Bebauungsplan „Am Finkenflug“
der Gemeinde Schwabhausen

LANDKREIS GOTHA

Teil II

Umweltbericht

Entwurf

Oktober 2025

Präambel

zur Aufstellung

des Bebauungsplanes „Am Finkenflug“ der Gemeinde Schwabhausen

Verfahrensstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Verfahrensträger:
GEMEINDE SCHWABHAUSEN
über: Gemeinde Drei Gleichen
Schulstraße 1
99869 Drei Gleichen, OT Wandersleben

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 **Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha
Fon: 03621 · 29 159
info@planungsgruppe91.de

Titelblatt: Thüringen Viewer

Hinweis:
Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung ... 4
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ... 4
1.2 Umweltschutzziele aus Gesetzen und übergeordneten Planungen ... 6
2 Zustandsbewertung, Prognose der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 9
2.1 Boden, Fläche ... 9
2.2 Wasser ... 12
2.3 Klima und Luft ... 13
2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 14
2.5 Landschaftsbild, Erholungseignung ... 17
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ... 18
2.7 Kultur- und Sachgüter ... 19
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 20
2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes ... 20
3 Status-quo-Prognose, Planungsalternativen ... 21
4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ... 22
5 Grünordnerische Festsetzungen ... 24
6 Zusätzliche Angaben ... 27
7 Zusammenfassung ... 27
8 Quellen, Abkürzungen ... 28

1 Einleitung

Die Gemeinde Schwabhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans, das brachliegende Gelände des ehemaligen Baustoffcenters einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen. 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 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.

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 Kapitel 4 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Außerdem ist im B-Plan-Verfahren abzuprüfen, ob die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen könnte. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen und grünordnerischen Belangen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet und erhalten damit Rechtswirksamkeit.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Schwabhausen und nördlich der Wechmarer Straße.
Das im Vorentwurf noch größere Plangebiet wurde im Entwurf auf das Gelände des leerstehenden Baustoffcenters verkleinert. Ziel des Bebauungsplanes „Am Finkenflug“ ist es, das brachliegende Objekt unter Erhalt der nördlich angrenzenden Grünflächen einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen und damit den städtebaulichen Missstand zu beheben.
Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Aktivierung brachliegender Bausubstanz und Flächenpotenziale als Gewerbeflächen
- Sicherung der vorhandenen Grünflächen
- Behebung eines städtebaulichen Missstandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha.

Abb. 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs auf dem Luftbild (Quelle: Thüringen Viewer)

Abb. 2: Geltungsbereich auf der Liegenschaftskarte mit Gebäudebestand

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.

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

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

- 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)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

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

Naturschutz

Nach § 1 Abs. 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 Abs. 1 BImSchG verankert.

1.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten. Südöstlich der Ortslage erstreckt sich das EU-Vogelschutzgebiet SPA 29 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädtaue“, welches das FFH-Gebiet 63 „Truppenübungsplatz Ohrdruf – Jonastal“ überlagert. Der nördlichste Zipfel dieser Schutzgebiete umfasst die Apfelstädt östlich von Schwabhausen und ist etwa 760m vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Finkenflug“ nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet, die Überschwemmungsgebiete der Apfelstädt sind weit entfernt.

Abb. 3: Schutzgebiete im Planungsraum Schwabhausen (Quelle: Geoproxy Thüringen)
EU-Vogelschutzgebiet SPA 29 (türkise Schraffur), FFH-Gebiet 63 (braune Schraffur), Plangebiet (orange Kennzeichnung)

1.2.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011, 1. E RP-MT 2019)

Der RP-MT 2011 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Es werden keine festgesetzten Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete überplant. Im Nordosten grenzt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-34 „Wald zwischen Günthersleben und Schwabhausen“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete Freiraumsicherung „sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (RP-MT 2011, Kap. 4.1.1, S. 58).“ Es sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Der Entwurf des geänderten Regionalplans E RP-MT 2019 trifft für das Plangebiet keine neuen Ausweisungen.

Abb. 4: Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011, Plangebiet (orange Kennzeichnung)

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Schwabhausen liegt kein gültiger Flächennutzungsplan vor. Da dringende Gründe – die Behebung eines städtebaulichen Missstandes – planerisches Handeln erfordern, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Landschaftsplan (LP)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Finkenflug“ ist der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL, 1996) maßgeblich. In der Karte Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als bebauter Bereich ausgewiesen, für den keine konkreten Entwicklungsziele dargestellt sind. Östlich des Plangebietes sind „besonders geschützte Biotope“ mit dem Pflegeschwerpunkt „Streuobstwiesen“ und dem Ziel des Erhalts und der Pflege gekennzeichnet. Die östlich an des Plangebiet angrenzende verbuschte Streuobstwiese hat sich durch Sukzession zu einem Feldgehölz entwickelt.

Abb. 5: Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans „Teilraum Neudietendorf“ (INL, 1996), Plangebiet (orange Kennzeichnung)

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.

Die Gemeinde Schwabhausen liegt im Zentrum des Landkreises Gotha, etwa 6 km südlich von Gotha. Das Plangebiet „Am Finkenflug“ befindet sich nordöstlich der Ortslage Schwabhausen und wird dem Naturraum Innerthüringer Ackerhügelland zugeordnet. Das Relief des Geltungsbereichs ist bei einer Höhe von 334 m ü. NN nahezu eben.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Am Finkenflug“ sind folgende umweltrelevante Veränderungen verbunden, deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht geprüft und bewertet werden.

- Umnutzung bestehender versiegelter Flächen als Gewerbefläche

2.1 Boden, Fläche

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich pleistozäner Terrassen im Ausstrichbereich der Schichten des Mittleren Keupers (Unterer Gipskeuper), welcher durch quartäre Kiese überlagert wird.
Gemäß Stellungnahme des TLUBN vom 7.11.23 *„… wird der tiefere Untergrund durch dunkelgraue bis rötlichbraune Mergel- und Tonmergelsteine sowie oberflächennah vergipsten und z.T. subrodierten*

Anhydritstein aufgebaut. Untergeordnet können Dolomitmergelsteine angetroffen werden. Im Planungsgebiet geht man deshalb davon aus, dass bei geringmächtigen Sulfateinschaltungen die lokale Bildung von Spalten und kleineren Hohlräumen möglich ist. Dem Fachinformationssystem Georisiko des TLUBN folgen treten Subrosionserscheinungen im Planungsgebiet vornehmlich an Störungen gebunden und bedingt durch intaktes Sulfat in relevanten Tiefen auf. In Gebieten mit oberflächennahen Sulfateinschaltungen ist eine unregelmäßige Versickerung von Oberflächenwasser zu vermeiden, um die anthropogene Bildung von Hohlräumen im Untergrund, oder die Induzierung von Quellhebung zu verhindern. Im direkten Nahbereich zum angefragten Planungsbereich sind dem TLUBN derzeit keine Georisiken bekannt.“

Im Geltungsbereich kommen keine besonders schutzwürdigen Böden vor. Die anstehende Bodenart sandiger Lehm – Braunerde (ds31) ist in der Regel durch mittleres Ertragspotenzial, mittlere Wasserspeicherfähigkeit und Versauerungstendenz gekennzeichnet.

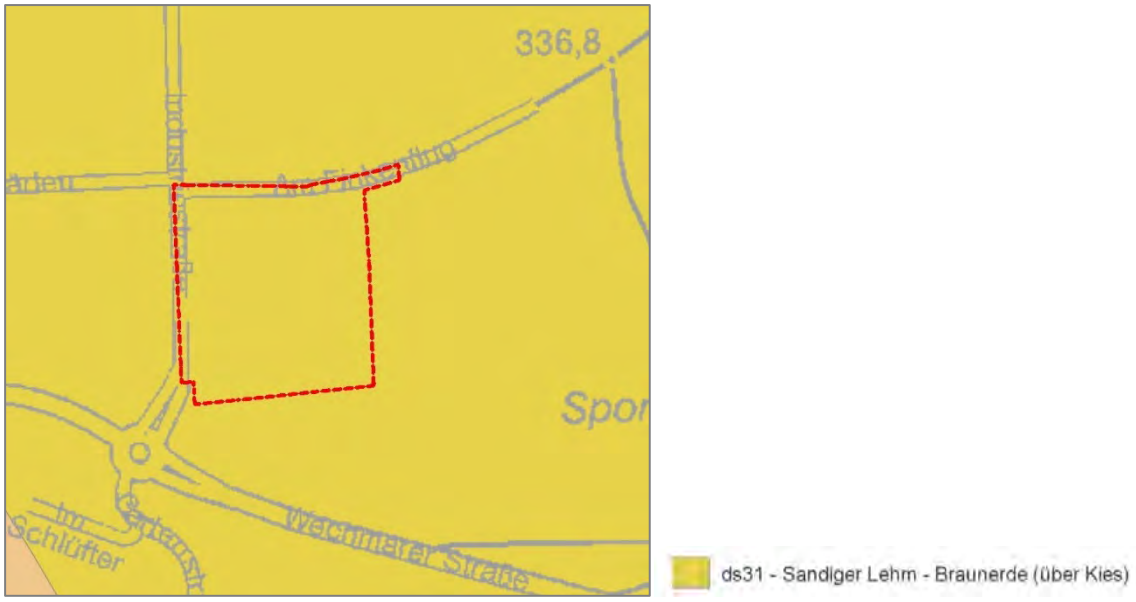

Abb. 6: Bodengeologische Karte, Kartendienst TLUBN

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt und zu großen Teilen bebaut oder versiegelt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen (Lebensraum, Regulation, Produktion) stark eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden. Die nicht bebauten Flächen weisen in der Gesamtbewertung des Bodenfunktionserfüllungsgrades (Kartendienst des TLUBN) eine geringe bis mittlere Einstufung auf. Innerhalb des Plangebiets (im Nordwesten) befinden sich Flächen eines Grünlandfeldblocks: GL 51301E04 (anteilig) mit Bodenzahlen 41-55.

Die Gebäude und befestigten Flächen des ehemaligen Baustoffcenters liegen ohne eine Nutzung bereits seit vielen Jahren brach.

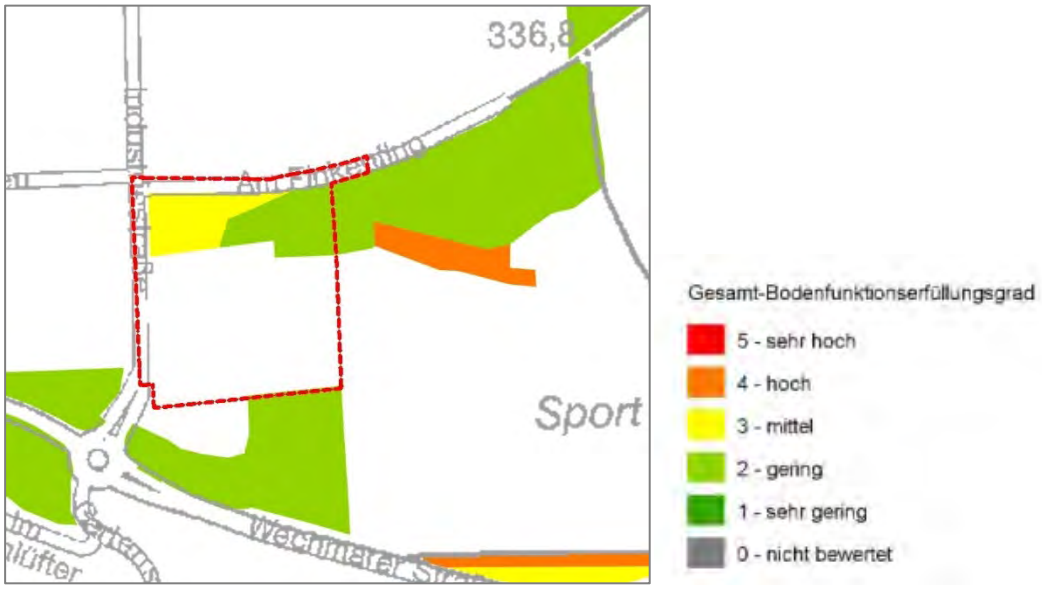

Abb. 7: Gesamtbewertung Bodenfunktionserfüllungsgrad, Kartendienst TLUBN

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Da die bebaubaren Gewerbeflächen bereits vollständig versiegelt sind, ist die Umsetzung des Bebauungsplans nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist aufgrund der Grundflächenzahl GRZ 0,8 und dem Erhalt der Grünflächen ausgeschlossen.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich aufgrund der Nachnutzung von Bestandsgebäuden und versiegelten Flächen positive Auswirkungen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen soll die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung auf das unerlässliche Maß beschränkt werden. Bestehende Grünflächen sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen, sie sind vom Befahren mit schweren Baumaschinen und von der Lagerung von Baumaterial freizuhalten.

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind neu zu errichtende Stellplätze wasserdurchlässig und versickerungsfähig (z.B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) zu gestalten.

Maßnahmen zum *Ausgleich* nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erforderlich

Schutzgut Boden: keine Umweltauswirkungen,
Schutzgut Fläche: positive Umweltauswirkungen

2.2 Wasser

a) Zustandsbewertung

Fließgewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Als nächstgelegenes Fließgewässer 2. Ordnung ist der Mühlgraben in der südlich gelegenen Ortslage anzuführen, der nördliche Schwabhäuser Mühlgraben reicht verrohrt bis an die Wechmarer Straße. Südwestlich der Ortslage fließt die Apfelstädt, westlich der Ortslage befinden sich einige Teiche.

Grundwasser

Im Landschaftsplan, Karte Grundwasser ist das Plangebiet durch flächige Bodenversiegelung gekennzeichnet. Die angrenzenden Bereiche sind aufgrund geringer Grundwasserneubildung und geringem nutzbaren Grundwasserdargebot in ihrer Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt, die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist hoch. Das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft ist sehr gering. Laut Kartendienst TLUBN fließt das Grundwasser von West Richtung Ost, die Nitratbelastung ist gering. Das Plangebiet liegt weder im Bereich von Trinkwasserschutzgebieten noch von Überschwemmungs-gebieten.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die Reaktivierung vorhandener versiegelter Flächen für eine neue Gewerbenutzung ist nicht mit Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Fließ- und Stillgewässer verbunden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Neuversiegelung möglich ist, sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Versiegelung und somit die Reduzierung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Neu zu errichtende Stellplätze sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten. Grünflächen sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.

*Ausgleich*smaßnahmen sind nicht erforderlich.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und Thüringer Niederschlagswasser-versickerungsverordnung vorzugsweise ortsnah versickert oder verdunstet werden. Sollte eine Versickerung aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht oder nur begrenzt möglich sein, ist das Regenwasser in Ermangelung oberirdischer Gewässer in die vorhandenen öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen einzuleiten. Gemäß Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Schwabhausen können anfallende Niederschlagswässer nur bedingt in die Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG eingeleitet werden. Die Sammlung in Wasserspeichern ermöglicht die Nutzung als Brauchwasser und die Drosselung der Einleitmengen.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist in den innerhalb der Fläche vorhandenen Mischwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Gotha und Landkreisgemeinden (WAG) einzuleiten, eine Vorklärung ist nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser: keine Umweltauswirkungen

2.3 Klima und Luft

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk Thüringer Becken. Kennzeichnend für das Gebiet sind milde Temperaturen und sehr geringe Niederschläge, was auf die Regenschattenwirkung auf der Leeseite des Thüringer Waldes zurückzuführen ist. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 10,0 °C bei mittleren Jahresniederschlägen von 714 mm (Wetterdienst.de, Station Waltershausen, 2020-2025, Stand 04/2025). Die Hauptwindrichtung ist Südwest und West.

Das Lokalklima des Plangebiets ist dem Klimatop Gewerbe- und Industriegebiete zuzuordnen. Dieser ist gekennzeichnet durch die Ausbildung von Wärmeinseln, geringer Luftfeuchtigkeit, verzögerter nächtlicher Abkühlung sowie Luftschadstoffemissionen. Das nordöstlich des Plangebiets gelegene Waldgebiet fungiert als Frischluftentstehungsgebiet, die Grünflächen im Norden als Kaltluftentstehungsgebiet.

Beeinträchtigungen bestehen durch verkehrsbedingte Emissionen, Lärm- und Geruchsbelastungen durch die Wechmarer und die Industriestraße sowie die nördlich und westlich angrenzenden Gewerbeflächen.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Veränderungen durch die Umnutzung des brachliegenden Geländes zu einem Gewerbegebiet sind bei gleichbleibender Versiegelungsrate nicht mit Beeinträchtigungen von Klima und Luft verbunden. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Grünflächen wirken ausgleichend auf das Kleinklima der Gewerbefläche.
Das geplante Gewerbegebiet stellt im Vergleich zur ehemaligen Baustoffcenternutzung keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen dar. Im Vergleich zu der ungenutzten Brachfläche sind erhöhte Verkehrsemissionen nicht zu vermeiden.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Klima sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern und an Außenwänden der Gebäude zulässig. Die Wärmeabstrahlung der Gebäude wird durch Wärmeschutz entsprechend der anerkannten Regeln der Technik verringert. Oberflächenbefestigungen sind möglichst mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten, um die Wärmespeicherung auf den befestigten Flächen zu reduzieren. Zur Verringerung der durch Flächenversiegelung negativen Auswirkungen auf das Kleinklima werden Flächen zum Erhalt und zum

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Artenlisten sichern die Verwendung von standortgerechten und an den Klimawandel angepassten Gehölzarten. Weiterhin trägt auch die Einhaltung des Grünanteils von 20 % (davon 50 % als Gehölzflächen) zu positiven Auswirkungen auf das Lokalklima bei.

*Ausgleich*smaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft: keine Umweltauswirkungen

2.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

a) Zustandsbewertung

Die Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte im Dezember 2024 durch eine Geländeaufnahme auf Grundlage der Flurkarte und des Luftbildes. Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen Baustoffcenters, besteht überwiegend aus versiegelten Gewerbeflächen (9142, Gebäude und Asphaltflächen), darin zwei Einzelbäume (6400, Eschen-Ahorn), einem Rasenstreifen (9318) um das Hauptgebäude, und nördlichen Grünflächen aus Intensivgrünland (4250, Grünlandfeldblock GL51301E04), Feldhecken (6120) und einer Baumgruppe (6310) sowie den angrenzenden Straßen (9213, Industrie-straße und Am Finkenflug). Gesetzlich geschützte Biotope kommen nicht vor. Die Lage und Ausdehnung der Biotoptypen ist im Bestandsplan (Abb. 8) dargestellt.

Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen zwischen Industriestraße und den Bestandsgebäuden sind mit Asphalt vollständig versiegelt. Zwei Eschen-Ahorn-Bäume stehen ohne Baumscheiben im Asphalt, weisen große Schnittwunden im Starkastbereich auf und sind in ihrer Vitalität beeinträchtigt. Der Rasenstreifen um die große Halle wird regelmäßig kurzgehalten und weist eine geringe bis durch-schnittliche Bedeutung für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt auf.
Eine höhere Bedeutung kommt den Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes zu. Hier reicht Intensivgrünland eines Grünlandfeldblocks von Osten in das Plangebiet hinein. In den Randbereichen haben sich Feldhecken entwickelt, die überwiegend aus Bäumen (Spitz-Ahorn, Esche) bestehen, außerdem befindet sich nördlich des Nebengebäudes eine Baumgruppe aus Eschen-Ahorn. Die Grünland-flächen werden gemäht und in Teilbereichen als Weide genutzt. Im Zusammenspiel aus Grünland- und Gehölzflächen ist die biologische Vielfalt und die Bedeutung der Biotope für Flora und Fauna des nördlichen Bereichs als durchschnittlich bis hoch einzustufen. Hier finden u.a. Vögel Nahrungs- und Bruthabitate.
Östlich außerhalb des Plangebietes grenzt unmittelbar an den Rasenstreifen hinter der großen Halle ein dichtes Feldgehölz an, welches infolge von Sukzession aus einem alten Streuobstbestand entstanden ist. Dieses bietet auch größeren Tieren wie Rehwild einen Unterschlupf.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters und im Bereich für Rotmilanschutz, ist aber für beide geschützte Tierarten nicht geeignet.

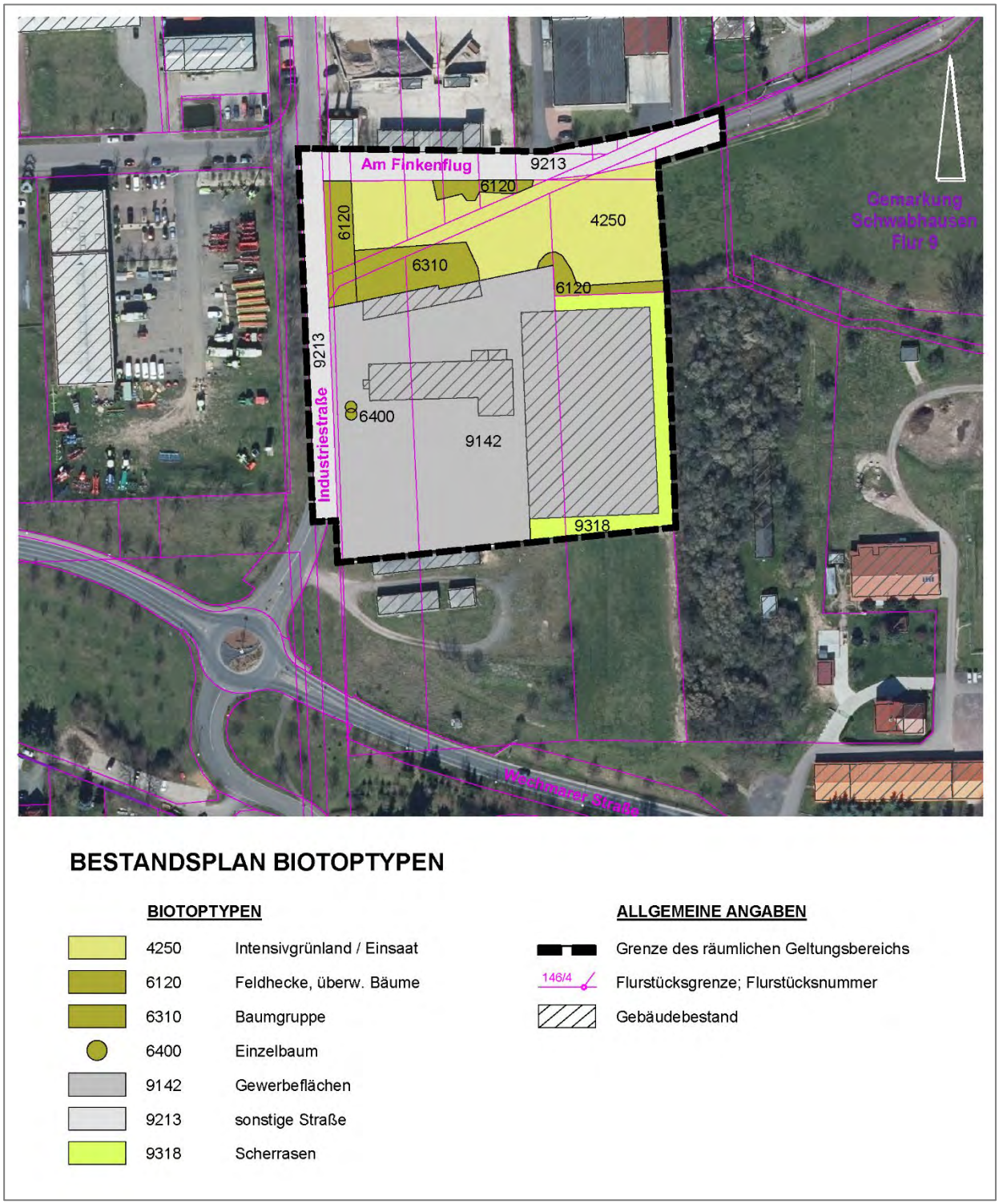

Abb. 8: Bestandsplan Biotoptypen

Abb. 9: Asphaltierter Parkplatz des ehem. Baustoffcenters

Abb. 10: zwei Einzelbäume (Eschen-Ahorn) in Asphalt

Abb. 11: Feldhecke aus Spitz-Ahorn entlang Industriestraße

Abb. 12: li. ehem. Baustoffcenter, Blick Ri. W auf Neben-gebäude und Baumgruppe, dahinter Grünland

Abb. 13: Intensivgrünland mit Feldhecken und Baumgruppen Blick Ri. W

Abb. 14: Intensivgrünland und randliche Feldhecken, Ansicht von Straße Am Finkenflug Ri. W

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden leerstehende Gebäude und versiegelte Flächen wieder in Nutzung gebracht. Damit sind keine Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen oder der biologischen Vielfalt verbunden. Die Grünflächen und Gehölzbestände im nördlichen Bereich bleiben erhalten, es sind keine weiteren Versiegelungen vorgesehen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Vermeidung* nachteiliger Umweltauswirkungen sind die vorhandenen Grünflächen, Feldhecken und Baumgruppen im nördlichen Bereich zu erhalten. Sie dienen der Gebietseingrünung und bieten zahlreichen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die leerstehenden Gebäude vor der Nachnutzung oder dem Rückbau auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen und bei Besiedlung ggf. erforderliche Maßnahmen mit der UNB abzustimmen und einzuleiten.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 50 % mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Als Eingrünungsmaßnahme wird am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine Feldhecke aus standortgerechten Laubgehölzen angelegt, die auch zur Strukturverbesserung und Steigerung der biologischen Vielfalt beiträgt. Für die Beleuchtung des Gebietes sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: keine Umweltauswirkungen

2.5 Landschaftsbild, Erholungseignung

a) Zustandsbewertung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rande eines größeren Gewerbegebietes nördlich der Ortslage Schwabhausen und ist durch die Wechmarer Straße, die Industriestraße und die Straße Am Finkenflug erschlossen. Die gewerbliche Fläche ist über zwei Zufahrten von der Industriestraße, die Grünflächen im nördlichen Bereich über eine Zufahrt von Am Finkenflug erreichbar.

Die Ortslage ist durch die vielbefahrene Landesstraße L1026 (Wechmarer Str.) vom Gewerbegebiet getrennt. Aufgrund von Eingrünungsmaßnahmen südlich der Straße gibt es keine direkten Sichtbeziehungen vom Ort ins Plangebiet. Von der Wechmarer Straße hat man jedoch über die südlich des Geltungsbereichs befindlichen Flächen mit Garagenanlagen, umgebender Ruderalflur und Grünland Einblicke bis in das von leerstehenden Gewerbebauten dominierte Plangebiet, welches als großflächig versiegelte Brache einen städtebaulichen Missstand bildet.

Naturnahe Landschaftselemente wie Bäume, Sträucher und Grünland befinden sich ausschließlich im nördlichen Bereich. Die Landschaftsbildqualität und Erholungseignung der Fläche sind insgesamt als gering einzustufen, wobei die nördlichen Grünflächen für sich genommen als mittel bewertet werden.

Östlich des Plangebietes schließen strukturreiche Flächen an, die durch den Sportplatz und verschiedene Vereinssitze eine hohe Erholungseignung besitzen.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt nach der langjährigen Brache zu einer Reaktivierung des Gebäude- und Flächenbestands als Gewerbestandort und damit zur Abrundung des nordwestlich gelegenen Gewerbegebietes. Durch die neue Nutzung kann der städtebauliche Missstand behoben werden. Eine mögliche zusätzliche Bebauung kann zur Überformung der Flächen führen, die aufgrund von Baugrenzen, den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, Erhaltungsfestsetzungen der Grünflächen und Gehölzbestände im Norden sowie durch die Anlage einer Feldhecke im Süden jedoch keine visuellen Beeinträchtigungen hervorrufen kann. Die Eingrünung im Norden bleibt erhalten, im Süden wird eine neue wirksame Eingrünung vorgesehen. Die Erholungseignung der nördlichen Grünflächen und östlich angrenzender Flächen wird nicht eingeschränkt.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baugrenze, eine GRZ von 0,8 und eine maximale Höhe von 6 m begrenzt. Die Ausweisung der Pflanzfläche am südlichen Rand des Plangebietes hat die Eingrünung des Gewerbegebiets zur Wechmarer Straße und eine Sichtschutzfunktion zum Ziel. Die bestehende Eingrünung im Norden in Form von Grünland, Feldhecken und einer Baumgruppe wird im Hinblick auf Sichtschutz und grünräumliche Strukturen zum Erhalt festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholungseignung: keine Umweltauswirkungen

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

a) Zustandsbewertung

Das stark anthropogen geprägte Plangebiet nördlich der Ortslage Schwabhausen ist langjährig ungenutzt, womit wirtschaftliche Verluste einhergehen. Die ehemalige Nutzung als Baustoffcenter ist nicht mehr tragfähig. Die gute Erschließung über die Wechmarer Straße (L1026) stellt im Hinblick auf Verkehrsemissionen gleichzeitig eine Vorbelastung des Gebietes dar. Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit gehen vom Plangebiet nicht aus.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan sieht die Umnutzung der Gebäude und Flächen zu einem Gewerbestandort vor. Da somit Arbeitsplätze vor Ort entstehen, sind positive Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Baubedingt kann es Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen geben, die sich jedoch aufgrund der Lage und der zeitlichen Begrenzung nicht nachteilig auf den Menschen auswirken.

Anlage- und betriebsbedingt sind Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen des Menschen nicht auszuschließen, aber auch nicht sehr wahrscheinlich. Die Errichtung größerer Hallenbauten kann visuelle Beeinträchtigungen hervorrufen, welche durch ausreichenden Abstand zur Ortslage nicht zu einer Reduzierung der Wohnqualität führen. Durch die Nutzung der Brachfläche ist auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Lärmemissionen möglich. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu schutzwürdiger Wohnbebauung erfolgte für die geplante Ansiedlung lärmarmen Gewerbes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur *Verringerung* möglicher visueller und akustischer Beeinträchtigungen des Menschen werden mittels bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und die maximale Höhe der Anlagen von 6 m festgesetzt. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an der schutzwürdigen Wohnbebauung südlich des Plangebietes werden Emissionskontingente für L_{EK}, tags: 55 dB(A)/m² (6:00 h bis 22:00 h) und L_{EK}, nachts: 40 dB(A)/m² (22:00 h bis 6:00 h) nach DIN 45691 festgesetzt. Zudem sollen die Feldhecken und Baumgruppen im nördlichen Bereich erhalten und eine neue Eingrünung im Süden angelegt werden.

*Ausgleich*smaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: keine Umweltauswirkungen

2.7 Kultur- und Sachgüter

a) Zustandsbewertung

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz oder sonstige Sachgüter bekannt. In der Ortslage Schwabhausen ist die Kirche St. Trinitatis mit Ausstattung und Kirchhof als Kulturdenkmal in der Denkmalliste verzeichnet.

b) Prognose der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan sind für die in der weiteren Umgebung vorhanden Kulturdenkmale (Einzeldenkmal Kirche und Kirchhof) keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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 (§ 16 ThürDSchG) verwiesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: keine Umweltauswirkungen

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen allen Schutzgütern treten Wechselwirkungen auf. Beispielsweise ist 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, wie Gebäude, Straßen oder Stromtrassen zurückzuführen.

Auf Grund der Reaktivierung einer bereits bebauten und stark versiegelten Fläche hat die Umsetzung des Bebauungsplans „Am Finkenflug“ nur sehr geringe bis keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Demzufolge sind auch keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.

2.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen
Luftschadstoffemissionen werden durch das BImSchG geregelt. Auf Emissionen aus dem Kfz-Verkehr und Lärm wurde unter 2.6 (Mensch) eingegangen. Zur Begrenzung von Emissionen der nahen schutzwürdigen Wohnbebauung wurden Emissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Der während des Baus entstehende Abfall (Verpackung, Bauschutt, Leitungsreste etc.) wird vom Baubetrieb aufgenommen, getrennt gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch den Abfallservice des Landkreises Gotha. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG) in die Kläranlage Ohrdruf.

Erneuerbare Energien und sparsame, effiziente Energienutzung
Die Nachnutzung der Gewerbebrache hat den größten Effekt hinsichtlich der sparsamen Energienutzung. Ferner wird die Nutzung von erneuerbaren Energien über eine textliche Festsetzung ermöglicht, wonach Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden der Gebäude zulässig sind. Durch den Einsatz neuester Technologien wird eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie erreicht.

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
Im Plangebiet gibt es keine gesonderten Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Mit der Umnutzung der Brache als Gewerbefläche ist auch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, die sich jedoch nicht signifikant auf die Luftqualität auswirken wird.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen
Mit dem Bebauungsplan „Am Finkenflug“ ist keine Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

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 der Bebauungsplan zur Ausweisung einer Gewerbefläche „Am Finkenflug“ unterbleibt, würde das Gelände des ehemaligen Baustoffcenters weiterhin brach liegen, der städtebauliche Missstand verfestigt und es gäbe keine gewerblichen Erweiterungsflächen.

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. Die Reaktivierung des brachliegenden Areals als Gewerbefläche ist sinnvoll und an den Bestandsort geknüpft. Die Schaffung von Gewerbeflächen an anderer Stelle ist vermutlich mit viel größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden als diese Umnutzung. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft soll somit entgegengewirkt werden.

4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

Die erste Tabelle gibt eine Übersicht über die Biotoptypen des Geltungsbereichs vor Baubeginn (vgl. Bestandsplan). Die zweite Tabelle gibt den Zustand des Plangebietes nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans 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.

Tabelle 1: Bewertung Biotoptypen - BESTAND:

Fläche	Biotoptyp (Code)	Bedeutungs-stufe	Fläche (m²)	FÄQ
Straße	Sonstige Straße (9213)	0	2.409	0
GE (ehem. Baustoffcenter)	Gewerbefläche (9142) – versiegelt – Rasen	0 20	9.578 884	0 17.680
Wiese	Intensivgrünland (4250)	20	3.101	62.020
Hecke	Feldhecke, überwiegend Bäume (6120)	40	827	33.080
Baumgruppe, Einzelbaum	Baumgruppe (6310), Einzelbaum (6400)	40	658	26.320
		Summe	**17.457**	**139.100**

Tabelle 2: Bewertung Biotoptypen - PLANUNG:

Fläche	Biotoptyp (Code)	Bedeutungs-stufe	Fläche (m²)	FÄQ
Straße	Sonstige Straße (9213)	0	2.409	0
GE	Gewerbefläche (9142)			
	– versiegelt (0,8 x 11.682)	0	9.346	0
	– Grünflächen (0,2 x 11.682)	20	2.336	46.720
	davon: – Anpflanzung Feldhecke (6110)	40-20=20	(246)	4.920
	– Erhalt Feldhecke (6120)	40-20=20	(81)	1.620
	– Erhalt Baumgruppe (6310)	40-20=20	(520)	10.400
	– Erhalt Intensivgrünland (4250)	20-20=0	(619)	0
Wiese	Intensivgrünland (4250)	20	2482	49.640
Hecke	Feldhecke, überwiegend Bäume (6120)	40	697	27.880
Baumgruppe	Baumgruppe (6310)	40	138	5.520
Trafo	Versorgungsanlagen Elektrizität	0	49	0
		Summe	**17.457**	**146.700**
		Differenz		**+ 7.600**

Mit Hilfe der *Vermeidungsmaßnahmen*:

- Beschränkung der Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung (Maß der baulichen Nutzung)
- Erhalt vorhandener Grünflächen, Feldhecken, und Baumgruppen
- Gehölzfällungen vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Vogelbrutzeit
- Untersuchung leerstehender Gebäude auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vor Nachnutzung oder Rückbau, ggf. Maßnahmenabstimmung mit UNB
- Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern

und der *Verringerungsmaßnahmen*:

- Versickerungsfähige Stellplätze
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel
- Begrenzung visueller Beeinträchtigung durch Baugrenzen und maximale Gebäudehöhen
- Anlage einer Feldhecke zur Gebietseingrünung und zum Sichtschutz
- Verwendung standortgerechter Gehölze gemäß Artenlisten
- Begrenzung der Lärmemissionen

sind mit dem im Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben zur Umnutzung einer Gewerbebrache in eine Gewerbefläche keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Maßnahmen fördern die gute Eingrünung des Plangebietes durch Erhalt und Anlage von prägenden Grünstrukturen mit den erwünschten positiven Wirkungen auf Boden, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie auf den Menschen und sichern somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die Bilanzierung der Biotopwertpunkte aus Bestand und Planung zeigt, dass mit Hilfe der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Somit sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Feldgehölz sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen. Neben dem Belang Klimaschutz steht der Funktionserhalt unbefestigter Grünflächen für alle Schutzgüter im Vordergrund. Die allgemeine Durchgrünung des Plangebietes, die biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild werden gefördert.

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

Neu zu errichtende PKW-Stellplätze im GE-Gebiet sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist. Diese Festsetzung reduziert die Bodenversiegelung und ermöglicht eine Versickerung von Regenwasser, was sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima auswirkt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung A (L 61,50 m x B 4,00 m = F 246 m²) ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch pro 2 m² Pflanzfläche). Pro 100 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige bzw. nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Unter C) Hinweise ist eine empfohlene Artenliste aufgeführt. Entwicklungsziel ist die Schaffung einer zweireihigen artenreichen Feldhecke zur Gebietseingrünung und als Sichtschutz von der Wechmarer Straße.
Diese Festsetzung dient vorrangig dem Schutzgut Landschaftsbild, sie fördert aber auch die Schutzgüter Boden, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die Gehölzbiotope auf den mit "f" bezeichneten Grünflächen und innerhalb der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzen Flächen sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen im Umfeld wirksam vor Beeinträchtigung zu schützen. Diese Festsetzung fördert den Erhalt der das Gebiet im nördlichen Bereich einfassenden Grünstrukturen, den Erhalt der Gehölze mit ihren vielfältigen positiven Wirkungen, die biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild und sichert somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die mit „B“ bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als unbefestigte Grünfläche mit der aktuellen Ausprägung als Grünland mit randlichen Feldgehölzen und Baumgruppen zu erhalten. Diese Festsetzung sichert die bestehenden Grünflächen des Gewerbegebietes mit ihren Funktionen für die Landwirtschaft, das Klima und den Boden, die biologische Vielfalt und die ortsbildgerechte Eingrünung.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) **L_{EK}, tags:** 55 dB(A)/m² noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) **L_{EK}, nachts:** 40 dB(A)/m² überschreiten. Diese Festsetzung sichert die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an der schutzwürdigen Wohnbebauung südlich des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 50% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch pro 2 m² Pflanzfläche). Pro 150 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dazu ist unter C) Hinweise eine Artenliste empfohlen. Standortfremde Koniferen sind nicht zulässig. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige bzw. nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.
Diese Festsetzung sichert die strukturreiche Begrünung der Gewerbeflächen mit einem Mindestanteil an Gehölzen als räumliche Strukturen. Die Gehölze und das extensive Grünland haben positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, tragen mit Verdunstungskühle und Sauerstoffproduktion zu einem ausgeglichenen Klima und zu frischer Luft bei, bieten Pflanzen und Tieren Nahrungs- und Lebensraum. Die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt und zum Ersatz abgängiger Gehölze sichert die Nachhaltigkeit der Grünstrukturen mit den erwünschten Wirkungen auf Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere sowie auf die Erholungsfunktion für den Menschen.

Um bodengebundenen Klein- und Kleinstlebewesen einen ungehinderten Durchgang zu ermöglichen, sind Mauereinfriedungen nicht zulässig, Zäune sind ohne Sockel zu errichten und Zaunelemente mit einem Abstand von mind. 15 Zentimeter zur Bodenoberfläche herzustellen.

Hinweise

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind leerstehende Gebäude vor Nachnutzung oder Rückbau auf Gebäudebrüter und Fledermäuse zu untersuchen und bei Besiedlung ggf. erforderliche Maßnahmen mit der UNB abzustimmen und einzuleiten.
Die Festsetzung dient dem Schutz von Individuen besonders geschützter Arten vor Störung und Tötung.

Artenlisten standortgerechte Gehölze

Für die Pflanzung und den Ersatz abgängiger Gehölze werden folgende standortgerechte Bäume und Sträucher in den angegebenen Pflanzqualitäten zur Anpflanzung empfohlen:

Sträucher (Höhe 100/150, 2 x verpfl.)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Aronia melanocarpa (Schwarze Apfelbeere)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Syringa vulgaris (Wild-Flieder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Bäume (HSt, StU 16/18, 3 x verpfl.)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus spec. (Weißdorn in Sorten)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Sorbus x thuringiaca (Thüringer Mehlbeere)
Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde)

Die in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans unter C) Hinweise aufgeführten Artenlisten berücksichtigen die spezifischen Anforderungen des Standortes, die Entwicklungsziele einer dem Landschaftsraum entsprechenden Eingrünung des Gewerbegebietes sowie der Herstellung von klimagerechten und nachhaltigen Gehölzstrukturen. Diese Gehölze bieten heimischen Tieren Nahrung und Lebensraum und können artenreiche Biotope schaffen und vernetzen.

6 Zusätzliche Angaben

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden neben aktuellen Standortaufnahmen vorrangig der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL, 1996) sowie vorhandene Daten der Fachbehörden (Umweltbehörde Landkreis Gotha, Thüringen Viewer, Kartendienst TLUBN) herangezogen. Die Bilanzierung wurde auf Grundlage des Bilanzierungsmodells „Die Eingriffsregelung in Thüringen“ (2005) erstellt. Bei der Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten (technische Lücken, fehlende Kenntnisse) aufgetreten.

7 Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan „Am Finkenflug“ beabsichtigten Veränderungen wurden in der erforderlichen Umweltprüfung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Die Reaktivierung der gewerblichen Brache zur Schaffung einer Gewerbefläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Höhe von 6 m ist nicht mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden, da die Flächen bereits vollständig versiegelt und bebaut sind. Zum Schutz der südlich gelegenen Wohnbebauung wurde die Lärmemission auf tags**:** 55 dB(A)/m² und nachts: 40 dB(A)/m² begrenzt. Zur Eingrünung des Plangebietes ist entlang der südlichen Grenze die Anlage einer Feldhecke festgesetzt. Diese Maßnahme zielt einerseits auf die Verminderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und andererseits auf die Einhaltung des Flächenanteils an Grünflächen von 20 % ab. Die bestehenden Grünflächen in Form von Grünland, Feldhecken und einer Baumgruppe im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind zu erhalten.

Schutzgüter	**Umweltauswirkungen** (erheblich/ mäßig erheblich/ gering/ keine/ positive Wirkung)
Boden, Fläche	keine Umweltauswirkungen, positive Umweltauswirkung
Wasser	keine Umweltauswirkungen
Klima, Luft	keine Umweltauswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	keine Umweltauswirkungen
Landschaftsbild, Erholungseignung	keine Umweltauswirkungen
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	keine Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Umweltauswirkungen
	Eingriffserheblichkeit: keine

8 Quellen, Abkürzungen

INL, Ingenieurbüro für Naturschutz und Landschaftsplanung Susann Schleip: Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“. Wandersleben 1996

Bundesamt für Naturschutz, Geoportal: Schutzgebiete in Deutschland, http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete

Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief, https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft

Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete/steckbriefe/natura

Europäische Union (2002): Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

Europäische Union (2009): Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Regionale Planungsgemeinschaft Thüringen (Hrsg.): Regionalplan Mittelthüringen, 2011 und Änderung (1. Entwurf) 2019

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz: Kartendienste des TLUBN Jena, http://www.tlug-jena.de/kartendienste

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG, 2004): Die Naturräume Thüringens, Naturschutzreport Heft 21, Jena

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG, 2017): Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens, Jena

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 - Thüringen im Wandel, 2014

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Kompetenzzentrum Geodateninfrastruktur (GDI-Th): Thüringen Viewer

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell, August 2005, Erfurt

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Juli1999

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt: Thüringer Verordnung über die naturschutzrechtliche Ausgleichsabgabe (ThürNatAVO), vom 17. März 1999, GVBL 1999

Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung: Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen, 1994

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora Fauna Habitat
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
LP	Landschaftsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
N/S/O/W	Norden/Süden/Osten/Westen
UB	Umweltbericht
UNB	Untere Naturschutzbehörde

Gotha, im Oktober 2025

Planverfasser:

Anke Scheffler
(Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur)