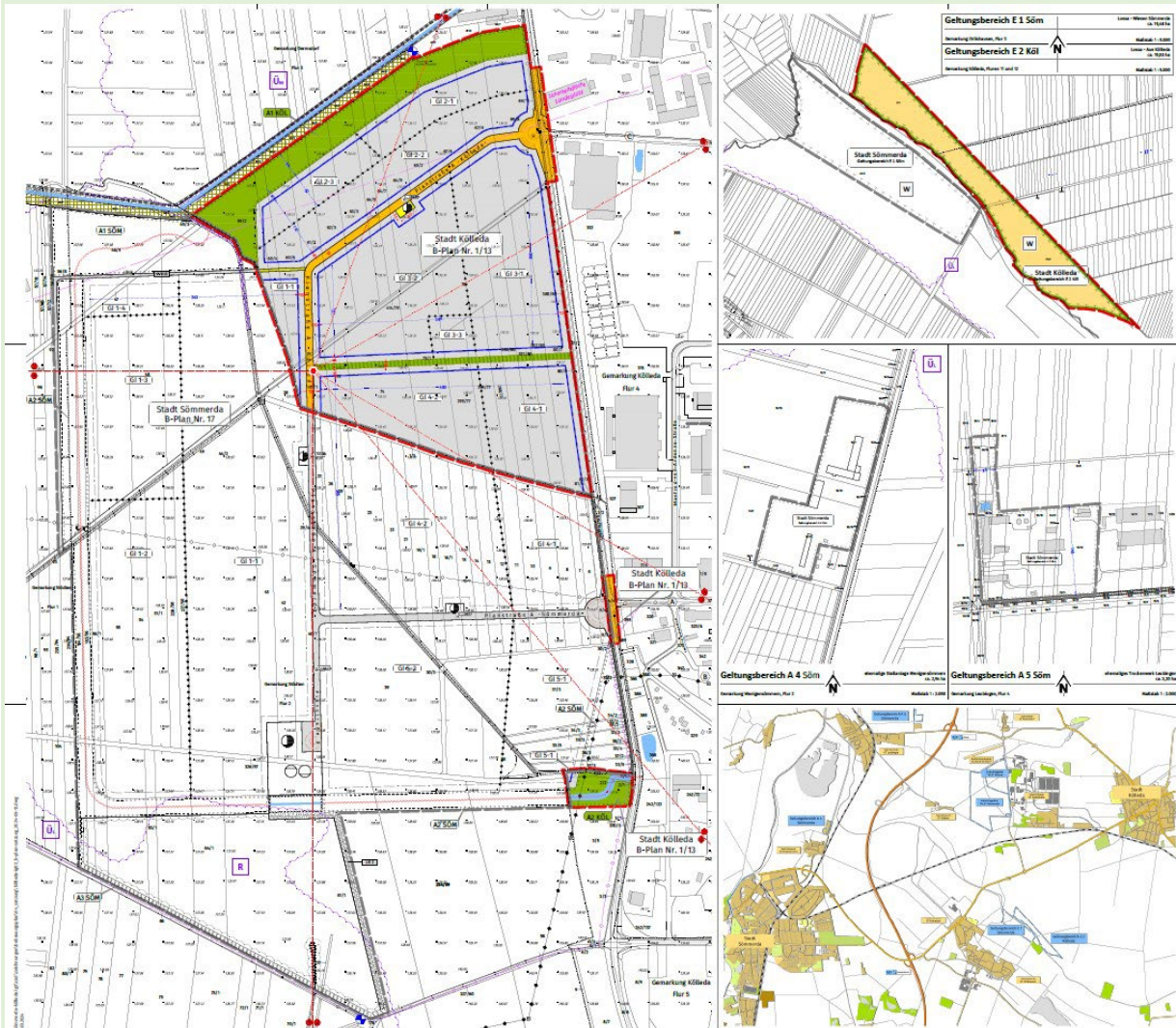


# Bebauungsplan Nr. 1/13

## Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Kölleda

### Stadt Kölleda



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A BAUGB

APRIL 2024

# Zusammenfassende Erklärung

## Inhalt

1.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	2
2.	VERFAHRENSABLAUF.....	5
3.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....	7
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN .....	14
5.	ALTERNATIVPRÜFUNG .....	18
6.	ZUSAMMENFASSUNG .....	21

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: BEBAUUNGSPLAN NR. 1/13 UND NR. 17 INDUSTRIEGEBIET „IG-3“ SÖMMERDA/KÖLLEDA.....	2
ABB. 2: ÜBERSICHT ÜBER DIE GELTUNGSBEREICHE: GRÜN = KÖLLEDA / BLAU = SÖMMERDA (KARTE: GEOPROXY).....	3
ABB. 3: LUFTBILD – BESTANDS-/KONFLIKTPLAN (LUFTBILD: GEOPROXY; KARTE LEG 2023).....	8
ABB. 4: „SCHWARZER WEG“ RICHTUNG STÖDTEN (FOTO LEG, 2021).....	11
ABB. 5: BEBAUUNGSPLAN - VORENTWURF (08/2015).....	14
ABB. 6: BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF (07/2019).....	15
ABB. 7: LUFTBILD - ANPASSUNGEN AUFGRUND AGRARSTRUKTURELLER BELANGE (QUELLE: GEOPROXY) .....	19
ABB. 8: FEUCHTBIOTOPVERBUND RP-MT / LUFTBILD MIT GEWÄSSER UND MAßNAHMEN (QUELLE: GEOPROXY) .....	20
ABB. 9: LUFTBILD/BEFLIEGUNG (QUELLE: LEG, 2022) .....	22

### TABELLENVERZEICHNIS

TAB. 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GELTUNGSBEREICHE.....	4
TAB. 2: ZUSAMMENFASSUNG ALLER MAßNAHMEN ZUM „IG-3“ .....	12
TAB. 3: ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG (GESAMTEINSCHÄTZUNG) .....	21

## 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die LEG Thüringen entwickelt gemeinsam mit den Städten Kölleda und Sömmerda eine Industriegroßfläche zwischen dem Sömmerdaer Ortsteil Stödten und dem Industrie- und Gewerbestandort Kiebitzhöhe der Stadt Kölleda. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sollen Städte und Gemeinden planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die planungsrechtliche Sicherung wurde ein gemeinsamer **Bebauungsplan Industriegebiet „IG-3“** aufgestellt. Die Stadt Kölleda sowie die Stadt Sömmerda sind jeweils Träger des Verfahrens, die Planungsinhalte sind eng aufeinander abgestimmt; alle Beschlüsse wurden parallel gefasst.

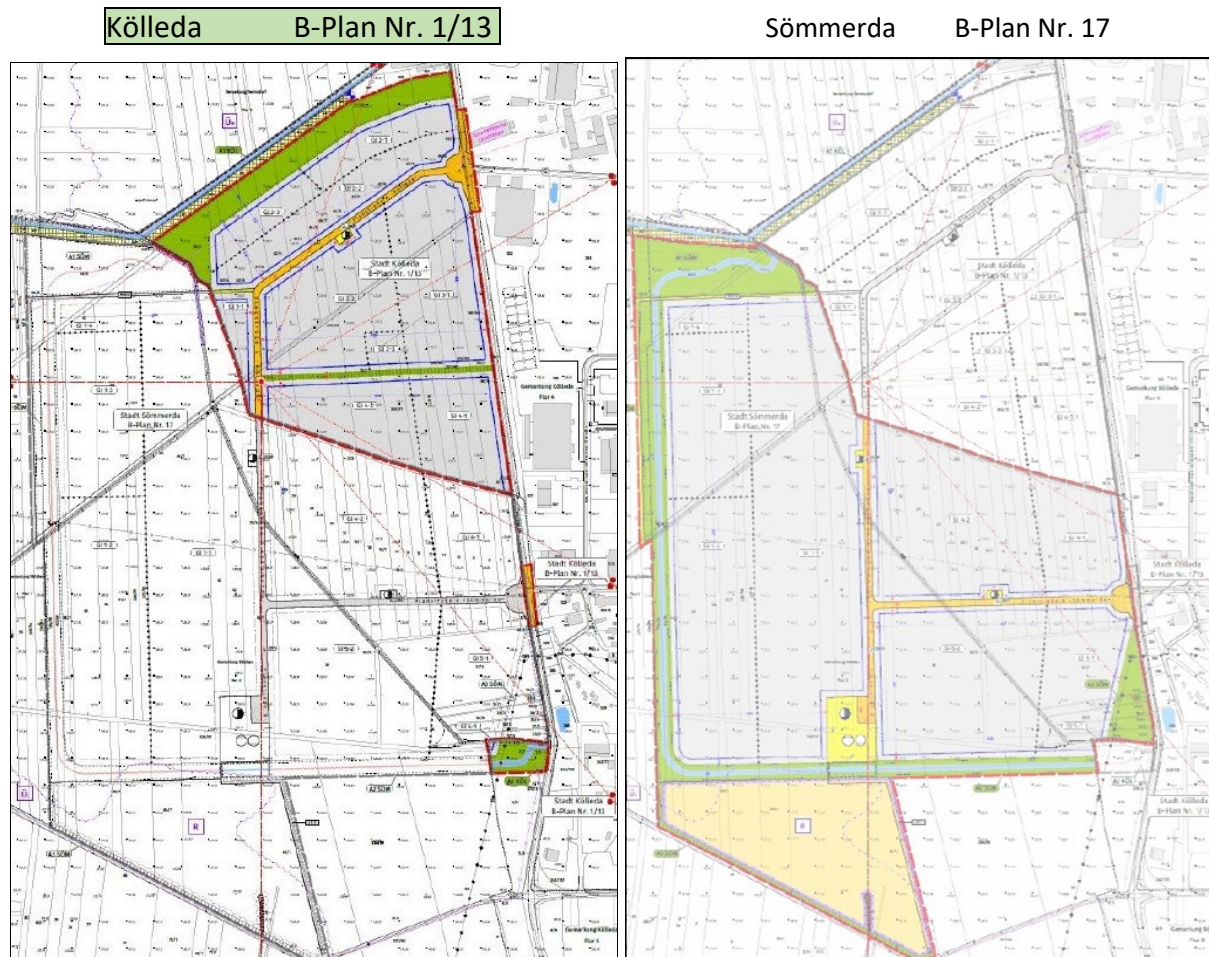


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 1/13 und Nr. 17 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Kölleda

Das Plangebiet befindet sich auf landwirtschaftlich genutzter Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB in den Gemarkungen der Städte Kölleda (ca. 1/3) und Sömmerda (ca. 2/3).

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Monna begrenzt (Gewässer 2. Ordnung) und dem Flugplatz Sömmerda/Dermsdorf. Im Osten befindet sich die Straße „Am Flugplatz“ mit dem angrenzenden Industriegebiet Kiebitzhöhe. Die BAB A71 verläuft westlich des Plangebietes zwischen Stödten und Leubingen. Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle Kölleda optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Im Süden dominiert eine landwirtschaftliche Flächennutzung – hier verläuft die Bahnstrecke Straußfurt – Großheringen („Pfefferminzbahn“). Bei Erfordernis wäre ein Gleisanschluss an das vorhandene Bahnnetz im Industriegebiet Kiebitzhöhe möglich.

Mit der Ausweisung der Planfläche „IG-3“ Sömmerda/Kölleda soll die **Ansiedlung von Industrie** auf einer Fläche von insgesamt rund 100 ha ermöglicht werden. Gewerbe ist nur im Zusammenhang mit der Großindustrie (Leitinvestor) möglich.



Die Bauflächen sind (über-)regionalbedeutsamen Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf vorbehalten, welche sich auf städtischen Gewerbeflächen nicht ansiedeln können.

Im Baugebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Gebäudehöhen mit bis zu 35 m festgesetzt, technologische Aufbauten können ausnahmsweise die Höhe bis zu 10 m überschreiten (maximale Höhe insgesamt 45 m). Zur Eigenversorgung sind Photovoltaik-Anlagen (maximal 2.000 m<sup>2</sup>/Baugrundstück) zulässig.

Die **verkehrliche Haupteerschließung** erfolgt über die Planstraße, welche über zwei Kreisverkehre an das öffentliche Straßennetz anschließt. Die innere Erschließung obliegt dem jeweiligen Investor. Des Weiteren ist in Anbindung an die Planstraße ein landwirtschaftlicher Weg zur Aufrechterhaltung der Zugänglichkeit der westlich gelegenen Ackerflächen vorgesehen sowie eine Planstraße zum Regenrückhaltebecken. Zur bahnseitigen Erschließung wird eine Trasse in Anbindung an die vorhandene Gleisanlage aus der Kiebitzhöhe kommend vorgehalten (Verkehrsgrün). Erst bei einem konkreten Gleisanschlussbedarf erfolgt die weitere Planung und Realisierung (bedingende Festsetzung).

Am südlichen Rand befindet sich eine Fläche für **Versorgungsanlagen** mit einem angrenzenden Retentionsraum (zusätzliche Rückhaltung bei Starkregenereignissen). Der Retentionsraum in Form einer natürlichen Geländesenke wird in einem Teilabschnitt durch einen flachen, begrünten Wall eingefasst und unterliegt weiter der landwirtschaftlichen Nutzung. Ferner ist der Graben von der Kiebitzhöhe kommend mit Einmündung in die Monna an den Rand des Plangebiets (innerhalb der Grünfläche) umzuverlegen – hierfür wird ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Das Plangebiet beinhaltet neben der überbaubaren Fläche **grünordnerische Maßnahmen**, welche dem Ausgleich von Eingriffen in die Umwelt, der Eingrünung des Baugebietes sowie als Abstandsflächen zum nördlich verlaufenden FFH-Gebiet „Monna und Gräben bei Leubingen“ fungieren. Hinzu kommen weitere Kompensationsmaßnahmen, die jeweils zu Kölleda und zu Sömmerda zugeordnet werden und als separate Geltungsbereiche festgesetzt sind.

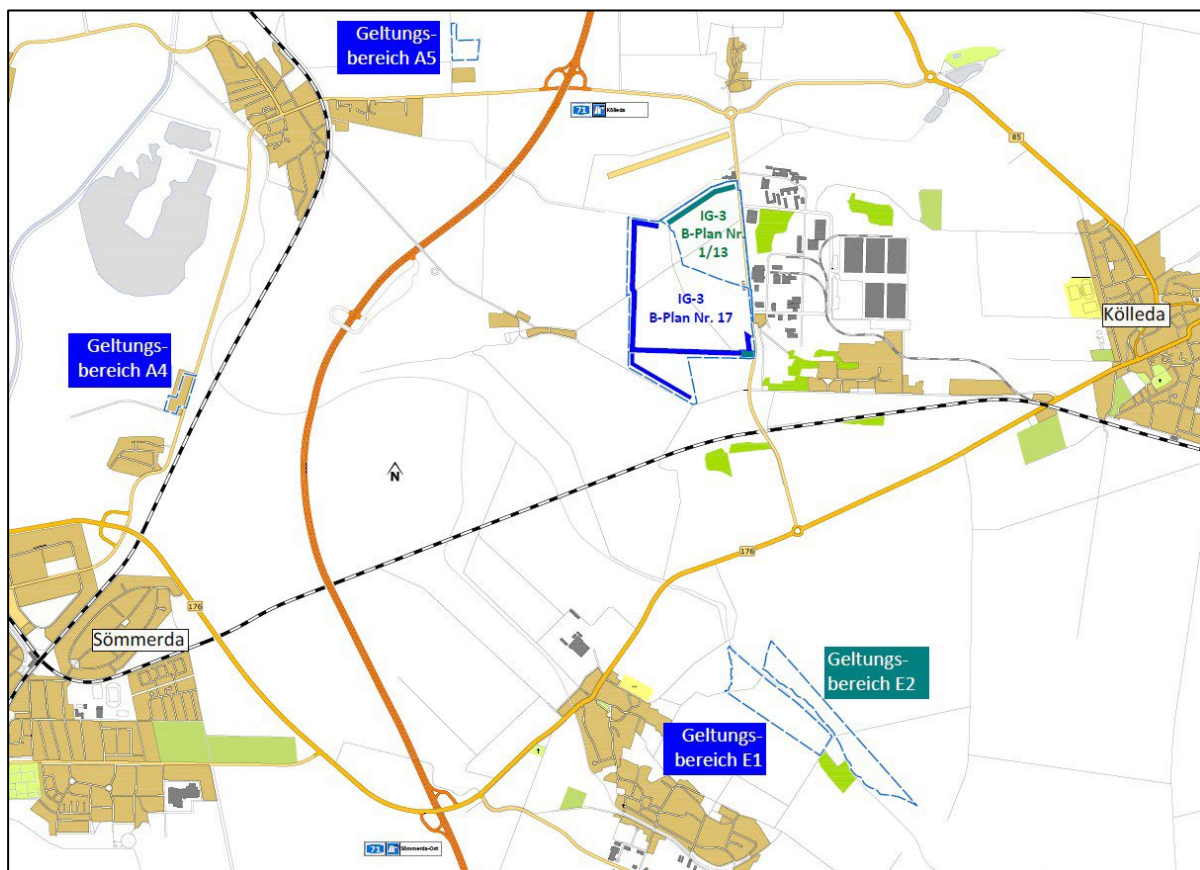


Abb. 2: Übersicht über die Geltungsbereiche: grün = Kölleda / blau = Sömmerda (Karte: geoproxy)

**Tab. 1: Übersicht über die Geltungsbereiche**

ÜBERSICHT ÜBER DIE GELTUNGSBEREICHE			
GELTUNGSBEREICH	FLÄCHE	MAßNAHME	ZUORDNUNG
B-Plan Nr. 1/13	30,72 ha	Geltungsbereich „IG-3“ mit Maßnahme A1 (Feuchtbiotop Monna) und A2 (Eingrünung mit Graben)	Kölldaer Flur
Maßnahme E2	19,50 ha	Lossaue (Feuchtbiotop)	Kölldaer Flur
B-Plan Nr. 17	75,66 ha	Geltungsbereich „IG-3“ mit Maßnahme A1 (Feuchtbiotop Monna), A2 (Eingrünung mit Graben) sowie A3 (begrünter Erdwall)	Sömmerdaer Flur
Maßnahme A4	2,94 ha	ehem. Stallanlage Wenigensömmern (Rückbau)	Sömmerdaer Flur
Maßnahme A5	3,20 ha	ehem. Trockenwerk Leubingen (Rückbau)	Sömmerdaer Flur
Maßnahme E1	19,48 ha	Lossawiesen (Feuchtbiotop)	Sömmerdaer Flur

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem **Flächennutzungsplan** (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Köllda liegt noch kein rechtswirksamer FNP vor; dieser befindet sich jedoch in Aufstellung. Im Vorentwurf wie auch im Entwurf des FNP der Stadt Köllda ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/13 „IG-3“ Sömmerda/Köllda als Industriegebiet (GI) dargestellt. Somit wird die Anforderung an eine Übereinstimmung der vorgezogenen Bebauungsplanung mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsichten erfüllt.

Nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

---

Der Stadtrat der Stadt Köllda hat in seiner Sitzung am 22.05.2013 den **Aufstellungsbeschluss** (Beschluss-Nr. 241/42/2013) zum Bebauungsplan Nr. 1/13 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Köllda im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 08/13 vom 02.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 01.07.2015 hat der Stadtrat die **Änderung des Aufstellungsbeschlusses** (Beschluss Nr. 78/13/2015) vom 22.05.2013 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/13 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Köllda beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 09/15 vom 22.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Aus diesem Grund erfolgt in der Zeit vom 28.08.2015 bis einschließlich 30.09.2015 die Offenlage des **Vorentwurfs**, Stand August 2015, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 09/15 vom 20.08.2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.08.2015 um Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung der vorgebrachten Anregungen (vgl. Pkt. 4) erfolgte die Entwurfserarbeitung. Der Stadtrat der Stadt Köllda wurde umfänglich über die vorgebrachten Anregungen und deren Berücksichtigung aus den Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung am 26.11.2019 informiert. Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 1/13 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Köllda, Stand Juli 2019, wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 46/7/2019); ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Nr. 14/19 vom 12.12.2019.

Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht einschließlich der für die Planung erarbeiteten Studien und Fachgutachten, sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist ebenfalls im Amtsblatt Nr. 14/19 ortsüblich bekanntgemacht worden sowie im Internet. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.11.2019 um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen i.V.m. zwischenzeitlich geänderten gesetzlichen Grundlagen wurde die Erstellung eines **2. Entwurfs** erforderlich (vgl. Pkt. 4). Der Stadtrat ist umfänglich über die vorgebrachten Anregungen und deren Berücksichtigung aus den Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung am 27.06.2023 informiert worden. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/13 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Köllda, Stand März 2023, wurde gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 275/34/2023). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7/2023 vom 27.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht einschließlich der für die Planung aktualisierten Studien und Fachgutachten, sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 7/2023 ortsüblich bekanntgemacht sowie im Internet. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.07.2023 um erneute Stellungnahme gebeten.

Nach Auswertung der Stellungnahme hat der Stadtrat der Stadt Köllda in seiner Sitzung am 19.12.2023 die Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen (Beschluss Nr. 335/38/2023) und in gleicher Sitzung den **Satzungsbeschluss** (Beschluss Nr. 336/38/2023) zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1/13 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Köllda in der Fassung vom November 2023 gefasst. Die Bekanntmachung der Beschlüsse im Amtsblatt Nr. 1/2024 vom 25.01.2024 ist erfolgt; das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 11.01.2024 mitgeteilt.

Der Bebauungsplan ist beim Landratsamtes Sömmerda einzureichen. Sofern die Genehmigung erteilt ist, ist der Bebauungsplanes Nr. 1/13 Industriegebiet „IG-3“ Sömmerda/Köllda“ der Stadt Köllda mit Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10a BauGB sowie die Stelle, bei der die Satzung eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Amtsblatt der Stadt Köllda sowie der VG Köllda „Cölledaer Anzeiger“ ortsüblich bekanntzumachen. Gleichzeitig sind die Unterlagen in das Internet einzustellen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

### 3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

---

Mit der Ausweisung der Planfläche „IG-3“ Sömmerda/Kölleda soll die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des „IG-3“ umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von rund 106 ha; der Bebauungsplan Nr. 1/13 liegt bei anteilig rund 31 ha.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Ausgangspunkt der **Umweltprüfung** ist § 2 (4) Satz 1 und § 2a Nr. 2 des BauGB. Die Belange des Umweltschutzes wurden nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Mittelpunkt steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie für eine sachgerechte Abwägung bietet.

Aufgrund der Größe sowie der geplanten Nutzungen wurde von einem hohen Einwirkungsbereich ausgegangen. Der **Untersuchungsraum** umfasste deshalb nicht nur den Geltungsbereich, sondern auch das Umfeld: Die mögliche Wirkzone wurde schutzgutbezogen bis ca. 1.200 m um das Plangebiet erweitert. Zur Beschreibung der Umwelt (**Untersuchungsumfang**) wurden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes schutzgutbezogen erfasst. Die Bewertung des Bestands sowie der Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild erfolgte im Umweltbericht verbal-argumentativ. Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist im Grünordnungsplan (GOP) enthalten; die kartographische Darstellung erfolgt im Bestands- und Konfliktplan. Es wurden verschiedene umweltrelevante Untersuchungen und Gutachten erarbeitet. Im Umweltbericht erfolgte eine entsprechende Integration bzw. zusammenfassende Darstellung deren Ergebnisse.

- Baugrundgutachten (BIGUS, 2011)
- Entwässerungsgraben zur Monna - Umverlegung - Hydraulischer Nachweis (LOPP, 2017)
- Hydraulisches 2D-Gutachten (LOPP/Björnsen, 2016)
- Schalltechnisches Gutachten (Rosenheinrich, 2016; aktualisiert 2022)
- Geruchsimmissionsprognose (IB Lohmeyer, 2016)
- Prüfung der FFH-Verträglichkeit (LEG, 2019; aktualisiert 2023)
- Faunistische Sonderuntersuchung (Schuster/Bellstedt, 2015; aktualisiert 2021 einschließlich Feldhamster)
- Feldhamsterkartierung (Martens, 2014)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Schuster, 2018; aktualisiert 2021)

Berücksichtigung fanden ebenfalls die eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren (vgl. Pkt. 4). Das Landratsamt Sömmerda wurde fortlaufend eingebunden sowie Erhebungen vor Ort durchgeführt (2014–2022).

Im Ergebnis der Eingriffsprognose, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Erheblichkeitsabschätzung zur FFH-Verträglichkeit können i.V.m. geeigneten **Maßnahmen** Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden; die verbliebenen Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Beeinträchtigungen von Überschwemmungsgebieten (ÜSG Monna) werden nicht prognostiziert bzw. können vermieden werden. Der Ersatz der wegfallenden Bäume im „IG-3“ (wie auch der Wegfall eines gesetzlich geschützten Biotops im B-Plan Nr. 17) wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ebenfalls separat betrachtet. Mit Hilfe eines Monitorings sollen unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Die Maßnahmen wurden im Umweltbericht sowie im GOP dargestellt.





Abb. 3: Luftbild – Bestands-/Konfliktplan (Luftbild: geoproxy; Karte LEG 2023)

Maßnahmenübersicht - schutzgutbezogen:

➤ VERMEIDUNG UND MINDERUNG

**SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

- Minderung der Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild: Eingrünung des Industriegebiets
- Anbindung an das vorhandene Gebiet Kiebitzhöhe (bereits vorbelasteter Raum)

**SCHUTZGUT MENSCH**

- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase: Einhaltung der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm)

- Vorkehrungen zum Schutz der Ortslagen vor Umwelteinwirkungen (Vermeidung betriebsbedingter Lärmimmissionen): Festlegung von Emissionskontingenten im Plangebiet
- Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz, der TA Lärm, der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Empfehlungen/Auflagen bei Ansiedlung geruchsemitterender Betriebe im „IG-3“
- Verbesserung der wirtschaftlichen Situation/Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung Hochwasserschutz: gedrosselte Einleitung in die Vorflut, keine Verschlechterung der aktuellen Situation

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

- Minimierung negativer klimatischer Effekte durch Kompensationsmaßnahmen mit lufthygienischer Ausgleichswirkung, mittels Eingrünung entstehen mesoklimatisch wirksame Bereiche
- Erfordernissen des Klimaschutzes: beschränkt sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung/Eigenversorgung zulässig (Photovoltaik-Freiflächenanlagen bis max. 2.000 m<sup>2</sup>)

#### SCHUTZGUT WASSER

- keine Ausweisung von Bauflächen im ÜSG, zusätzlich Auflagen für das Baufeld GI-2 im Überschneidungsbereich HQ 200 (Risikogebiet)
- Entnahme von Wasser aus der Monna und von Grundwasser ist generell zu unterlassen
- Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffe, Verschmutzungen und stofflicher Einträge in das Grundwasser sowie in die Monna einschließlich der zuführenden Gräben
- Schmutzwasser ist einer Kläranlage zuzuführen
- flächige Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser (insb. der Dachflächen) im Bereich der Grünflächen
- Aufwertung des Schutzgutes Wasser (Sicherung eines günstigen Wasserregimes, Erhöhung der Infiltrationsrate, Verbesserung Filter-/Puffervermögen) im Bereich der Kompensationsmaßnahmen, Integration des umzuverlegenden Grabens

#### SCHUTZGUT BODEN (SIEHE AUCH SCHUTZGUT WASSER)

- Schutz des Bodens (insb. Oberboden) während der Bauphase
- Vermeidung von Stoffeinträgen in den Boden (z.B. durch Baumaschinen)
- der im Bereich der Neuversiegelung anfallende Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern
- fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens schnellstmöglich auf geeigneten Flächen
- ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen
- Rekultivierung beanspruchter Bodenfläche nach Abschluss der Baumaßnahmen
- generell Bodenarbeiten gemäß DIN 18915
- Bodenmanagement während der Bauarbeiten
- Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der Kompensationsmaßnahmen

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

- Einhaltung gesetzlicher Auflagen zum Umgang mit archäologischen Zufallsfunden
- umfangreiche archäologische Untersuchung vor Baubeginn

#### SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

- für das FFH-Gebiet besteht ein generelles Verschlechterungsverbot - Festlegung von umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen

- Berücksichtigung der Bestimmungen/Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG - Festlegung von art-spezifischen Vermeidungsmaßnahmen
- Eingrünung des Plangebietes: Kompensation des Eingriffs, Anlage neuer Habitate, gleichzeitig Schaffung von Abstandsflächen geplante Bebauung - FFH-Gebiet (Umgebungsschutz) und damit zu wichtigen Lebensräumen (Libellen, etc.) sowie Abschirmung zur offenen Landschaft
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzenarten bzw. Saatgut (Berücksichtigung § 40 BNatSchG)
- Pflanzen und Pflanzarbeiten sind entsprechend DIN 18916 durchzuführen
- Einfriedungen sind in einem Abstand von 20 cm über Oberkante Gelände zu errichten (ökologische Durchlässigkeit für Kleintiere)

#### ➤ KOMPENSATION (AUSGLEICHS-, ERSATZMAßNAHMEN)

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind im Geltungsbereich „IG-3“ vorgesehen:

##### A1: FEUCHTBIOTOPE ENTLANG DER MONNA

- Maßnahme: Anlage von Extensiv-/Feuchtgrünland mit flachen Geländesenken. Punktuelle Gehölzpflanzungen sowie Anlage eines flachen Erdwalls randlich zum Baugebiet. Integration von Habitatelementen. Erhaltung von Baumbestand.
- Ziel: Aufwertung der Monna-Aue, Schaffung neuer Biotope/Habitate sowie von Pufferflächen zum FFH-Gebiet Nr. 203. Aufwertung des Wasserhaushaltes, Eingrünung des Plangebiets sowie Biotopverbund zu angrenzenden Lebensräumen. Ersatz für den Wegfall von Baumbestand.

##### A2: GRABEN MIT GEWÄSSERRANDSTREIFEN

- Maßnahme: Anlage eines naturnahen Grabens mit beidseitigem Gewässerrandstreifen als Krautsaum/Staudenflur (ackerseitig als Luzernestreifen) und einer Bepflanzung vorrangig randlich zum Baugebiet. Erhaltung von Baumbestand.
- Ziel: Schaffung neuer Biotope/Habitate durch die Umverlegung des Grabens randlich des Baugebiets, Aufwertung des Wasserhaushaltes, Eingrünung des Plangebiets sowie Biotopverbund zu angrenzenden Lebensräumen. Ersatz für den Wegfall von Baumbestand. Schaffung von Habitaten insb. für Tierarten der Feldflur (Feldhamster, Feldlerche, Rebhuhn, etc.).

##### G1: DURCHGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- Maßnahme: Begrünung und Bepflanzung der nichtüberbaubaren Fläche. Verwendung heimischer, fruchttragender bzw. insektenfreundlicher Gehölze. Mindestens 10 % der Fläche sind als Blühstreifen/Blühwiese anzulegen.
- Ziel: Schaffung neuer Biotope/Habitate für verschiedene Tierarten innerhalb des Baugebiets. Durchgrünung, Gestaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes. Reduzierung klimatischer Beeinträchtigungen.

Da der durch das Vorhaben verursachte Eingriff im Geltungsbereich des B-Planes „IG-3“ nicht umgesetzt werden kann, wird eine weitere Kompensationsmaßnahme (Geltungsbereich) festgesetzt.

##### E2: LOSSA-AUE

- Maßnahme: Nutzungsextensivierung im ÜSG der Lossa, Entwicklung von Feuchtgrünland, Anlage von flachen Senken/Kleingewässern sowie von punktuellen bzw. linearen Aue- und Flurgehölzen. Abgrenzung zum Acker durch Integration von Habitatelementen (z.B. Baumreihe, Pfähle, Findlinge, Stein-/Holzhaufen).
- Ziel: Schaffung auetypischer Lebensräume südwestlich der Lossa. Ergänzungslebensraum insb. für Avifauna, Amphibien und Libellen. Aufwertung des Landschaftsbildes, des Bodens und des Wasserhaushaltes.



Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist „bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, ...“. Bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind somit solche vorrangig, die

- keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch nehmen,
- auf die Renaturierung versiegelter Flächen gerichtet sind oder diese Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen,
- Biotope im Rahmen des Biotopverbundes entwickeln,
- als Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen oder
- der Wiedervernetzung von Lebensräumen.

Diesen Zielen kann insgesamt entsprochen werden. Es werden Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen sowie zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft umgesetzt. Die Maßnahme an der Lossa (E2) liegt im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (hw-8) bzw. im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-71). Die Grünlandextensivierung sowie Anlage von Feuchtbiotopen stellen eine Aufwertung der Aue dar und entsprechen den Zielen des Hochwasserschutzes (Fließgewässerrenaturierung, Nutzungsextensivierung, dauerhafte Vegetationsdecke). Alle Maßnahmen befinden sich im bzw. randlich des Feuchtbiotopverbundes.

In der Lossaaue werden zudem Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes umgesetzt; eine landwirtschaftliche Nutzung bleibt in extensiver Form erhalten; die Maßnahme ist auf bereits weniger wirtschaftlichen Flächen vorgesehen (Aueböden/Überschwemmungsgebiet/Vernässung). Durch die Nutzungsextensivierung können neben einer Aufwertung von Lebensräumen einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt und der Verbesserung des Feuchtbiotopverbundes auch abiotischer Faktoren verbessert werden (Hochwasserschutz, Erosions- und Bodenschutz, Klimaschutz). Im Zuge des Neubaus BAB A 71 wurden bereits Maßnahmen in der Lossaaue umgesetzt - hier kann entsprechend angeknüpft werden.

Der Flächenversiegelung und Bebauung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1/13 von rund 22 ha stehen insgesamt Grünflächen mit einer Größe von rund 28 ha gegenüber. Aufgrund der multifunktionalen Ausrichtung kann zum einen der Eingriffsregelung entsprochen werden wie auch dem Artenschutz und der FFH-Verträglichkeit.



Abb. 4: „Schwarzer Weg“ Richtung Stödten (Foto LEG, 2021)



Tab. 2: Zusammenfassung aller Maßnahmen zum „IG-3“

V = Vermeidungsmaßnahme		AE = Kompensationsmaßnahme	G = Gestaltungsmaßnahme	saP = Artenschutz	FFH = Sicherung des Erhaltungszustand FFH-Gebiet
Maßn.	Ziel/-arten	Kurzbeschreibung			Umsetzungszeitpunkt
V1 – saP	Feldhamster	<b>Umsiedlung Feldhamster</b> Absuchen, Fangen und Umsiedeln; Flächen „hamsterfrei“ halten			frühzeitig vor Baubeginn bis Baubeginn
V2 – saP	alle Artengruppen insb. für Fledermäuse, Insekten, Reptilien, Amphibien, Schläfer, Avifauna/Greife, Horstbäume	<b>Kontrollbegehungen</b> Kontrolle auf Vorkommen insb. artenschutzrechtlich relevanter Tierarten („IG-3“ sowie Abrissmaßnahmen), Vorkommen von Horstbäume gem. §20 ThürNatG, bei Erfordernis – Festlegung weiterer Maßnahmen (Nisthilfen Turmfalke)			frühzeitig vor Baubeginn/Baufeldfreimachung
V3 – saP – FFH	alle Artengruppen insb. für Fledermäuse, Insekten, Reptilien, Amphibien, Avifauna; § 30 Biotop; FFH-Gewässer	<b>Bauzeitenregelungen, Bautabuzonen, Ausnahme</b> bauzeitliche Einschränkungen, Ausweisung von Bautabuzonen (Nahbereich der Monna, Graben/Quellbereich - §30 Biotop), Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG (Landröhricht), ökologische Baubegleitung			vor bzw. mit Baubeginn/während der Baumaßnahme
V4 – FFH	Monna als FFH-Gewässer, Libellen (Helm-Azurjungfer)	<b>Höhenbegrenzung</b> Begrenzung von Gebäudehöhen und Bepflanzungen, Mindestabstand Gebäude-Böschungsoberkante Monna (Vermeidung Ganztagsverschattung des Gewässers)			während der Bebauung Baufelder GI 2
V5 – FFH	Monna als FFH-Gewässer, Libellen (Helm-Azurjungfer)	<b>Sicherung günstiges Wasserregime, Risikomanagement</b> keine Einleitung von Schmutz-/Regenwasser, keine Entnahme Grundwasser, Versickerung unbelastetes Niederschlagswasser auf Grünflächen, Erhaltung Einleitstelle Graben + Grünstreifen (Pufferstreifen zu angrenzenden Acker - Reduzierung Stoffeinträge)			vor/während der Baumaßnahme, bei Betrieb
V6 – saP	Amphibien (insb. Kreuzkröte)	<b>Amphibienschutz</b> Aufstellen von Amphibienschutzzäunen, Vermeidung von Falleneffekten (unterirdische Wasserbauwerke)			immer vor Beginn von Erdarbeiten/vor Baufeldfreimachung
V7 – saP	alle Artengruppen insb. für Fledermäuse, Insekten, Reptilien, Amphibien, Avifauna; FFH-Gewässer	<b>Beleuchtung, Zäune, WEA</b> Verwendung insektenfreundliche Lampentypen, Minimierung Außenbeleuchtung, Ausschluss von Windenergieanlagen, Zaunabstand (Vermeidung von Falleneffekten, Barrierewirkungen)			während der Baumaßnahmen (Erschließung, Bebauung)

V = Vermeidungsmaßnahme      AE = Kompensationsmaßnahme      G = Gestaltungsmaßnahme      saP = Artenschutz      FFH = Sicherung des Erhaltungszustand FFH-Gebiet			
Maßn.	Ziel/-arten	Kurzbeschreibung	Umsetzungszeitpunkt
A1 – saP – FFH	Libellen, Vögel/Greife, Fledermäuse, Amphibien; Biotopverbund, Leitstruktur; § 30 Biotop; Monna als FFH-Gewässer Feuchtbiotopkomplex	<b>Feuchtbiotope entlang der Monna</b> Feuchtgrünland mit flachen Geländesenken sowie ein naturnaher Abschnitt des umzuverlegenden Grabens unter Beibehaltung der Einleitstelle, Schilf-/Landröhricht, Einzelgehölze, Integration von Habitatementen	im Zuge der Erschließung
A2 – saP – FFH	Feldhamster, Libellen, Vögel/Greife, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien; Biotopverbund, Leitstruktur; FFH-Gewässer	<b>Graben mit Gewässerrandstreifen</b> naturnaher Graben mit beidseitigen Gewässerrandstreifen, Habitatstreifen mit Luzerne oder Kleegrasmischung (Schaffung günstiger Lebensbedingungen für Hamster, Feldlerche), Gehölze, Integration von Habitatementen	im Zuge der Erschließung
A3 – saP	Feldhamster, Vögel/Greife, Fledermäuse, Reptilien; Biotopverbund, Leitstruktur; § 30 Biotop	<b>Erdwall mit Blühsäumen und Laubgebüsch</b> Grünstreifen mit flachem Erdwall, der südlich gelegene Graben ist im Querungsbereich zu erhalten, Sträucher und Krautsaum	im Zuge der Erschließung
A4 – saP	alle Artengruppen insb. für Avifauna, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien; Trittsteinbiotope	<b>Rückbau ehem. Stallanlage Weingensömmern / ehem. Trockenwerk Leubingen</b> nach Abriss, Entsiegelung und Beräumung aller baulichen Anlagen - Herstellung von Offenland-, Gehölz- und Feuchtbiotopen, Integration von Habitatementen	spätestens mit Bebauung Baugrundstücke
A5 – saP			
E1 – saP	alle Artengruppen insb. für Greife, Wiesenbrüter, Amphibien und Libellen, Feuchtbiotopkomplex	<b>Lossawiese / Lossaaue</b> Schaffung auentypischer Lebensräume beidseitig der Lossa - Nutzungsextensivierung, Entwicklung zu Feuchtgrünland, Anlage flacher Senken/Kleingewässer, punktuelle bzw. lineare Auegehölze, Integration von Habitatementen	im Zuge der Erschließung, spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung Erschließung
G1	Biotope und Habitate für verschiedene Tier- und Pflanzenarten	<b>Durchgrünung Baugrundstücke</b> Begrünung und Bepflanzung der nichtüberbaubaren Fläche innerhalb der Baugrundstücke	im Zuge der Bebauung des jeweiligen Baugrundstücks



## 4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die frühzeitige **Beteiligung zum Vorentwurf** nach § 4 (1) und § 3 (1) BauGB als Abfrage u.a. zu Umfang und Inhalt der Umweltprüfung ist erfolgt. Folgende Anregungen wurden im Wesentlichen von Trägern öffentlicher Belange sowie im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht:

- Umgang mit Niederschlagswasser, Regenrückhaltung, Berücksichtigung Hochwasserschutz
- Bodenschutz, Bodenmanagement, Auswirkungen auf das Grundwasser
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Gewässerentwicklung, Pufferzonen/Schutzstreifen, Grünland in Überschwemmungsbereichen, Entsiegelungen/Rückbau, Berücksichtigung agrarstruktureller Belange)
- Bewertung der Biotope/Biotoptypen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
- Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange
- Berücksichtigung Brand- und Katastrophenschutz (insb. Löschwasser)
- Abgrenzung Geltungsbereich, Gleisanschluss, Flächeninanspruchnahme, Flächenzuschnitt, Wegenetz
- regenerative Energien
- Immissionsschutz (Lärm, Geruch)
- Luftverkehr (Bauhöhen, Blendwirkungen, Bepflanzungen, WEA)
- Schmutzwasserentsorgung, Abwasserbehandlung (äußere Erschließung)
- Baugrund, Subrosionserscheinungen
- Archäologie (archäologisches Relevanzgebiet, geophysikalische Prospektion)
- Auswirkungen auf die Landwirtschaft
- Verkehrskonzept, innere und äußere Erschließung

Öffentlichkeit:

- Belange der Landwirtschaft (Flächenentzug, Betroffenheit, Existenzgefährdung, Grünordnungsplan, Wegesystem, Bahnanschluss, Entwässerung, Zeitablauf)
- Überplanung einer Teilfläche eines angrenzenden Gewerbebetriebs

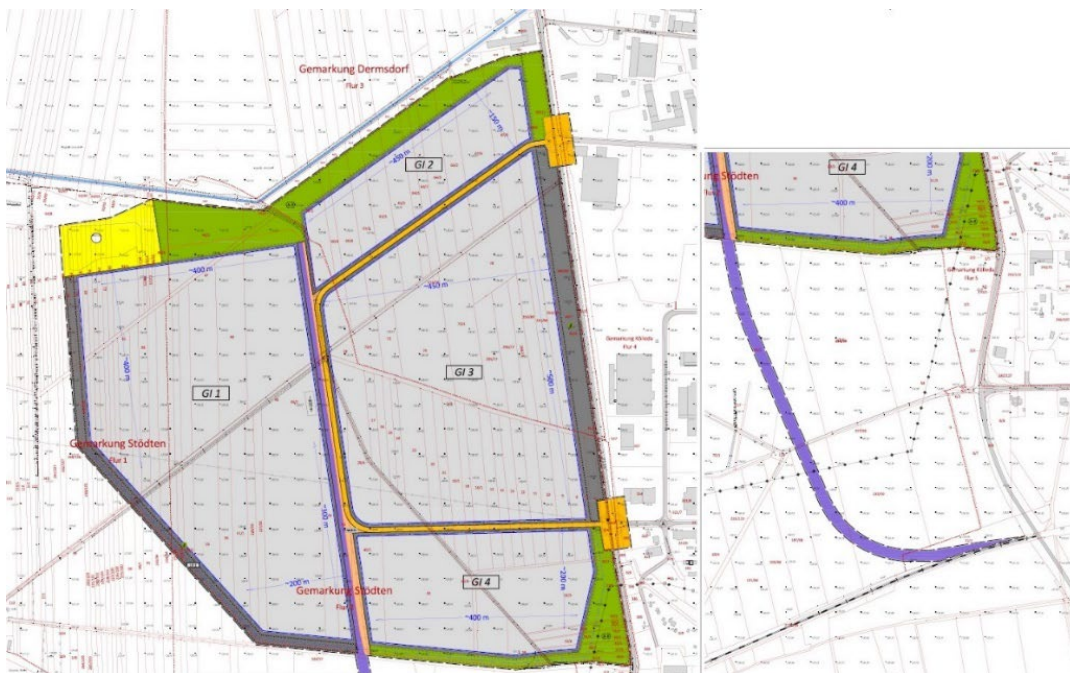


Abb. 5: Bebauungsplan - Vorentwurf (08/2015)

Im Zuge der umfangreichen fachlichen Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Anregungen und Forderungen wurden die Bebauungsplaninhalte präzisiert, der Flächenzuschnitt angepasst sowie weitere erforderliche Planunterlagen sowie Studien, Untersuchungen und Gutachten erstellt.

Die Stadträte haben sich im Rahmen der Billigung der Entwurfsfassung intensiv mit den aktualisierten Inhalten auseinandergesetzt und damit seinen Willen für die Planung bekundet. Im Anschluss sind die Beteiligungen zu den Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

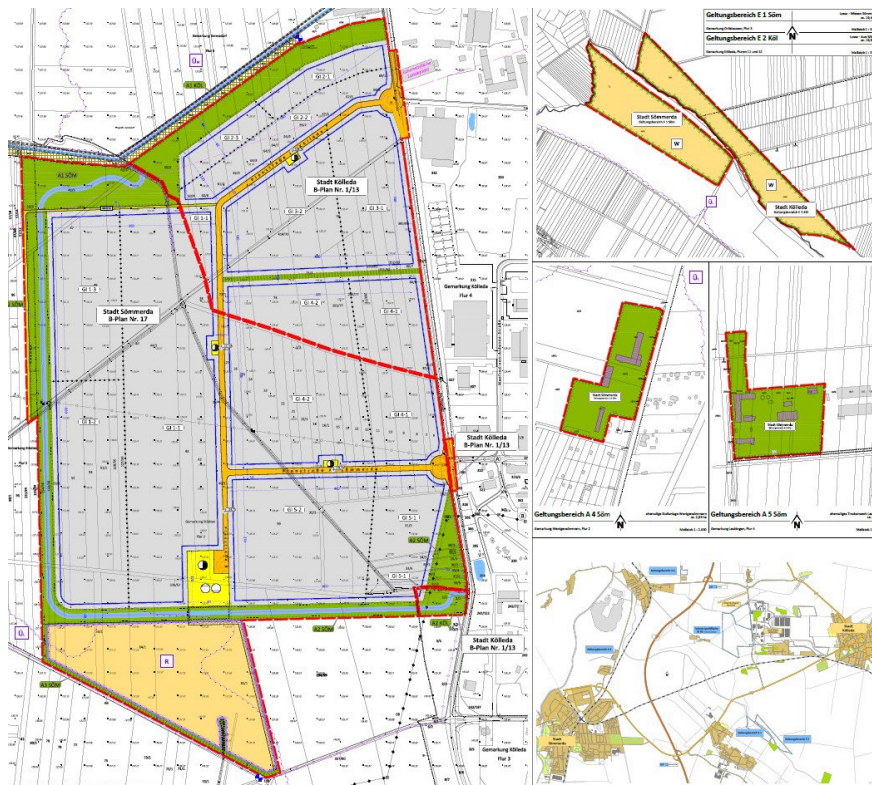


Abb. 6: Bebauungsplan - Entwurf (07/2019)

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der **Beteiligung zum Entwurf** wurden geprüft und die Belange gegeneinander abgewogen. Folgenden vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise **wurden berücksichtigt**:

- Konkretisierung von Festsetzungen, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Ersatz von Baumverlust
- Ausschluss gewerbliche Tierhaltungsanlagen und Vergnügungsstätten in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- Ergänzungen der Unterlagen zum Biotop- und Artenschutz, Horstschutz und zur Pflanzliste
- Ergänzung Umweltbericht zum Kaltluftentstehungsgebiet
- erneute flächige Feldhamsterkartierung zur Aktualisierung der Datengrundlage
- Ergänzung und Konkretisierung der Maßnahmenblätter (GOP)
- Aktualisierung des Schallgutachtens, Teilfläche ohne Emissionskontingentierung – Überarbeitung der Planzeichnung, Begründung sowie der Festsetzungen
- Ergänzungen zur Erschließung, Ver-/Entsorgung, Leitungsbestand, zum Verkehrslandeplatz und zu den Straßenquerschnitten in der Begründung
- Konkretisierung der Aussagen zur Subrosionsgefährdung, geodätische Festpunkte, Störfallbetriebe, agrarstrukturelle Belange
- Aktualisierung der Begründung – Stand FNP, Regionalplan Mittelthüringen, Hochwasserschutzkonzept Stödtten
- Verfahrenstrennung der Bebauungspläne Kölleda – Sömmerda (u.a. Plandarstellung)



**Öffentlichkeit:**

- Belange der Landwirtschaft (Zeitablauf)
- Überplanung (Verkehrskreisel) einer Teilfläche eines angrenzenden Gewerbebetriebs

**Folgende Anregungen und Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:**

- Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung (Grundlage nach § 9 BauGB ist nicht gegeben)
- Ausschluss Photovoltaikfreiflächenanlagen (bereits als Hauptnutzung ausgeschlossen)
- Mindestgrundstücksgrößen (kein Planungsziel/Verantwortung Entwicklungsträger)
- Bezeichnung der Baufelder (bereits durch Trennung der B-Pläne eindeutig)
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen (kein Planungsziel im Industriegebiet)
- Gestaltung der Parkplätze (obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger)
- Anbindung Radweg nach Sömmerda und Kölleda (Zuständigkeit Landkreis)
- Überarbeitung Verkehrskonzept (kein Erfordernis)
- Festsetzung Gleisanschluss als Bahnanlage (bedingende Festsetzung - öffentlicher Grünsteifen Zweckbestimmung Verkehrsgrün als Trassensicherung einer zukünftigen Gleisanbindung)

**Öffentlichkeit:**

- Belange der Landwirtschaft – Flächenverlust (Ziel der Landesplanung)
- Umfang Kompensationsmaßnahmen (ergeben sich aus dem jeweiligen Rechtskreis)
- Wegesystem (wurde berücksichtigt)

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und den damit vorgebrachten Anregungen sowie der Entscheidung über eine Optimierung von Festsetzungen war die Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes erforderlich, im Wesentlichen zu folgenden Punkten:

- Infolge der geänderten Gesetzeslage in Verbindung mit der Ausweisung eines Industriegebietes war die Neufestsetzung eines Baufeldes 'ohne' Emissionsbeschränkung (65 dB(A) tags und nachts) und damit verbunden eine Neuberechnung der im Plangebiet zulässigen Emissionskontingente vorzunehmen.
- Es ist eine Präzisierung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt einschließlich der dazugehörigen Hinweise (ohne festsetzenden Charakter).

Eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung folgender Studien und Fachgutachten wurde vorgenommen, deren Ergebnisse in die Unterlagen eingeflossen sind:

- Schalltechnisches Gutachten (2022);
- Faunistische Sonderuntersuchung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2021);
- FFH-Verträglichkeitsprüfung (2023).

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der **Beteiligung zum 2. Entwurf** wurden geprüft und die Belange gegeneinander abgewogen. Zu folgenden Punkten wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche **berücksichtigt wurden**:

- Satzungsexemplar mit Verfahrensvermerken, Rechtsgrundlagen, Festsetzungen
- Maßketten, Übersichtsplan, Lesbarkeit Flurstücke, Einholung Übereinstimmung Liegenschaftskataster, Maßnahme G1 auf Planunterlage
- Höhe der baulichen Anlagen, Höherermittlung - Konkretisierung der Festsetzung
- Anteil technische Anlagen auf Dachflächen, Photovoltaik auf Baugrundstück

- redaktionelle Korrekturen, Vereinheitlichung Bezeichnung „Industriegebiet“ und „IG-3“
- (keine) Nutzung von WEA - Konkretisierung von Aussagen
- Bauzeitenregelung (Artenschutz), Pflege A-/E-Maßnahmen, Saat-/Pflanzgut
- Baugrund - Grundwasser
- Entwässerungskonzept
- Festpunkte (Abstandsflächen)
- Fortführung FNP
- Gas-Mitteldruckleitung (TEN) im GB, Berücksichtigung angrenzende TW-Fernleitungen
- Hinweis zu Amphibienschutz (Zäune)

Die Grundzüge der Planung wurden durch die redaktionellen Korrekturen (Klarstellungen) und Ergänzungen nicht berührt. Folgende Anregungen und Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**; diese wurden lediglich zur Kenntnis genommen oder abgewogen (teils nicht B-Plan relevant) bzw. waren bereits Teil der Unterlagen:

- Regelquerschnitt Planstraßen, Ausschluss Ein-/Ausfahrten
- Festsetzung zu WEA, Photovoltaikanlagen (überdachte Parkplätze)
- Verkehrsbegleitgrün (keine baulichen Anlagen)
- ergänzende Festsetzungen zu Einfriedungen, Grundstückszufahrten, Werbeanlagen
- wasserrechtliche Belange (ÜSG, Abstimmungen, Genehmigungen)
- Mindestgröße Baugrundstücke
- weitere Belange des Luftverkehrs
- Festsetzung Bahntrasse
- Übertragung von Nachtkontingenten
- Belange der Landwirtschaft
- Leitungsbestände, diesbezügliche Auflagen, Schutzabstände, Mitverlegungen von Leitungen
- Kostenübernahmen, vertragliche Regelungen, Abstimmungen
- Verkehrskonzept (ÖPNV, Radwege, Linienbusnetz, Haltestellen, Rückbau)
- Baumausgleich (Aktualisierung)
- Entzug hochwertigen Ackers, Lebensraum Feldhamster

Öffentlichkeit:

- Dialog mit betroffenen Landbesitzern
- Eigentums-, Pachtverhältnisse, Kaufverträge
- Versiegelung, Entzug von Ackerland, Flächenverbrauch
- Belange der Landwirtschaft (Wegenetz, Entwässerung, Mehrkosten, Entschädigung, Ersatzland, Existenzgefährdung)
- Nutzung vorhandener Industriegebiete/-brachen
- Machbarkeit/Notwendigkeit
- zukünftige Investoren, Fachkräftemangel
- Hochwasser-Geschehen
- B-Planverfahren/Verfahrensschritte (Beschlüsse, mehrfache Planfassungen, Planreife, Fristen, Vorkaufsrechte, Informieren der Bürger und Stadträte etc.)
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für A-/E-Maßnahmen

Die Ergebnisse aus der Abwägung bzw. dem Abwägungsbeschluss wurden eingearbeitet und die Satzungsunterlagen erstellt.

## 5. ALTERNATIVPRÜFUNG

Aufgrund der Großflächigkeit der Industriegebiete und der damit verbundenen Raumbedeutsamkeit wurden **Standortalternativen** im Zuge der Landes- und Regionalplanung geprüft und festgeschrieben. Die Standorte wurden in der Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung verankert:

- Entwicklung von Industriegroßflächen für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer regionalbedeutsamer Unternehmen mit größerem Flächenbedarf
- Standorträume: eine zusammenhängende, relativ ebene bebaubare Fläche; Größe i.d.R. mindestens 100 ha; verkehrsgünstige Lage (Möglichkeit Gleisanschluss); Gewährleistung der technischen Ver- und Entsorgung



Mit Beschlussfassung (2013) zur Aufstellung des Bebauungsplans „IG-3“ folgen die Städte Sömmerda und Kölleda dem vorgegebenen Landesziel. Es ergeben sich keine weiteren Standortalternativen.

Bei der Prüfung von **Bedarfsalternativen** haben sich zunächst in Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf folgende Schwerpunkt herausgebildet:

- Flächeninanspruchnahme
- Belange des Immissionsschutzes (Lärm, Geruch)
- Berücksichtigung agrarstruktureller Belange
- Hochwassergefährdung, Überschwemmungs-/ Risikogebiete
- Kompensationsmaßnahmen
- FFH- Verträglichkeit und Artenschutz

Im Ergebnis des Vorentwurfs, fortlaufender Abstimmungen, Gutachten und Studien, Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts und Abwägung der Belange untereinander wurde die Entwurfsfassung erarbeitet. Die Festsetzung des Plangebietes (Geltungsbereiche) wie auch der Baufelder, Verkehrs- und Grünflächen wurde insbesondere unter Berücksichtigung folgender Belange vorgenommen:

Flächen im Geltungsbereich „IG-3“:

	Vorentwurf		Entwurf	
Gesamt	100 ha = 100%		106 ha = 100%	
Versiegelung	75 ha = 75%		68 ha = 64%	
Grünflächen	25 ha = 25%		38 ha = 36%	

- das Industriegebiet wurde von ursprünglich etwa 136 ha (Aufstellungsbeschluss 2013) auf etwa 106 ha reduziert → Reduzierung Flächeninanspruchnahme
- der Flächenzuschnitt wurde angepasst → ausreichender Abstand zur Ortslage von Stödden, günstigere Bewirtschaftung angrenzender Ackerflächen
- die Entwässerung erfolgt zur Lossa, Regenrückhaltung wird im südlichen Plangebiet verortet → Berücksichtigung Monna als Vorflut und FFH-Gebiet, Berücksichtigung Hochwasserschutz
- Anpassung Verkehrsflächen, Verortung Gleisanschluss über Kiebitzhöhe (Freihaltestreifen) → Reduzierung Flächeninanspruchnahme/keine weitere Zerschneidung von Ackerschlägen
- Anpassung der Grünflächen → Berücksichtigung FFH-Verträglichkeit, Artenschutz; Integration Grabenumverlegung
- Rücknahme der Baugrenzen nördlich → Berücksichtigung FFH-Verträglichkeit, ÜSG (HQ100) bzw. Risikogebiet (HQ200) der Monna

→ Rücknahme der südlichen Baugrenzen → Berücksichtigung ÜSG der Lossa

Folgende Anpassungen wurden zur Berücksichtigung **agrarstruktureller Belange** vorgenommen:

- Anpassung Flächenzuschnitt Geltungsbereich (westliche + südliche Grenze) → Verbleib bewirtschaftbarer Schlaggrößen
- Immissionen: Geruchsgutachten wurde erstellt → Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen
- Wegeverbindung → Umverlegung des Hauptweges randlich des Plangebiets
- Entwässerungsgräben (Melioration) → Verlagerung des Grabens randlich des Plangebiets (gleichzeitig wird Aufnahme Außeneinzugsentwässerung ermöglicht)
- Beeinträchtigung von Vorflutern: Entwässerungsstudie wurde erstellt → Dimensionierung Regenrückhaltebecken, gedrosselte Einleitung in Vorflut (Lossa)
- Gleisanschluss → erfolgt über die Kiebitzhöhe, südlicher Ackerschlag wird nicht zerschnitten
- geringfügige Nutzungseinschränkung Retentionsraum (Wall, ggf. Überflutung) → bleibt Acker/bewirtschaftbare Schlaggröße
- Flächenentzug: Industriefläche → bedarfsgerechte Inanspruchnahme



Abb. 7: Luftbild - Anpassungen aufgrund agrarstruktureller Belange (Quelle: geoproxy)

### § 15 (3) BNatSchG - Inanspruchnahme von Acker für Kompensationsmaßnahmen

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Der § 15 BNatSchG fand bei der Erarbeitung des Maßnahmenkonzeptes umfänglich Berücksichtigung:

#### PLANGEBIET „IG-3“:

- Maßnahmen auf hochwertigem Ackerboden werden nur im erforderlichen Umfang festgesetzt; Erfordernis: Artenschutz, FFH-Verträglichkeit, Gewässerumverlegung, Eingrünung
- diese sind gleichzeitig Maßnahmen zur Biotopvernetzung (Monna - Lossa über die Grünzüge entlang der Gräben/Wege)





Abb. 8: Feuchtbiotopverbund RP-MT / Luftbild mit Gewässer und Maßnahmen (Quelle: geoproxy)

#### MAßNAHMEN / WEITERE GELTUNGSBEREICHE:

- Maßnahmen E2 Lossaaue (verbleibender Kompensationsbedarf): landwirtschaftliche Nutzung bleibt in extensiver Form erhalten; Lenkung der Maßnahmen auf bereits weniger wirtschaftliche Flächen (Aueböden/Überschwemmungsgebiet/Vernässung)

Insgesamt wurden somit eine Optimierung des Vorhabens und eine Berücksichtigung der vorgebrachten Belange zum Vorentwurf erreicht (siehe auch Pkt. 3).

Zu begründen ist der Eingriff in der Bedeutung des geplanten Industriegebiets mit regionaler und landesweiter Bedeutung (Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung).

#### Hinweis – Überplanung eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops

*Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Sömmerda (Baufeld GI 5-1) befindet sich ein Landröhricht, dieses wird vollständig überplant bzw. geht verloren. Eine Erhaltung des Biotops wäre unverhältnismäßig. Aufgrund der zu erwartenden Veränderung des Wasserhaushaltes durch die Bebauung und durch die Grabenumverlegung ist mit einer standortbedingten Beeinträchtigung zu rechnen. Die Verlagerung an einen geeigneten Standort im Komplex mit weiteren Feuchtbiotopen (Maßnahme A1) wurde deshalb als Vorzugsvariante weiter verfolgt.*

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan für das Industriegebiet „IG-3“ stellt im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Beeinträchtigungen, die durch den Plan verursacht werden, innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter und Wirkbereiche werden dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt. Beeinträchtigungen, die nicht minimiert oder vermieden werden können, werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert (Ausgleich/Ersatz). Im Rahmen des Umweltberichtes wurden dazu Maßnahmen aufgezeigt.

Der regionalplanerisch verankerte Standort befindet sich in den Gemarkungen der Städte Kölleda und Sömmerda. Das Plangebiet wie auch das Umfeld wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich liegt der dörflich geprägte Ort Stödden, östlich das Gewerbegebiet Kiebitzhöhe, nördlich begrenzt die Aue der Monna den Geltungsbereich mit dem angrenzenden Flugplatz. Im Süden verläuft die Bahnstrecke Straußfurt - Großheringen, im Westen die BAB A 71. Vorbelastungen bestehen somit im Untersuchungsraum durch die starke anthropogene Nutzung und Überprägung des Raumes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „IG-3“ umfasst eine Größe von gesamt rund 106 ha, die sich aufteilt in der Gemarkung Kölleda mit 31 ha und Sömmerda mit 75 ha. Das Plangebiet beinhaltet Bau- und Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, grünordnerische Maßnahmen sowie Flächen für die Landwirtschaft, welche als Retentionsraum fungieren. Die Erschließung erfolgt über die Planstraßen an die öffentlichen Verkehrswege mit nahegelegtem Anschluss an die Autobahn. Für einen späteren Gleisanschluss wird eine Trasse (Grünstreifen) freigehalten.

Durch die Planung werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum auf die Schutzgüter hervorgerufen. Es entstehen eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baukörper (Vorbelastungen durch Kiebitzhöhe und BAB 71) sowie ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, agronomisch wertvollen Ackers und von Biotopflächen. Weitere betroffene Potenziale sind Wasserhaushalt und Lokalklima sowie Schutzgut Mensch.

Auf Schutzgebiete wurden keine Beeinträchtigungen prognostiziert (Lage außerhalb). Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Erheblichkeitsabschätzung zur FFH-Verträglichkeit i.V.m. geeigneten Maßnahmen können Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt, eine weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops (Landröhricht) auf Sömmerdaer Gemeindegebiet ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG im Zuge der Erschließungsplanung zu stellen (Ausgleich erfolgt im B-Plan Nr. 17 – Maßnahmen A1).

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Tab. 3: Ergebnis der Umweltprüfung (Gesamteinschätzung)

Schutzgut	Eingriffsempfindlichkeit	Eingriffserheblichkeit
Landschaft	o o o	o o o o
Mensch, menschliche Gesundheit	o o o	o o
Klima/Luft	o o	o o
Wasser	o o o o	o o o
Boden	o o o o	o o o o
Kultur-/Sachgüter	o o o	o o
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	o o o	o o o
Wechselwirkungen, Wirkgefüge	o o o	o o
FFH-Verträglichkeit	o o o o o	nicht erheblich
Gesamt	o o o	o o o
o sehr gering      o o gering      o o o mittel      o o o o hoch      o o o o o sehr hoch		

Es besteht eine mittlere, bei einzelnen Schutzgütern eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden insgesamt als mittelstark eingestuft. Betroffen sind vor allem das Schutzgut Boden (großflächiger Verlust von natürlichen Bodenfunktionen) sowie das Landschaftsbild (Überformung eines Landschaftsteilraumes). Der Eingriff in den Naturhaushalt wird maßgeblich durch die Großflächigkeit und die vorgesehene Nutzung beeinflusst.

Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden die Umweltbelastungen reduziert bzw. durch entsprechende Maßnahmenflächen kompensiert. Hierzu wurde ein umfassendes Maßnahmenkonzept erarbeitet, welches Flächen innerhalb des „IG-3“ beinhaltet sowie weitere Kompensationsmaßnahmen (Sicherung über weitere Geltungsbereiche). Mit Hilfe eines Monitorings sollen ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden.

ES IST INSGESAMT DAVON AUSZUGEHEN, DASS NACH REALISIERUNG ALLER MAßNAHMEN KEINE ERHEBLICHEN UND /ODER NACHHALTIGEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES NATURHAUSHALTES UND DES LANDSCHAFTSBILDES ZURÜCKBLEIBEN UND DAS LANDSCHAFTSBILD LANDSCHAFTSGERECHT WIEDERHERGESTELLT BZW. NEU GESTALTET IST.



Abb. 9: Luftbild/Befliegung (Quelle: LEG, 2022)

Bearbeitung:

**LEG Thüringen**  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt  
  
Tel. 0361 / 5603 - 0