Fläche anschließend planiert wurde. Im Ergebnis sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (07/2016) nur noch 6 Bestandsbäume erhalten, das Grünland ist gemäht und das Plangebiet mit einem Stabmattenzaun eingefriedet (Abb. 6-11).



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt



Abb. 6: Blick von der Seebergstraße auf die südwestliche Ecke mit Zufahrtstor



Abb. 7: Blick von der Seebergstraße auf die südöstliche Ecke



Abb. 8: Grünland mit Bauminsel



Abb. 9: Bauminsel aus 3 Birnen und 1 Esche



Abb. 10: Ahorn-Bäume in der nordwestlichen Ecke



Abb. 11: Blick auf das nördlich angrenzende Grünland

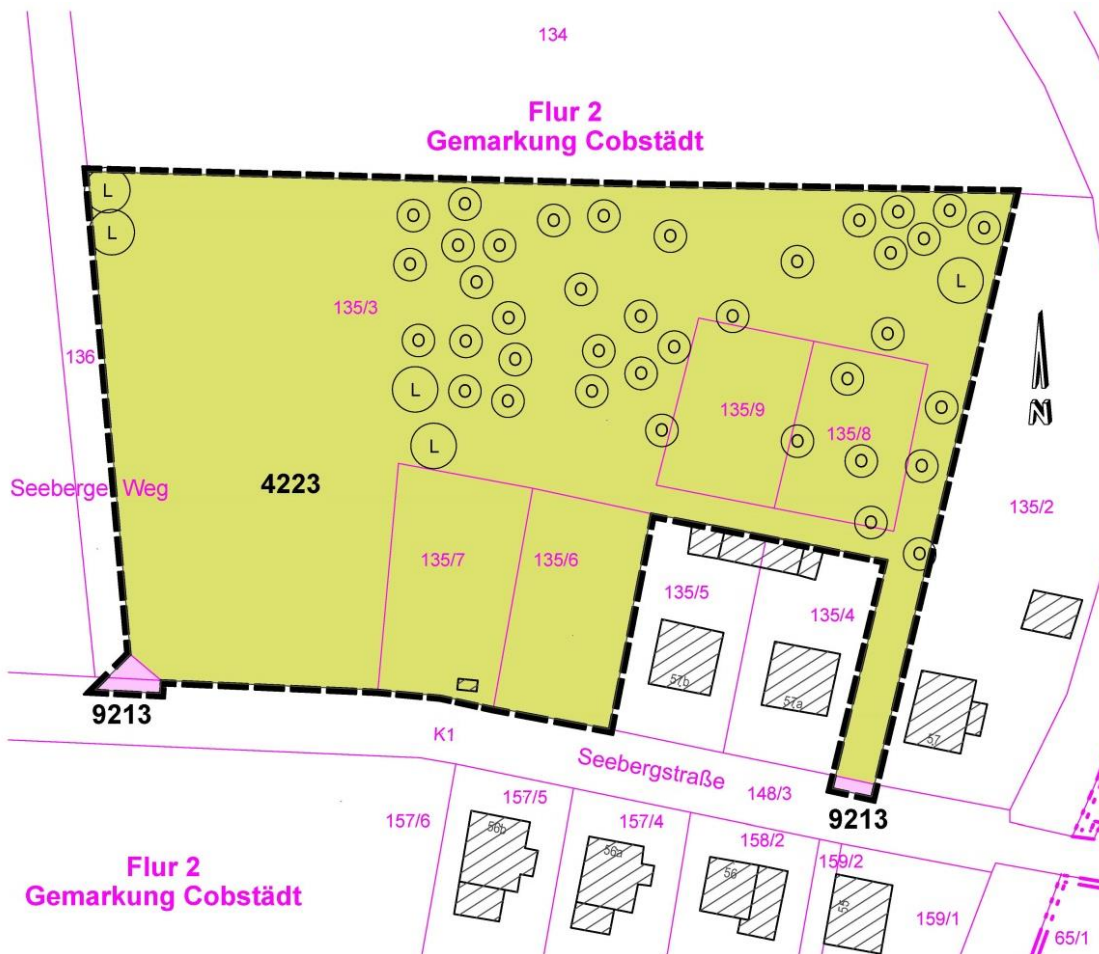


Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt




Teil C Begründung

Fassung August 2018



BESTANDSPLAN BIOTOPTYPEN (o.M.)

BIOTOPTYPEN

	4223	Mesophiles Grünland frisch bis mäßig feucht
	6400	Einzelbaum (L-Laubbaum, O-Obstbaum)
	9213	Verkehrsfächen, sonstige Straße, versiegelt

ALLGEMEINE ANGABEN




	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Flurstücksgrenze; Flurstücksnummer
	Gebäudebestand

Abb. 12: Bestandsplan der Biotoptypen (auf Grundlage des Luftbildes von 2014)



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha wurde der Zustand von 2014, der aus dem Luftbild abgeleitet wurde und im Bestandsplan (Abb. 12) dargestellt ist, als Bestand für die Bilanzierung herangezogen.

Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stellte sich der Vegetationsbestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2014 fast vollständig als mesophiles Grünland frisch bis mäßig feucht (4223) dar. Darauf standen Obst- und Laubbäume (6400). Nur die südlichen Straßenanbindungen sind im Geltungsbereich als versiegelte Verkehrsflächen (9213) auszumachen.

Die Biotope des Plangebietes dienen vor allem Wirbellosen als Gesamtjahreslebensraum, Nahrungsbiotop und Winterquartier. Die von den Insektenarten abhängigen Vertreter höherer Position der Nahrungskette, überwiegend der Avifauna, nutzen das Grünland des Plangebietes als Nahrungsbiotop. Für Bodenbrüter bietet das extensiv genutzte Grünland zudem gute Nistmöglichkeiten. Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor.

Die Bedeutung der Bestandsbiotope für Flora und Fauna ist als mittel einzustufen.

Die Bebauung führt im Plangebiet zu einem Verlust von extensiv genutztem Grünland und Bäumen und wird die Biotopstruktur verändern. Es ist aber aufgrund der Neuanlage von Gehölzstreifen und einer Streuobstwiese davon auszugehen, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Pflanzen und Tiere haben wird, zumal sich im Norden Flächen mit vergleichbarer Biotopstruktur anschließen. Im Bereich der neuen Lagerhalle stand außerdem bis in die späten 1990er Jahre ein landwirtschaftliches Gebäude.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind die bestehenden Bäume zu erhalten.

Zum *Ausgleich* negativer Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind die Freiflächen des Mischgebietes mit standortgerechten, überwiegend heimischen Laubgehölzen aufzuwerten, wobei der Gehölzanteil der Freiflächen mindestens 30 v.H. betragen soll. Grundstückseinfriedungen aus Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Zur Gebietseingrünung werden Gehölzstreifen angelegt, die zu 80 v.H. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden (ein Baum je 150 m², ein Strauch je 3 m² Pflanzfläche).

Außerdem steigert sich die strukturelle Vielfalt mit der Anlage einer ortsrantypischen Streuobstwiese aus hochstämmigen Obstbäumen alter Obstsorten. Die Streuobstwiese soll mit Landschaftsrasen mit Kräutern eingesät und extensiv gepflegt werden (1-2 malige Mahd/Jahr).

Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs speziell auf die Flora wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Kapitel 10.4 untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der Eingriff mit den aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

10.2.6 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich im Thüringer Becken, im Naturraum „Innerthüringer Ackerhügelland“, dessen Hangneigungen in der Regel zwischen 1 und 3° betragen. Die Feldflur kann somit als ebenes bis welliges Gelände beschrieben werden. Die umgebende, landwirtschaftlich intensiv genutzte Kulturlandschaft ist nahezu ausgeräumt von Strukturelementen. Der größte Teil des Raumes weist eine nur geringe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität auf. Als größere Erhebungen, die durch ihre großflächigen Waldbestände auch auf größere Entfernung landschaftsprägend sind, zeichnen sich im Norden die „Fahner Höhe“ und im Süden der Seeberg und das „Drei-Gleichen-Gebiet“ am Horizont ab.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Cobstädt auf einer Höhe von ca. 275 Meter ü NN. Der bestehende Landwirtschaftsbetrieb zur Junghennenaufzucht westlich des Plangebietes ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten. Mit dem Vorhaben ging bereits der Verlust von Bäumen einher, einige wurden erhalten. In diesem Zusammenhang führt die Ausweisung des Mischgebietes zwar zu einer Betroffenheit, aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Siedlungsstruktur wird abgerundet, die neuen Gebäude werden sich nach Art und Maß der Bebauung in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einfügen. Das Plangebiet wird durch Gehölzstreifen und Streuobstwiese wirksam eingegrünt. Durch die Pflanzgebote von standortgerechten, überwiegend heimischen Laubgehölzen und alten regionalen Obstsorten wird das Landschaftsbild des Plangebietes entsprechend seiner Lage am Siedlungsrand zur freien Kulturlandschaft entwickelt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Vermeidung* negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind Einfriedungen aus Koniferen nicht zulässig.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ist das Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Bebauung orientiert sich in Höhe und Struktur an der Bebauung östlich und westlich angrenzender Standorte. Zur Eingrünung des Mischgebietes trägt ein Gehölzanteil von 30 v.H. und die zusätzliche Anlage von Gehölzstreifen bei.

Zum *Ausgleich* negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Entfernung von Bäumen soll eine Streuobstwiese im nördlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zur Landschaft angelegt werden.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Landschaftsbild und Erholungseignung nicht erheblich beeinträchtigt. Die standortgerechte Begrünung wird sich positiv auf das Landschaftsbild im Sinne einer für die Siedlungsränder typischen aufgelockerten Bebauung auswirken.

10.2.7 Mensch

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Der Mensch ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffen. Potentielle Folgen der Siedlungserweiterung sind Beeinträchtigungen des Menschen durch Emissionen und der Verlust von Potentialen für die Erholungsnutzung.

Das Plangebiet stellt sich beim Erholungspotential aufgrund der unmittelbar östlich angrenzenden Junghennenaufzuchtanlage im Hinblick auf Lärm und Geruch als vorbelastete Fläche dar.

Im Genehmigungsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Junghennenaufzuchtanlage werden die Auswirkungen durch Gerüche, Luftschadstoffe, Staub, Bioaerosole und Lärm auf das Schutzgut Mensch als gering bewertet. Im Mischgebiet 2 (Standort des Wohn- und Bürohauses) wird laut Immissionsprognose für die Junghennenaufzuchtanlage von 2014 der für ein Mischgebiet geltende Immissionswert von 10 % der Geruchsstundenhäufigkeiten eingehalten. Ferner sind die aus der Bestandsanlage resultierenden Beeinträchtigungen für die beabsichtigte Wohnbebauung unter Beachtung des baurechtlichen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme vom Bauherrn zu akzeptieren.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Baubedingt wird es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die sich jedoch aufgrund der kurzen Dauer und der Randlage nicht nachteilig auf den Menschen auswirken.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Durch die überwiegend private Nutzung der Halle und des Wohn- und Bürohauses wird es zu keiner signifikanten Zunahme des Lärms oder des Verkehrs auf der Seebergstraße oder kommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Ausweisung des Mischgebietes aufgrund des günstigen Standorts an der Straße nach Seebergen nicht zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Zur *Verringerung* möglicher visueller Beeinträchtigungen des Menschen werden mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Gebäudehöhen verbindlich festgesetzt. Zudem sollen durch die standortgerechte Eingrünung des Mischgebietes visuelle Beeinträchtigungen, als auch Lärm und Geruchsbeeinträchtigungen des Menschen minimiert werden. Bei der Dacheindeckung sind grelle Farben und Materialien sowie blendende Oberflächen nicht zulässig.

Schutzgut Mensch:

Mit dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen einher.

10.2.8 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale oder sonstigen Sachgüter bekannt. Allerdings wurden bei Ausgrabungen im Zusammenhang mit der Verlegung der Biogas-Leitung 2009 nördlich von Grabsleben einige urgeschichtliche Siedlungsgruben und zwei jungsteinzeitliche Körpergräber freigelegt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Da archäologische Funde im Zuge der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG) verwiesen.



Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

10.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise sind das Vorkommen bestimmter Tier- und Pflanzengesellschaften oder das Wachstum der Pflanzen in starkem Maße von Boden, Wasserhaushalt und Klima abhängig. Bodenveränderungen beeinflussen Pflanzen und Tiere. Das Klima hat starke Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise auf die Grundwasserneubildungsrate, und auf lebende Organismen.

Meist haben die Umweltfaktoren auch unmittelbaren Einfluss auf die Gesundheit oder das Wohlbefinden des Menschen. Übermäßige Bodenversiegelungen oder die Unterbrechung von klimarelevanten Frischluftschneisen durch Bebauung können das Ortsklima nachhaltig negativ beeinflussen und so die Lebensqualität des Menschen verschlechtern. Aber auch Emissionen aus Gewerbe- oder Industriegebieten und Straßenverkehr können sowohl den Menschen als auch die umweltrelevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna beeinträchtigen. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind in der Regel auf gebaute Anlagen – das können sowohl Gebäude, Lagerplätze als auch technische Anlagen wie Stromtrassen oder Straßen sein – zurückzuführen. Die Auswirkungen auf den Menschen können sowohl positiv (z. B. Arbeitsplatz-sicherheit, angenehme Architektur), aber auch negativ sein, wenn Blickbeziehungen gestört oder verbaut werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Mischgebiet sind jedoch keine erheblichen Veränderungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter und ihrer Wirkungsgefüge zu erwarten.

10.3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Planungsgebietes ohne die Realisierung der Planung betrachtet. Wenn die Ausweisung des Mischgebietes unterbleibt, würde die extensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland beibehalten. Die zwischenzeitlich erfolgte Beräumung des Geländes von Schutt und Müll hat sich positiv auf das Ortsbild und den gesamten Naturhaushalt ausgewirkt.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Im Rahmen der Alternativenprüfung ist zu untersuchen, ob das Ziel des Bebauungsplanes, das selbst nicht in Frage gestellt wird, auch auf einem anderen Weg erreicht werden kann. Für den noch im Vorentwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehenen Abstellplatz für den Fuhrpark konnte inzwischen eine Standortalternative im Gewerbegebiet „Das Steinfeld“ im Ortsteil Wandersleben gefunden werden, die aufgrund der Nähe zur A4 als Einstellplatz für die firmeneigenen Fahrzeuge besser geeignet ist. Ein Abstellen von Firmenfahrzeugen ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nun nicht mehr vorgesehen. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes (Wasser- und Abwasserleitungen) auf dem Grundstück im Gewerbegebiet Wandersleben ist die Errichtung einer Lagerhalle an diesem Standort kritisch. Somit ist im Geltungsbereich weiterhin der Bau einer verkleinerten Lagerhalle für die Unterbringung von Tierfutterspenden, Material und Europaletten sowie von Anhängern vorgesehen.

Die vorhandene Erschließung über die Seebergstraße und die räumliche Verknüpfung mit dem geplanten Wohn- und Bürogebäude des Firmeninhabers machen das Plangebiet zu einem optimalen Standort. Zudem war der Standort bereits früher baulich genutzt, ist also vorbelastet, nicht zuletzt durch die angrenzende Junghennenaufzuchtanlage.

Andere Standortalternativen hätten einen vergleichbaren, aufgrund ggf. herzustellender Erschließungsanlagen möglicherweise höheren Eingriff zur Folge.

10.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bestandsaufnahme wurde auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt 1999) erstellt und stützt sich in der Bilanzierung auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

Die erste Tabelle gibt jeweils eine Übersicht über die Verteilung der Biotoptypen der Grundstücksflächen vor Baubeginn (vgl. Bestandsplan Abb. 12). Die zweite Tabelle gibt den Zustand der Fläche nach Abschluss der Baumaßnahmen bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wieder. Über die Biotopwertigkeiten wird der Gesamtwert der Fläche ermittelt und der Wertigkeit nach Abschluss der Baumaßnahme gegenübergestellt. Die Differenz der Biotopwertigkeit ist durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Teil C Begründung

Fassung August 2018

BESTAND:

Fläche	Biotoptyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächengröße (m ²)	Punkte-summe
Grünfläche Flurstück 135/3, 135/6, 135/7, 135/8, 135/9	Mesophiles Grünland (4223) frisch bis mäßig feucht 9.432 m ² - 1.200 m ² = 8.232 m ²	30	8.232	246.960
Bäume Flurstück 135/3, 135/6, 135/7, 135/8, 135/9	Einzelbaum (6400) 38 Obstbäume á 25 m ² = 950 m ² 5 Laubbäume á 50 m ² = 250 m ²	35	1.200	42.000
Straße Flurstück 136 (teilweise), 148/3 (teilweise)	Verkehrsflächen, sonstige Straße (9213) versiegelt	0	46	0
Summe			9.478	288.960

Tabelle 1: Verteilung und Wertigkeit der Biotoptypen des Bestands nach Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0 – 5



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Teil C Begründung

Fassung August 2018

PLANUNG:

Fläche / Nutzung	Biototyp (Code)	Bedeutungsstufe	Flächengröße (m ²)	Punkte-summe
Überbaute Flächen des Mischgebietes (Gebäude und befestigte Flächen)	Siedlung gemischte Nutzung (9122), ländliche Prägung Gebäude 772 m ² befestigte Flächen 921 m ²	V 0	1.693	0
Nicht überbaute Flächen des Mischgebietes (Grünflächen)	Siedlung gemischte Nutzung (9122), ländliche Prägung, durchschnittliche Ausprägung Grünflächen 1.604 m ²	20	1.604	32.080
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	Entwicklungsziel Hecke (6110) Laubhecke 1.217 m ²	35	1.217	42.595
	Erhalt Bäume (6400) 3 Obstbäume á 25 m ² = 75 m ² 3 Laubbäume á 50 m ² = 150 m ² Anlage Streuobstwiese (6500) 4.918 m ²	40	4.918	196.720
Straße Flurstück 136 (teilweise), 148/3 (teilweise)	Verkehrsflächen, sonstige Straße (9213) versiegelt	0	46	0
Summe			9.478	271.395

Tabelle 2: Verteilung und Wertigkeit der Biototypen nach Durchführung der Baumaßnahme
Bedeutungsstufen für Biotopgruppen 0 bis 55, V = (teil-) versiegelt Bedeutungsstufe = 0

Planung minus Bestand: - 17.565 Punkte

Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Für die Eingriffe, die ein Bebauungsplan vorbereitet, sind in diesem die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Ausweisung von Bauflächen tritt vor allem die Neuversiegelung als Konflikt hervor. In Abhängigkeit von der ökologischen Wertigkeit der Standorte



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

oder der Seltenheit der betroffenen Schutzgüter ist die Eingriffsintensität durch Versiegelung unterschiedlich zu bewerten.

Im vorliegenden Fall bestehen die überwiegenden Eingriffe in einer Überbauung/Versiegelung von 1.693 m² Grünland. Für eine Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle stehen keine Flächen zur Verfügung.

Das in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz ermittelte Defizit von 17.565 Wertpunkten ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gotha und dem Vorhabenträger abgestimmt worden sind. Im Plangebiet selbst wird der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Eingrünung des Plangebietes mit einer Gehölzpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie durch die Anlage einer Streuobstwiese minimiert.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 8 Abs. 2a ThürNatG)

Dem Geltungsbereich 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Geltungsbereich 2 zugeordnet:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A 1 sind in der Gemarkung Cobstädt in der Flur 2 auf dem Flurstück 119 am Worbengraben auf einer Länge von 240 Metern wechselseitig im Abstand von 6 Meter bodenständige Gehölze der Artenliste 3 im Mittelwasserbereich ca. 0,50 Meter über der Sohle anzupflanzen. Entwicklungsziel ist die Schaffung eines naturnahen Ufergehölzstreifens zur Strukturverbesserung des Worbengrabens.

Begleitend sind auf der Grünfläche nördlich des Worbengrabens, Flurstück 118, 3 Schwarz-Pappeln (Heister, 150-200) zu pflanzen. Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Großgehölzgruppe zur Habitatverbesserung für den Rotmilan.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme am Worbengraben dient der Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzsaumes und sichert den Erhalt dieses Strukturelements in der ausgeräumten Ackerflur. Die Ufer können entsprechend naturgemäß gesichert, die Fließgeschwindigkeit erhöht, Schlammablagerungen und Erhöhungen der Sohle vermieden und somit die natürliche Funktionsweise des Gewässers wieder hergestellt werden. Die Maßnahme fördert eine Verbesserung der Gewässerstrukturgüte, was sowohl den Schutzgütern Wasser und Boden, als auch Pflanzen und Tieren sowie dem Landschaftsbild zu Gute kommt.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Die Schaffung von Schwarz-Pappel-Beständen zielt auf den langfristigen Rotmilan-Schutz ab, indem potentielle Horstbäume entwickelt werden. Außerdem bereichert die Großgehölzgruppe das Landschaftsbild in der weitgehend ausgeräumten Ackerflur.

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf Teilflächen der gemeindeeigenen Flurstücke 118 und 119 der Flur 2 der Gemarkung Cobstädt, welche als Geltungsbereich 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt sind. Die Maßnahme ist vor der Pflanzung mit den Flächenbewirtschaftern abzustimmen. Die Finanzierung, der Vollzug und der langfristige Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen sind vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer im Rahmen des Abschlusses des Durchführungsvertrages sicherzustellen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Maßnahme A1 vollständig ausgeglichen.



Abb. 13: Lageplan A1: Anlage Ufergehölze Worbengraben und 3 Schwarz-Pappeln (Grundlage Luftbild Google Maps von 2017)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält für die in Teil A gekennzeichneten Flächen in Teil B folgende textliche Festsetzungen:

Die mit dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 80 % mit Gehölzen der Artenlisten 1 zu bepflanzen (ein



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Baum je 150 m², ein Strauch je 3 m² Pflanzfläche). Die Strauchpflanzungen sind in Gruppen zu jeweils 8-10 Sträuchern anzupflanzen. Insgesamt sind auf der Fläche A 7 Bäume und 325 Sträucher zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 einzusäen. Entwicklungsziel ist eine Eingrünung des Mischgebietes. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Eingrünung des Geländes und der Integration der Bebauung aus Lagerhalle und Wohn- und Bürohaus in das Landschaftsbild. Insbesondere soll eine wirkungsvolle Abgrenzung zur Junghennenaufzuchtanlage und eine pflanzliche Kaschierung der straßenseitigen Fassade der Lagerhalle ausgebildet werden. Außerdem sichert diese Festsetzung die Entwicklung eines Gehölzstreifens (Feldgehölzhecke mit Baumanteil) als Brut- und Nahrungshabitat für die Avifauna und als Rückzugsraum für die Kleintierwelt.

Die mit dem Buchstaben B und der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ bezeichnete Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste 2 in einem Pflanzabstand von 10 x 10 m zu bepflanzen. Insgesamt sind auf der Fläche B 45 Bäume zu pflanzen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen mit Kräutern einzusäen und extensiv zu pflegen (1-2 malige Mahd/Jahr). Entwicklungsziel ist eine Eingrünung des Mischgebietes zum Landschaftsraum und die Schaffung von ortsrantypischen Strukturelementen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese dient der Eingrünung des Plangebietes mit landschaftstypischen Strukturelementen und fungiert als gliederndes Element im Übergang zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum. Streuobstwiesen auf extensivem Grünland stellen eine Bereicherung für Fauna und Flora dar und haben positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild sowie auf die Erholungsnutzung durch den Menschen. Die Artenliste 2 leistet dabei einen Beitrag zum Erhalt alter regionaltypischer Obstsorten.

Die Festsetzung zum Ersatz abgängiger Gehölze dient der nachhaltigen Begrünung des Plangebietes mit den erwünschten Wirkungen auf Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie auf die Erholungsfunktion für den Menschen.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit der Signatur „Erhaltung Bäume“ dargestellten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der auf die Feststellung der Abgängigkeit folgenden Pflanzperiode durch Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu ersetzen. Bei Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.

Die Festsetzung zum Erhalt der Laubbaumbestände dient der Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen durch Umwandlung des Grünlandes in ein Mischgebiet. Einerseits soll die Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten erhalten und nachhaltig gesichert, andererseits die landschaftsbildgerechte Eingrünung des Gebietes im Übergang zur freien Feldflur erhalten werden. Die prägenden und räumlich wirksamen Grünstrukturen werden erhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Diese Festsetzung sichert den Ausgleich bzw. Ersatz in angemessener Frist nach § 15 Abs. 5 BNatSchG.

Artenlisten

Artenliste 1: Standortgerechte Gehölze

Bäume (HSt, StU 16/18, 3 x verpfl.)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus spec. (Weißdorn in Sorten)
- Malus spec. (Apfel in Sorten)
- Prunus spec. (Kirsche/Zwetschge in Sorten)
- Pyrus spec. (Birne in Sorten)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ (Thüringische Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata ‚Rancho‘ (Winter-Linde)
- Ulmus ‚Clusius‘ (Hybrid-Ulme)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Sträucher (Höhe 100/150, 2 x verpfl.)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus spec. (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigrieffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingrieffliger Weißdorn)
Deutzia spec. (Deutzie)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Gewönl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spiraea spec. (Spiree)
Syringa vulgaris (Wild-Flieder)
Taxus baccata (Eibe)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Weigela florida (Weigelie)

Artenliste 2: Obstgehölze

Bäume (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)

(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002; „Thüringer Landschaft: Die Streuobstwiese“, Hrsg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

Apfelsorten:

Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Dülmener Rosenapfel, Fießers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Galloway Pepping, Geflammtter Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Stettiner, Wildshire



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Teil C Begründung

Fassung August 2018

Birnsorten:

Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumensorten:

Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

Artenliste 3: Ufergehölze

Heister (Höhe 125/150, 2 x verpfl.)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

Salix cinerea (Grau-Weide)

Salix fragilis (Bruchweide)

Salix feminalis (Korb-Weide)

Salix rosmarinifolia (Rosmarin-Weide)

Die in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgeschriebenen Artenlisten berücksichtigen die spezifischen Anforderungen des Standortes sowie die Entwicklungsziele einer Einfügung des Mischgebietes in den Landschaftsraum sowie der Herstellung von standortgerechten nachhaltigen Gehölzstrukturen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. (4) BauGB

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MI 1-2 sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30 v.H. als Gehölzflächen anzulegen. Pro 150 m² Gehölzfläche sind ein Laubbaum und 75 Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen (entspricht für die Fläche 3 Laubbäume und 240 Sträucher).

Die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient einer ortsbildgerechten Gestaltung des Plangebietes und dessen Einfügung in die teils bauliche und überwiegend landschaftliche Umgebung. Der Gehölzbestand des Plangebietes soll sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Grundstückseinfriedungen aus Koniferen sind nicht zulässig. Straßenbegleitende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m über der Oberkante der Fahrbahn der Seebergstraße nicht überschreiten.

Diese Festsetzung dient der Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan und der gestalterischen Einbindung in das dörfliche Umfeld. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes und dessen Umfeldes sind die für den Landschaftsraum untypischen und fremden Koniferenpflanzungen als Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen zur Straße sind im Hinblick auf ihre räumliche Wirkung in der Höhe begrenzt.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Festsetzung zum Ersatz abgängiger Gehölze dient der nachhaltigen Begrünung des Plangebietes mit den erwünschten Wirkungen auf Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie auf die Erholungsfunktion für den Menschen.

10.6 Zusätzliche Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden die flächendeckende Biotoptypenkartierung (2016) auf Grundlage des Luftbildes von 2014 und der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL Schleip, 1996) herangezogen. Die Bilanzierung stützt sich auf das Bilanzierungsmodell „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005).

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Pflanzmaßnahmen auf dem Eingriffsgrundstück sind mit dem Vorhabenträger vertraglich abzusichern und nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) durch eine Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Die Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich 2 wird durch die Gemeinde Drei Gleichen veranlasst und überwacht. Nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) und nach 10 Jahren ist der Zustand der Bepflanzung durch eine Ortsbesichtigung zu überprüfen.

10.7 Zusammenfassung

Die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle ist am westlichen Rand der Ortslage Cobstädt und unmittelbar angrenzend an eine Junghennenaufzuchtanlage auf derzeitigen Grünlandflächen geplant. Die Lagerhalle wird zur Zwischenlagerung von Tierfutter-Spenden, Material



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

und EURO-Paletten, sowie zum Abstellen von Anhängern genutzt, eine An- und Ablieferung erfolgt nur selten und dann tagsüber.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch die Bebauung (GRZ 0,5) erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Neuversiegelung zu erwarten. Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild wird das Mischgebiet von Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt und im nördlichen Bereich wieder eine Streuobstwiese angelegt. Die unvermeidbaren Eingriffe durch die Neuversiegelung werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Ufergehölzpflanzung am Worbengraben kompensiert. Für die anderen untersuchten Schutzgüter sind keine negativen Auswirkungen abzusehen.

11. Kosten

Sämtliche Planungskosten sowie die Kosten für die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung und für die Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung werden vom Vorhabenträger getragen.

Zwischen der Gemeinde Drei Gleichen und dem Vorhabenträger wird hierüber vor Fassung des Beschlusses nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) ein Durchführungsvertrag geschlossen.

12. Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes (Geltungsbereich 1 in der Flur 2, Flurstücke 136 und 148/3 (teilw.), 135/3, 135/6, 135/7, 135/8 und 135/9)

ca. 0,948 ha

davon:

Grünfläche

ca. 0,614 ha

Mischgebiet

ca. 0,329 ha

davon:

Überbaubare Flächen

ca. 0,169 ha

Nicht bebaubare Flächen

ca. 0,160 ha

Verkehrsfläche (Anschluss an bestehende öffentliche Verkehrsfläche)

ca. 0,005 ha



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

HINWEIS

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Drei Gleichen den

.....

E. Reichel
(Geschäftsführende Beamtin)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im August 2018

Planverfasserin:

Umweltbericht:

Jutta H. Schlier
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Anke Scheffler
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Teil C Begründung

Fassung August 2018

Die Begründung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Drei Gleichen, den

.....

E. Reichel
(Geschäftsführende Beamtin)

Der Gemeinderat der Gemeinde Drei Gleichen hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Drei Gleichen, den

.....

E. Reichel
(Geschäftsführende Beamtin)



Gemeinde Drei Gleichen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes und einer Lagerhalle der Fa. HOFFMANN Logistik an der Seebergstraße in der Gemeinde Drei Gleichen OT Cobstädt

Quellenangaben

- Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung, Schleip (Hrsg.):
Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“, 1996
- Freistaat Thüringen, Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr:
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hrsg.):
Regionalplanplan Mittelthüringen, 2011
- Thüringer Landesanstalt für Geologie (Hrsg.): Bodenübersichtskarte
von Thüringen 1 : 400 000, 1997
- Thüringer Landesanstalt für Geologie (Hrsg.): Geowissenschaftliche
Mitteilungen von Thüringen. – Die Leitbodenformen Thüringens, Beiheft 3,
2. überarbeitete und erweiterte Auflage. – Bearbeiter: Rau, Schramm, Wunderlich.
Weimar 2000
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt: Naturschutzreport, Heft 6 (1), 1993: Die
Pflanzengesellschaften Thüringens – Gefährdung und Schutz.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt: Naturschutzreport, Heft 9, 1995: Biotop
in Thüringen.
Situation, Gefährdung und Schutz.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 18, 2001:
Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und
Biotop in Thüringens.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Naturschutzreport, Heft 21, 2004:
Die Naturräume Thüringens
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in
Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, 1999
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in
Thüringen - Bilanzierungsmodell, 2005
- Internet:
http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/gth/index.html

