

**Gemeinde Heyersdorf
(Landkreis Altenburger Land)**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Dachdeckergewerbe Junghanns“

**Begründung
zum
Entwurf
für die Beteiligungen
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Vorhabenträger:

Dachdeckerfachbetrieb Danny Junghanns GmbH
Dorfstraße 36 a
04626 Heyersdorf

Verfasser:

Architekturbüro WEBER
Cubaer Straße 3
07548 Gera

Datum:
10.09.2017



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.1 Stadträumliche Einordnung.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Vorhandene Nutzungen.....	4
1.4 Topografie	5
1.5 Vorhandene Technische Erschließung.....	5
1.6 Vorhandene Verkehrserschließung.....	5
1.7 Vorhandene Immissionen	6
1.8 Eigentumsverhältnisse.....	6
1.9 Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete.....	6
2. Anlass, Ziele und Zweck der Planung.....	6
3. Rechtliche Grundlagen.....	8
4. Übergeordnete Planungen/Sonstige Planungsbindungen.....	10
4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP).....	10
4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)	10
4.3 Flächennutzungsplan (FNP)	11
5. Beschreibung der Bauleitplanung.....	13
5.1 Städtebauliches Konzept.....	13
5.2 Ver- und Entsorgungskonzept.....	14
5.3 Nutzungskonzept	15
5.4 Verkehrskonzept	15
5.5 Immissionsschutzkonzept	16
5.6 Grünordnerisches Konzept	16
6. Festsetzungen.....	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4 Verkehrsfläche.....	19
6.5 Führung von Versorgungsleitungen.....	19
6.6 Grünflächen.....	19
6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
6.9 Bedingte Festsetzung	21
6.10 Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.11 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	20
7. Auswirkungen der Planung.....	22
8. Bodenordnung.....	22
9. Kosten/Finanzierung/Durchführungsvertrag.....	22
10. Flächenbilanz.....	23
11. Übersicht zum Bauleitplanverfahren.....	23
12. Quellenverzeichnis Kap. 1 bis 11.....	24



13.	UMWELTBERICHT	25
13.1	Einleitung.....	25
13.1.1	Ausgangssituation/Rechtliche Grundlagen.....	25
13.1.2	Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte der 3. Änderung des B-Plans.....	25
13.1.3	Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes ...	27
13.1.4	Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge der Umweltprüfung	28
13.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
13.2.1	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	29
13.2.1.1	Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie.....	29
13.2.1.2	Schutzgut Boden.....	30
13.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	31
13.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	32
13.2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt.....	32
13.2.1.6	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	36
13.2.1.7	Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit.....	36
13.2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	37
13.2.1.9	Schutzgebiete, Schutzobjekte.....	37
13.2.2	Prognose der Umweltauswirkungen.....	38
13.2.2.1	Status-quo-Prognose	38
13.2.2.2	Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung ...	38
13.2.2.2.1	Methodik der Konfliktanalyse.....	38
13.2.2.2.2	Schutzgut Boden	39
13.2.2.2.3	Schutzgut Wasser	40
13.2.2.2.4	Schutzgut Klima und Luft	41
13.2.2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt	41
13.2.2.2.6	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild.....	45
13.2.2.2.7	Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit	47
13.2.2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
13.2.2.3	Alternativenprüfung	48
13.2.2.4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	49
13.2.2.5	Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	50
13.2.2.5.1	Rechtliche Situation / Methodische Grundlage	50
13.2.2.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	52
13.2.2.5.3	Überprüfung der Erforderlichkeit zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen	53
13.2.2.5.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	54
13.3	Zusammenfassung	55
13.3.1	Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts	55
13.3.2	Monitoring	55
13.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
13.4	Quellenverzeichnis zum Umweltbericht	59

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung 4361E1/17 vom 18.07.2017 (goritzka-akustik, Leipzig)
- Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land vom 31.01.2017 zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung einer Streuobstwiese und der dazu erforderliche Ausgleich)
- Wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Altenburger Land vom 08.12.2016 (1. Nachtrag vom 17.03.2017)



1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) liegt zentral am südlichen Ortsrand von Heyersdorf im Übergangsbereich zwischen der bebauten Ortslage und dem umgebenden Landschaftsraum, unmittelbar angrenzend an vorhandene Bebauung sowie ca. 350 m von der Bundesautobahn A 4 entfernt.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen im Norden sowie Grün-, Grünland- und Ackerflächen im Westen, Osten und Süden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich des VB-Planes umfasst in der Gemarkung Heyersdorf, Flur 1, die nördliche Randfläche vom Flurstück 65/4 mit 4.137 m²).

Im Norden grenzen die privaten Einfamilienhaus-Flurstücke 66/2 und 67 an. Nordöstlich befindet sich das ebenfalls dem Vorhabenträger gehörende Flurstück 66/4 mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

1.3 Vorhandene Nutzungen

Als Ausgangszustand werden die ursprünglichen Nutzungen zugrunde gelegt, die im Plangebiet zeitlich **vor der illegalen Errichtung der aktuell bestehenden Bauten** vorhanden waren. Als Anhaltspunkt dafür dient die Bestanderfassung der 1. Fortschreibung der Dorferneuerung Heyersdorf von Anfang 2005.

Zu diesem Zeitpunkt war das **unmittelbare Umfeld des Plangebietes** geprägt durch überwiegende Wohnnutzung in Einfamilienhaus-Baugrundstücken, punktuell unterbrochen durch das bereits vorhandene Dachdeckergewerbe. Unmittelbar an die vorhandene Bebauung schließen sich bis in die Gegenwart überwiegend gärtnerisch genutzte Freiflächen an.

Innerhalb des Plangebietes waren als damaliger Ausgangszustand ausschließlich Freiflächenutzungen vorhanden. Dabei handelte es sich im westlichen Abschnitt des Plangebietes um eine Grünlandfläche, im zentralen Abschnitt um eine vorhandene Hoffläche, die der Lagerung von Dachdeckermaterialien und das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen diente, sowie im östlichen Abschnitt um eine Streuobstwiese (Besonders geschütztes Biotop nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz).

1.4 Topografie

Das Plangebiet befindet sich an einem nach Norden hin geneigten Hang. An der Südwestecke befindet sich der höchste Geländepunkt bei ca. 294,3 m ü. HN. Der tiefste Geländepunkt liegt bei ca. 289,00 m ü. HN an der nordwestliche Plangebietsecke. Am Ostrand fällt das Gelände von ca. 293,4 m ü. HN im Süden auf ca. 290,8 m ü. HN im Norden.

Das natürliche Gelände des Plangebietes wurde zwischenzeitlich im Bereich der Hoffläche und der umgebenden Bebauung zur Schaffung ebener Flächen künstlich geebnet. Dazu wurden am Südwest- und Westrand des Plangebietes Stützmauern von bis zu ca. 1,5 m Höhe eingeordnet.

Der von Norden heranführende Zufahrtsweg besitzt eine nach Norden orientierte Längsneigung von ca. 10 bis 12 %.

In Ost-West-Richtung ist nur ein geringes Gefälle vorhanden.



1.5 Vorhandene technische Erschließung

Das Plangebiet war zum Ausgangszeitpunkt hinsichtlich der technischen Infrastruktur nicht erschlossen.

Vorhandene Leitungsbestände (Trinkwasser, Niederschlagswasser, Elektroenergie, Telekommunikation, verlaufen in der ca. 50 m nördlich liegenden Dorfstraße bzw. versorgen als Hausanschlussleitungen die Gebäude des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstückes 66/4, das sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Die abwassertechnische Entsorgung erfolgt gegenwärtig nicht über den öffentlichen Entsorgungsträger, dem Abwasserbeseitigungspflichtigen - ZAL (Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Altenburger Land). In der Dorfstraße und im Nachbarflurstück 66/4 befindet sich keine öffentliche Abwasserkanalisation. Für die abwassertechnische Erschließung existiert nur für das Nachbar-Flurstück 66/4 eine bis 2025 befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung biologisch gereinigter häuslicher Abwässer in den Löpitzbach.

Löschwasser kann nicht aus dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden, sondern wird von der Gemeinde Heyersdorf über zwei ca. 200 m (nordöstlich bzw. südwestlich) entfernte Teiche bereitgestellt.

Die nächstliegende vollbiologische Kleinkläranlage befindet sich auf dem Flurstück 66/4, von wo aus das geklärte Abwasser in den Vorfluter (Löpitzbach) fließt. Anfallendes Niederschlagswasser der in der Umgebung vorhandenen Baugrundstücke wird direkt in den Löpitzbach eingeleitet.

Entlang der nördlich vorbeiführenden Dorfstraße ist eine kommunale Straßenbeleuchtung vorhanden.

In der Dorfstraße bzw. im Flurstück 66/4 befinden sich mögliche Anbindepunkte der technischen Infrastruktur.

1.6 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Nähe zur Landesstraße L 2167 (Dorfstraße) und zur etwa 1,2 km entfernten Bundesautobahn A 4 (Anschlussstelle Schmölln) vermittelt eine verkehrsgünstige Lage des Plangebietes.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz, hier die Dorfstraße (Landesstraße L 2167), über das nördlich angrenzende Flurstück 66/4 erreichbar. Dies ist deshalb möglich, da sich sowohl das Plangebiet als auch das benachbarte Flurstück 66/4 im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Von der Dorfstraße wird auch der Radfahrer- und Fußgängerverkehr aufgenommen. Der ruhenden Verkehr wird bis auf wenige kleine Flächen entlang der Dorfstraße fast ausschließlich innerhalb der daran angrenzenden Baugrundstücke abgedeckt, somit auch im Flurstück 66/4. Vom Flurstück 66/4 aus führt aus nördlicher Richtung nach Süden ein innerer Erschließungsweg in das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Stellplatzflächen.

Heyersdorf wird über Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mittels Regionalverkehrsbussen erschlossen, welche auf der Dorfstraße verkehren.



1.7 Vorhandene Immissionen

Durch den aktuell bereits vorhandenen Verkehr auf der Landesstraße sowie den Anlieferverkehr des angrenzenden vorhandenen Dachdecker-Gewerbes (Anlieferverkehr, Kunden- und Beschäftigtenverkehr) im Flurstück 66/4 werden im Umfeld des Plangebietes bereits Emissionen erzeugt, so dass das Plangebiet hinsichtlich vorhandener Immissionen vorbelastet ist.

1.8 Eigentumsverhältnisse

Das Teilstück des Flurstückes 65/4 innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Planes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auch das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 66/4 gehört diesem Vorhabenträger.

1.9 Überschwemmungsgebiete/Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des VB-Planes befindet sich außerhalb eines gemäß § 76 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Rechtsverordnung festgesetzten bzw. gemäß § 76 (3) WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Wasserschutzgebiete der öffentlichen Wasserversorgung sind nicht betroffen.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die positive wirtschaftliche Entwicklung des unmittelbar nordöstlich im Flurstück 66/4 angrenzenden Dachdeckerbetriebes des Vorhabenträgers, der im Durchschnitt 16 Mitarbeiter umfasst. Auf Grund des prosperierenden Gewerbes stoßen die bisher zur Verfügung stehenden Betriebs- und Lagerkapazitäten an ihrer Grenzen, so dass in der jüngsten Vergangenheit im Plangebiet bereits ein Lagergebäude und mehrere Lagerregale illegal errichtet wurden.

Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Dachdeckerbetriebes ist jedoch über das vorhandene Bauplanungsrecht (nicht beplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) nicht abgedeckt. Eine zusätzliche gewerbliche Bebauung am bisherigen Standort hat sich inzwischen in den „Außenbereich“ im Sinne von § 35 BauGB hinein entwickelt, wo jedoch die bereits realisierten gewerblichen Vorhaben nicht privilegiert sind. Da es sich im Plangebiet um einen einzigen Grundstücks- und Gewerbeeigentümer handelt, wird zur Erlangung von Bauplanungsrecht sowie zur Legalisierung der illegal errichteten Bebauung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Standorterweiterung des bestehenden ortsansässigen Dachdeckergewerbes stellt einen konkreten örtlichen Bedarf für einen bestimmten Gewerbebetrieb dar, der seitens der Gemeinde Heyersdorf durch die Aufstellung eines VB-Planes dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

Würde keine bauplanungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet bereits realisierten Lagergebäude erfolgen, hätte dies eventuell eine Verlagerung des vorhandenen Dachdeckergewerbes an einen anderen Standort zur Folge. Dies würde bewirken, dass keine kurzen Wege mehr zwischen dem Wohnsitz des Vorhabenträgers und dem Gewerbebestandort gegeben wären, wodurch zusätzliche Verkehrsemissionen zwischen vorhandenem Wohn- und Gewerbebestandort bzw. dem künftigen, weiter entfernten Gewerbebestandort erzeugt würden. Zudem würde bei einer Betriebsverlagerung eine umfangreiche Gewerbebrache innerhalb der Ortslage Heyersdorf entstehen. Um einen wirtschaftlichen Betriebsablauf an einem konzentrierten Standort zu gewährleisten, müssten eventuell auch die bereits gewerblich genutzten Gebäude im benachbarten Flurstück 66/4 mit verlagert werden.



Eine Standortverlagerung wäre für den Vorhabenträger mit sehr hohen finanziellen Aufwendungen verbunden, die die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens erheblich beeinträchtigen würden. Zudem sind auch die innerhalb des Plangebietes bereits erfolgten Investitionen zu berücksichtigen, die bei einer Standortverlagerung weitestgehend verloren gehen würden.

Am VB-Plan besteht auch ein öffentliches Interesse, da mit der Erweiterung der Lagerkapazitäten die Standortsicherung eines Handwerksbetriebes in einem kleinen Ort des Altenburger Landes erfolgt und durch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen den Belangen der mittelständigen Wirtschaftsstruktur entsprochen wird. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitskräfte ist auf den Ausgangszustand des Plangebietes zu beziehen, also ohne die inzwischen umfangreichen Lagerkapazitäten. Gegenüber diesem Ausgangszustand ist auf Grund der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung des Dachdeckerbetriebes die Ausdehnung der Lagerkapazitäten erforderlich gewesen. Diese günstige Wirtschaftsentwicklung erforderte unter anderem auch die Einstellung weiterer Arbeitskräfte.

Im Altenburger Land erfolgte zwischen 2010 und 2015 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6,5 %, in Heyersdorf von ca. 18,2 %. Angenommen, der Vorhabenträger wandert in andere Regionen ab, wird die Wirtschaft in dem kleinen Ort Heyersdorf erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Zudem ziehen womöglich die Angestellten mit ihren Familien dem verlagerten Betrieb hinterher, wodurch weiterer Einwohnerverlust entstehen würde. Dies ist jedoch in einem Raum, der bereits mit demografischen und wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen hat, nicht das Entwicklungsziel der Gemeinde.

Folgende **Ziele** werden mit dem VB-Plan verfolgt:

- Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung des vorhandenen, erfolgreichen, prosperierenden, ortsansässigen Dachdeckerbetriebes durch die Sicherung von illegaler Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Betriebsgebäude
- Sicherung und Erhaltung der vorhandenen sowie Schaffung weiterer Arbeitsplätze
- Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortes
- Gewährleistung einer effektiven und minimalen Verkehrserschließung
- maximale Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur
- verträgliche Einordnung des Vorhabens in den Ortsgrundriss und das Landschaftsbild
- Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes, vorrangig innerhalb des Plangebietes
- Herstellung von Bauplanungsrecht für bereits errichtete illegale Bauten (eine Lagerhalle, zwei Hochregallager, ein Freiflächenlager) sowie für maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten (westliche Lagerregale)

Zweck des VB-Planes ist es, mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen eine nachhaltige städtebauliche Ordnung für die maßvolle Erweiterung des ortsansässigen Dachdeckergerberes in Ortsrandlage unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu sichern. Für die bereits im Plangebiet illegal errichteten Gebäude ist durch den VB-Plan Bauplanungsrecht zu schaffen.

Auf der Grundlage dieses VB-Planes werden fortführend weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen geregelt wie:

- die verkehrliche und stadttechnische Erschließung,
- die Überbauung eines Grundstücks,
- die Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- die Durchführung grünordnerischer und bodenordnender Maßnahmen
- die Gewährleistung des Lärmschutzes etc.



3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die aktuellen, bestimmenden rechtlichen Grundlagen, auf die sich die Festsetzungen des VB-Planes beziehen, werden auf der Planunterlage in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Dazu gehören das aktuelle Baugesetzbuch, die aktuelle Baunutzungsverordnung sowie die aktuelle Planzeichenverordnung.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB, also außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Da sich das geplante Vorhaben gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befindet und auf Grund seiner geplanten Nutzungsart dort nicht privilegiert ist und für das Plangebiet ein Vorhabenträger vorhanden ist, der Eigentümer des Plangebietes sowie zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, wird gemäß § 12 BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Unmittelbar anschließend erfolgt eine Auflistung der gesetzlichen Bestimmungen, die jedoch nicht standortspezifisch und nicht abschließend ist. Diese gesetzlichen Bestimmungen gelten allgemein bei der Aufstellung sowie dem Vollzug von Bebauungsplänen oder können entsprechend der jeweiligen Standortssituation besonders berührt sein:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, 2017 S. 2808)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95)



11. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - Thür-NatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
13. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - Thür-UVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)
15. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) vom 07. Mai 1993 (GVBl. Nr. 14, S. 273, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Februar 2014 (GVBl. S. 45)
16. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)
17. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

Ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) liegt für das Gemeindegebiet Heyersdorf nicht vor. Es existiert lediglich ein Vorentwurf vom August 2016. Im vorliegenden Fall wird die Ausnahme gemäß § 8 (4) BauGB beansprucht und der VB-Plan aufgestellt, bevor der FNP aufgestellt ist. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der VB-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird (siehe auch Kap. 4.3 „Flächennutzungsplan“ dieser Begründung).

Da vor der Realisierung der bereits errichteten Lagerhalle (SO 1) die Teilfläche einer Streuobstwiese beseitigt wurde, erfolgte nach Antragstellung des Vorhabenträgers mit Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land vom 31.01.2017 die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (siehe Anlage dieser Begründung).

Zur Ableitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Gewässer des Löpitzbaches liegt von der Unteren Wasserbehörde vom 08.12.2016 (1. Nachtrag vom 17.03.2017) eine „Wasserrechtliche Erlaubnis“ vor (siehe Anlage dieser Begründung).

Um die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihres Vollzuges rechtlich zu sichern, erfolgt deren Realisierung ausschließlich auf Flächen, die dem Vorhabenträger gehören. Außerdem ist die Realisierung bzw. die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen durch eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag geregelt.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/SONSTIGE PLANUNGSBINDUNGEN

Die nachfolgend vorhandenen Planungen bilden die Grundlage für den VB-Plan. Deren Inhalte wurden geprüft und im VB-Plan berücksichtigt.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Die Gemeinde Heyersdorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des funktionsteiligen Mittelzentrums Schmölln-Gößnitz. Gemäß dem LEP ist das Gebiet, in dem sich die Gemeinde Heyersdorf befindet, als „wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen - Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“ ausgewiesen.

Die Leitvorstellungen entsprechend Nr. 4 im Pkt. 2.4 des LEP beinhalten, dass bei einer Siedlungsentwicklung das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden soll.

Entsprechend der Nr. 3 der Leitvorstellungen im Pkt. 4.1 des LEP soll unter anderem die Leistungskraft kleiner Unternehmen als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung in Thüringen gestärkt und gefördert werden. Zudem soll die Standortsicherung der Betriebe des Handwerks gewährleistet werden.

Gemäß dem Grundsatz 4.2.1 des LEP befindet sich Heyersdorf auch am landesbedeutsamen Entwicklungskorridor entlang der A 4, der unweit östlich von Heyersdorf nach Sachsen führt. Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung von Thüringen beitragen.

4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Heyersdorf gehört gemäß dem RP-O zum „Ländlichen Raum“, in dem die Eigenentwicklung der Gemeinden angepasst an die teilräumlichen und lokalen Potenziale und Gegebenheiten erfolgen soll.

Gemäß dem Grundsatz G 2-1 des RP-O soll unter anderem durch die Erhöhung der Flächenproduktivität und die Verbesserung der Infrastruktureffizienz ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

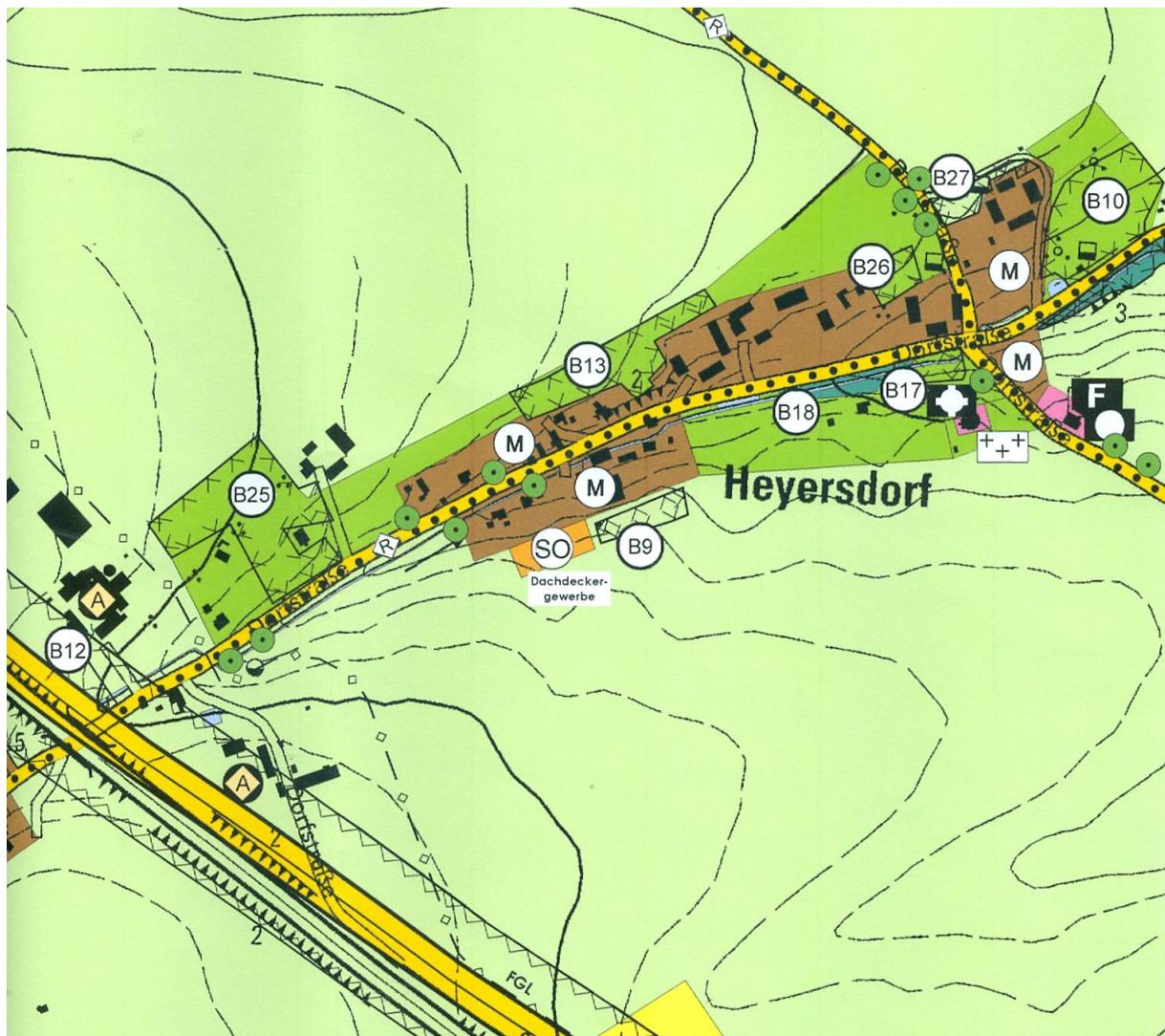
Entsprechend dem Grundsatz G 2-3 des RP-O sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung unter anderem auch die Funktionen Wohnen und Arbeiten so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert wird.

Gemäß den Darstellungen in der Raumnutzungskarte des RP-O liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung fs-4 „Strukturreiche Kulturlandschaft um Heyersdorf und Grünberg“.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Heyersdorf existiert aktuell ein Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes vom August 2016, zu dem im Herbst 2016 frühzeitige Beteiligungen gemäß § 4a (3) BauGB stattgefunden haben. In nachfolgender Abbildung ist ein Auszug davon dargestellt:



Der Geltungsbereich des VB-Planes ist im Vorentwurf des FNP als „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Dachdeckergewerbe“ dargestellt ist. Diese Darstellung vermittelt das Ziel der Gemeinde, das ortsansässige Dachdeckergewerbe am bestehenden Standort weiter zu entwickeln.

Zudem ist im Vorentwurf des FNP vom August 2016 gegenüber einem FNP-Entwurf von 2001/2002 zwischen der Autobahn A 4 und der Landesstraße L 1361 eine Reduzierung von bisher dort dargestellten gewerblichen Bauflächen erfolgt. Außerdem wird im Vorentwurf des FNP vom August 2016 keine, im rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 „Gewerbepark Heyersdorf“ noch festgesetzte umfangreiche südliche Erweiterung (ca. 12 ha), mehr dargestellt.

Entsprechend den Darstellungen des FNP-Vorentwurfs vom August 2016 zum künftigen Gewerbekonzept der Gemeinde Heyersdorf ist zu erkennen, dass die Gemeinde sowohl kleinteiliges Gewerbe (SO-Gebiet „Dachdeckergewerbe“ sowie „nicht störende Gewerbebe-



etriebe“ in den dargestellten „gemischten Bauflächen“) innerhalb bzw. im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Heyersdorf, als auch, für größere gewerbliche Ansiedlungen, im (aktuell umfangreich reduzierten), verkehrsgünstig liegenden „Gewerbepark Heyersdorf“ vorsieht.

Da kein wirksamer FNP vorhanden ist, wird die Ausnahme gemäß § 8 (4) BauGB in Anspruch genommen und der VB-Plan aufgestellt, bevor der FNP aufgestellt ist. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der VB-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird.

Unter Berücksichtigung der bisher erfolgten umfangreichen Investitionen und der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung des Dachdeckerbetriebes in den letzten Jahren bestehen wegen dem Erfordernis einer kurzfristigen baulichen Erweiterung, der Sicherung des Dachdeckerbetriebes, der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft in der Gemeinde **dringende Gründe zur Aufstellung des VB-Planes** sowie zudem ein öffentliches Interesse, bevor das zeitaufwändige Aufstellungsverfahren des FNP abgeschlossen ist.

Das Verschieben der verbindlichen Bauleitplanung (VB-Plan) auf einen wesentlich späteren Zeitpunkt, also nach dem Vorliegen eines FNP, birgt die Gefahr einer Betriebsverlagerung in sich. Diese Gefahr soll durch den kurzfristig zu erstellenden VB-Plan gemindert bzw. vollständig ausgeschlossen werden. Eine eventuelle Verlagerung des unmittelbar nördlich des Plangebietes bereits vorhandenen Betriebsanlagen an einen anderen Standort birgt zugleich auch die Gefahr in sich, dass das Gewerbe womöglich ganz aus der Gemeinde abwandert und mit ihm auch die Beschäftigten den verlagerten Arbeitsplätzen nachziehen. Dadurch könnte es im Gemeindegebiet zu weiteren Beschäftigten- und Bevölkerungsverlusten kommen. Zudem würde es bei einer Betriebsverlagerung am bisherigen Standort, also innerhalb der bebauten Ortslage, zu Gebäudeleerstand und zu einer Nutzungsbrache führen. Diesen möglichen negativen Entwicklungen wird mit der Planung entgegen gewirkt, sofern diese zeitnah erfolgt.

Alternativ ist auch die Errichtung des geplanten Lagervorhabens im westlich der Bundesautobahn A 4 liegenden Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes „Gewerbepark Heyersdorf“ in Betracht zu ziehen. Eine kurzfristige Errichtung der geplanten Lager-Vorhaben des Dachdeckergerwerbes ist in diesem Gewerbepark allerdings nicht realistisch, da dort im Gegensatz zur weitestgehend erschlossenen Fläche des VB-Planes bisher keine technische Infrastruktur vorhanden ist. Außerdem sind dafür hohe finanzielle Aufwendungen erforderlich, welche der Vorhabenträger zu tragen hätte. Dadurch würde dessen Wirtschaftlichkeit bzw. Existenz gefährdet. Zudem sollen die zusammenhängenden Flächenpotenziale im „Gewerbepark Heyersdorf“ in Verbindung mit einer begrenzten Verkehrserschließung vorzugsweise zur Ansiedlung großflächiger Betriebe genutzt werden.

Da außer den aufgeführten dringenden Gründen auch gemäß dem Stand der Planungsarbeiten des FNP anzunehmen ist, dass der VB-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird und er somit nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes widerspricht, sind die Anforderungen des § 8 (3) bzw. (4) BauGB erfüllt.



5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die inzwischen erfolgte Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde unter Beachtung der Nordhanglage in der Nähe der bereits zum Dachdeckergewerbe gehörenden Bestandsbebauung (im nördlich angrenzenden Flurstück 66/4) errichtet. Dadurch ist eine Standortnähe der Bebauung des Plangebietes zur vorhandenen bebauten Ortslage von Heyersdorf gegeben.

Um Beeinträchtigungen des Bodens zu minimieren, erfolgt eine flächige Konzentration der zulässigen baulichen Nutzungen unmittelbar im Anschluss an die von Norden heranzuführende Privatstraße. Dadurch wird in Verbindung mit der Einordnung einer (nicht bebaubaren) Grünzone unter Berücksichtigung der Nordhanglage bei der vorhandenen nördlich angrenzenden Bebauung eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet.

Zudem entsteht eine ortstypische (kleinflächig, hofähnlich, passend zum Höhenspektrum der Ortsbebauung) sowie aufgelockerte Bebauung (dreiseitig mit Streuobstwiesen umgeben, Wahrung von Freiflächen zur umgebenden Bebauung), die zur Vermeidung einer hohen Bebauungsdichte in dieser Ortsrandlage beiträgt.

Durch das Vorhaben erfolgt unmittelbar anschließend an den zentralen südlichen Rand der bebauten Ortslage von Heyersdorf die kleinflächige Erweiterung des im nördlich tangierenden Flurstück 66/4 vorhandenen ortsansässigen Dachdeckerbetriebes, wodurch eine bauliche Arrondierung der bisherigen Ortsbebauung vorgenommen wird.

Die geplanten Lagernutzungen bewirken lediglich eine kleinflächige bauliche Weiterentwicklung (SO 1 bis SO 3: ca. 1.318 m²) von Heyersdorf.

Das Vorhaben benötigt wegen seiner Anbindung an das bestehende Dachdeckergewerbe nur eine minimale sowie dadurch kostengünstige und bodenverträgliche Verkehrs- sowie technische Infrastruktur.

Die Lageeinordnung des Vorhabens im Hangbereich entspricht mehreren anderen, bereits in ähnlicher Lage vorhandenen Standorten von Heyersdorf, wo die Bebauung ebenfalls in adäquaten Hangzonen errichtet wurde, so dass auch dadurch eine verträgliche Einordnung des Vorhabens in den bestehenden Ortsgrundriss erreicht wird.

Die innerhalb des Plangebietes maximal zulässige Gebäudehöhe von ca. 10 m über dem angrenzenden Gelände, die recht umfangreich dimensionierte Lagerhallenfläche, die allgemeine Kubatur sowie die Baumassen der vorhandenen Baukörper entsprechen annähernd der in der übrigen Ortslage von Heyersdorf vorhandenen Bebauung mit ihren umfangreichen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden und schmalen Wohn- und Nebengebäuden.

Da die im Plangebiet entstandene bzw. weiter zu entwickelnde hofähnliche Situation die im übrigen Ort umfangreich vorhandenen Hofstrukturen adaptiert, entspricht das Vorhaben des Plangebietes in seiner Gesamtheit den bestehenden Baustrukturen von Heyersdorf.

Zur Minderung und Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie zur naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt südlich und westlich der überbaubaren Grundstücksfläche die Einordnung von Streuobstwiesen.

Bei der Prüfung von **Alternativstandorten** (siehe auch Kap. 4.3 dieser Begründung) wurde das westlich der Autobahn liegende rechtswirksame Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Heyersdorf“ betrachtet. Eine Verlagerung des bisherigen Dachdeckergewerbes in diesen



Gewerbepark würde kurzfristig erhebliche Erschließungsaufwendungen erfordern, um in diesem Gewerbepark überhaupt ein Gewerbe betreiben zu können. Das würde für den Vorhabenträger unvermeidbar hohe finanzielle Belastungen nach sich ziehen. Außerdem würde durch eine Betriebsverlagerung in den „Gewerbepark Heyersdorf“ in der bebauten Ortslage von Heyersdorf Gebäudeleerstand bzw. eine Nutzungsbrache im Flurstück 66/4 erzeugt. Dies ist jedoch nicht Planungsziel der Gemeinde. Zudem würde eine Verlagerung dieses Gewerbes nicht den Leitvorstellungen der Nr. 3 im Pkt. 4.1 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 entsprechen, wonach unter anderem die Leistungskraft kleiner Unternehmen als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt und gefördert sowie die Standortsicherungen der Betriebe des Handwerks gewährleistet werden sollen.

Aufgrund der Ortsrandsituation des Plangebietes erfolgt auch die Einordnung von Grünzonen. Insbesondere zu erwähnen ist hierbei die Realisierung einer Streuobstwiese, wodurch die typische begrünte Ortsrandzone von Heyersdorf auch innerhalb des Plangebietes bewahrt und fortgeführt wird.

5.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet wird künftig hinsichtlich der technischen Infrastruktur durch Anschluss an die Leitungsbestände (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Elektroenergie, Telekommunikation) in der Dorfstraße bzw. im nördlich angrenzenden privaten Flurstück 66/4 des Vorhabenträgers ver- und entsorgt.

Eine Veränderung der bestehenden Kleinkläranlage im Flurstück 66/4 wird wegen den geplanten Lagernutzungen und den dafür nicht erforderlichen Toilettenanlagen nicht vorgenommen. Es werden durch die Beschäftigten die sanitären Anlagen im, zum Dachdeckerbetrieb gehörenden, nördlich liegenden Flurstück 66/4 mitgenutzt. Somit muss die bestehende Kleinkläranlage nicht verändert werden. Eine veränderte wasserrechtliche Erlaubnis für das Schmutzwasser ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Löpitzbach ist gemäß der erteilten Wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamtes Altenburger Land vom 08.12.2016 (1. Nachtrag vom 17.03.2017) - siehe auch Anlage dieser Begründung - möglich. Dazu wird vom Vorhabenträger über das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Nachbarflurstück 66/4 ein grundstücksbezogenes Niederschlagswasserkanalnetz realisiert.

Werden auf Grund der Errichtung des geplanten Vorhabens Leitungsbestände beeinträchtigt, so werden diese auf Kosten des Vorhabenträgers umverlegt.

Die künftige Wärmeversorgung der Gebäude des Plangebietes erfolgt über eine gebäudebezogene Einzelheizung.

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird für 96 m³/h für mindestens 2 Stunden über die im Umkreis von ca. 200 m um das Plangebiet vorhandenen zwei Teiche abgesichert.

Die entlang der Dorfstraße vorhandene kommunale Straßenbeleuchtung wird durch das Vorhaben nicht verändert.



5.3 Nutzungskonzept

Die geplanten Lagernutzungen finden teilweise in Gebäuden und teilweise auf Freiflächen (SO 3) statt. Diese Lagernutzungen stabilisieren und stärken das unmittelbar nördlich angrenzende vorhandene Dachdeckergewerbe sowie die allgemeine Wirtschaftskraft von Heyersdorf.

Eine vorhandene Nebenanlage (SO 4) unmittelbar westlich der bestehenden Zufahrt ist weiterhin für untergeordnete Nebennutzungen (z. B. Abstellmöglichkeit, usw.) vorgesehen.

Die Einordnung des geplanten Vorhabens entspricht hinsichtlich seiner Nutzungsart und seines Umfangs der Leitvorstellung der Nr. 4 im Pkt. 2.4 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025, wonach bei einer Siedlungsentwicklung das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und unter anderem auch eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen und Arbeiten anzustreben ist. Eine alternative Einordnung dieses Vorhabens im westlich der Autobahn liegenden „Gewerbepark Heyersdorf“ würde dieser Leitvorstellung nicht entsprechen (siehe auch Kap. 5.1 dieser Begründung).

Im nordwestlichen, westlichen und südlichen Abschnitt des Plangebietes erfolgt die Einordnung privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“. Diese Streuobstwiese ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für die im Plangebiet bereits realisierten Bebauungen.

Ein unmittelbar an den nordwestlichen Abschnitt der geplanten Streuobstwiese (PG 3/1) südöstlich angrenzender Böschungsbereich, auf dem sich eine zu erhaltende Baumhecke befindet, wird ebenfalls als private Grünfläche PG 2) ausgewiesen.

5.4 Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt ausschließlich als Sticherschließung von der ca. 50 m nördlich vorbeiführenden öffentlichen Dorfstraße, die als Landesstraße L 2167 fungiert. Das Plangebiet wird von der Dorfstraße mit Kfz nur über das ebenfalls dem Vorhabenträger gehörende nördlich tangierende Flurstück 66/4 über einen einzigen Zufahrtsbereich (Privatstraße) erschlossen. Somit ist das Plangebiet lediglich über eine interne Verkehrserschließung an das öffentliche Verkehrsnetz von Heyersdorf angebunden.

Auf der Dorfstraße sowie zwischen den Lagerbereichen des Plangebietes und dem nördlich angrenzenden vorhandenen Dachdeckerbetrieb im Flurstück 66/4 finden wegen dem etwas ansteigenden Anlieferverkehr künftig etwas mehr Kfz-Bewegungen als bisher statt. Auch die fußläufigen Beziehungen werden durch die Mitarbeiter des Dachdeckerbetriebes etwas zunehmen.

Ansonsten ergeben sich durch das Vorhaben gegenüber der im Kap. 1.6 beschriebenen vorhandenen Verkehrserschließung keine Veränderungen.

Aus dem geplanten Vorhaben entsteht durch weitere Arbeitsplätze ein geringfügiger zusätzlicher Bedarf an ruhendem Verkehr. Diese Flächen werden im nördlich angrenzenden Flurstück 66/4, das ebenfalls dem Vorhabenträger gehört, bereitgestellt.



5.5 Immissionsschutzkonzept

In der schalltechnischen Untersuchung Nr. 4361E1/17 von goritzka-akustik aus Leipzig vom 18.07.2017 wurden für die durch das geplante Vorhaben genutzten Flächen Emissionskontingente ermittelt, die mittels Festsetzungen in den VB-Plan eingeflossen sind.

Die hinsichtlich des Immissionsschutzes festgesetzten Emissionskontingente gewährleisten an den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten, dass keine schalltechnischen Konflikte auftreten.

5.6 Grünordnerisches Konzept

Bezug nehmend auf die Ausgangssituation werden für den Geltungsbereich zwei grundsätzliche grünordnerische Ziele formuliert:

- Eingrünung des bereits errichteten gewerblichen Baukörpers – Schaffung einer neuen, dorftypischen und gehölzreichen Ortsrandstruktur;
- Möglichst vollständiger Ausgleich des durch die bereits erfolgte gewerbliche Bebauung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs;

Zur Erreichung dieser Ziele werden im VB-Plan die Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2 ausgewiesen und für diese die Anlage eines das SO-Gebiet im Süden, Westen und Nordwesten umschließenden Streuobstgürtels festgelegt. Dieser Streuobstgürtel wird zur Eingrünung der Bebauung im Geltungsbereich führen. Außerdem stellt die entstehende Streuobstwiese eine naturnahe, regions- und dorftypische Ortsrandstruktur dar.

Die Festlegung zur Anlage einer Streuobstwiese auf der Fläche PG3/2 geht dabei auf ein für die Inanspruchnahme eines Teils einer ursprünglich bis in den östlichen Teil des Geltungsbereichs hinein reichenden Streuobstwiese, parallel zum VB-Plan-Verfahren, durchgeführtes naturschutzrechtliches Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zurück. Im vom Landkreis Altenburger Land erteilten Bescheid wurde die Anlage dieses Streuobstbestandes in einer Nebenbestimmung als Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Neben PG3/1 und PG3/2 wird im Geltungsbereich noch die Private Grünfläche PG2 festgesetzt. Diese dient der Erhaltung einer das Gebiet gliedernden, kurzen Baumhecke. Insofern von den Bäumen perspektivisch Gefahren für die angrenzende Bebauung ausgehen, kann die Baumhecke auch zu einer standortgerechten Strauchhecke umgebaut werden.



6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der bereits realisierten Lagergebäude bzw. Lagerregale sowie zur maßvollen Weiterentwicklung des vorhandenen, erfolgreichen benachbarten Dachdeckerbetriebes im Flurstück 66/4 erfolgt unter Bezugnahme auf § 12 (3a) BauGB die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 (2) BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Dachdeckergerbe“.

Entsprechend den bereits anteilig realisierten bzw. geplanten Vorhaben sowie zur Konkretisierung des Vorhabens erfolgt eine Differenzierung des SO-Gebietes in verschiedene Bereiche, wo ausschließlich für das Dachdeckergerbe entweder eine Lagerhalle, Lagerregale, Freiflächenlager oder Nebenanlagen zugelassen werden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung 4361E1/17 vom Ingenieurbüro Goritzka-Akustik aus Leipzig vom 18.07.2017 wurde im VB-Plan für die durch das geplante Vorhaben baulich genutzten Flächen eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Die Einhaltung der ermittelten und festgesetzten Emissionskontingente gewährleistet, dass durch das geplante Vorhaben des Dachdeckergerbes bei den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Höchstmaße der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Oberkante baulicher Anlagen (OKB) festgesetzt.

Durch die in allen SO-Gebieten festgesetzte GRZ von 1.0 wird die gemäß § 17 (1) BauNVO in SO-Gebieten zulässige Obergrenze für GRZ von 0.8 überschritten. Eine Überschreitung der GRZ kann entsprechend § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen erfolgen, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Auf Grund der Ortsrandlage der SO-Gebiete erfolgt zur Minimierung bzw. Vermeidung von naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen (wie z. B. eine umfangreichere bauliche Inanspruchnahme von Boden) mit der Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 1.0 eine Konzentration der zulässigen Bebauung auf einer sehr kleinen Fläche. Dadurch wird im unmittelbaren Anschluss an die SO-Gebiete eine günstigere und ökologisch vernetzte Einordnung von umfangreichen Grünflächen (Streuobstwiesen) ermöglicht. Zudem kann dadurch auch der in Heyersdorf typische Wechsel von bebauten und unbebauten Flächen auch bei dieser Planung beibehalten werden, der dem Ortsgrundriss und dem Ortsbild entspricht.

Durch die Einordnung umfangreicher Freiräume wird eine ausreichende Besonnung und Belichtung der nördlich bereits vorhandenen Bebauung gewährleistet. Dies wäre bei einer flächigeren Ausdehnung der Bebauung nicht mehr möglich gewesen.

Für eine eventuelle Reduzierung der GRZ ist innerhalb des Plangebietes keine Ausdehnung der maßgebenden Baugrundstücksfläche vorgesehen, da es Ziel ist, eine enge Anlehnung an die bereits realisierten baulichen Anlagen vorzunehmen und diese nur noch wenig zu erweitern.

Des Weiteren erfolgt ein gewisser Ausgleich der GRZ-Obergrenzen-Überschreitung auch durch die Lage und die dadurch gegebene Nähe von angrenzenden Erschließungsflächen



und der technischen Infrastruktur. Würden an einem anderen Standort zusätzlich Erschließungsflächen notwendig, so wären auch umfangreichere Bodenversiegelungen erforderlich.

Auch die Lage des Vorhabens in unmittelbarer Nähe des bereits bestehenden Dachdeckergerbes ermöglicht kurze innerbetriebliche Abläufe, wodurch Verkehrsemissionen und somit weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert bzw. vermieden werden.

Durch die gemäß der Schalltechnischen Untersuchung 4361E1/17 vom 18.07.2017 (goritzka-akustik, Leipzig) ermittelten und in den SO-Gebieten festgesetzten Emissionskontingente wird gewährleistet, dass durch die zulässigen Vorhaben des Dachdeckergerbes bei den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten.

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Oberkante baulicher Anlagen (OKB) erfolgt die zeichnerische Festsetzung des in zentraler Lage von SO 3 eingemessenen Höhenpunktes mit 292,25 m ü. HN.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OKB) in SO 1 und SO 2 von 302,50 m ü. HN erlaubt Gebäudehöhen von bis zu ca. 10 m über dem aktuellen Gelände. Diese geplanten maximalen Gebäudehöhen entsprechen dem Höhenspektrum der nördlich angrenzenden Bebauung, so dass das Vorhaben höhenmäßig zur vorhandenen Ortsbebauung passt. Auf Grund der Hanglage liegen die baulichen Anlagen des Vorhabens höher als die nächstliegende nördliche Ortsbebauung. Die Entfernungen zwischen den Wohnhäusern in den Flurstücken 66/2 bzw. 66/4 und dem südlich davon liegenden, nächstgelegenen SO 4 beträgt ca. 23 m bzw. zum SO 1 ca. 30 m. Da in Richtung Süden der Sonnenstand am höchsten ist und bereits in der Vergangenheit in diesen Bereichen Bäume teilweise Verschattungen erzeugt haben, werden künftig keine erheblichen Veränderungen der aktuellen Belichtungssituation eintreten. In südwestlicher Richtung des Wohnhauses im Flurstück 66/2 ist überhaupt keine Bebauung vorgesehen, so dass auch hier zukünftig eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist.

Das vorhandene Gebäude im nordwestlich angrenzenden Flurstück 67 befindet sich ca. 23 m nordwestlich des geplanten Vorhabens. Da in südliche und westliche Richtungen gar keine Bebauung geplant ist, werden insgesamt keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Gebäudeverschattungen ausgelöst.

Der Gebäudebestand im nordöstlich angrenzenden Flurstück 66/4 gehört dem Vorhabenträger. Der Abstand in südwestliche Richtung zwischen diesem Gebäudebestand und dem SO 1 des Plangebietes beträgt ca. 18 m. Nach Süden und Westen sind keine Gebäude vorhanden. Somit sind auch hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich Verschattungen zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im SO 4 wird für die dort zulässigen Nebenanlagen entsprechend der Bestandsbebauung nur eine maximale OKB von 295,00 m ü. HN zugelassen, so dass dort nur eine Bebauung von bis zu ca. 5 m über dem vorhandenen Gelände möglich ist.

Für SO 3 sind keine Höhenfestsetzungen erforderlich, da zum einen hier nur Freiflächenlager zulässig sind, also keine dreidimensionalen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen und zum anderen die Höhenlage der Hofoberfläche durch die Zufahrten zur umliegenden Bebauung vorgegeben wird.



6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Sicherung der bereits errichteten Bebauung sowie zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und den Vorstellungen des Vorhabenträgers entsprechend durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt worden. Dadurch erfolgt in diesem Areal eine adaptive Nachempfindung der in Heyersdorf noch umfänglich vorhandenen historischen Hofsituationen, so dass das Vorhaben gut mit den baulichen Strukturen des übrigen Ortes harmoniert.

Um durch das Vorhaben keine wesentliche bauliche Ausdehnung in den umgebenden Landschaftsraum zuzulassen, erfolgt eine Anlehnung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an die bereits errichtete Bebauung.

Um auch im Plangebiet die im übrigen Ort vorhandenen unterschiedlichen Bauweisen zu ermöglichen, erfolgte keine Festsetzung bestimmter Bauweisen.

6.4 Verkehrsfläche

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Anbindung der SO-Gebiete an das umgebende Straßennetz wurde am Nordrand die vorhandene Zufahrtsfläche als „private Straße“ festgesetzt. Diese nimmt nur den Ziel- und Quellverkehrs des Vorhabenträgers auf und befindet sich in dessen Eigentum. Da auch die bereits vorhandene nördlich anschließende Zufahrt des angrenzenden Flurstückes 66/4 Eigentum des Vorhabenträgers ist, welche auf die Landesstraße L 2167 aufbindet, wird die Verkehrserschließung des Plangebietes ausreichend gesichert.

6.5 Führung von Versorgungsleitungen

Zur Verdeutlichung der zu gewährleistenden technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt in der privaten Straße die Festsetzung einer entsprechenden Leitungstrasse, die von Norden her über das ebenfalls dem Vorhabenträger gehörende Flurstück 66/4 zum Plangebiet geführt wird.

6.6 Grünflächen

Ab dem Entwurf des VB-Planes entfällt die Grünfläche PG 1, da diese Fläche durch die Planung nicht verändert wird.

Im Geltungsbereich des VB-Plans werden die privaten Grünflächen PG 2 und PG 3/1 mit den jeweils zulässigen Zweckbestimmungen, Nutzungen bzw. Bepflanzungen festgesetzt.

Als private Grünfläche PG 2 mit der Zweckbestimmung „frei wachsende Hecke“ wird ein unmittelbar nördlich an das SO 2 angrenzender Böschungsbereich, auf dem sich eine Baumhecke befindet, ausgewiesen.

Als private Grünflächen PG 3/1 und PG3/2, jeweils mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, werden der südliche, westliche und südwestliche Teil des Geltungsbereichs festgesetzt. Mit der Anlage dieser Streuobstwiese werden mehrere Ziele verfolgt. Einerseits wird damit eine dorf- und regionstypische Ortsrandstruktur geschaffen, andererseits wird die Streuobstwiese als Ausgleich für den durch die im Geltungsbereich bereits erfolgte bzw. geplante Bebauung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriff erforderlich.

Da Anlage der Streuobstwiese auf der Grünfläche PG3/2 wurde vor Aufstellung des VB-Plans bereits im Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land vom 31.01.2017 zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG festgelegt. Da sie aber eine „Mehrfachfunktion“ erfüllt und auch im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als Kompensationsmaßnahme für die erheblichen Beeinträchtigungen der



Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt und Landschaftsbild angerechnet wird (siehe Umweltbericht in Kap. 12), wird sie im VB-Plan nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Festsetzung dargestellt.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im südlichen, westlichen und nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes auf den privaten Grünflächen PG 3/1 und PG3/2 geplante Streuobstwiese wird, da es sich um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des VB-Plan-Geltungsbereich handelt, als Flächen bzw. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf den Grünflächen PG 3/1 (1.691 m²) und PG 3/2 (982 m²) und somit auf insgesamt ca. 2.673 m² sind mit Pflanzabständen von 10 bis 12 m mindestens 30 hochstämmige Obstbäume (ausschließlich alte regionale Kultursorten) zu pflanzen. Es können Obstbäume aus folgender Artenauswahl:

- Apfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Pyrus communis*)
- Süßkirsche (*Prunus avium*)
- Pflaume (*Prunus domestica*)

gepflanzt werden.

Die Obstbäume werden in der Qualität Hochstamm, mindestens 10-12 cm Stammumfang, gepflanzt. Nach der Pflanzung werden die Bäume mittels eines Dreibecks verankert.

Die Maßnahme schließt eine einjährige Fertigstellungspflege und eine Entwicklungspflege der Obstbäume über drei Jahre ein. Das Wässern der Gehölze wird im witterungsbedingt erforderlichen Umfang durchgeführt. Im dritten Pflegejahr erfolgt ein Erziehungsschnitt der gepflanzten Obstbäume. Im Zuge der an die Entwicklungspflege anschließenden Unterhaltungspflege werden nach Erforderlichkeit Pflegeschnitte an den Obstbäumen vorgenommen.

Das Grünland im Bereich der Streuobstwiese wird dauerhaft extensiv genutzt. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr vorgesehen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20. Juni erfolgt. Bei Beweidung wird ein Viehbesatz von maximal 1 Großvieheinheit je Hektar eingehalten und es erfolgt ein Schutz der Obstbäume vor Beeinträchtigungen durch das Weidevieh (z.B. durch stabile Drahtosen). Der Einsatz chemisch-synthetischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel wird ausgeschlossen.

6.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die auf der Böschung innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 bestehende Baumhecke aus Birken wird per Erhaltungsfestsetzung als den Geltungsbereich gliederndes sowie die Sonderbaufläche eingrünende Gehölzkulisse gesichert. Da die Bäume in PG 2 nur einen sehr geringen Abstand zur angrenzenden Bebauung aufweisen, wird die Möglichkeit eingeräumt die Hecke zu einer frei wachsenden Strauchhecke umzubauen.



6.9 Bedingte Festsetzung

Da in diesem VB-Plan die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung erfolgte (SO-Gebiete), ist gemäß § 12 (3a) BauGB unter Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig.

Auf Grund des Durchführungsvertrages besteht bei Vorhabenänderungen bzw. bei einem eventuellen Branchenwechsel eine günstige Möglichkeit der Nachsteuerung.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Um das neuzeitliche Vorhaben in Randlage des Ortes gestalterisch flexibel zu belassen sowie in Anlehnung an bereits in anderen Ortsbereichen vorhandene flachgeneigte Bauten erfolgte hier lediglich eine Festsetzung zu flachgeneigten Dächern.

6.11 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Ab dem Entwurf des VB-Planes vom 10.09.2017 verändert sich der Geltungsbereich durch den Wegfall der Grünfläche PG 1 (bisher nordöstlich von SO 1), da diese Fläche für die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht benötigt wird. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes (Eingrünung der baulichen Anlagen im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum) sowie durch die Einbeziehung der für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlichen Streuobstwiesenbereiche hat sich ab dem Entwurf vom 10.09.2017 der Geltungsbereich am Südrand des Plangebietes um ca. 1.042 m² vergrößert.

Bei der vorliegenden Planung ist der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da keine Flächen einbezogen werden müssen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Dazu erfolgte auf der Planunterlage ein entsprechender Vermerk.

Durch die zeichnerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs können alle angestrebten Ziele des Vorhabenträgers umgesetzt werden. Das betrifft insbesondere die Realisierungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie zur technischen und verkehrlichen Anbindung des Vorhabens.



7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch das Vorhaben erfolgt die Sicherung bereits realisierter Bebauung und die maßvolle Weiterentwicklung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes in unmittelbarer Nähe seines bisherigen Standortes. Dadurch werden kurze Transport- und Produktionswege gesichert und Immissionen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrs, minimiert bzw. vermieden.

Die Umsetzung des Vorhabens sichert und schafft auf Grund der Erhöhung der Lagerkapazitäten Arbeitsplätze und festigt die Wirtschaftskraft der Gemeinde.

Mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt eine kleinflächige bauliche Fortentwicklung des vorhandenen Ortes.

Die vorhandene technische und Verkehrsinfrastruktur des Ortes wird effektiver als bisher ausgenutzt. Für die Umsetzung des Vorhabens sind nur kurze Anschlussleitungen erforderlich.

Das bestehende Ortsbild wird durch die Bebauung sowie die Neuanpflanzungen in einem kleinen Abschnitt des südlichen Ortsrandes verändert.

An den schutzwürdigen nächstliegenden Immissionsorten (Wohnnutzungen) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Durch das Vorhaben erfolgt eine geringfügige Zunahme des LKW-Verkehrs.

Während der Bauphase sind Bauarbeiten im Hoch- und Tiefbau mit entsprechenden temporären Emissionen zu erwarten.

Für den Vorhabenträger ergeben sich für das unmittelbare Vorhaben sowie die mit dessen Realisierung zusammenhängenden weiteren Maßnahmen (z. B. Planungskosten für VB-Plan sowie diverse Gutachten, Abschluss eines Durchführungsvertrages) entsprechende finanzielle Aufwendungen.

Für die Gemeinde werden die für solch ein Bauleitplanverfahren in der Regel üblichen Aufwendungen (Abstimmungen mit der Verwaltung, Sitzungen des Gemeinderates, Sitzungsprotokolle, Abschluss eines Durchführungsvertrages etc.) anfallen.

8. BODENORDNUNG

Auf Grund des im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen gesamten Planungsgebietes wird keine Grundstücksneuordnung erforderlich.

9. KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

In Verbindung mit der am 22.09.2014 erfolgten Antragstellung des Vorhabenträgers zur Einleitung eines Verfahrens zum VB-Plan hat sich der Vorhabenträger zur Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Zudem werden alle mit dem Vorhaben zusammenhängenden anfallenden Vorbereitungs-, Planungs- und Baukosten vom Vorhabenträger übernommen.

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers sowie die zu realisierenden Vorhaben werden im Durchführungsvertrag festgelegt, der vor dem Satzungsbeschluss des VB-Planes vorliegt.



10. FLÄCHENBILANZ

- Baugebietsflächen (SO 1 bis SO 4)	1.357 m ²
- Private Straße	43 m ²
- Private Grünflächen (PG 2: 64 m ² ; PG 3/1: 1.691 m ² PG 3/2: 982 m ²)	
	<hr/> 2.737 m ²
Gesamter zeichnerisch festgesetzter räumlicher Geltungsbereich des VB-Planes	4.137 m²

11. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Die Dachdeckerfachbetrieb Danny Junghanns GmbH, Dorfstraße 36 a, 04626 Heyersdorf stellte am 22. September 2014 bei der Gemeinde Heyersdorf den Antrag, auf einer ca. 2.815 m² großen Fläche Lagermöglichkeiten für seinen unmittelbar nördlich angrenzenden Dachdeckerfachbetrieb realisieren zu wollen und dafür ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß dem Baugesetzbuch einzuleiten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Heyersdorf fasste am 05.11.2014 den Beschluss, für das beantragte Gebiet einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) nach § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen.

Der Vorentwurf des VB-Planes zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie die Begründung dazu wurden zum 11.05.2015 erstellt.

Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in den „Löpitzbach-Nachrichten“ am 03.11.2016.

Mit dem Anschreiben vom 04.11.2016 zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 30.09.2016 aufgefordert.

Der Entwurf für die Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde zum 10.09.2017 erstellt.

Der Auslegungs- und Billigungsbeschluss zum B-Plan-Entwurf vom 10.09.2017 wurde vom Gemeinderat Heyersdorf am 2017 gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in den „Löpitzbach-Nachrichten“ am2017.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 10.09.2017 aufgefordert.



12. QUELLENVERZEICHNIS KAPITEL 1 BIS 11

- Landesentwicklungsprogramm (Lep) 2025, Hrsg. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (GVBl. Nr. 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplan Ostthüringen, Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, (18.06.2012), jedoch ohne Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß Urteil Thüringer Oberverwaltungsgericht vom 08.04.2014
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Heyersdorf vom August 2016 (Büro für Städtebau Chemnitz)
- Schalltechnische Untersuchung 4361E1/17 vom 18.07.2017 (goritzka-akustik, Leipzig)
- Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land vom 31.01.2017 zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung einer Streuobstwiese und der dazu erforderliche Ausgleich)
- Wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Altenburger Land vom 08.12.2016 (1. Nachtrag vom 17.03.2017)
- Thüringer Landesamt für Statistik
- eingegangene Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Planungsstand vom 11.05.2015



13. UMWELTBERICHT

13.1 Einleitung

13.1.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung des VB-Plans „Dachdeckergewerbe Junghanns“ ergibt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des B-Plans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des B-Plans aufzunehmen. Der erforderliche Inhalt des Umweltberichtes wird durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben.

Eine besondere Situation besteht im vorliegenden Fall, da die im VB-Plan festgesetzte Bebauung bereits vollzogen wurde und die zu prognostizierenden Umweltauswirkungen damit im Wesentlichen bereits eingetreten sind.

Mit der Umweltprüfung werden alle weiteren für das Vorhaben auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente gebündelt. Im Einzelnen sind dies im vorliegenden Fall:

- die nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- der mit Bezug auf § 11 Abs. 2 BNatSchG geplante Grünordnungsplan und
- die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen lt. § 44 BNatSchG.

13.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des VB-Plans liegt am südöstlichen Ortsrand von Heyersdorf, in der Übergangszone zur freien Feldflur.

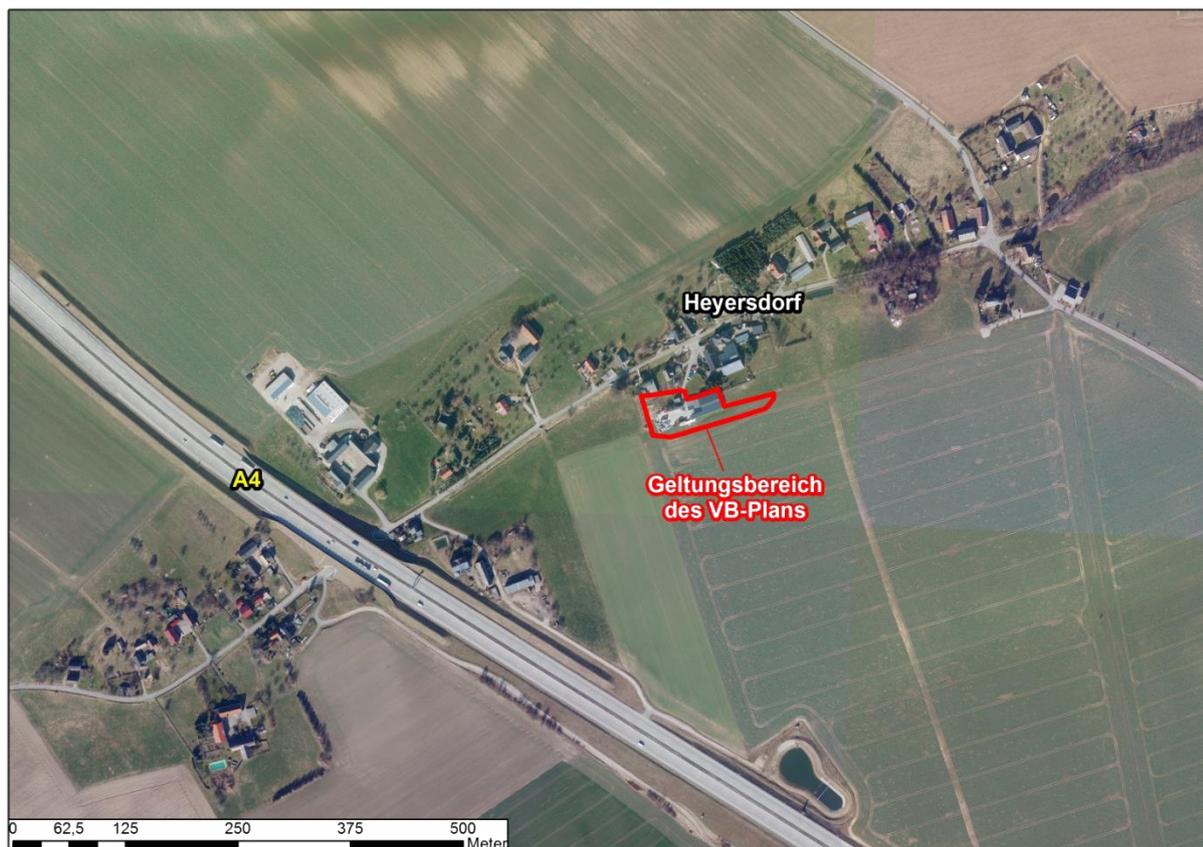
Der südöstliche Ortsrand wird überwiegend von kleinflächigen Garten- und Grünlandnutzungen bestimmt. Die im Geltungsbereich bereits errichtete Bebauung, eine Lagerhalle sowie daran angrenzende, befestigte Flächen mit Lagerregalen, weicht von diesem typischen Ortsrandbild ab.

Der Geltungsbereich wird westlich und östlich von Grünlandflächen und südlich von einem großflächigen, ausgeräumten Ackerschlag begrenzt. Nördlich schließen bebaute Flächen, zwei Einfamilienhausgrundstücke sowie ein Mehrseitengehöft, an den Geltungsbereich an.

Eine Eingrünung des Geltungsbereichs mit standorttypischen Gehölzstrukturen besteht kaum. Eine im Geltungsbereich sowie östlich davon bis vor einigen Jahren vorhandene Streuobstwiese existiert nicht mehr.

Etwa 300 m südlich des Geltungsbereichs wird die Ortslage von Heyersdorf von der Autobahn A4 gequert.

Abbildung 1 Lage des Plangebietes



Ziele des VB-Plans

Grundlegendes Ziel der VB-Plan-Aufstellung ist, die im Geltungsbereich bereits vollzogene bauliche Erweiterung eines Dachdeckerbetriebes bauplanungsrechtlich zu legitimieren.

Konkret werden mit der Aufstellung des VB-Plans insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung des vorhandenen Dachdeckerbetriebes durch die nachträgliche Legitimierung von illegaler Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Betriebsgebäude;
- Gewährleistung der notwendigen Verkehrserschließung bei maximaler Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur;
- verträgliche Einordnung des Vorhabens in den Ortsgrundriss und das Landschaftsbild;
- Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes, vorrangig innerhalb des Plangebietes.

Umweltrelevante Festsetzungen des VB-Plans

Der Geltungsbereich des VB-Plans weist eine Flächengröße von insgesamt 4.137 m² auf.

Im Geltungsbereich werden, Bezug nehmend auf die bereits realisierte Bebauung, vier **Sonstige Sondergebiete** (SO1, SO2, SO3 und SO4) mit der Zweckbestimmung „Dachdeckergerbe“, in einer Gesamtgröße von 1.357 m² ausgewiesen. Für alle vier SO-Gebiete wird eine Grundflächenzahl von 1.0 festgesetzt. Für das SO1 (Lagerhalle und Lagerregale) und das SO2 (Lagerregale) sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 302,50 m über NHN, dass sich Bauwerkshöhen bis zu 10 m, zulässig. Für das SO4 (Nebenanlage) ist eine



Bebauung bis zu einer Höhe von 195 m über NHN, das ist eine Bauwerkshöhe von 5 m, zulässig. Für das SO3 (Freiflächenlager) wird keine zulässige Bauhöhe festgelegt.

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung der SO-Gebiete von den nördlich liegenden, bestehenden Betriebsflächen des Dachdeckerbetriebes aus, wird der innerhalb des Plangebietes liegende Abschnitt eines bereits bestehenden Weges als **Private Straße** festgesetzt. Die Größe der Straßenverkehrsfläche beträgt 43 m².

Das im Bereich der SO-Gebiete anfallende **Niederschlagswasser** wird, auf Grundlage einer hierfür bereits erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis, in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Löpitzbach abgeführt.

Bezug nehmend auf eine zum VB-Plan durchgeführte schalltechnische Untersuchung werden für die vier SO-Gebiete sowie die Private Straße **Schallemissionskontingente** festgesetzt. Durch diese wird sichergestellt, dass die von Geltungsbereich ausgehenden Lärmemissionen nicht zur Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Bereich der umliegenden Wohnnutzungen führen. Die zulässigen Schallemissionskontingente betragen für die Tagzeit 66 dB und für die Nachtzeit 51 dB.

Mit den Zielen der Eingrünung des Sondergebietes sowie der Realisierung der für die bereits vollzogenen Bebauungen erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird geplant, den Geltungsbereich im Süden und Westen mit einem Streuobstgürtel zu umgeben. Hierzu werden die **Privaten Grünflächen** PG3/1 und PG3/2 festgesetzt. Auf den beiden Grünflächen sollen auf einer Gesamtfläche von 2.673 m² hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.

Zwischen dem SO2 und dem SO4 befindet sich auf einer Böschung eine kurze Feldhecke. Diese, eine Fläche von 64 m² einnehmende Hecke soll erhalten werden und wird als Private Grünfläche PG2 festgesetzt.

Die folgende Tabelle beinhaltet, zusammenfassend, alle flächenbezogenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des VB-Plans.

Tabelle 1 Flächenfestsetzungen des VB-Plans „Dachdeckergerber Junghanns“

Nutzung	Flächengröße
SO-Gebiete	1.357 m²
Private Straße	43 m²
Private Grünflächen	2.737 m²
– PG2	64 m ²
– PG3/1	1.691 m ²
– PG3/2	982 m ²
Summe	4.137 m²

13.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes

Übergeordnete Entwicklungsziele des Umweltschutzes für das Plangebiet beinhalten der Regionalplan Ostthüringen (RP-O) (TMBLV 2012) und der Landschaftsplan „Altenburg / Pleißenaue“ (GÖL 1998).



Regionalplan Ostthüringen (RP-O) (TMBLV 2012)

Gemäß den Darstellungen in der Raumnutzungskarte des RP-O liegt der Geltungsbereich am Rand des Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung fs-4 „Strukturreiche Kulturlandschaft um Heyersdorf und Grünberg“. Gemäß den Erläuterungen im RP-O soll in diesem Gebiet „dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden“.

Weiterhin werden im RP-O für Siedlungsgebiete hinsichtlich Freiraumsicherung und Siedlungsökologie folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.
- Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern, wie insbesondere
 - Straßen-, Anger-, Reihen- und Zeilendörfer
 - Haufen-, Platz- und Runddörfer
 - fachwerkgeprägte Siedlungen
 - schiefergeprägte Siedlungen
 - durch große Vierseithofanlagen und als Weiler geprägte Siedlungensollen als Teil gewachsener Kulturlandschaften in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten werden.
- Die innerörtlichen Grünsysteme der zentralen Orte sollen mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

Landschaftsplan „Altenburg / Pleißenau“ (GÖL 1998)

Auch im Landschaftsplan werden für den Geltungsbereich keine konkreten Empfehlungen ausgesprochen.

Ausgenommen ist die Darstellung der im östlichen Teil des Geltungsbereichs sowie östlich daran anschließend ursprünglich vorhandenen Streuobstwiese als besonders geschütztes und entsprechend zu erhaltendes Biotop.

13.1.4 Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge der Umweltprüfung

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung grundsätzlich zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum VB-Plan „Dachdeckergewerbe Junghanns“ erfolgte, ergänzend dazu, die Aufforderung an die beteiligten Behörden, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern. Folgende, auf die Erstellung des Umweltberichtes bezogenen, Hinweise wurden von den beteiligten Behörden gegeben:

Untere Naturschutzbehörde

- Als Voraussetzung für die Aufstellung des VB-Plans ist die Durchführung eines gesonderten Verfahrens zur Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die bereits erfolgte Beseitigung der ursprünglich teilweise im Geltungsbereich liegenden Streuobstwiese nötig.
- Im Zuge der Umweltprüfung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten und es sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.



Untere Bodenschutzbehörde

- Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, welche zusätzlichen bzw. weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen werden. Insbesondere soll eine Versiegelungsbilanz aufgestellt werden.

Thüringer Landesverwaltungsamt

- Aus dem zu erstellenden Umweltbericht muss hervorgehen, mit welchen Lärmbelastungen im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen zu rechnen ist. Außerdem sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu ermitteln und der bereits realisierte Eingriff in die Streuobstwiese zu bewerten.

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass der der Umweltprüfung zugrunde zu legende Zustand nicht der aktuelle Zustand des Plangebietes ist. Maßgebend für die Umweltprüfung ist der Zustand der Schutzgüter vor der inzwischen stattgefundenen, illegalen Bebauung. Anhaltspunkte für diesen Zustand können z.B. der im Zuge der 1. Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes Heyersdorf im Jahr 2005 durchgeführten Bestandserfassung entnommen werden. Als weitere wesentliche Informationsquellen dienen historische Luftbilder sowie bei den Behörden des Landkreises Altenburger Land vorliegende Daten.

13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.2.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands

13.2.1.1 Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie

Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum „Altenburger Lößgebiet“. Das Altenburger Lößgebiet ist ein von Dellen und Mulden gegliedertes Lößhügelland, das von Nord nach Süd allmählich ansteigt. Die Haupttäler des Lößhügellandes werden von der Pleiße und der Sprotte gebildet.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Rand des Naturraumes, im oberen Bereich eines westlichen Seitentals des Pleißetals. Konkret liegt der Geltungsbereich am Südosthang des Löpitzbachtals.

Relief

Das Gelände im Plangebiet wurde vor Realisierung der Bebauung durch Anschüttungen eingeebnet, so dass es generell nur noch leicht von Nordwesten nach Südosten ansteigt. Der niedrigsten Punkt liegt an der Nordwestecke des Plangebietes bei etwa 289 m über NHN. Der höchste Punkt liegt an der Südostgrenze des Plangebietes bei etwa 293,5 m über NHN.

Geologie

Der unmittelbare geologische Untergrund des Plangebietes wird lt. den Angaben in der Geologischen Karte M 1:25.000 von Thüringen (GK25 auf <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>) von dem Unteroligozän (Tertiär) zuzuordnenden Sanden und Kiesen (Kies und Sand, Gerölle vorwiegend Quarz und Kieselschiefer, lokal durch Eisen- und Manganhydroxide zementiert, weiß bis gelblich, oft streifig; untergeordnet Ton, weiß bis hellgrau; darunter lokal Braunkohle, weitgehend abgebaut, mulmig bis erdig) gebildet. Diese können von nacheiszeitlich, äolisches abgelagerten Lössschleiern überdeckt sein.

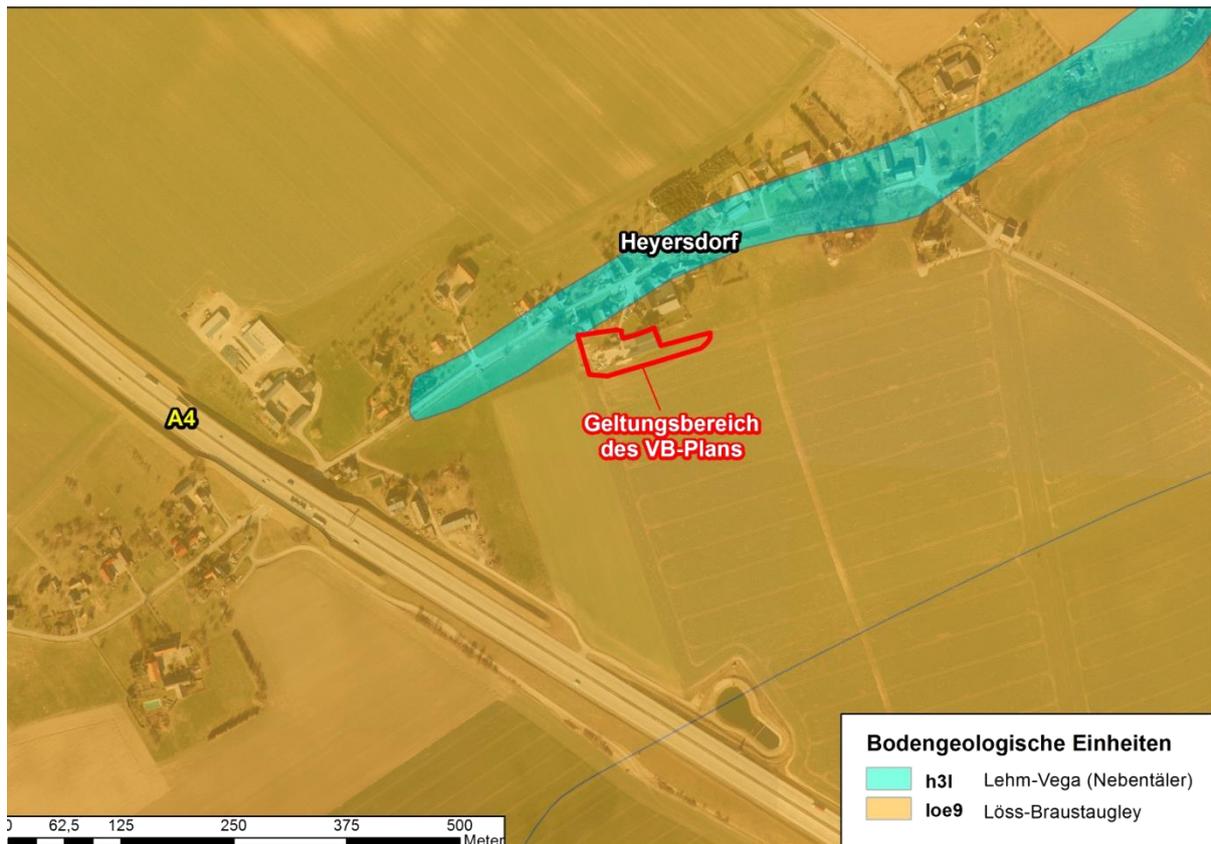
Im Liegenden dieser Ablagerungen folgen Gesteine des unteren Buntsandsteins, konkret die Bildungen der Calvörde-Folge (Sandsteine und Sandstein-Schluffstein-Tonstein-Wechselfolgen).

13.2.1.2 Schutzgut Boden

Nach der Bodenübersichtskarte von Thüringen (M 1:400.000) gehört das Plangebiet zur Bodenlandschaft „Lössbeeinflusster mesozoischer Hügelländer und Lössbörden“, konkreter zum Verbreitungsgebiet „Flächenhafter Vorkommen äolischer Lössablagerungen“. Leitbodentypen im Plangebiet sind lt. der Bodenübersichtskarte Parabraunerden und Fahlerden. Dabei handelt es sich überwiegend um feinsandig-schluffige bis tonige Lehmböden aus tief- und mittelgründigem Löss und Lössderivaten (Lössfließerde, Hanglehme).

Entsprechend den Darstellungen in der bodengeologischen Karte von Thüringen 1:100.000 (BGKK 100 auf <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>) liegt der Geltungsbereich vollständig im Bereich der bodengeologischen Einheit loe9 „Löss-Braustaugley“ (vgl. **Abbildung 2**). Leitbodenformen dieser bodengeologischen Einheit sind Braunstaugley und Parabraunerde. Diese meist schluffigen und oft staunässebeeinflussten Böden sind mittelgründig und natürlicherweise durch ein mittleres Speicher- und Reglerpotential, ein mittleres Ertragspotential und ein mittleres Lebensraumpotential gekennzeichnet.

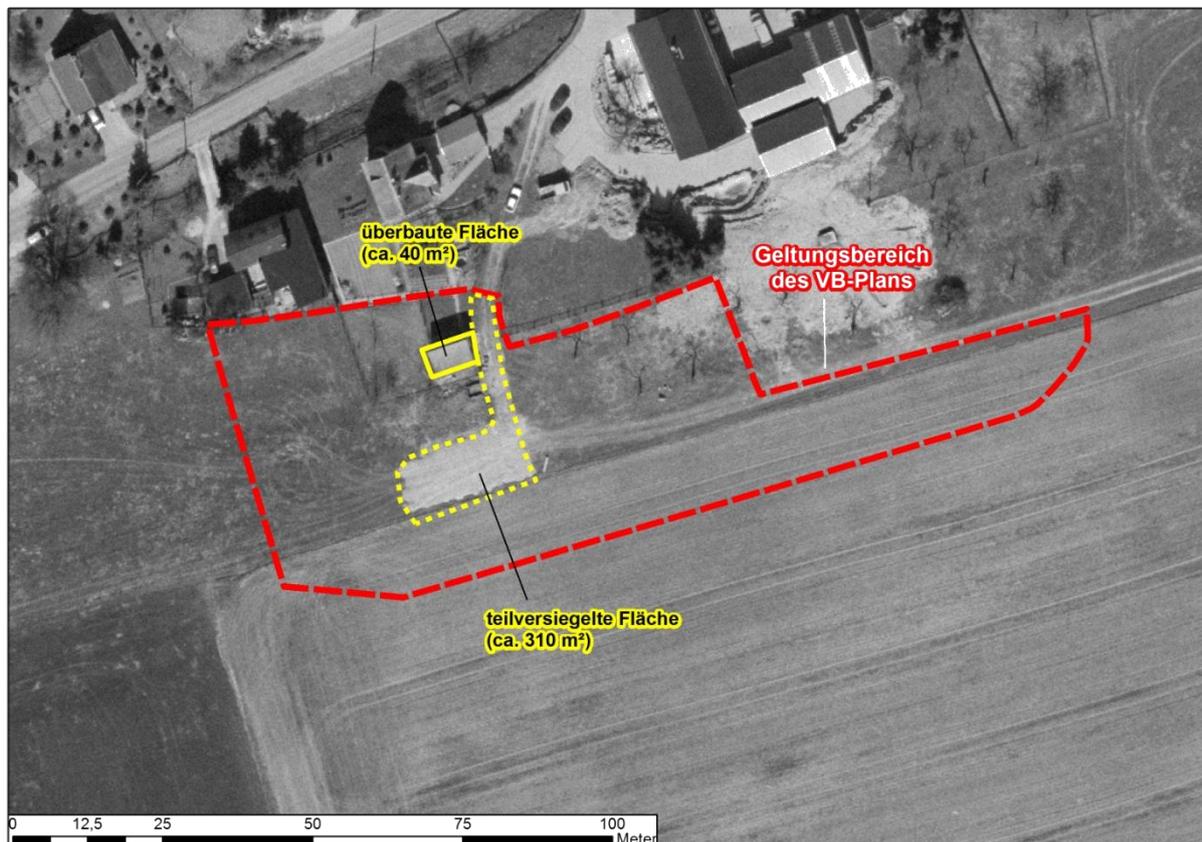
Abbildung 2 Ausschnitt aus der digitalen bodengeologischen Karte von Thüringen 1:100.000



Es ist davon auszugehen, dass vor den bereits realisierten Bebauungen im größten Teil des Geltungsbereichs weitestgehend ungestörte Böden der bodengeologischen Einheit loe9 vorhanden waren. Nur im Bereich einer bereits seit langer Zeit vom Dachdeckerbetrieb genutzten Hof- und Lagerflächen sowie eines Schuppens waren keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden.

Entsprechend den Abgrenzungen in **Abbildung 3** ist als Ausgangspunkt für die Konfliktanalyse zum Schutzgut Boden davon auszugehen, dass auf ca. 90 % der Fläche des Geltungsbereichs (ca. 3.790 m²) keine relevanten Vorbelastungen des Bodens bestanden, während auf den verbleibenden ca. 10 % der Fläche (ca. 350 m²) die natürlichen Bodenfunktionen (Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotential, biotisches Lebensraumpotential) durch bereits bestehende Bebauungen bzw. Versiegelungen weitestgehend degradiert waren.

Abbildung 3 Als Vorbelastung anzunehmende Bodenversiegelungen/-überbauungen im Geltungsbereich (Kartengrundlage: Luftbild aus dem Jahr 2003)



13.2.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die im Planungsgebiet die anstehenden Kiese und Sande abdeckenden Lössschleier sind als Grundwasserstauer anzusehen. Die Grundwasserneubildung ist im Gebiet entsprechend nur gering. Lokal begrenzte Wasserführung (Schichtwässer) ist in den im Liegenden des Löss folgenden tertiären Kiesen und Sanden möglich. Oberflächennahester Grundwasserleiter (GWL) ist entsprechend den Darstellungen im Hydrogeologischen Kartenwerk der DDR, M 1:50.000, Blatt Gera/Altenburg (HyKa 50), der Untere Buntsandstein.

Nach dem Plan der Grundwasserisohypsen ist die Grundwasseroberfläche des GWL Buntsandstein im Geltungsbereich bei ca. 275 m ü. NHN zu erwarten. Daraus ergeben sich Grundwasserflurabstände von 15 bis 20 m. Die Grundwasserfließrichtung ist, der Morphologie der Geländeoberfläche folgend, von Südwest nach Nordost orientiert. Nach der Karte der Hydrogeologischen Kennwerte der HyKa 50 weist der Grundwasserleiter Buntsandstein eine mittlere Grundwasserführung auf. Gemäß der Karte der Grundwassergefährdung der HyKa 50 ist der Grundwasserleiter Buntsandstein im Planungsgebiet als relativ geschützt einzuordnen, da er über bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von >2 m verfügt.



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone und auch nicht im unmittelbaren Einzugsgebiet einer Trinkwasserfassung.

Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der Pleiße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer, er wird auch nicht von solchen tangiert.

Das dem Geltungsbereich am nächsten gelegene Fließgewässer ist der Löpitzbach. Der Löpitzbach, ein Fließgewässer 2. Ordnung, fließt, etwa 25 m vom Geltungsbereich entfernt, von Südwesten nach Nordosten durch die Ortslage Heyersdorf. Etwa 5 km nordöstlich von Heyersdorf mündet der Löpitzbach in der Ortslage Ponitz in die Pleiße.

13.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Nach Angaben von GÖL (1998) ist das Planungsgebiet dem Bereich des subkontinentalen Hügellandklimas Nordwest- und Mittelsachsens zuzuordnen. Das Gebiet wird vorherrschend von westlichen bis südwestlichen Windströmungen beeinflusst. Während die Tallagen, z.B. das Pleißetal, temperaturbegünstigte Teilgebiete des Naturraums sind, sind die waldarmen Hochlagen als weniger temperaturbegünstigt einzustufen. Im Bereich der Hochflächen beträgt lt. GÖL (1998) die Jahresmitteltemperatur 8,0 °C während für die Tallagen eine Jahresmitteltemperatur von 8,5 °C angegeben wird. Als mittlere Jahressumme der Niederschläge werden von GÖL für die Messstelle Gößnitz 627 mm angegeben. Für die Ortslage Heyersdorf, die im oberen Bereich eines Nebentales der Pleiße liegt, ist eine Mittelstellung zwischen den Klimaten der Tallagen und den Klimaten der Hochflächen anzunehmen.

Dem Geltungsbereich des VB-Plans kommt aufgrund seiner geringen Größe nur eine begrenzte mesoklimatische Bedeutung zu. Bezug nehmend auf die, vor Realisierung der inzwischen bestehenden Bebauung, hauptsächlich bestehenden Flächennutzungen (Grünland und Acker) tragen die Flächen im Plangebiet zur Kaltluftproduktion bei, wobei ihre quantitative Bedeutung gering ist.

13.2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

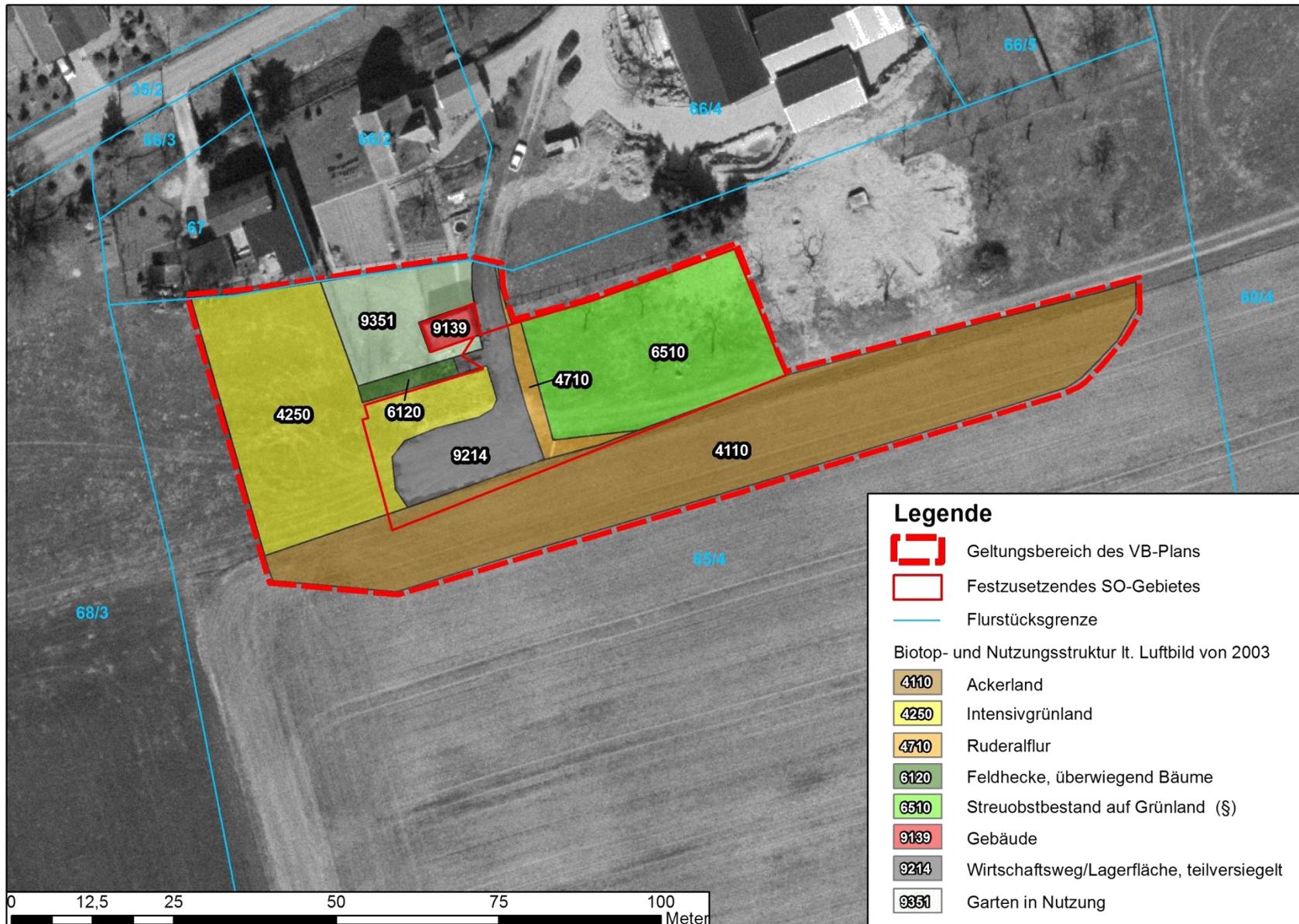
Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Beim Plangebiet handelt es sich im zu betrachtenden Ausgangszustand um eine Freiflächen-Randzone von Heyersdorf, die durch Grünland- und Gartenflächen, eine Hoffläche, nach Süden daran angrenzende Ackerflächen sowie im östlichen Abschnitt durch eine Streuobstwiese gekennzeichnet war.

In der **Abbildung 4** sind die als Ausgangszustand des VB-Plans anzusetzenden Biotoptypen kartografisch dargestellt. Im Folgenden werden diese Biotoptypen, soweit jetzt noch möglich, kurz beschrieben:

- Der gesamte westliche Teil des Geltungsbereichs wurde im anzusetzenden Ausgangszustand von einer intensiv genutzten Grünlandfläche (Biotopcode gemäß TLUG 2001: 4250) eingenommen. Diese Grünlandfläche wurde inzwischen überbaut bzw. aus der Nutzung genommen.
- Im zentralen Teil des Geltungsbereichs befand sich ursprünglich eine vom Dachdeckerbetrieb genutzte, teilversiegelte Hof- und Lagerfläche (Biotopcode: 9214), die zur Lagerung von Dachdeckermaterialien und dem Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen diente. Diese Lagerfläche wurde inzwischen vollständig überbaut und umgestaltet.

Abbildung 4: Biotopstruktur im Geltungsbereich vor Realisierung der Bebauung (Kartengrundlage: Luftbild aus dem Jahr 2003)





- Auf der Ostseite wurde die Hof- und Lagerfläche von einem schmalen, grasreichen Ruderalsaum (Biotopcode: 4710) begrenzt.
- Nördlich der ursprünglich vorhandenen Hof- und Lagerfläche befinden sich auch heute noch zwei zu den nördlich anschließenden Wohngrundstücken gehörende Gartenflächen (Biotopcode: 9351) sowie ein kleines Lagergebäude (Biotopcode: 9139).
- Die westlichere der beiden Gartenflächen wird nach Süden von einer auf einer Böschung befindlichen Baumhecke (Biotopcode: 6120) aus einigen Birken begrenzt. Die Baumhecke ist auch aktuell noch vorhanden.
- Der östliche Teil des Geltungsbereichs gehörte zu einer insgesamt ca. 1.945 m² großen, aus in zwei Reihen angeordneten, hochstämmigen Apfelbäumen gebildeten Streuobstwiese (Biotopcode: 6510). Die Streuobstwiese ist nicht mehr vorhanden. Der innerhalb des Geltungsbereichs des VB-Plans liegende, ca. 800 m² große, östliche Teil der Streuobstwiese ist inzwischen überbaut. Bei dieser Streuobstwiese handelte es sich um ein Besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG.
- Der südliche Teil des Geltungsbereichs gehört schließlich zum südlich an die realisierte Bebauung anschließenden, ausgeräumten Ackerschlag (Biotopcode: 4110). Im Geltungsbereich liegt eine Teilfläche des Ackerschlags mit einer Größe von ca. 1.700 m².

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Im Folgenden werden die im anzusetzenden Ausgangszustand im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bewertet. Als Bewertungsgrundlage dienen die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie für Siedlungsbiotope Anhang B des Thüringer Bilanzierungsmodells. Die Bewertung von nicht dem Siedlungsbereich zuzuordnenden Biotoptypen wird gemäß TMLNU (1999) in folgenden Teilschritten durchgeführt:

- Grundwert: Benennung eines gemäß Bewertungsanleitung fest vorgegebenen biotopspezifischen Grundwertes. Dieser Grundwert ist eine rechnerische Eingangsgröße für die Ermittlung der naturschutzfachlichen Bedeutung eines konkreten, im Gelände vorgefundenen Biotops. Er darf nicht einer durchschnittlichen Bedeutung des Biotoptyps gleichgesetzt werden.
- Alternative Zu- und Abschläge: Vergabe eines Zu- oder Abschlags auf den Grundwert bei Zutreffen bestimmter, fest vorgegebener Prüfmerkmale.
- Additive Zu- und Abschläge: Vergabe zusätzlicher Zu- und/oder Abschläge auf den Grundwert bei Zutreffen weiterer Prüfmerkmale.
- Flächenspezifischer Biotopwert: Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge.

Daran anschließend erfolgt eine Transformation der Biotopwerte der fünfteiligen Skala aus TMLNU (1999) in die 55-teilige Skala aus dem „Thüringer Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Dieser Schritt ist erforderlich, weil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz in Kap. 13.2.2.5.3 diese Skala zugrunde zu legen ist. Die Transformation erfolgt nach folgendem Schema:

Biotopwert nach TMLNU (1999)	Biotopwert nach TMLNU (2005)
1	versiegelte Flächen: 0 unversiegelte Flächen: 10
2	20
3	30
4	40
5	50



Die Biotopwerte von Siedlungsbiotoptypen gemäß Anhang B bzw. C aus TMLNU (2005) werden direkt einer 55-teiligen Skala entnommen und brauchen nicht transformiert werden.

Entsprechend der nach dieser Methodik vorgenommenen Bewertung ergeben sich für die innerhalb des Geltungsbereichs erfassten Biotop- und Nutzungstypen folgende Wertstufen.

Tabelle 2 Bewertung der im Geltungsbereich vor Realisierung der Bebauung vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen

Biotoptyp	Grundwert	Zu-/Abschläge		Biotopwert	Erläuterungen
		Alternativ	Additiv		
Bewertung nach TMLNU (1999)					
Ackerland [4110]	2			2	
Intensivgrünland/Einsaat [4250]	3			3	
Ruderalflur [4710]	3			3	
Feldhecke, überwiegend Bäume [6120]	3			3	
Streuobstbestand auf Grünland [6510]	4			5	
Bewertung nach „Thüringer Bilanzierungsmodell“, Anhang B und C (TMLNU 2005)					
Gebäude [9139]				0	
Wirtschaftsweg/Lagerfläche, teilversiegelt [9214]				10	Nach Anhang C erfolgt eine Bewertung als Schotterweg ohne Deckschicht
Garten in Nutzung [9351]				20	Nach Anhang B erfolgt eine Bewertung als durchschnittlich strukturreiche Grünflächen.

Nachfolgend wird die Transformation der Biotopwerte der nach TMLNU (1999) bewerteten Biotop- und Nutzungstypen in eine 55-teilige Skala vorgenommen.

Tabelle 3 Transformation der Biotopwerte der erfassten Biotop- und Nutzungstypen

Biotoptyp	Biotopwert	Transformation
Ackerland [4110]	2	20
Intensivgrünland/Einsaat [4250]	3	30
Ruderalflur [4710]	3	30
Feldhecke, überwiegend Bäume [6120]	3	30
Streuobstbestand auf Grünland [6510]	4	40

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora sind für das Plangebiet nicht bekannt und mit Bezug auf die vorhandene bzw. die ehemals vorhandene Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.



Auch bez. Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Fauna liegen für den Geltungsbereich sowie dessen Umfeld keine konkreten Daten vor. Da aber z.B. alle einheimischen, auch die siedlungstypischen und meist weitverbreiteten Vogelarten, „europäische Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) bb) BNatSchG besonders geschützt sind, können für den Geltungsbereich Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere für die ursprünglich vorhandene Streuobstwiese ist anzunehmen, dass diese ein geeignetes Nahrungshabitat für siedlungstypische Kleinvögel darstellte und ggf. auch Brutplatzmöglichkeiten für frei- oder höhlenbrütende Arten geboten hat. Vorstellbar sind z.B. Vorkommen von Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Girlitz, Haussperling. Aber auch die im Geltungsbereich aktuell noch vorhandenen Ruderal- und Ackerflächen bieten, insbesondere in den Saumbereichen, für einige spezialisierte Vogelarten, z.B. die Feldlerche, Brutplatzpotenzial.

13.2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die Bewertung der Qualität des Landschaftsbildes erfolgt in der Regel anhand der Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt und Eigenart der Landschaft. Mit Bezug auf das Erholungspotenzial einer Landschaft spielt daneben auch die erholungs- bzw. erlebniswirksame Infrastruktur eine Rolle.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsrandbereich von Heyersdorf. Dieser ist, anschließend an die meist entlang der den Ort durchziehenden Straße angelegten Bebauung mit Mehrseitengehöften sowie Einfamilienhäusern, durch mit Obstgehölzen durchsetzte Garten- und Grünlandflächen geprägt und stellt sich insgesamt als relativ strukturreich dar. Eine Eigenart der Ortsstruktur von Heyersdorf ist allerdings, dass die Ortsrandzonen von einigen Gehöften bzw. landwirtschaftlichen Anlagen, die von der Ortsstraße weiter nach außen gesetzt sind, durchbrochen sind (vgl. auch **Abbildung 1** in Kap. 13.1.2).

Bis zur inzwischen schon realisierten Bebauung trugen auch die Flächen im Geltungsbereich zur weitestgehend regions- und naturraumtypischen Gestalt des südöstlichen Ortsrandes von Heyersdorf bei. Insbesondere die nicht mehr vorhandene ehemals aber bis in den östlichen Teil des Geltungsbereichs hineinreichende Streuobstwiese ist als wertgebendes und typisches Element der dörflichen Ortsrandzone zu sehen.

Erholungs- bzw. erlebnisrelevante Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

13.2.1.7 Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Nutzungen

Der größte Teil des Geltungsbereichs (ca. 3.400 m²) wurde bis zur Bebauung landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland genutzt. Auch der Grünlandunterwuchs der ehemals vorhandene Streuobstwiese war in die Grünlandnutzung einbezogen. Heute wird nur noch die im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandene Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Im zentralen Teil des Geltungsbereichs befand sich eine befestigte Hof- und Lagerfläche, die bereits vom Dachdeckerbetrieb genutzt wurde.

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs auch aktuell noch vorhandenen Gartenflächen sind den nördlich liegenden Wohnnutzungen zugeordnet.



Vorbelastungen durch Immissionen

Die Ortslage von Heyersdorf ist insbesondere durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, die von der den Ort querenden Autobahn ausgehen, vorbelastet. In deutlich geringerem Maß gehen auch vom innerörtlichen KFZ-Verkehr Emissionen aus. Der im Mehrseitengehöft nördlich des Geltungsbereichs ansässige Dachdeckerbetrieb verursacht ebenfalls nur geringe Lärmemissionen.

13.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter bzw. Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Entsprechend den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gibt es bisher keine Hinweise auf Vorkommen denkmalgeschütztlich relevanter Objekte im Geltungsbereich.

13.2.1.9 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des B-Plans berührt keine Gebiete nach:

- § 33 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete),
- § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete),
- § 24 BNatSchG (Nationalparke),
- § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate),
- § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete) und
- § 27 BNatSchG (Naturparke).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls keine Gebiete bzw. Objekte nach:

- § 28 BNatSchG (Naturdenkmale) und
- § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile).

Bei der ehemals bis in den Geltungsbereich hineinreichenden Streuobstwiese handelte es sich um ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG „**Besonders geschütztes Biotop**“ (vgl. Kap. 11.2.1.5).

Schutzgebiete des Wasserrechts

Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten und tangiert solche auch nicht. Nach Landesrecht ausgewiesene Heilquellenschutzgebiete tangiert der Geltungsbereich ebenfalls nicht.

Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmalschutzrecht

Im Geltungsbereich des VB-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Objekte.



13.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

13.2.2.1 Status-quo-Prognose

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Plangebietes ohne das geplante Vorhaben betrachtet. Der Prognose zugrunde gelegt werden bekannte Planungen und allgemeine Trends. Ausgangspunkt für die Status-quo-Prognose ist der Ist-Zustand des Gebietes.

Ohne die im Geltungsbereich bereits realisierte Bebauung würde der Geltungsbereich wahrscheinlich nach wie vor typische Ortsrandzonennutzungen aufweisen. Kleinteilige Grünlandnutzungen, z.T. mit Streuobst, Gärten und kleine Lagerflächen würden das Bild bestimmen.

Bei Nichtrealisierung der Bebauung wären im Plangebiet wahrscheinlich bis heute keine relevanten Veränderungen der vor der Bebauung bestehenden Situationen der Umweltschutzgüter eingetreten und würden sich wahrscheinlich auch perspektivisch nicht ergeben.

Allerdings wäre damit zu rechnen, dass sich aufgrund des Entwicklungsbedarfs des nördlich des Geltungsbereichs ansässigen Dachdeckerbetriebes auf anderen Flächen Umweltbeeinträchtigungen ergeben würden.

13.2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung

13.2.2.2.1 Methodik der Konfliktanalyse

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Als Auswertungsmodell wird überwiegend eine verbal-argumentative Konfliktbewertung verwendet. Dabei werden:

- baubedingte Auswirkungen, die in der Regel von den angewendeten Bauverfahren bestimmt werden und nur während der Bauphase zu kurzfristigen, mitunter jedoch intensiven Beeinträchtigungen führen,
- anlagebedingte Auswirkungen, die allein durch das Vorhandensein eines Bauteils, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb entstehen und aus denen meist dauerhafte Beeinträchtigungen resultieren und
- betriebsbedingte Auswirkungen, die während des Betriebes einer Anlage entstehen und damit dauerhafte Beeinträchtigungen zur Folge haben,

unterschieden.

Insbesondere ist festzustellen, ob die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. **Erheblich** sind Beeinträchtigungen, wenn sie ein bestimmtes Maß an negativer Veränderung des Naturhaushalts überschreiten und dadurch zu einem (teilweisen oder vollständigen) Funktionsverlust der Schutzgüter führen. Dies trifft u. a. immer dann zu, wenn Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung durch den Eingriff beeinträchtigt werden. Auch Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung können, sofern sie großflächig wirken, als erheblich betrachtet werden (KÖPPEL ET AL. 1998). Schließlich sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit allgemeiner Bedeutung auch dann erheblich, wenn es auf größerer Fläche zu einem vollständigen Verlust der Schutzgutfunktionen kommt (z.B. vollständige Beseitigung oder Versiegelung des Oberbodens).



13.2.2.2.2 Schutzgut Boden

Mit Realisierung der bereits vollzogenen Bebauung, die mit Aufstellung des VB-Planes legitimiert werden soll, sind vor allem anlagebedingte und untergeordnet auch baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstanden. Relevante betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind, unter Berücksichtigung der geltenden Umweltschutzvorschriften nicht zu erkennen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind temporär wirksam. Sie entstehen durch Anlage und Nutzung von Lagerflächen bzw. in Folge des Baubetriebes im Bereich der Bauflächen. Typische baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- Veränderung der Oberflächenform und des Bodengefüges durch Bodenabtrag oder Aufschüttungen im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodengefüges durch Bodenverdichtungen (Befahren, Lagerung) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- verstärkte Bodenerosion des ungeschützten Bodens im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodenchemismus durch Stoffeinträge (Baumaschinenbetrieb, Lagerung von Stoffen und Materialien) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen.

Es ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen auf die Bauflächen und deren nächste Umgebung beschränkt waren. Damit ist davon auszugehen, dass sie im Wesentlichen von den anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden überlagert wurden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für kleinere Teilflächen des Geltungsbereichs, auch schon vor der inzwischen umgesetzten Bebauung, keine natürlichen Horizontabfolgen mehr zu erwarten waren. Es waren also zumindest teilweise anthropogen vorbelastete und weitestgehend unempfindliche Böden betroffen.

Die bereits entstandenen baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens sind auf Grund der Überlagerung durch die anlagebedingten Wirkungen, ihrer nur temporären Wirksamkeit und auf Grund der Tatsache, dass zu einem Teil vorbelastete Böden betroffen waren, als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen von Siedlungs- und Verkehrsbauvorhaben auf das Schutzgut Boden entstehen insbesondere durch Bodenabtrag und Bodenversiegelungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Straßen und Wegen. Auf diesen Flächen gehen, insofern es sich um bisher nicht versiegelte, eine natürlichen Horizontabfolge aufweisende Böden handelt, die Bodenfunktionen dauerhaft verloren bzw. werden dauerhaft beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig wahrnehmen.

Entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen werden im Geltungsbereich des VB-Plans die in der folgenden Tabelle dargestellten maximalen vollständigen Bodenversiegelungen dauerhaft bestehen.



Tabelle 4 Im Plangebiet gemäß den Festsetzungen zulässige Bodenversiegelungen

Teilfläche	Zulässige Bodenversiegelung
Sondergebiete SO1 bis SO4*	1.357 m ²
Private Straße	43 m ²
Summe	1.400 m²

* Für SO1 bis SO4 ist eine GRZ von 1.0 festgesetzt.

Vor Realisierung der Bebauung waren im Geltungsbereich 40 m² Bodenfläche vollständig und 310 m² Bodenfläche teilweise versiegelt (vgl. Kap. 13.2.1.2).

Mit Aufstellung des VB-Plans wird somit eine zusätzliche **Bodenversiegelung im Geltungsbereich im Umfang von 1.050 m²** legitimiert. Die zulässige vollständige Bodenversiegelung erhöht sich im Vergleich zum anzusetzenden Ausgangszustand sogar um 1.360 m²

Von diesen zusätzlichen Bodenversiegelungen sind vorher weitestgehend ungestörten Böden (bodengeologische Einheit loe9 – Löss-Braustaugley) mit insgesamt mittlerer Bedeutung betroffen. Insgesamt wird die Bodenneuversiegelung, da die betroffene Fläche nicht mehr vernachlässigbar klein ist und Böden mit mittlerer Bedeutung betroffen sind, als **erhebliche und damit auch naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung** gewertet.

13.2.2.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Errichtung und Nutzung der durch einen Dachdeckerbetrieb, vor allem zur Materiallagerung genutzten SO-Gebietsflächen, sind insbesondere anlagebedingter Natur. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen können unter Annahme der Einhaltung der geltenden Umweltschutzvorschriften vernachlässigt werden und müssen keiner genaueren Betrachtung unterzogen werden.

Die mit der bereits realisierten Bebauung verbundene zusätzliche vollständige Flächenversiegelung von ca. 1.360 m² (vgl. Kap. 13.2.2.2.2) führt, da das Niederschlagswasser in den nördlich verlaufenden Löpitzbach abgeführt wird, auch zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung.

Diese Reduzierung führt aufgrund des Umstandes, dass die Grundwasserneubildung im Gebiet wegen der anstehenden Lössschichten natürlicherweise gering ist, nicht zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, die die Dimension einer erheblichen Beeinträchtigung erreicht. Bei dieser Bewertung ist auch berücksichtigt, dass der Geltungsbereich nicht im direkten Einzugsgebiet einer Trinkwasserfassung liegt.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind somit ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können sich ausschließlich betriebsbedingt, durch die Einleitung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Löpitzbach ergeben. Im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes erfolgte eine Prüfung, ob das anfallende Niederschlagswasser schadlos vom Löpitzbach aufgenommen werden kann und daraus weder eine relevante Erhöhung der Überschwemmungsgefahr noch beachtliche Schädigungen der Struktur des Baches resultieren werden. Die Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass dies der Fall ist. Bezug nehmend darauf



wurde vom Landratsamt des Altenburger Landes mit Datum vom 08.12.2016 (Nachtrag vom 17.03.2017) eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Löpitzbach erteilt.

13.2.2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Aus der im Geltungsbereich bereits realisierten Bebauung resultieren anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft. Baubedingte Beeinträchtigungen, insbesondere durch von den Baufahrzeugen verursachte Luftschadstoffemissionen, waren nur temporärer Natur. Auch relevante betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erkennen.

Mit der Errichtung der Lagerhalle sowie der Lagerflächen haben sich die die lokal- und mikroklimatischen Geländeeigenschaften verändert (anlagebedingte Auswirkung). Die beiden wesentlichen Wirkfaktoren sind:

- die Beseitigung der vorher im Bereich der Bauflächen vorhandenen Acker- und Grünlandflächen (z.T. mit Streuobst) und
- die Umgestaltung des Reliefs.

Als anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind somit die Beseitigung von etwa 1.000 m² Kalt- und Frischluftentstehungsfläche herauszustellen. Dies ist als unvermeidbare und nachhaltige Veränderung des Lokalklimas zu werten. Allerdings nehmen die betroffenen Flächen insgesamt keine klimarelevante Größenordnung ein. Mit ihrer Umnutzung ist keine relevante Reduzierung der Frisch-/ Kaltluftzufuhr zum Siedlungsgebiet von Heyersdorf verbunden. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft überschreiten die Erheblichkeitsschwelle deshalb nicht.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich (überwiegend Private Grünflächen) wird es zu keinen bzw. nur geringen Veränderungen der lokalklimatischen Eigenschaften kommen.

13.2.2.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Mit der Realisierung der Bebauung sind bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt entstanden. Diese resultieren vor allem aus der Umnutzung von Grünlandbiotopen (z.T. mit Streuobst) und den damit verbundenen Biotopabwertungen. Gleichzeitig werden durch die nun im VB-Plan vorgesehene Festsetzung neuer Streuobstwiesenflächen im Umfeld der Bebauung aber auch Biotopwertsteigerungen vorbereitet.

Relevante betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes in Form von Störungen angrenzender Lebensräume bzw. der dort siedelnden Arten können bereits an dieser Stelle weitestgehend ausgeschlossen werden. Bei den an die Bauflächen angrenzenden Flächen handelt es sich um Siedlungsflächen oder um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die diesbezüglich nur als gering empfindlich einzuordnen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf Biotope, Tiere und Pflanzen können sich während der Bauphase grundsätzlich im Bereich von Baustraßen und Lagerflächen durch Zerstörung der Vegetation, Standortveränderungen oder auch die Tötung von Tieren ergeben. Baubedingte Auswirkungen können aber auch angrenzende Lebensräume durch beim Baubetrieb emittierte Störreize (Lärm, Staub, Schadstoffe, Lichtblitze, Erschütterungen) betreffen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen auf die unmittelbaren Eingriffsflächen (SO-Gebiete) und deren nächste Umgebung beschränkt wa-



ren. Die bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahme ist damit im vorliegenden Fall kaum voneinander zu trennen. Die Beschreibung und Bewertung der sich aus der Flächen- bzw. Biotopinanspruchnahme ergebenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes erfolgt im nachfolgenden Abschnitt zu den anlagebedingten Auswirkungen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der an die Bauflächen angrenzenden Lebensräume durch Störreize, die während des Baubetriebes entstanden sind, werden unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Punkte, mit hoher Wahrscheinlichkeit keine erhebliche Dimension erreicht haben:

- Die während der Bauphase emittierten Störreize waren nur temporärer Natur.
- Vegetationszerstörungen auf während der Bauphase beanspruchten Flächen sind überwiegend von den anlagebedingten Beeinträchtigungen überlagert worden.
- Vorkommen besonders störungsempfindlicher Arten sind für die südöstliche Ortsrandzone von Heyersdorf nicht anzunehmen. Vielmehr sind die hier vorkommenden Arten aufgrund der Siedlungsnähe sowie der regelmäßigen Bewirtschaftung des südlich anschließenden Ackerschlag an vergleichbare Störungen gewöhnt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die erheblichsten Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind meist anlagebedingt und resultieren aus der direkten Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen und deren Umbau zu ökologisch wenig wertvollen Siedlungsflächen mit höherem Versiegelungsgrad. Dies ist auch im vorliegenden Fall so.

Mit Realisierung der Bebauung im Geltungsbereich des VB-Planes haben sich anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt ergeben. Es ist vor allem zur Überbauung bzw. Versiegelung von Intensivgrünland und eines Teiles einer Streuobstwiese gekommen. Besonders die Inanspruchnahme der Streuobstwiese, bei der es sich bei dieser um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, ist mit einem deutlichen Biotopwertverlust verbunden. Im Einzelnen hat sich durch die Errichtung der Lagerhalle sowie der Freilagerflächen für folgende Biotope eine weitestgehend vollständige Entwertung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ergeben:

- Ackerland (4110) → ca. 55 m²,
- Intensivgrünland (4250) → ca. 160 m²,
- Ruderalflur (4710) → ca. 75 m²,
- Streuobstwiese (6510) → ca. 800 m²,
- Wirtschaftsweg/Lagerfläche, teilversiegelt → ca. 310 m².

Gleichzeitig werden sich auf den mit Anpflanzfestsetzungen belegten Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2, die im VB-Plan südlich, westlich und nordwestlich anschließend an die SO-Gebiete festgesetzt werden, mittel- bis langfristig aber auch Biotopwertsteigerungen einstellen. Die beiden Privaten Grünflächen nehmen zusammen eine Fläche von etwa 2.670 m² ein. Geplant ist hier die Aufwertung von vorher intensiv genutztem Acker- bzw. Grünland zu einer extensiv zu nutzenden Streuobstwiese.

Im Detail können die beschriebenen Veränderungen der Biotopstrukturen durch den Vergleich des in **Abbildung 4** des Umweltberichtes enthaltenen Lageplans mit Darstellung der Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes im Ausgangszustand mit dem in **Abbildung 5** enthaltenen Lageplan mit Darstellung der Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes im Planzustand erfasst werden. Die folgenden beiden Tabellen enthalten darüber hinaus eine Auflistung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs im Ausgangs- und im Planzustand, mit Angabe der jeweiligen Flächengrößen sowie Biotopwerte.



Tabelle 5 Biotope des Plangebietes im Ausgangszustand

Biototyp	Fläche [m²]	Bedeutungs- stufe*
A	B	C
Ackerland [4110]	1.680	20
Intensivgrünland/Einsaat [4250]	892	30
Ruderalflur [4710]	75	30
Feldhecke, überwiegend Bäume [6120]	50	30
Streuobstwiese auf Grünland [6510]	800	40
Gebäude [9139]	40	0
Wirtschaftsweg/Lagerfläche, teilversiegelt [9214]	310	10
Garten in Nutzung [9351]	290	20
Summe	4.137	

* Zur Ermittlung der Biotopwerte bzw. Bedeutungsstufen der Biotope vgl. Kap. 13.2.1.5.

Tabelle 6 Biotope des Plangebietes im Planzustand

Biototyp	Fläche [m²]	Bedeu- tungsstufe*
A	B	C
Feldhecke, überwiegen Bäume [6120] ¹	64	30
Streuobstwiese auf Grünland [6510] ²	2.673	40
Gewerbefläche [9142] ³	1.357	0
Wirtschaftsweg, versiegelt [9216] ⁴	43	0
Summe	4.137	

Erläuterungen

- ¹ Es handelt sich um die im VB-Plan als Fläche PG2 festgesetzte und mit einer Erhaltungsfestsetzung versehene Baumhecke.
- ² Es handelt sich um die im VB-Plan als Flächen PG3/1 und PG3/2 festgesetzten Privaten Grünflächen, für die die Anlage von Streuobstwiesen vorgeschrieben wird.
- ³ Es handelt sich um die vollständige überbau- bzw. versiegelbaren SO-Gebiete SO1 bis SO4.
- ⁴ Es handelt sich um die vollständig versiegelbare Private Straße.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich Biotope mit mittlerer und hoher Bedeutung eine vollständige Entwertung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfahren haben:

- Überbauung/Versiegelung von ca. 290 m² Ackerland, Intensivgrünland und Ruderalfluren (Biotope mit geringer und mittlerer Bedeutung) und
- Überbauung/Versiegelung von 800 m² Streuobstwiese (Biotop mit hoher Bedeutung).

Diese in Form von Biotopinanspruchnahme bereits entstandenen Beeinträchtigungen werden aufgrund der nicht mehr als vernachlässigbar klein zu bewertenden betroffenen Fläche sowie aufgrund des Umstandes, dass vor allem Biotope mit mittlerer und hoher Bedeutung betroffen sind, als **erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt** gewertet.

Abbildung 5: Biotopstruktur im Geltungsbereich im Planzustand





Herauszuheben ist die Inanspruchnahme der besonders geschützten Streuobstwiese. Da es sich bei dieser um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop handelte, erfolgte, parallel zum VB-Plan-Verfahren, die Durchführung eines naturschutzrechtlichen Verfahrens zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung einer Teilfläche der Streuobstwiese. Diese Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Altenburger Land mit Bescheid vom 31.01.2017 erteilt. Die Bedingung für die Ausnahme ist der Ausgleich der durch die Beseitigung der Teilfläche der Streuobstwiese entstandenen Beeinträchtigungen. Dieser Ausgleich wird durch die Neuanlage einer 800 m² großen Streuobstwiesenfläche auf der im VB-Plan ausgewiesenen Privaten Grünfläche PG3/2 gewährleistet.

Zum vollständigen Ausgleich der im Plangebiet entstandenen, über die Inanspruchnahme des besonders geschützten Biotops hinausgehenden, naturschutzrechtlichen Eingriffe, erfolgt die Festsetzung einer weiteren, ca. 1.700 m² großen Streuobstwiesenfläche auf der Privaten Grünfläche PG3/1. Für die beiden geplanten Streuobstwiesenflächen sind somit Biotopwertsteigerungen anzunehmen, die zu einer vollständigen naturschutzrechtlichen Kompensation der festgestellten, erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes führen werden. Die detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Kap. 13.2.2.5.3.

Auswirkungen auf geschützte Arten

In Kap. 13.2.1.5 wurde dargelegt, dass im Geltungsbereich, insbesondere in Saumbereichen des Ackerlandes oder von Ruderalfluren, aktuelle Brutvorkommen europäischer Vogelarten, und damit artenschutzrechtlich relevanter Arten, nicht völlig auszuschließen sind. Für die Zeit, vor der bereits vollzogenen Bebauung bot wahrscheinlich zudem die inzwischen nicht mehr vorhandene Streuobstwiese Brutplatzpotential. Im Geltungsbereich sind bzw. waren aber ausschließlich siedlungstypische, weit verbreitete Kleinvogelarten zu erwarten.

Ob im Zuge der vor der bereits realisierten Bebauung stattgefundenen Beseitigung der Vegetation gegen das Tötungs- und/oder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wurde lässt sich nicht mehr feststellen.

Durch die auf Grundlage der Festsetzungen des VB-Plans noch erfolgenden Umnutzungen im Geltungsbereich, es handelt sich hier vor allem um die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, sind keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Vorsorglich wird im VB-Plan trotzdem noch darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich eine Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna erfolgen darf.

13.2.2.2.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Mit der im Geltungsbereich bereits vollzogenen Bebauung haben sich bau- und anlagebedingt Veränderungen der Situation des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholungseignung ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Typische Auswirkungen des Baubetriebes von Siedlungs- bzw. Verkehrsbauvorhaben sind visuelle und akustische Beeinträchtigungen des örtlichen Landschafts- bzw. Siedlungsbildes und des Erholungspotenzials der Landschaft. Der Einsatz von Bau- und Transportgeräten, die Aufhaltung von Bodenaushub oder Baumaterial können eine visuell wahrnehmbare, technogene Überprägung des Geltungsbereiches sowie dessen Umfeldes während der Bauarbeiten bedingen. Hinzu kommt oft die Verlärmung der Landschaft bzw. des Siedlungsgebietes durch die Bauarbeiten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Baustellenbetrieb von den nördlich des Geltungsbereichs liegenden Wohnhäusern sowohl visuell als auch akustisch gut wahrnehmbar war. Da die Bauarbeiten aber zeitlich begrenzt waren, werden diese Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes bzw. des Erholungspotenzials des unmittelbaren Wohnumfeldes nicht als erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes und des Erholungspotenzials ergeben sich bei Siedlungs- bzw. Verkehrsbauvorhaben potentiell insbesondere durch Nutzungsänderungen und durch die Errichtung neuer Baukörper.

Mit dem VB-Plan wird die im Geltungsbereich bereits erfolgte Errichtung einer Lagerhalle sowie eines Freiflächenlagers, welches z.T. mit hohen Lagerregalen ausgestattet ist, nachträglich legitimiert. Die Lagerhalle hat eine Grundfläche von 36,5 x 21 m und eine Höhe von 10 m. Die gleiche Höhe weisen die Freiflächen-Lagerregale auf.

Mit der Realisierung dieser Bebauung erfolgte eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes in die einen „grünen Charakter“ aufweisende Ortsrandzone. Allerdings sind die Ortsrandzonen von Heyersdorf bereits durch mehrere, nach außen verlagerte Gehöfte oder hofähnliche Bebauungen gekennzeichnet (vgl. Kap. 13.2.1.6). Die im Plangebiet erfolgte, kompakte und hofähnliche Bebauung weist einen ähnlichen Charakter wie diese anderen, bereits seit längerem vorhandenen Bebauungen auf.

Trotzdem erfolgte mit der Bebauung eine Störung des südöstlichen Ortsrandbildes. Dies betrifft insbesondere Sichtbeziehungen aus südlicher und südöstlicher Richtung auf die Ortslage (vgl. **Abbildung 6**).

Abbildung 6: Blick aus südlicher Richtung auf die im Plangebiet errichtete Lagerhalle



Neben der Störung des Ortsrandbildes ist vor allem die der Bebauung vorausgegangene Beseitigung der ehemals bis in das Plangebiet hineinreichenden Streuobstwiese als relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen. Diese Streuobstwiese stellte ein regionstypisches Element der dörflichen Ortsrandzonen dar.



Die beschriebenen Beeinträchtigungen sind insgesamt als **erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild** zu werten.

Eine Minimierung und gleichzeitig eine Kompensation dieser Beeinträchtigungen werden mit der Anlage des auf den Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2 geplanten Streuobstgürtels, der die Bebauung auf der Süd-, West- und Nordwestseite umschließt, beabsichtigt.

13.2.2.2.7 Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Mit der Errichtung und der Nutzung der SO-Gebiete durch den vor Ort bereits ansässigen Dachdeckerbetrieb ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen / Menschliche Gesundheit. Diese sind in ihrem Ausmaß allerdings begrenzt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Errichtung der Lagerhalle sowie der Freilagerflächen sind Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm- und Abgasemissionen der Baumaschinen sowie des baustellenbezogenen Transportverkehrs entstanden. Die Erheblichkeitsschwelle haben diese Beeinträchtigungen, insbesondere wegen der nur temporären Wirksamkeit, aber nicht überschritten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der im Geltungsbereich bereits erfolgten Umnutzungen wurden im Umfang von etwa 1.750 m² landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen (einschl. der Streuobstwiese) in Anspruch genommen. Mit der nun noch geplanten Anlage eines die Bauflächen umschließenden Streuobstgürtels werden zusätzlich noch einmal etwa 1.650 m² des südlich an die Bauflächen angrenzenden Ackerschlags beansprucht.

Diese Inanspruchnahmen von Nutzflächen sind als Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu werten. Eine erhebliche Dimension werden diese Beeinträchtigungen allerdings nicht erreichen. Der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zwar endgültig, allerdings ist die betroffene Fläche mit insgesamt ca. 3.400 m² nicht besonders groß. Es ist nicht davon auszugehen, dass daraus eine relevante wirtschaftliche Benachteiligung des oder der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe resultieren wird. Hinzu kommt, dass das unter den im Flächenumfang von etwa 2.700 m² geplanten Streuobstwiesen entstehende Grünland ebenfalls landwirtschaftlich nutzbar ist, sich also insgesamt nur ein sehr Entzug an landwirtschaftlicher Nutzfläche im Umfang von 700 m² ergibt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Bereich der dem Plangebiet nahe liegenden Wohnnutzungen in Heyersdorf sind in Verbindung mit der Nutzung der Lagerhalle sowie der Freilagerflächen vor allem in Folge einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens aber auch durch andere Betriebsgeräusche nicht auszuschließen. Relevant erscheinen hier vor allem Lärmimmissionen.

Um sicher zu stellen, dass diese Beeinträchtigungen keine erhebliche Dimension annehmen, wurde im Rahmen der Aufstellung des VB-Plans durch das Büro goritzka-akustik aus Leipzig eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung werden im VB-Plan flächenbezogene Schallemissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente ist die Unterschreitung der anzusetzenden Schallimmissionsrichtwerte in den angrenzenden Wohngebieten gesichert.



13.2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es gibt es bisher keine Hinweise auf Vorkommen denkmalschutzrechtlich relevanter Objekte im Geltungsbereich (vgl. Kap. 13.2.1.8).

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter im Zuge der bereits erfolgten Bebauung sind somit sehr unwahrscheinlich. Im VB-Plan wird vorsorglich trotzdem noch darauf hingewiesen wird, dass wenn im Geltungsbereich Bodenfunde zu Tage treten, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege zu melden sind.

13.2.2.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind zur Verfügung stehende, „vernünftige“ Vorhabenalternativen zu prüfen. Alternativen sind „vernünftig“, wenn sie die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des B-Planes berücksichtigen. Es sind andere Wege zur Erreichung des Ziels gefragt – das Ziel des B-Planes selbst wird nicht in Frage gestellt (SCHMIDT 2005). Gegenstand der Alternativenprüfung im Rahmen der Umweltprüfung sollten insbesondere die Vorhabenwirkungen bzw. Vorhabensteile sein, die voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter führen.

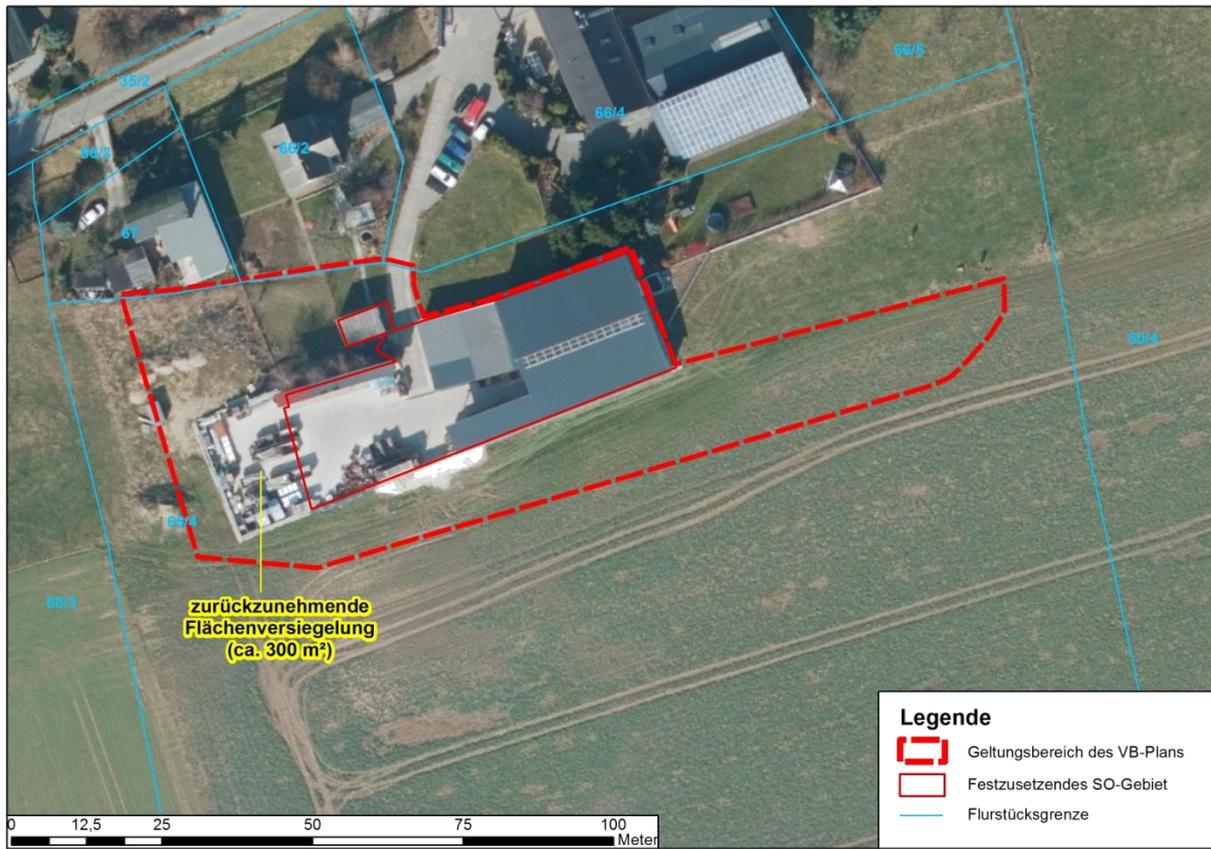
Im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Heyersdorf vom August 2016 ist der Geltungsbereich des VB-Planes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dachdeckergewerbe“ dargestellt. Zudem ist im Vorentwurf des FNP gegenüber einem früheren FNP-Entwurf von 2001/2002 zwischen der Autobahn A4 und der Landesstraße L 361 eine Reduzierung von bisher dort geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt.

Diese Darstellungen im aktuellen Vorentwurf des FNP spiegeln die Ergebnisse der von der Gemeinde in Verbindung mit der Aufstellung des VB-Plans „Dachdeckergewerbe Junghanns“ durchgeführten Betrachtung von **Standortalternativen** wieder. Es wurde zwischen einer Erweiterung der Betriebsflächen des Dachdeckergewerbes am bisherigen Betriebsstandort, am Ortsrand von Heyersdorf oder im Gewerbepark an der A4 abgewogen. Insbesondere wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbebetrieb, daraus resultierender effektiver Funktionsabläufe sowie bisher im Gewerbepark Heyersdorf fehlender erschlossener Bauflächen fiel die Entscheidung auf eine Erweiterung am bisherigen Betriebsstandort.

Insofern man die bereits entstandene Situation im Plangebiet zu Grunde legt, ist die Entscheidung für eine Erweiterung am bisherigen Betriebsstandort, auch aus Sicht des Umweltschutzes vernünftig. Die relevanten Umweltbeeinträchtigungen sind bereits entstanden und wären nur sehr langfristig rückgängig zu machen. Zudem beinhaltet der VB-Plan die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der bereits entstandenen Beeinträchtigungen.

Bez. der Ausführung der Bebauung innerhalb der im VB-Plan festgesetzten SO-Gebiete erfolgte im Zuge der VB-Plan-Aufstellung ebenfalls eine Alternativenprüfung (**Konzeptalternativen**). Hierbei wurde betrachtet, inwieweit eine auf Teilflächen bezogene Rücknahme der bereits erfolgten Bebauung zumutbar ist, ohne die notwendige Erweiterung des Dachdeckerbetriebes an sich in Frage zu stellen. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgelegt, die bereits Versiegelung des Freiflächenlagers im westlichsten Teil um etwa 300 m² zurück zu nehmen und damit die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgüter Boden sowie Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt zu minimieren. In **Abbildung 7** ist die Fläche markiert, auf der die bereits erfolgte Flächenversiegelung zurückzubauen und die Fläche dann in die auf der Privaten Grünfläche PG 3/1 geplante Streuobstwiese einzubeziehen ist.

Abbildung 7: Zurückzunehmende Flächenversiegelung im westlichen Teil des Geltungsbereichs



13.2.2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen beziehen sich oft auf die bau- und anlagebedingten Vorhabenswirkungen. Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung bau- und anlagebedingter Auswirkungen sind im vorliegenden Fall zunächst aber nicht mehr erforderlich, da die Baumaßnahmen bereits umgesetzt sind. Vorsorglich, für den Fall, dass später ggf. Umstrukturierungen der Bauflächen im Geltungsbereich erfolgen, wird im VB-Plan trotzdem auf einige dieser Maßnahmen hingewiesen.

Im Folgenden werden diese Maßnahmen sowie die wenigen, auf die betriebsbedingten Vorhabenswirkungen bezogenen Maßnahmen, auf die auch bereits im Rahmen der Konfliktanalyse in Kap. 13.2.2.2 hingewiesen wurde, noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Vermeidung der Beeinträchtigung denkmalschutzrechtlich relevanter Objekte

Im VB-Plan wird darauf hingewiesen, dass bei zu Tage treten von Bodenfunden im Geltungsbereich, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege zu melden und vor Beschädigungen zu schützen sind.

Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Avifauna

Mit dem Ziel, Vögel oder deren Gelege vor direkten Beeinträchtigungen zu schützen und damit auch die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird im VB-Plan darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Vegetationsbeständen, die als Bruthabitate von Vögeln dienen könnten, grundsätzlich nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen darf.



Minimierung der anlagebedingten Bodenneuversiegelung und Biotopinanspruchnahme

Die anlagebedingt beanspruchten Flächen sollen grundsätzlich auf den minimal erforderlichen Flächenbedarf begrenzt werden.

Als konkrete Vermeidungsmaßnahme wird die Rücknahme einer im westlichen Teil des Geltungsbereichs bereits hergestellten Flächenversiegelung festgelegt (vgl. Kap. 13.2.2.3).

Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Aus ökologischen und ästhetischen Gründen wird im VB-Plan festgesetzt, die zwischen SO2 und SO4, auf einer kleinen Böschung, vorhandene Baumhecke zu erhalten.

Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die Anlage des auf den Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2 festgesetzten Streuobstgürtels dient insbesondere auch der Minimierung bzw. Vermeidung der von der bereits erfolgten Bebauung ausgehenden Störung des Landschaftsbildes des südöstlichen Ortsrandes von Heyersdorf.

Schutz des Grundwassers sowie von Oberflächengewässern

Im VB-Plan erfolgt der Hinweis grundsätzlicher Natur, dass die allgemeinen Pflichten zum Schutz der Gewässer sowie beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beachten sind.

Minimierung der Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Schallimmissionen

Im VB-Plan werden für die SO-Gebiete sowie die Privatstraße flächenbezogene Schallemissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente ist die Unterschreitung der anzusetzenden Schallimmissionsrichtwerte in den angrenzenden Wohngebieten gesichert.

13.2.2.5 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

13.2.2.5.1 Rechtliche Situation / Methodische Grundlage

Rechtliche Situation

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. (TMLNU 2005)

Vom Gesetzgeber wird der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten eingeräumt. Die Vermeidung ist damit das erste und wichtigste Ziel der Eingriffsregelung, denn für Natur und Landschaft ist es das Beste, wenn Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen. Hieran anschließend hat der Planungsträger Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut machen kann. (TMLNU 2005)



Mit der Aufstellung des VB-Plans „Dachdeckergerber Junghanns“ werden entsprechend den Ergebnissen der Konfliktanalyse (vgl. Kap. 13.2.2.2) bereits geschehene erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild nachträglich legitimiert. Diese erheblichen Beeinträchtigungen erfüllen den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Alle zur Vermeidung bzw. Minderung von Umweltbeeinträchtigungen geplanten Maßnahmen wurden bereits im Kap. 13.2.2.3 beschrieben. Nachfolgend erfolgen die verbleibenden Schritte im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung, indem:

- die im Geltungsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben werden (Kap. 13.2.2.5.2),
- überprüft wird, ob weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (Kap. 13.2.2.5.3) sowie
- die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt (Kap. 13.2.2.5.4).

Methodische Grundlage

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen, die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgen unter Zuhilfenahme der Veröffentlichung „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des TMLNU (2005).

Dieses Bilanzierungsmodell wird vom TMLNU für alle Planungen und Vorhaben, die den Vorschriften des § 14 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG bzw. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen, zur Anwendung empfohlen.

Das Bilanzierungsmodell des TMLNU ist ein Biotopwertverfahren, das durch folgendes methodische Vorgehen gekennzeichnet ist:

Schritt 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

- Vergabe von Biotopwerten für den Ausgangszustand und den Planungszustand der Flächen des Geltungsbereichs.
- Die Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen des Geltungsbereichs erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).
- Vergleich der Bedeutungsstufen der Bestands- und Planungsebene.
- Durch Multiplikation der Differenz zwischen den Wertstufen von Ausgangs- und Planungszustand mit der Flächengröße der Eingriffsfläche wird festgestellt, wo und mit welcher Eingriffsschwere sich Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken. Ergebnis dieser Eingriffsbewertung sind Flächenäquivalente als Ausdruck des Wertverlustes oder Wertzuwachses, welche als Verrechnungswerte in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einfließen.

Schritt 2: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

- Ermittlung des Wertzuwachses der Ausgleichsflächen
In diesem Schritt wird analog zur Ermittlung der Wertminderung der Flächen des Geltungsbereichs der Wertzuwachs der Ausgleichsflächen ermittelt, indem die Differenz des Biotopwertes vor und nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahme mit der Größe der jeweiligen Ausgleichsfläche multipliziert wird. Ergebnis dieses Arbeitsschrittes sind positive Verrechnungswerte als Ausdruck des Wertzuwachses auf der Ausgleichsfläche.



Schritt 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

- Gegenüberstellung von Wertverlust der Eingriffsfläche(n) und Wertzuwachs der Kompensationsfläche(n)
Die abschließende Bilanzierung über die Flächenäquivalente zeigt an, ob mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen auch unter flächenmäßigen Gesichtspunkten hinreichender Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geschaffen werden konnte oder ob weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Die Anwendung dieser Modellrechnung ersetzt lt. TMLNU (2005) jedoch nicht die gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG geforderte Einzelfallprüfung. Der Planungsträger hat im Einzelfall grundsätzlich die Erheblichkeit des Eingriffs festzustellen und darüber hinaus eine Begründung im Umweltbericht zu erarbeiten, aus der im nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderlichen Umfang hervorgeht, dass die Maßnahmen geeignet sind, die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Rahmen dieser Einzelfallprüfung können nach TMLNU (2005) zum Beispiel folgende Gesichtspunkte relevant sein:

- Das Bilanzierungsmodell liefert keine Orientierungswerte für die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die Ermittlung des benötigten Ausgleichsumfanges für Landschaftsbildbeeinträchtigungen macht daher eine verbal-argumentative Auseinandersetzung mit den landschaftsästhetischen Aspekten des Eingriffs erforderlich.
- Da die speziellen Lebensraumanprüche vieler Tierarten nicht allein durch einen Biotoptyp beschrieben werden können, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen verbal-argumentativ zu bewerten und soweit erforderlich zusätzlich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz einzustellen.
- Das Bilanzierungsmodell ersetzt auch nicht die Ermittlung der funktionspezifischen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter. Parallel zur Berechnung des Kompensationsumfanges ist immer die inhaltliche Auseinandersetzung mit den Eingriffswirkungen zu führen. Werden Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung (z. B. Retentionsbereiche der Auen oder besonders schutzwürdige Böden) beeinträchtigt, kann weiterer Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen entstehen.

13.2.2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der mit dem im Geltungsbereich nach Rechtskräftigwerden des VB-Plans zulässigen Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild ist die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs geplant. Konkret ist vorgesehen, auf den Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2 einen das Sondergebiet im Süden, Westen und Nordwesten umschließenden Streuobstgürtel anzulegen.

Die Trennung zwischen der Flächen PG3/1 und PG3/2 erfolgt nur deshalb, weil der auf der Fläche PG3/2 anzulegende Streuobstbestand gleichzeitig die im Rahmen der Ausnahmege-
nehmigung für die Beseitigung des im östlichen Teil des Geltungsbereichs früher vorhandenen Streuobstbestand festgelegte Ausgleichsmaßnahme darstellt (vgl. hierzu auch Kap. 13.2.2.2.5).

Der auf den Flächen PG3/1 und PG3/2 anzulegende Streuobstgürtel hat eine Flächengröße von insgesamt knapp 2.700 m². Die Breite des Gürtels beträgt 15 bis 20 m. Entsprechend können hier in zwei Reihen Obstbäume angepflanzt werden. Bei Pflanzabständen von 10 bis 12 m zueinander sind insgesamt mindestens 30 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Für die Neupflanzung der Obstbäume sind ausschließlich alte, regionale Kultursorten der Arten:



- Apfel (*Malus domestica*),
- Birne (*Pyrus communis*),
- Süßkirsche (*Prunus avium*),
- Pflaume (*Prunus domestica*),

zu nutzen. Konkrete Sortenempfehlungen können der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügten Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes des Altenburger Landes entnommen werden.

Die Bäume sind mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3-mal versetzt, 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Bäume mit einem Pfahldreibock zu sichern. An den neu gepflanzten Obstbäumen sind regelmäßig Erziehungschnitte durchzuführen und sie sind, in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen, ausreichend zu wässern.

Der Unterwuchs des Streuobstbestandes ist als Wiesenfläche extensiv zu nutzen. Das bedeutet, dass maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig sind, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20. Juni erfolgen sollte. Alternativ kann auch eine Beweidung mit Schafen und Ziegen erfolgen. Hierbei ist ein Besatz von maximal einer Großvieheinheit je Hektar zulässig. Auf den Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

13.2.2.5.3 Überprüfung der Erforderlichkeit zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die entsprechend der im Kap. 13.2.2.5.1 beschriebenen Vorgehensweise vorgenommene Bewertung der Flächen des Geltungsbereichs im Ausgangs- und im Planungszustand.

Tabelle 7 Bewertung der Flächen des Geltungsbereiches im Ausgangszustand

Biotoptyp	Fläche [m²]	Bedeutungsstufe*	FÄQ
A	B	C	B x C
Ackerland [4110]	1.680	20	33.600
Intensivgrünland/Einsaat [4250]	892	30	26.760
Ruderalflur [4710]	75	30	2.250
Feldhecke, überwiegend Bäume [6120]	50	30	1.500
Streuobstwiese auf Grünland [6510]	800	40	32.000
Gebäude [9139]	40	0	0
Wirtschaftsweg/Lagerfläche, teilversiegelt [9214]	310	10	3.100
Garten in Nutzung [9351]	290	20	5.800
Summe	4.137		105.010

* Zur Ermittlung der Biotopwerte bzw. Bedeutungsstufen der Ausgangsbiotope vgl. Kap. 13.2.1.6.



Tabelle 8 Bewertung der Flächen des Geltungsbereiches im Planzustand

Biotoptyp	Fläche [m²]	Bedeutungs- stufe*	FÄQ
A	B	C	B x C
Feldhecke, überwiegen Bäume [6120] ¹	64	30	1.920
Streuobstwiese auf Grünland [6510] ²	2.673	40	106.920
Gewerbefläche [9142] ³	1.357	0	0
Wirtschaftsweg, versiegelt [9216] ⁴	43	0	0
Summe	4.137		108.840

* Zur Ermittlung der Bedeutungsstufen der geplanten Biotope vgl. Kap. 13.2.2.5.

Ergebnis des nach den Vorgaben des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ vorgenommenen Biotopwertvergleichs ist, dass mit Realisierung der Festsetzungen des VB-Plans im Geltungsbereich **kein Biotopwertverlust**, sondern eine geringe Biotopwertsteigerung um 3.830 FÄQ-Wertpunkten (108.840 FÄQ-Wertpunkte – 105.010 FÄQ-Wertpunkte) zu erwarten ist. Dies bedeutet, dass **weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig** sind.

13.2.2.5.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Quantitative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Entsprechend des in Kap. 13.2.2.5.3 dargestellten, rein rechnerischen, gemäß „Thüringer Bilanzierungsmodell“ durchgeführten Biotopwertvergleichs kann der sich im Geltungsbereich, im Bereich der SO-Gebietsflächen insgesamt ergebende Biotopwertverlust durch die Realisierung der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Ausgleichsmaßnahme (vgl. Kap. 13.2.2.5.2), kompensiert werden. Konkret ergibt sich mit Realisierung aller Festsetzungen des VB-Plans für den Geltungsbereich eine geringe Biotopwertsteigerung um 3.830 FÄQ-Wertpunkten.

Verbal-argumentative Einzelfallprüfung

Die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ersetzt entsprechend den Hinweisen in TMLNU (2005) nicht die erforderliche Einzelfallprüfung zur Feststellung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des § 14 BNatSchG. In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Beeinträchtigungen

- des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes,
- von Tierlebensräumen,
- der abiotischen Schutzgüter und
- sonstiger nicht über Flächenäquivalente quantifizierbarer Wert- und Funktionselemente (z.B. Einzelbäume)

zu berücksichtigen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des **Landschafts- bzw. Ortsbildes** sind, wie in Kap. 13.2.2.2.6 dargestellt, als erheblich zu bewerten. Neben der Störung des Ortsrandbildes durch die Bebauung stellt auch die der Bebauung vorausgegangene Beseitigung der ehemals bis in das Plangebiet hineinreichenden Streuobstwiese eine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Allerdings kann mit den innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Ausgleichsmaßnahmen eine Minimierung und gleichzeitig eine Kompensation dieser erheblichen Beeinträchtigungen erreicht werden. Die geplante Umgrünung der Bebauung mit einem Streuobstgürtel führt zu dessen Eingrünung und einer Abmil-



derung der Störungen der von Süden und Südosten auf den südöstlichen Ortsrand gerichteten Blickbeziehungen. Außerdem wird mit dem Streuobstgürtel eine neue dorfrandtypische und wertgebende Gehölzstruktur entwickelt.

Eine großflächige und deutliche Wertminderung des Geltungsbereichs als **Tierlebensraum** ist nicht erkennbar, da die anlagebedingte Biotopinanspruchnahme flächenmäßig begrenzt ist und überwiegend Lebensräume betrifft, die durch die angrenzenden Siedlungs- und Landwirtschaftsnutzungen beeinträchtigt sind. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen umgebender Tierlebensräume waren bzw. sind nur temporär wirksam und weisen nur geringe Intensität auf. Die im Plangebiet ursprünglich oder auch aktuell noch zu erwartenden siedlungstypischen Tierarten (z.B. aus der Gruppe der Kleinvögel) werden in den umliegenden Gartenflächen sowie den im Geltungsbereich neu anzulegenden Streuobstwiesen weiterhin geeignete Lebensraumbedingungen vorfinden.

Zur Beeinträchtigung der **abiotischen Schutzgüter** Wasser und Klima wurde in den Kap. 13.2.2.2.3 und 13.2.2.2.4 die Nicht-Erheblichkeit der Vorhabenswirkungen festgestellt. Für das Schutzgut Boden wurden in Kap. 13.2.2.2.2 erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenneuversiegelung auf etwas mehr als 1.000 m² prognostiziert. Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden ersatzweise, durch die Umsetzung der im Geltungsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahme, die die Anpflanzung standortheimischer Gehölze beinhalten, kompensiert. Im Zuge der Durchführung der Umweltprüfung wurde geprüft, ob in Heyersdorf Entsiegelungsmaßnahmen, mit denen ein direkter Ausgleich der vorhabensbedingten Bodenneuversiegelung erreicht werden könnte, verfügbar sind. Dies ist nicht der Fall, so dass zur Kompensation die genannte Pflanzmaßnahme, die bez. der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden den Charakter einer Ersatzmaßnahme besitzt, umgesetzt wird.

Rodungen von alten **Einzelbäumen** mit besonderer ästhetischer Bedeutung sind im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des VB-Plans nicht erforderlich. Die Rodung der ehemals im östlichen Teil des Geltungsbereichs stehenden Obstbäume wird durch die geplante Anlage des Streuobstgürtels auf den Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2 kompensiert.

13.3 Zusammenfassung

13.3.1 Methodik / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Die zur Durchführung der Umweltprüfung angewandten methodischen Grundsätze sind bez. der Bestandsaufnahme, soweit erforderlich, in den entsprechenden Unterkapiteln zu den einzelnen Schutzgütern in Kap. 13.2.1 und bez. der Konfliktanalyse im Kap. 13.2.2.2.1 beschrieben. Das zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich angewandte „Thüringer Bilanzierungsmodell“ ist im Kap. 13.2.2.5.1 erklärt.

Die Zusammenstellung des Umweltberichtes bereitet keine Schwierigkeiten.

13.3.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB wird die Gemeinde Heyersdorf die Realisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen überwachen.

13.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Heyersdorf beabsichtigt die Aufstellung des VB-Plans „Dachdeckergewerbe Junghanns“. Grundlegendes Ziel der VB-Plan-Aufstellung ist, die im Geltungsbereich bereits vollzogene bauliche Erweiterung eines Dachdeckerbetriebes bauplanungsrechtlich zu legitimieren. Dies ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um die Weiterentwicklung des Dachdeckerbetriebes am bestehenden Betriebsstandort zu sichern.



Den Forderungen des § 2 Abs. 4 BauGB entsprechend, erfolgte im Zuge der Erarbeitung der vorliegenden Entwurfsfassung des VB-Plans eine Umweltprüfung. Untersuchungs- und Betrachtungsumfänge der Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie aus den Stellungnahmen der Behörden zum Vorentwurf des VB-Plans. Im vorliegenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung beschrieben und bewertet.

Der Geltungsbereich des VB-Plans liegt am südöstlichen Ortsrand von Heyersdorf, in der Übergangzone zur freien Feldflur. Er weist eine Flächengröße von 4.137 m² auf und schließt unmittelbar an den bestehenden Betriebsstandort des Dachdeckerbetriebes Junghanns an.

Eine besondere Situation für die Durchführung der Umweltprüfung bestand darin, dass die im VB-Plan festgesetzte Bebauung bereits vollzogen wurde und die zu prognostizierenden Umweltauswirkungen damit im Wesentlichen bereits eingetreten sind. Entsprechend konnte die Bestandssituation der Schutzgüter auch nicht allein durch Erfassung des aktuellen Zustandes ermittelt werden, sondern erforderte eine Art „historische Recherche“. Zu ermitteln war der Zustand der Schutzgüter vor Realisierung der inzwischen vorhandenen Bebauung.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um zu betrachtenden Ausgangszustand um eine Freiflächen-Randzone von Heyersdorf, die durch Grünland- und Gartenflächen, eine Hoffläche, nach Süden daran angrenzende Ackerflächen sowie im östlichen Abschnitt durch eine Streuobstwiese gekennzeichnet war. Hervorzuheben ist die im östlichen Teil des Geltungsbereichs ehemals vorhandene Streuobstwiese, bei der es sich um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop handelte. Die Streuobstwiese bestand ausschließlich aus Apfelbäumen und war insgesamt knapp 2.000 m² groß. Auf einer Teilfläche von ca. 800 m² reichte die Streuobstwiese in den jetzigen Geltungsbereich des VB-Plans hinein.

Die Festsetzungen des VB-Plans berücksichtigen im Wesentlichen die durch die bereits vollzogene Bebauung entstandene Situation. So werden zur Sicherung der bereits errichteten Lagerhalle sowie eines großen Teils der bereits errichteten Freilagerflächen vier Sonstige Sondergebiete (SO1 bis SO4) ausgewiesen. Die Anbindung dieser Gebiete an die nördlich liegenden Betriebsflächen erfolgt durch Festsetzung einer kurzen Privatstraße. Zusammen nehmen diese im Geltungsbereich auszuweisenden Betriebsflächen eine Flächengröße von 1.400 m² ein. Nicht in die SO-Gebiete eingeschlossen wird der westlichste Teil der bereits errichteten Freilagerflächen, der eine Flächengröße von ca. 300 m² einnimmt. Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen werden auf Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung für die SO-Gebiete Schallemissionskontingente festgesetzt. Zur einer Eingrünung der erweiterten Betriebsflächen des Dachdeckerbetriebes, zur Gestaltung eines neuen dorftypischen Ortsrandes und zur Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Bebauung wird festgesetzt, diesen nach Süden, Westen und Nordwesten mit einem Streuobstgürtel zu umgeben. Hierfür werden zwei Private Grünflächen mit einer Gesamtgröße von knapp 2.700 m² ausgewiesen.

Durch die mit den Festsetzungen der SO-Gebiete sowie der Privatstraße nachträglich legitimierten Bauungen haben sich erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild ergeben. Erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter sowie erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter können ausgeschlossen werden. Schutzgutbezogen ist im Einzelnen Folgendes festzustellen:



Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zwar erfolgt insgesamt ein Entzug an landwirtschaftlicher Nutzfläche im Umfang von 700 m², aufgrund der geringen Flächengröße wird dieser aber keine relevanten wirtschaftlichen Auswirkungen für die derzeitigen Nutzer haben und nicht als erheblich bewertet.

Um sicher zu stellen, dass die durch die Nutzung des SO-Gebietes verursachten Lärmemissionen nicht zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten in den angrenzenden Wohngebieten führen, werden im VB-Plan flächenbezogene Schallemissionskontingente festgesetzt.

Schutzgut Boden

Mit Aufstellung des VB-Plans wird eine zusätzliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich im Umfang von 1.050 m² legitimiert. Von dieser zusätzlichen Bodenversiegelung sind vorher weitestgehend ungestörten Böden (bodengeologische Einheit loe9 – Löss-Braustaugley) mit insgesamt mittlerer Bedeutung betroffen. Die Bodenneuversiegelung wird als erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung gewertet.

Schutzgut Wasser

Die mit der Bebauung verbundene zusätzliche Flächenversiegelung führt potenziell auch zu einer Verringerung der Grundwasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet sowie des Umstandes, dass der Geltungsbereich nicht im direkten Einzugsgebiet einer Trinkwasserfassung liegt, ist dies allerdings nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Relevante Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden nicht erwartet. Die von zusätzlichen Versiegelungen betroffenen Flächen besitzen aufgrund ihrer geringen Größe keine besondere lokalklimatische Bedeutung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Mit Realisierung der Bebauung ist eine Inanspruchnahme von ca. 290 m² Ackerland, Grünland und Ruderalfluren sowie eine Inanspruchnahme von ca. 800 m² einer Streuobstwiese verbunden. Diese Überbauungen von Biotopen mit überwiegend mittlerer und hoher Bedeutung stellt eine erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt dar. Herauszuheben ist die Inanspruchnahme der Streuobstwiese. Da es sich bei dieser um ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG besonders geschütztes Biotop handelte, erfolgte, parallel zum VB-Plan-Verfahren, die Durchführung eines naturschutzrechtlichen Verfahrens zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.

Im selben Zuge ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die auf den Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2, auf einer Gesamtfläche von ca. 2.700 m², zu entwickelnde Streuobstwiese auch eine deutliche Biotopwertsteigerung ergeben wird. Dies führt zu einer Kompensation der dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Die hallenartige Bebauung sowie die Regallager im Geltungsbereich stellen eine Störung des Ortsrandbildes von Heyersdorf dar. Betroffen sind insbesondere Sichtbeziehungen aus südlicher und südöstlicher Richtung auf die Ortslage. Daneben ist auch die der Bebauung vorausgegangene Beseitigung der ehemals bis in das Plangebiet hineinreichen-



den Streuobstwiese als relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu sehen. Insgesamt ergibt sich damit eine erhebliche und naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschafts-/ Ortsbild.

Eine Minimierung und gleichzeitig eine Kompensation dieser Beeinträchtigungen werden mit der Anlage des auf den Privaten Grünflächen PG3/1 und PG3/2 geplanten Streuobstgürtels, der die Bebauung auf der Süd-, West- und Nordwestseite umschließen wird, erreicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegenden Gebäude. Auch Bodendenkmale/Bodenfunde sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind somit sehr unwahrscheinlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich mit der im Geltungsbereich bereits erfolgten Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter ergeben haben. Zur naturschutzrechtlichen Kompensation dieser Beeinträchtigungen wird die Anlage eines die Bebauung im Süden, Westen und Nordwesten umschließenden Streuobstgürtels geplant.

Unter Berücksichtigung dieser Kompensationsmaßnahme sowie unter Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten, sich auf die Nutzung des SO-Gebietes beziehenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, kann die Umweltverträglichkeit für die mit dem VB-Plan nachträglich legitimierte Bebauung festgestellt werden.



13.4 Quellenverzeichnis zum Umweltbericht

GÖL (1998): Landschaftsplan „Altenburg / Pleißenau“. Unveröff. Gutachten im Auftrag des Landkreises Altenburger Land.

HIEKEL ET AL.(2004): Die Naturräume Thüringens. – Naturschutzreport 21, Jena.

KÖPPEL, J. ET AL. (1998): Praxis der Eingriffsregelung. 1. Aufl., 397 S., Stuttgart: Ulmer.

SCHMIDT (2005): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Vortrag im Rahmen der BDLA Erfurter Arbeitstage 2005.

TLU (2000): Kartieranleitung zur Offenlandbiotopkartierung in Thüringen. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena.

TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. 1. Aufl., 50 S., Erfurt.

TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.

TMBLV (2012): Regionalplan Ostthüringen (RP-OT). Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 18.06.2012.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung 4361E1/17 vom 18.07.2017 (goritzka-akustik, Leipzig)
- Bescheid des Landratsamtes Altenburger Land vom 31.01.2017 zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Beseitigung einer Streuobstwiese und der dazu erforderliche Ausgleich)
- Wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Altenburger Land vom 08.12.2016 (1. Nachtrag vom 17.03.2017)