



Spielzeugstadt **Sonneberg**

BEGRÜNDUNG

**„Gewerbe- und Industriegebiet - H2Region
Thüringen/Franken (Sonneberg-Süd)“**

Aufgestellt:

Stadtbauamt Sonneberg

geänderter Entwurf Juni 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung.....	5
2.	Planungsanlass und –ziel	5
3.	Stand des Verfahrens	6
4.	Übergeordnete Zielsetzungen.....	7
4.1.	Regionalplan Südwestthüringen	7
4.2.	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.....	8
4.3.	Flächennutzungsplan.....	9
4.4.	Fazit	9
5.	Planungen der Nachbargemeinden.....	10
6.	Planverfasser / Bearbeitung.....	10
7.	Rechtsgrundlagen.....	11
8.	Lage / Räumlicher Geltungsbereich / Bestand	13
8.1.	Räumliche Einordnung	13
8.2.	Geltungsbereich	13
8.3.	Bestand und aktuelle Nutzung	15
8.4.	Eigentumsverhältnisse	16
9.	Begründung der Festsetzungen.....	17
9.1.	Art der baulichen Nutzung	17
9.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
9.3.	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen.....	19
9.4.	Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	19
9.5.	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	20
9.6.	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	24

9.6.1.	Ver- und Entsorgung.....	24
9.6.2.	Regenrückhaltung.....	28
9.7.	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	31
9.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs.6 BauGB)	32
9.9.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	33
10.	Nachrichtliche Übernahme.....	36
10.1.	Altlasten/Kampfmittel.....	36
10.2.	Bodenfunde	36
11.	Gestaltung	37
11.1.	Höhe	37
11.2.	Fassaden	37
11.3.	Dachformen.....	37
11.4.	Einfriedungen	37
11.5.	Werbeanlagen	37
12.	Allgemeines und Ergebnis des Umweltberichtes.....	38
13.	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	43
14.	Flächen und Kosten.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage innerhalb des Stadtgebiets	15
Abbildung 2: Auszug aus der Wanderkarte Sonneberg	24
Abbildung 3: Abdeckung Löschwasser, Radius 300 m.....	26
Abbildung 4: Auszug Netzkarte des 110 kV-Hochspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG	27
Abbildung 5: Standort Gasstation	28

1. Vorbemerkung

Die Zahl der Nachfragen nach großen zusammenhängenden Flächen ist seit dem Jahr 2000 in Thüringen kontinuierlich gestiegen. Attraktive Flächenangebote für die Ansiedlung von Großinvestoren bzw. Investitionen mit Großflächenbedarf stehen in Thüringen nicht ausreichend zur Verfügung.

Zur Verbesserung der Standortbedingungen Thüringens im globalen Wettbewerb ist die Entwicklung von Industriegroßflächen mit landesweiter Bedeutung erforderlich.

Im Rahmen der Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung wurden im Juni 2010 fünf Standorte zur Entwicklung von Industriegroßstandorten bestätigt, deren Umsetzung mittelfristig erfolgen soll. Ziel dieser Großflächeninitiative ist es, geeignete Industriegroßflächen für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu entwickeln.

Die Standorträume zeichnen sich u.a. durch eine zusammenhängende, relativ ebene, bebaubare Fläche von rund 100 ha, durch ihre verkehrsgünstige Lage, einen möglichen Bahnanschluss und durch eine Gewährleistung der technischen Ver- und Entsorgung aus.

Die funktionale Ausrichtung der Industriegroßflächen auf Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung sichert diese Standorte für Ansiedlungen mit außerordentlichem Flächenbedarf, mit einer hohen Zahl an Arbeitsplätzen oder mit erheblichen finanziellen Investitionsaufwendungen. Sie verhindert eine kleingliedrige Teilung und ineffiziente Nutzung der Fläche.

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 erfolgt maßstabsbedingt eine Festlegung der Industriegroßflächen. Einer der Standorte ist die Industriegroßfläche Nr. 22 Sonneberg/Rohhof.

2. Planungsanlass und –ziel

Die landes- und regionalplanerisch verankerte Fläche des Industriegebietes im Süden von Sonneberg soll im Zuge der vorliegenden Planung planerisch umgesetzt werden.

Der Standort verfügt über eine großräumig zusammenhängende und weitestgehend ebene Fläche von ca. 80 ha mit einer günstigen Verkehrsanbindung an die BAB 73 und bietet damit Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung von Unternehmen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung.

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.

Dies ist der Fall, um die Nutzung der Fläche als Industriegebiet zu ermöglichen sowie die Grundstücksverfügbarkeit und Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das grundsätzliche Planungsziel verfolgt, ein regional bedeutsames Gewerbe- und Industriegebiet in Sonneberg zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu entwickeln. Ziel der Planung ist es weiterhin, Flächen für die Entwicklungs-, Wertschöpfungs- und Produktionsregion der Wasserstoffindustrie in Thüringen/Franken sicherzustellen.

3. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Sonneberg hat in seiner Sitzung vom 18.05.2017 den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62/17 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 20.08.2018 und 16.05.2019 der Geltungsbereich und die Bezeichnung des Bebauungsplans nochmals angepasst. Die Änderung des Geltungsbereichs war erforderlich, da sich zwischenzeitlich die Gemarkungsgrenzen der Stadt Sonneberg mit dem Gebietsänderungsvertrag zwischen der Gemeinde Föritz, Gemeinde Judenbach, Gemeinde Neuhaus-Schierschnitz und der Stadt Sonneberg veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger vom 28.05.2018 geändert haben.

Die erneute frühzeitige Beteiligung nach Änderung des Geltungsbereichs erfolgte zwischen dem 09.07. bis 09.08.2019 (Träger öffentlicher Belange) bzw. 01.08. bis 16.08.2019 (Öffentlichkeit).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 erfolgte vom 07.02. bis 09.03.2020. Die Stellungnahmen wurden entsprechend gehört und soweit möglich in

die Planung eingearbeitet. Der überarbeitete Entwurf hat nun einen Planstand erreicht, in dem alle gem. § 1 Abs. 7 BauGB Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Die Begründung wurde dahingehend ebenfalls überarbeitet und die einzelnen Punkte detailliert erläutert.

4. Übergeordnete Zielsetzungen

4.1. Regionalplan Südwestthüringen

Der Regionalplan Südwestthüringen unterstreicht den Ausbau des Mittelzentrums Sonneberg als leistungsfähigen Wirtschaftsstandort und nennt dabei als Ziel die Standortvorsorgeplanung zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Planungsregion Südwestthüringen. Durch Ausweisung von Vorranggebieten für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Das RIG – 6 Sonneberg/Rohof ist eins von 6 Vorranggebieten in der Planungsregion Südwestthüringen, die vor allem auf regional und überregional standortsuchende Unternehmen zugeschnitten sind und sich neben den Industriegroßflächen für eine entsprechende regionale bzw. überregionale Vermarktung und eine regionale Profilierung eignen¹.

Im aktuell rechtsverbindlichen Regionalplan endet das RIG-6 ca. 500 m südlich der Kreuzung B4/B89, daran schließen ein Vorbehaltsgebiet kis-14 (Rohstoffe Kies) und ein Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung.

Auf Grund der Belange des Landesamtes für Bau und Verkehr ist ein Abzweig von den Bundesstraßen nicht möglich, da es zu einem Konflikt mit der Kreuzung käme. Aus diesem Grund hat die Stadt Sonneberg die Vergrößerung des Gebietes nach Süden beim Regionalen Planungsverband beantragt.

Der in Aufstellung befindliche Entwurf des Regionalplans lag zwischen dem 11.03.2019 und 15.05.2019 aus. Dieser enthält eine erweiterte Fläche eines Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlung IG-6 Sonneberg-Süd bis zum Anschluss an die L2662.

¹ Regionalplan Südwestthüringen vom 09.11.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011), zuletzt geändert am 30.07.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012)

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz stehen hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Rohstoffgewinnung Kies dieser Änderung keine Belange entgegen.

Hinsichtlich des Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-141) stehen die Belange der Landwirtschaft entgegen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sonneberg wurden die Belange gegeneinander abgewogen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes sind im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Sonneberg besonders zu gewichten.

Auf Grund der funktionalen Ausrichtung der Industriegroßfläche mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung bedarf es der Sicherung dieser Standorte für Unternehmensansiedlung mit außerordentlichem Flächenbedarf und einer hohen Zahl an neuen Arbeitsplätzen, die mit erheblichem finanziellen Investitionsaufwendungen verbunden sind.

Die Erschließung des Gebietes ist damit höher zu gewichten als die Vorrangfläche Landwirtschaft.

Auf Grund der Größe und der eingegrenzten Randlage der betreffenden Vorrangfläche ist gem. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vom 16.03.2020 kein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

4.2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Im Landesentwicklungsprogramm² wird u. a. das Gebiet Sonneberg/Rohof als Industriegroßfläche vorgesehen. Ziel ist es, der Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Industrieflächen gerecht zu werden.

² Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten

Gem. Landesentwicklungsprogramm soll der strategische Flächenpool für neue Unternehmensansiedlungen systematisch aufgebaut und gezielt vorangetrieben werden.

Mit der raumordnerischen Standortsicherung für Industriegroßflächen und der Entwicklung dieser Standorte soll das bestehende Defizit behoben und ein nachfrageadäquates Angebot geschaffen werden. Alle Standorte werden neben strukturpolitischen Erfordernissen insbesondere durch ihre räumliche Lagegunst und infrastrukturelle Anbindung den wesentlichen Anforderungen von Unternehmen für eine Ansiedlung in hoher Qualität gerecht.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Landesplanung.

4.3. Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil der gewerblichen Baufläche wurde bereits in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Durch die Erweiterung des Plangebietes um Teile der Gemarkung Heubisch auf Grund des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Föritz, Gemeinde Judenbach, Gemeinde Neuhaus-Schierschnitz und der Stadt Sonneberg veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger vom 28.05.2018, wurde eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die aktuell im Entwurf vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sonneberg befindet sich bei der Genehmigungsbehörde. Darin enthalten ist die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Süden, um eine neue, sehr aufwendige Anbindung an die Bundesstraßen 4 und 89 zu vermeiden.

4.4. Fazit

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm als Teil der Landesplanung. Die für die Stadt Sonneberg bzw. die Industriegroßflächen zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

5. Planungen der Nachbargemeinden

Nachbargemeinden sind in Thüringen die Stadt Steinach, die Stadt Lauscha, Stadt Neuhaus am Rennweg sowie die Gemeinden Frankenblick, Föritztal im Landkreis Sonneberg, die Stadt Gräfenenthal im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sowie in Bayern die Stadt Neustadt b.Coburg im Landkreis Coburg und der Markt Tettau im Landkreis Kronach.

Unmittelbarer Nachbar zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit am ehesten beeinflusst davon, ist die Gemeinde Föritztal, westlich grenzt die Stadt Neustadt b. Coburg an.

Die Gemeinde Föritztal selbst verfügt über das Industriegebiet „Am Rohof“ der Firma Sauer GmbH & Co. KG, welches ca. 10 ha umfasst. Weiter südlich daran anschließend befindet sich ein landwirtschaftliches Unternehmen. Daher gibt es Einwände zum Bebauungsplan wegen des Flächenverbrauchs und der damit verbundene Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gleichzeitig wird aber auch die Ortslage Heubisch durch den Verkehr des vorhandenen Industriegebietes beeinträchtigt, so dass ein Straßenanschluss an die L2662 außerhalb der Ortslage ebenso wünschenswert wäre.

Die Stadt Neustadt b. Coburg äußert wie die anderen Gemeinden und Städte keine Bedenken gegen das Vorhaben, da die Ansiedlung eines bedeutenden Industriegebietes die Region stärkt und dem Schrumpfungsprozess entgegenwirken kann, da die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer attraktiven Region zu Wachstum führt.

6. Planverfasser / Bearbeitung

Stadtverwaltung Sonneberg

Stadtbauamt

Bahnhofplatz 1

96515 Sonneberg

7. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die jeweils geltenden Fassungen zur Zeit der Aufstellung und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

ThürBO - Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. 05.2017 (BGBl. I S. 1245)

ROV - Raumordnungsverordnung vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

ThürLPIG - Thüringer Landesplanungsgesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450)

LEP - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 05.07.2014 (GVBl. S. 205)

Regionalplan Südwestthüringen vom 09.11.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011), zuletzt geändert am 30.07.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012)

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchutzG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08.2015 (GVBl. S. 113)

BlmSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

ThürKO - Thüringer Kommunalordnung in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)

ThürDSchG – Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)

ThürUVPg - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)

FStrG - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

ThürStrG - Thüringer Straßengesetz in der Fassung vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.02.2014 (GVBl. S. 45)

8. Lage / Räumlicher Geltungsbereich / Bestand

8.1. Räumliche Einordnung

In der Mitte von Deutschland an der thüringisch-bayrischen Grenze befindet sich das Vorhabengebiet südlich von Sonneberg direkt an den Bundesstraßen 4 und 89.

Bis zur Bundesautobahn 73 sind es ca. 10 Min. Fahrtzeit.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 80,0 ha.

8.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Umgehungsstraße Bundesstraße 89 (B89) an, die westliche Grenze bildet die Bundesstraße 4 (B4). Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten schließt der Geltungsbereich des Industriegebietes „Am Rohof“ bzw. Ackerflächen an.

Der Bebauungsplan umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Unterlind:

401, 402, 403/3, 403/4, 404, 405, 406, 407/2, 409, 410/2, 410/3, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417/2, 417/3, 419, 421/2, 426/2, 429/2, 556, 560, 563, 564, 566/2, 568/1, 568/2, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579/2, 580/2, 580/3, 581, 582/2, 587/2, 588/2, 589/2, 590/2, 591/2, 592/2, 593, 594, 595/1, 596/1, 598/2, 599/2, 604/2, 689, 691/2, 692, 693, 694, 695, 696/3, 696/4, 699/2, 700, 701, 704/2, 705/4, 705/5, 707/3, 709/2, 710/2, 712, 713, 714/2, 717/2, 718, 719, 720, 721, 722, 723/1, 723/2, 724, 754/2, 755/2, 756/2, 757, 758, 759, 760, 761, 763, 764/1, 764/2, 765/1, 765/2 und folgende Grundstücke der Gemarkung Heubisch:

418/1, 419/5, 419/3, 420/2, 423, 424, 427/2, 428/2, 430, 431, 433/2, 435/2, 437/4, 438/14, 439/2, 439/3, 443/2, 351/2, 357/2, 358/2, 361/2, 362/2, 337, 340/2, 339, 336, 333/2, 331/5, 331/4, 329/2, 328/2, 327, 326/2, 324, 320, 323, 322/2, 317/2

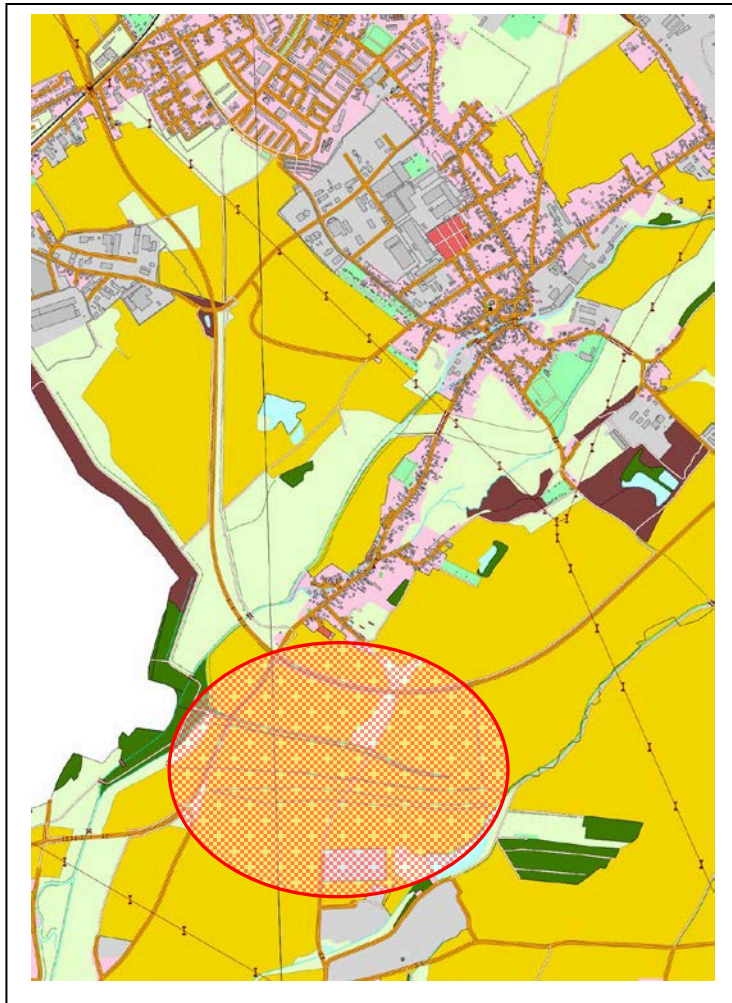


Abbildung 1: Lage innerhalb des Stadtgebiets

8.3. Bestand und aktuelle Nutzung

Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt, im Süden befindet sich das Hochregallager mit einer Höhe von 41 m im Industriegebiet der Gemeinde Föritztal. Im Westen in ca. 200 bis 300 m Entfernung verläuft die Steinach, ein Gewässer I. Ordnung. Das Plangebiet selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben. Es fällt flach von Nordosten von ca. 361 m NHN nach Südwesten auf ca. 342 m ab. Das entspricht einem mittleren Gefälle von ca. 1,2 %. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht als strukturbildendes Element eine Pappelreihe entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens und vereinzelt Sträucher und Bäume an den Nutzungsgrenzen.

Wohngebäude in Heubisch, Ebersdorf und Rohof befinden sich in mind. 600 m Entfernung. Die Bebauung in Unterlind beginnt ca. 250 m hinter der Bundesstraße 89.

8.4. Eigentumsverhältnisse

Im Gebiet befinden sich sehr viele Grundstücke mit sehr unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen.

Die Stadt Sonneberg ist bemüht Grundstücke zumindest für den Umfang der öffentlichen Flächen zu erwerben. Aus diesem Grund wurde zur Sicherung der Planung 20.08.2018 eine Vorkaufsrechtssatzung gem. §25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erlassen.

Es ist geplant, ein Umlegungsverfahren durchzuführen, um sinnvolle Grundstücke zu bilden.

Die Planung liegt innerhalb der Gebiete der Flurbereinigung Heubisch und Hönbach, das im Zuge der Ortsumgehung von Sonneberg begonnen wurde.

9. Begründung der Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung des Gewerbe- und Industriegebiets an der Bundesstraße 4 geschaffen. Die Flächen werden als Gewerbe- und Industriegebiet (GI) gem. §9 BauNVO festgesetzt. Für gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, dass **keine Betriebswohnung zulässig** sind, um Konflikte hinsichtlich der Lärmentwicklung entgegenzuwirken. **Sonstige Anlagen** für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls **nicht zulässig**.

Zum Schutz der Innenstadt als Kerneinzugsgebiet des Sonneberger Einzelhandels sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies dient dem Ziel die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu vermeiden. Lediglich Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind in einer Größe bis 200 m² ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll den Betrieben die Möglichkeit geben, in einem flächenmäßig begrenzten Rahmen ihre Produkte unmittelbar nach Fertigstellung einer Vermarktung zuzuführen.

Um unnötigen Flächenverbrauch der wertvollen Ackerböden zu verhindern, werden Logistikbetriebe, die in der Regel viel Fläche benötigen, aber wenig Arbeitsplätze schaffen, ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, soll eine Versorgung des Gebietes mittels (betriebszugehörigen) Versorgungseinrichtungen (z.B. öffentliche Kantinen) ermöglicht werden. Selbständige gastronomische Einrichtungen sind städtebaulich auf Grund des Planungsziels der Ansiedlung von produktionsorientierten Unternehmen nicht beabsichtigt.

Grundsätzliches Ziel ist es, die Errichtung von Anlagen regenerativer Energien zu ermöglichen, um den Industriestandort jedoch für eine uneingeschränkte industrielle Nutzung zur Verfügung zu stellen, sind im Plangebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Windenergieanlagen als Hauptnutzung unzulässig. Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung, werden entsprechende Festsetzungen für Nebenanlagen getroffen (vgl. Punkt 6.4).

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbe- und Industriegebiets wird im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke auf 80 % festgesetzt (Grundflächenzahl 0,8). Ziel ist eine dichte Bebauung zu ermöglichen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe kann dies zu größeren Abstandsflächen führen.

Gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe bestimmt. Die maximale mögliche Höhe orientiert sich an dem bereits bestehenden Industriegebietes. Die Hochregallager sind rd. 40 m hoch. Es ist vorgesehen, diese Höhe wegen der enormen Raumwirkung von den Bundesstraßen stufenweise zu erreichen. Entlang der Straßen und der Außengrenzen (Richtung landwirtschaftliche Flächen) werden die Gebäudehöhen deshalb mit 15 m festgesetzt. Die Festsetzungen für die Teilflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Als Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.)) wird der höchste Punkt der baulicher Anlagen definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß zwischen dem jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Höhe darf ausnahmsweise für nutzungsspezifische Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung um 5 m überschritten werden.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich zum Einen am notwendigen Abstand zur Bundesstraße 89 (B89) und zur Bundesstraße 4 (B4). Die Bauverbotszone beträgt unter Berücksichtigung des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. des Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) 20 m.

Ansonsten beträgt der Abstand der Baugrenze zu Haupterschließungsstraßen oder anderen Nutzungen 4,50 m. Der Abstand zur Planstraße B2 beträgt 3 m.

Gebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m sind in allen Bereichen innerhalb der Baugrenze zulässig (§22 Abs. 4 Bau NVO). Die Bauweise ist offen.

Die Abstandsregelungen gem. Thüringer Bauordnung (ThürBO; §6 Abstandsflächen, Abstände) sind einzuhalten.

9.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Stellplätze i.S.d. §12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Stellplätze an den zur Bundesstraße zugewandten Seite auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass zu den Erschließungsstraßen ausreichend Spielraum zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen vorhanden ist. Durch die Bögen der Bundesstraßen würde aber Fläche verloren gehen, so dass hier Nebenanlagen und Stellplätze durchaus ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um damit die Bodenfunktionen zukünftig zu erhalten und eine Versickerung, wenn auch gehemmt, weiterhin erfolgen kann. Beim Einsatz von Pflaster muss der Anteil der Fugen mind. 30% betragen, Rasengittersteine und Schotterrasen bzw. andere wasserdurchlässige Belagsarten sind ebenfalls zulässig.

Wie unter Punkt 9.1 bereits beschrieben, ist es grundsätzlich ein Ziel der Stadt Sonneberg, Raum für die Erzeugung regenerativer Energie zuzulassen. Aus diesem Grund werden Photovoltaik- und Windanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie als Nebenanlagen zugelassen, jedoch flächenmäßig begrenzt.

Photovoltaikanlagen sind als Nebenanlagen zulässig, dürfen aber 10% der Gesamtgrundstücksfläche max. 3.000 m² nicht überschreiten.

Vertikale Windkraftanlagen bis zu einer Höhe von 20 m für den Stromeigenverbrauch bzw. Wasserstofftankstellen sind zulässig. Da diese sich dem Gebiet unterordnen sollen, sind raumbedeutsame Windkraftanlagen unzulässig. Die Anzahl wird auf eine Anlage pro Hektar Grundstücksfläche begrenzt. Ziel der Festsetzung ist es, erneuerbare Energien zu ermöglichen, sie aber den Hauptnutzungen unterzuordnen.

9.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die L2662, die ca. 800 m südlich des Kreuzungspunktes der Bundesstraßen 4 und 89 in Richtung Heubisch abzweigt.

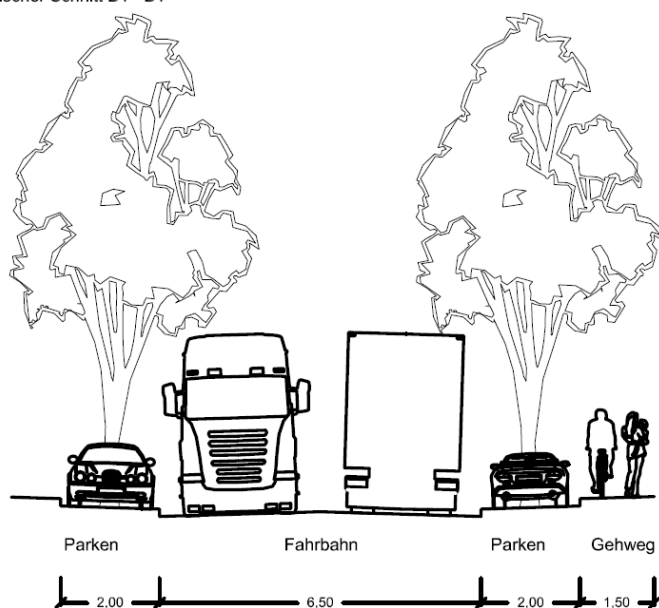
Die Bundesstraße 4 in Richtung Westen bindet in ca. 12 km Entfernung an die BAB 73, Anschlussstelle Neustadt b. Coburg an.

Für den Anschluss des Gewerbegebietes soll eine geplante Zufahrt auf die L2662 ca. 70 m südlich der Einmündung der L2662 auf die B4 erfolgen. Hierdurch wird eine direkte überörtliche Anbindung gewährleistet. Auf der L2662 wird eine gesonderte Linksabbiegerspur erforderlich.

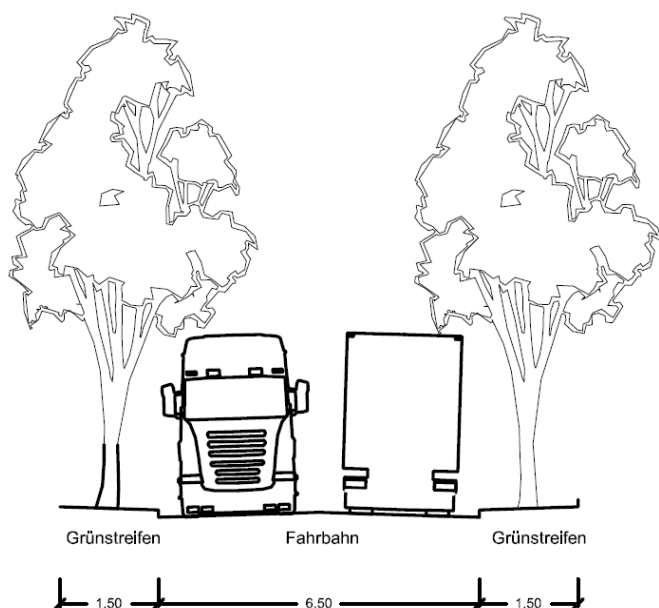
Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt bedarfsgemäß in mehreren Bauabschnitten. Festgesetzt werden ausschließlich die Hauptzufahrten. Die Planstraße A verläuft von Süden nach Norden und endet mit einer Wendemöglichkeit für Sattelschlepper. Die Erschließung Richtung Osten erfolgt durch die Planstraße B, die am Ende als Ring ausgebildet wird. Die Erschließung erfolgt stufenweise. Für jeden Bauabschnitt wird am Ende zunächst eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper geschaffen, die mit Erschließung des nächsten Bauabschnittes wieder aufgenommen wird.

Mit der Ringerschließung für den Bauabschnitt 6 wird das Verkehrsaufkommen geringer angenommen, so dass der Regelquerschnitt verringert werden kann. Richtung Gemeinde Förzitztal ist zur Entlastung des Ortsteils Heubisch ein Stich Richtung Industriegebiet „Am Rohof“ eingeplant (Planstraße C). Folgende Regelquerschnitte sind für die Haupteerschließungsstraßen A und B vorgesehen.

Schematischer Schnitt A - A'
 Schematischer Schnitt B1 - B1'

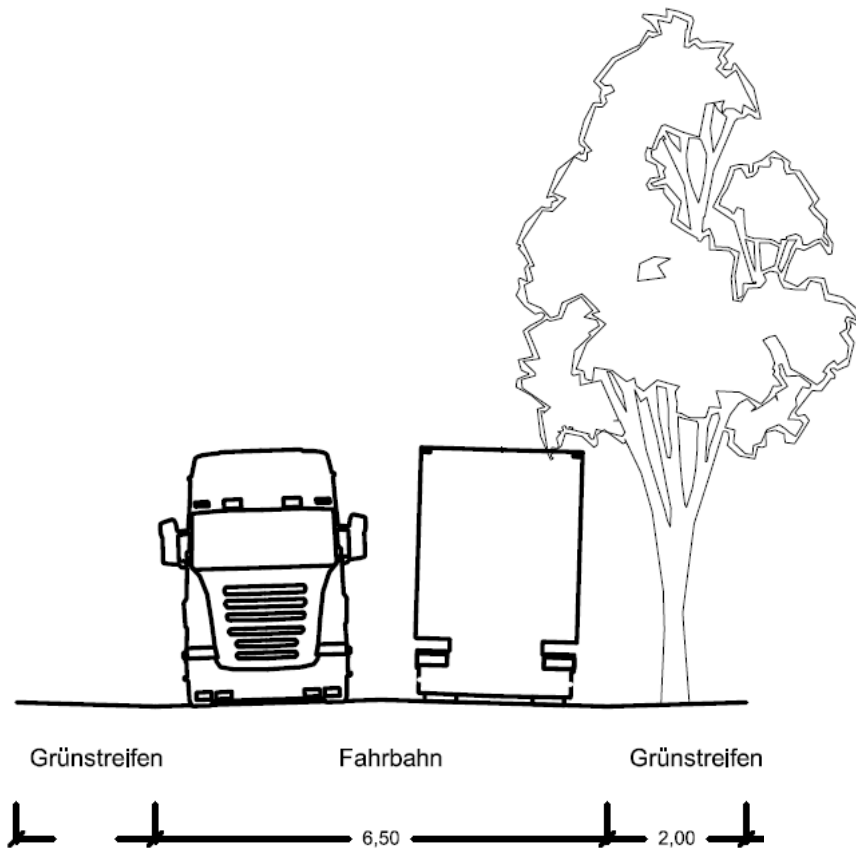


Schematischer Schnitt B2 - B2'



Für die Planstraße C wird folgender Querschnitt vorgesehen:

Schematischer Schnitt C - C'



Die Dimensionierung der Planstraßen ist ebenso geeignet für die Einbindung des Plangebietes in das ÖPNV-Netz. Haltestellen können in die Verkehrsflächen integriert werden.

Radwege/Wanderwege

Westlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets verläuft parallel zur B4 und nördlich parallel zur B89 die Radroute Steinachtal. Die Radwege verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs, so dass keine Änderungen mit dem Vorhaben vorgenommen werden. Da das Gewerbe- und Industriegebiet außerdem durch einen Sichtschutzwall mit einer Höhe ca. 3m eingefasst werden soll, werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Mittig durch das Vorhabengebiet verläuft auf dem Wirtschaftsweg der Wanderweg zwischen Unterlind und Mogger (siehe Auszug aus der Wanderkarte).

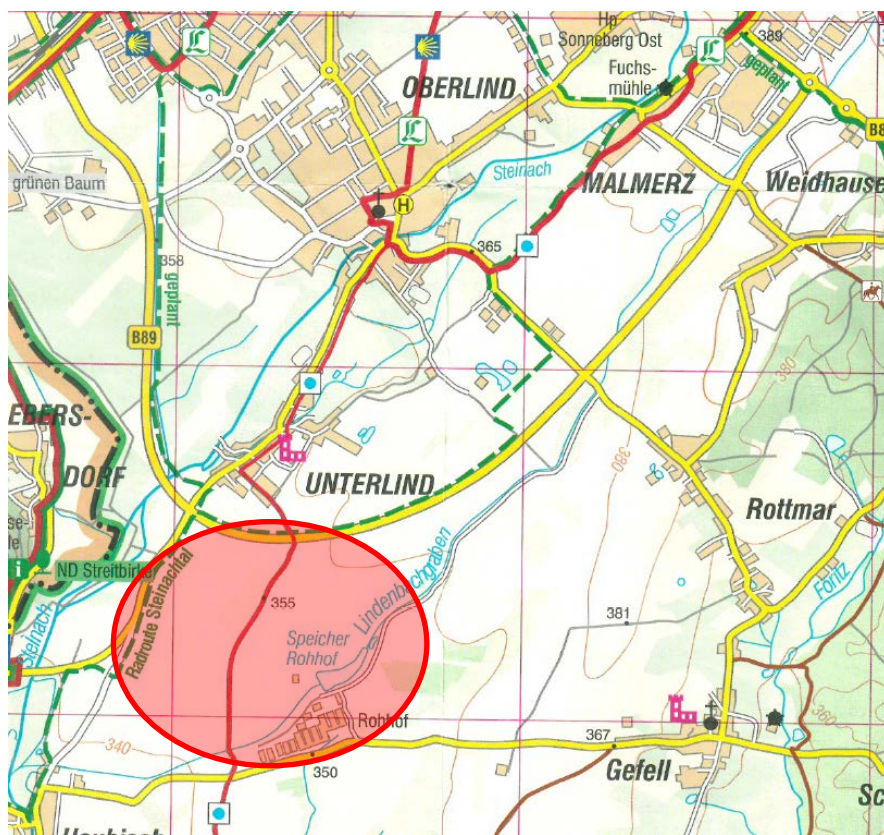


Abbildung 2: Auszug aus der Wanderkarte Sonneberg

Der Wirtschaftsweg soll auch zukünftig erhalten bleiben und kann auch weiterhin durch das Gebiet führen. Es ist vorgesehen, hier einen Grünkorridor herzustellen. Diese führt auch an der ehemaligen Lehmgrube vorbei, die unbebaut bleiben soll und als Ausgleichsfläche dient. Siehe dazu Pkt. 9.7.

9.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.6.1. Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das Plangebiet ist aktuell nicht erschlossen. Die abwassertechnische Neuerschließung hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Wasserwerke Sonneberg führen in ihrer Stellungnahme aus, dass das im Geltungsbereich anfallende Schmutzwasser dem Hauptsammler zur Kläranlage Heubisch mittels

DN 1000 Beton zugeführt werden kann. Der Anbindepunkt kann im Bereich des Abzweiges Landstraße L2662 erfolgen.

Trinkwasser

Die vorhandene Trinkwasserversorgung endet im südlich befindlichen Gewerbegebiet Rohof, so dass diese im Rahmen der Erschließung durchzuführen ist.

Seitens des örtlichen Wasserversorgers können mit Realisierung der geplanten Investitionsmaßnahme „Ersatzneubau TWA Heubisch“ eine Kapazität von 400 m³/d bereitgestellt werden. Für die ersten Bauabschnitte BA 1 und 2 kann das je nach Bedarf der Unternehmen ausreichen.

Für das Gesamtgebiet werden ca. 1.500 m³/d angenommen.

Zukünftig kann auch eine Versorgung von der Ortslage Unterlind erfolgen. Durch eine Verbindung der Versorgungsgebiete Sonneberg mit Heubisch ist es möglich, eine optimale Versorgungssicherheit im Geltungsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes herzustellen.

Löschwasser

Gemäß der DVGW Arbeitsblatt W 405 kann bei einem Industriegebiet von einem erforderlichen Grundschatz in Höhe von 192 m³/h (96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden) ausgegangen werden. Diese Menge ist über einen Zeitraum von 2h aufrecht zu erhalten.

Aus dem Trinkwassernetz ist diese Menge voraussichtlich nicht abnehmbar. Als Löschwasserreserve sind drei Behälter oder Teiche mit je 384 m³ vorgesehen, so dass der Radius von 300 m gewahrt ist.



Abbildung 3: Abdeckung Löschwasser, Radius 300 m

Eine flächendeckende Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht sichergestellt werden. Ein darüber hinausgehender Bedarf für die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Bauantrags durch den Bauherren nachzuweisen.

Strom- und Telekommunikationsversorgung

Elektroenergie

Hinsichtlich der Stromversorgung wird von einem Bedarf von 20 bis 25 MW ausgegangen. Es sollen gem. Netzbetreiber die bestehenden Umspannwerke Köppelsdorf oder Neuhaus-Schierschnitz verwendet werden.

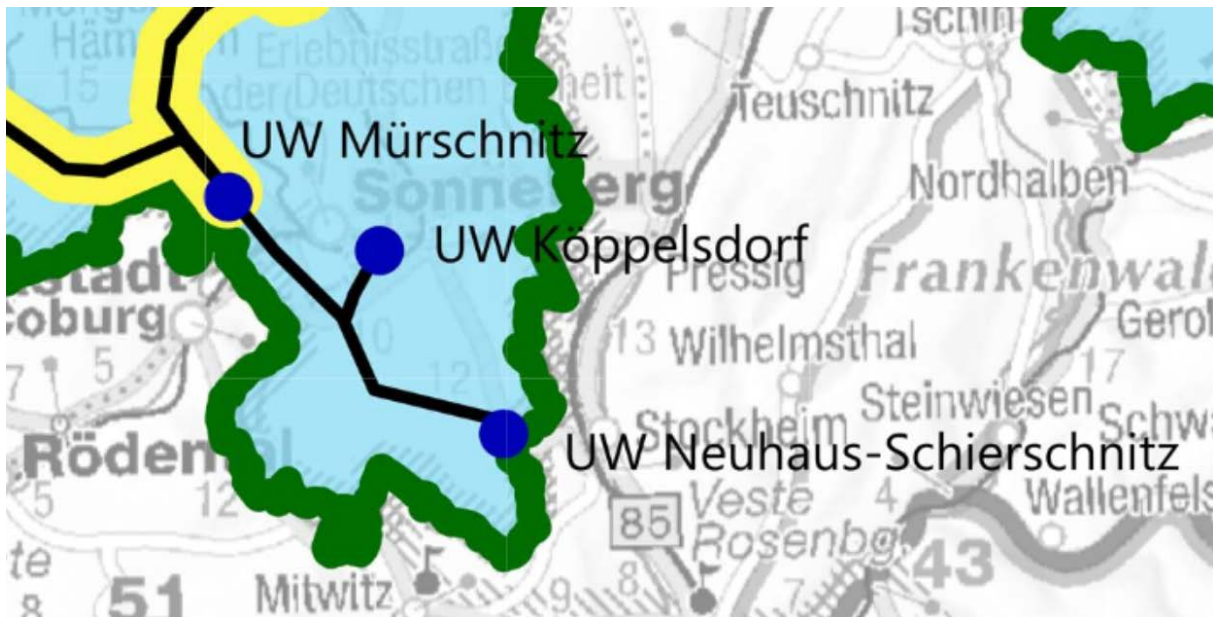


Abbildung 4: Auszug Netzkarte des 110 kV-Hochspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG

Eine 110 kV Leitung des UW Köppelsdorf verläuft ca. 1 km östlich des Vorhabensgebiets. Das Umspannwerk in Neuhaus-Schierschnitz ist zwar baulich ebenfalls geeignet, jedoch zu weit entfernt, so dass eine Erweiterung des UW Köppelsdorf am wirtschaftlichsten erscheint.

Die Versorgung des ersten Bauabschnitts kann aus dem Mittelspannungsnetz erfolgen. Aktuell wird das bereits vorhandene Industriegebiet der Fa. Sauer von Unterlind aus versorgt. Es verlaufen mehrere Leitungen, davon eine Mittelspannungsfreileitung durch das Vorhabengebiet. Diese kommt von Norden als Freileitung, endet am Wirtschaftsweg und geht als Erdkabel weiter in Richtung Süden zum vorhandenen Industriegebiet. Damit wäre eine Erschließung von Norden aus möglich.

Die geplante Anschlussleitung vom UW Köppelsdorf verläuft östlich. Um eine Verbindung zum Vorhabengebiet herzustellen, muss eine Trasse bis zum BA 2 gefunden werden.

Telekommunikation

Geplant ist die Versorgung des Gebietes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen. Für die Telekommunikation wird von einer Kabelverlegung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Versorgungsstandards (Breitband) innerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgegangen.

Gasversorgung

Versorgerseitig wird von einem Bedarf von 30 MW ausgegangen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gasleitungen. Der Anschluss kann gem. Aussage des Netzbetreibers erst in Hönbach erfolgen. Für die Versorgung des Gebietes ist somit eine Neuverlegung notwendig. Eine geeignete Gastrasse muss noch gefunden werden.



Abbildung 5: Standort Gasstation

9.6.2. Regenrückhaltung

Geologische Verhältnisse

Für die Einschätzung der vorkommenden geologischen Verhältnisse wurde sich der Kenntnisse aus dem Neubau der Bundesstraßen 4 und 89 bedient. Es folgt eine Zusammenfassung aus der Baugrundeinschätzung Gewerbe- und Industriegebiet

H2-Region Thüringen/Franken Sonneberg-Süd vom 14.11.2019 von der INTERGEO Ingenieurgesellschaft mbH.

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet befindet sich im südwestlichen Triasvorland (Buntsandsteinvorland) des Thüringer Schiefergebirges. Es liegt ca. 5 km südwestlich der Haupttrandstörung des Gebirges.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird zum überwiegenden Teil von vorherrschend mittel- bis grobkörnigen, teils auch konglomeratisch ausgebildeten Sandsteinen mit Feinsandstein und Schluffsteineinlagerungen gebildet, die stratigraphisch der Volpriehausenfolge des Mittleren Buntsandsteins (smV) zuzuordnen sind. Charakteristisch für die Sandsteinschichten ist eine tiefgründige Verwitterung.

Aufgrund der relativ leichten Verwitterbarkeit des Buntsandsteins kam es infolge der erodierenden und akkumulierenden Wirkung der Hauptvorfluter Steinach und Röden im Gebirgsvorland zur Bildung breiter Aufschüttungstäler und weitflächiger Schotterterrassen.

Die Baugrundverhältnisse im Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes werden weitestgehend von pleistozänen Terrassenablagerungen bestimmt. Nach den vorhandenen Unterlagen kann folgendes Baugrundmodell generiert werden:

- Schicht 1: Oberboden 30 cm
- Schicht 2: lehmige Deckschichten 100 cm
- Schicht 3: Terrassenkiese und –schotter ab 130 cm Gründungshorizont (Stärke ca. 5-10m)
- Schicht 4: Sandsteine mit Zersatzzone ab ca. 5 bis 10 m

Grundwasser

Für den Hauptgrundwasserleiter Buntsandstein ist eine Generalfließrichtung des Grundwassers nach Südwesten, von der Haupttrandstörung des Gebirges in Richtung Vorland festzustellen. Durch die Einschnitte der Talauen der Röden/Hallwasser und der Steinach wird die Hauptfließrichtung des Grundwassers partiell zu den Tallängsachsen hin abgewandelt.

Geschlossenes Grundwasser ist in Tiefen von 2 bis 3 m unter Gelände zu erwarten. Der geschlossene Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche insbesondere in

niederschlagsreichen Perioden und zu Zeiten der Schneeschmelze mit Schichtwasserführungen in den oberflächennahen Verwitterungs- und Deckschichten zu rechnen.

Oberflächengewässer

Im nördlichen Bereich verläuft das kleine Fließgewässer zur Steinach vom Durchlass unter der B89 bis zum Durchlass unter der B4. Wie in der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 16.07.2019 mitgeteilt, werden die jeweils 5 m ab Böschungsoberkante als Gewässerrandstreifen freigehalten. Der Korridor des Gewässers beträgt dann 12 bis 14 m.

Regenrückhaltebecken

Grundsätzlich ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist gegeben. Die Schichten 3 und 4 sind als mögliche Einleithorizont geeignet. Um den Versiegelungsgrad zu verringern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Bodenbeläge von Stellplätzen wasserdurchlässig auszubilden sind oder Versickerungsmulden anzulegen sind, die nachweislich das Niederschlagswasser aufnehmen können. Als Bemessungsregen soll dabei mit fünfjähriger Häufigkeit ($n=0,2$) angenommen werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Graben mit Anschluss an die Steinach ist genehmigungspflichtig. Weiterhin ist zur Drosselung ein Regenrückhaltebecken eingeplant. Die Dimensionierung des bzw. der Regenrückhaltebecken ist nach DWA-Arbeitsblatt A117 vorzunehmen, wobei folgende Werte anzusetzen sind:

- Drosselabfluss 5 l/s x ha
- Bemessungsregen mit fünfjähriger Häufigkeit ($n=0,2$)
- Es ergibt sich ein erforderliches Regenbeckenvolumen von 300 bis 400 m³ pro Hektar versiegelter Fläche

Da geplant ist, dass das anfallende Regenwasser vorwiegend auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert, soll das Regenrückhaltebecken im Süden

ausschließlich dem Rückhalt des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen dienen. Die Flächengröße der versiegelten Verkehrsflächen der Planstraßen A und C beträgt rd. 1,9 ha, so dass die Fläche von rd. 800 m² mit einer durchschnittlichen Tiefe von 1 m ausreicht.

Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens soll in die Steinach erfolgen.

Im Kreuzungsbereich der L2662 und B4 befinden sich Anlagen, die der Entwässerung der Bundesstraße dienen. Es ist angedacht, den Überlauf des Regenüberlaufbeckens über das vorhandene Graben- und Rohrsystem der Bundesstraße (Anlagen des Straßenbauamtes) in die Steinach abzuführen.

Ist die Aufnahme des Überlaufs in die vorhandenen Graben- und Rohrsysteme nicht möglich, müssen neue Anlagen errichtet werden. Dazu müssen Dienstbarkeiten (Leitungsrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Regenrückhaltebeckens in den Flurstücken 378/2, 290 od. 288 der Gemarkung Heubisch eingetragen werden.

Ein weiteres Regenrückhaltebecken wird im Bereich der Planstraße B angelegt, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen zu sammeln. Die Flächengröße der anzuschließenden Straße beträgt 14.000 m². Der Überlauf muss in der Straße bis zum Regenrückhaltebecken im Süden mitgeführt werden, da dort der tiefste Geländepunkt liegt.

Darüber hinaus erforderliche Regenrückhaltungen sind vom jeweiligen Bauherr je nach Bebauung einzuplanen.

9.7. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begleitgrün

Neben den Bundesstraßen 4 und 89 sowie der Landesstraße 2662 befindet sich bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahmen angelegtes Straßenbegleitgrün. Das ist lediglich zu erhalten. Parallel zu den Planstraßen A, B und C werden ebenfalls Grünstreifen angelegt, die jedoch nicht separat dargestellt werden.

Grünkorridore

Entlang des vorhandenen Wanderweges bzw. Wirtschaftsweges, der mittig von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich führt, soll ein Grünkorridor angelegt werden. Dieser soll den Einschnitt in das Landschaftsbild verringern und den Blick entsprechend lenken.

9.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Randflächen bzw. Freihaltezonen wie zum Beispiel entlang der Bundesstraßen, Gewässern und Grenzen dienen der Eingrünung des gesamten Vorhabengebietes. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern bzw. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zumindest in Teilen zu erhalten.

Innerhalb des Vorhabensgebietes werden einige Ausgleichsflächen hergestellt. Die Gesamtheit der Maßnahmen wird nicht dazu führen, den kompletten Eingriff zu kompensieren. Dazu gibt es den Kompensationsflächenumsetzungspool, der dazu dient, Maßnahmen der teilnehmenden Gemeinden zu bündeln und qualitativ hochwertig und vor allem nachhaltig umzusetzen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden deshalb nur in den Bereichen vorgesehen, für die eine Nutzung als Industriefläche ausgeschlossen wird oder um den Eingriff in das Landschaftsbild am Vorhabenstandort zu mindern.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- A1 - Bepflanzung des Sichtschutzwalls und Randeingrünung des Plangebiets
- A2 - Pflege Offenhaltung
- A3 - Bepflanzung Gewässerrandstreifen
- A4 - Grünkorridor entlang der Rad-/Wanderwegs
- A5 - Eingrünung Regenrückhaltebecken

9.9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Lage des Industriegebietes wurde so gewählt, dass keine Auswirkungen auf bestehende Wohnbebauung entstehen. Durch die Straßennähe besteht bereits eine Grundbelastung des Gebietes. Die Entfernung zur Wohnbebauung in Unterlind beträgt mind. 200 m, zur Ortslage Heubisch beträgt die Entfernung mind. 1000 m.

Es wurde eine Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L(EK) vom Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing. Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, 2019 durchgeführt. Dabei wurden fünf maßgebliche Immissionsorte betrachtet:

- Am Rohgraben 11, Föritztal OT Rohof
- Ebersdorfer Str. 93, Neustadt b. Coburg OT Ebersdorf
- Gefeller Str. 18, Föritztal OT Rohof
- Heubischer Ortsstr. 2a, Föritztal OT Heubisch
- Ortsstraße 93d, Sonneberg OT Unterlind

Berücksichtigt wurden weiterhin die vorhandene Bebauung des Produktionsbetriebes mit Logistikzentrum und Hochregallager (Industriegebiet der Fa. Sauer GmbH & Co. KG).

Im Ergebnis der Berechnung wurden Emissionskontingente L(EK) festgesetzt, die die Schallleistungspegel pro m² auf den Teilflächen festlegen, die emittiert werden dürfen.

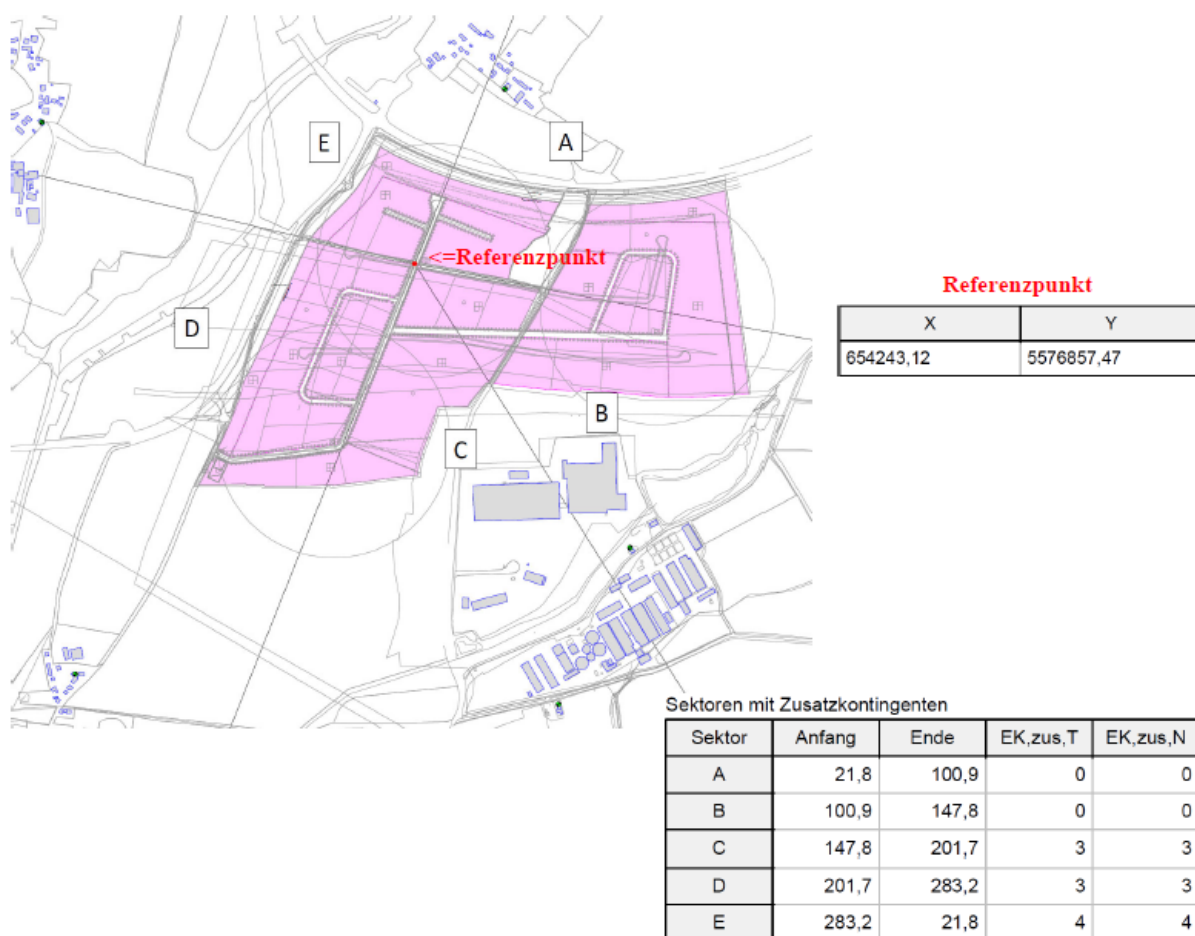
Es werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten“

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF1	54	39
TF2	57	42
TF3	56	41
TF4	65	50
TF5	58	43
TF6	58	43
TF7	61	46
TF8	65	50
TF9	58	43
TF10	60	45
TF11	57	42
TF12	59	44
TF13	61	46
TF14	59	44

„Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“



„Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A – E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK,zus)$ ersetzt werden“

Die in der Berechnung der zulässigen Emissionskontingente $L(EK)$ ermittelten Emissionskontingente $L(EK)$ für den B-Plan 62/17 gewährleisten zusammen mit der Vorbelastung die Einhaltung der Orientierungswerte L_o der DIN 18005-1/1/ an den maßgeblichen Immissionsorten.

Um bei Anwendung des §1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren, muss es gem. Urteil des Bundesverwaltungsgericht in jedem intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen geben. Dieser Umstand führt in Baugebieten regelmäßig zu Problemen, denn werden die

Emissionswerte von einem Betrieb ausgeschöpft, wird die Ansiedlung weiterer Betriebe erschwert bzw. blockiert.

Da die Festsetzungen auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können, gelten die Gewerbegebiete Hönbach (B-Plan Gewerbegebiet Hönbach „An der Müß“) und Otto-Bergner-Straße (B-Plan Nr. 56/13 Gewerbestandort Otto-Bergner-Straße) als Gebiete ohne Emissionsbeschränkungen in der Stadt Sonneberg. Diese gelten auch für alle anderen Gewerbegebiete innerhalb der Stadt Sonneberg.

10. Nachrichtliche Übernahme

10.1. Altlasten/Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich eine im Altlasteninformationssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena sowie im Verdachtsflächenkataster des Landkreises Sonneberg registrierte altlastenverdächtige Flächen.

Es handelt sich um eine Altablagerungsfläche eines ehemaligen verfüllten Teiches in der Gemarkung Unterlind, Flurstücke 403/3, 426/2, 429/2, 434/2, 435/2, 560, 563, 564, 566/2, 568/2, 570 und 571. Die Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

10.2. Bodenfunde

Aktuell sind keine Bodenfunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Im Umfeld des Plangebietes (Hof Rohof) verläuft eine überregional bedeutende Altstraße vom Obermain ins Saaletal. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekannten Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.s.) unterliegen nach §16 ThürDschG der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Der Beginn der Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Tel.: 0361/573222011 o. -013, Fax: 0361/573222001) verbindlich rechtzeitig spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

11. Gestaltung

11.1. Höhe

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung gibt es in Form einer Höhenbegrenzung. Von der freien Landschaft aus soll eine Staffelung der Höhen beginnend mit 15 m erfolgen. Maßgeblich sind dabei die bestehenden Hochregallager im Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich III“ der Fa. Sauer GmbH & Co. KG, die mit einer Höhe von 41 m südlich an das Vorhabengebiet angrenzen.

11.2. Fassaden

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Putz, Sichtbetonoberflächen oder Mauerwerk herzustellen. Sie sind durch vertikale Elemente (Farbwechsel) oder Fassadenbegrünung zu gliedern. Es sind ausschließlich Grau-, Grün- und Blautöne zulässig.

11.3. Dachformen

Als Dachformen sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig.

11.4. Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Gebietes sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem max. 2,50 m hohen, „nicht blickdichten“ Metallzaun (z.B. Stabgitter oder Profilmattenzaun) zulässig. Bezugshöhe hierfür ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

11.5. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist firmenbezogene Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper, zulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

Bei frei stehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 10 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 6 m² nicht überschritten werden.

Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig.

12. Allgemeines und Ergebnis des Umweltberichtes

Im November 2017 erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4.

Darin wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung, ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Dieser wurde für die Offenlage der Entwurfsplanung erstellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren einige Ergänzungen angemerkt worden, so dass der Umweltbericht mit dem geänderten Entwurf ebenfalls nochmals komplett überarbeitet wurde. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist Bestandteil des Umweltberichts.

Im Umweltbericht wird folgende Zusammenfassung ausgeführt:

Der vorliegende Bebauungsplan für ein Industriegebiet am südlichen Stadtrand von Sonneberg resultiert aus einer abgestuften Prüfung geeigneter Entwicklungsflächen für derartige Vorhaben, die bereits im Landesentwicklungsprogramm vorgezeichnet war und durch den Regionalplan Südwestthüringen präzisiert wurde.

Es geht somit an dieser Stelle nicht um die Standortfrage und die Größe, sondern darum, das Vorhaben gemäß den gesetzlichen Regelungen umweltverträglich umzusetzen.

Bestandteil des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht münden.

Die Umweltprüfung ergab folgendes Ergebnis:

- Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (verfüllter Teich und Graben). Diese Fläche wird von der Ausweisung als Industriegebiet ausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und genutzt (u.a. Lerchenfenster).

- Bei einer erheblichen überbaubaren Fläche des ca. 77,7 ha großen Plangebiets von ca. 56 ha fallen große Niederschlagswassermengen an. Die Kanalisation und Kläranlage kann die anfallenden Mengen bei Regenereignissen nicht aufnehmen. Daher ist das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort selbst dezentral zu versickern (wie das z.Zt. auf der Ackerfläche auch geschieht). Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird in zwei Regenrückhaltebecken aufgefangen und zur gedrosselten Ableitung in die nächste Vorflut gebracht.
- Auf den Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen für die eigene Energieversorgung errichtet werden. Sollten diese Flächen den Energiebedarf nicht abdecken, können ausnahmsweise auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Es wird damit ein enormer Beitrag zur Verringerung von Treibhausgasen für das Industriegebiet geleistet.
- Die zukünftigen Betriebe und der durch sie erzeugte Verkehr führen zu Emissionen. Daher sichern festgesetzte Emissionskontingente die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zum Schutz benachbarter Nutzungen (Ortslagen); diese befinden sich jedoch auch in ausreichend weiter Distanz (ca. 500 m).
- Ein ca. 77,7 ha großes neues Industriegebiet auf einer Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt war, verändert das Landschaftsbild deutlich und schmälert auch den Anteil der Flächen, die die örtlichen und regionalen landwirtschaftlichen Betriebe für ihre Produktionskreisläufe benötigen. Dieser Konflikt lässt sich durch den Bebauungsplan nicht lösen. Private und öffentliche Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Landes- und Regionalplanung gab hier den Weg vor.
- Die Auswirkungen der Gebietsausweisung wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Zwar hat die bestehende Agrarlandschaft keine große Biotopvielfalt vorzuweisen; dennoch müssen für einige besonders geschützten Vogelarten Vermeidungs- und sog. CEF (continuous ecological function) - Maßnahmen festgesetzt werden, um deren Erhaltungszustand im Planungsraum zu wahren.
- Das Defizit aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird durch geeignete Maßnahmen im Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg im Zuge der bauabschnittsweisen Entwicklung ausgeglichen

- Es wird empfohlen, die geplanten späteren baulichen Maßnahmen durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten (Monitoring), um für die oben beschriebenen kritischen Schnittstellen im Sinne der Umweltprüfung bereits bei der Baustelleneinrichtung und im Bauablauf Lösungen aufzuzeigen.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist einseitig / wechselnd einseitig mit Laubbäumen im durchschnittlichen Abstand von 10 m zu bepflanzen. Die Baumschulqualität wird mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 festgesetzt. Als stadtklimataugliche Arten sind u.a. folgende Bäume dafür geeignet:

Amberbaum, Blumenesche, Mehlbeere, Robinie, Purpurerle, Pyramidenhainbuche, Silberlinde, Spitzahorn, Traubeneiche, Traubenkirsche, Winterlinde, Zierkirsche.

Für die Pflanzscheiben ist eine wasserdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

2. Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Lagerflächen sind auf nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

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

1. Maßnahmen zur Vermeidung

V 1: Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

V 2: Die Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig (außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse)

V 3: Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Flächen auf eventuell besetzte Flächen abzusuchen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

- C 1:** Anbringung von je 2 Nistkästen/100 m² angefangene Gebäudefläche im Zuge der Gebäudeerrichtung. Die Standorte sind im qualifizierten Freiflächenplan im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.
- C2:** Anbringung von insgesamt 20 Fledermauskästen entlang des Grabens vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Standorte sind in einem qualifizierten Freiflächen-/Bepflanzungsplan im Zuge der Erschließungsplanung der angrenzenden BA 3 und BA 4 nachzuweisen.
- C3:** Erstellung eines Blühstreifenrandes mit extensiven Grünflächen mit niedrig, abwechslungsreich strukturierten Gras- und Krautschichten und hochragenden Einzelstrukturen wie Gebüsch, Hecken und Baumreihen entlang des Baugebiets einschließlich der Sichtschutzwälle, angrenzend an die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Straßen.
- C4:** Extensive Bewirtschaftung einer Fläche für 6 Lerchenfenster

3. Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Sichtschutzwall sowie Pflanzstreifen am Plangebietsrand

Der Sichtschutzwall ist beidseitig mit einer lockeren Feldgehölzbepflanzung (30% Flächenanteil) zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn. Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzinseln zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m). Die übrigen Flächen (70%) sind als extensive einschürige Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Der Grünstreifen an der Süd- und Ostgrenze des 1.BA sowie an der Ostseite des BA 4 und BA 6 ist mit einer lockeren Feldgehölzbepflanzung (50% Flächenanteil) zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn. Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzinseln zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m). Die übrigen Flächen (50%) sind als extensive einschürige Wiese anzulegen und zu unterhalten.

A 2: Altlastenverdachtsfläche

Die Altlastenverdachtsfläche ist als einschürige Wiese dauerhaft zu pflegen.

A 3: Grabenparzelle

Die Grabenparzelle ist ab OK Böschung beidseitig jeweils 5 m von baulichen Anlagen frei zu halten, grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Auf der Süd- bzw. Ostseite der Grabenparzelle ist auf der OK der Böschung eine lockere Bepflanzung vorzusehen. Für die Neupflanzungen wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Die Neupflanzungen sind als Gruppen von je 10 Gehölzen (Pflanzabstand 1,50 m) vorzusehen. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Erle, Esche, Faulbaum, roter Holunder, Schneeball, Stieleiche.

A 4: Grünkorridor entlang des Wanderwegs

Der Wanderweg, der das Plangebiet von Nordost nach Südwest durchläuft, ist beidseitig durch lockere heckenartige Gehölzstrukturen einzufassen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt.

Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Kreuzdorn, Salweide, Schlehe, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn. Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzstreifen zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m).

A 5: Regenrückhaltebecken

Die Uferränder der Regenrückhaltebecken sind im Pflanzabstand von 3 m mit Horsten (je 3 Stück) von Röhrichten (Schilf, Rohrkolben) sowie Iris initiativ zu bepflanzen.

Beim Regenrückhaltebecken an der Gebietseinfahrt ist die Fläche zur L 2662 (Heubischer Ortsstraße) als extensive Wiese mit einschüriger Mahd anzulegen und zu unterhalten.

Die nach Süden und nach Osten orientierte Fläche um das große Regenrückhaltebecken am BA 1 sowie die Fläche südlich des zwischen BA 2 und BA 5 gelegene Regenrückhaltebecken sind flächig als Feldgehölze zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

Mit der Planung der Erschließungsmaßnahmen für die jeweiligen Baugebiete ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 6 vorzulegen.

Festsetzungen der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung ,§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Kompensationsdefizit, das durch die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird durch Ausgleichszahlungen für Maßnahmen im „Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg“ im Zuge der Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte in Teilbeträgen/Bauabschnitt ausgeglichen.

13. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Gem. Vogelzugkarte Thüringen (Stand 2009) haben die Flächen überregionale Bedeutung für Wasservögel inkl. Schreitvögel (Rastgebiet: z.B. Kiebitz, Goldregenpfeifer, Kranich, Überwinterungsgebiet: z.B. Mäusebussard, Raufußbussard, Kornweihe). Im Jahr 2018 fanden für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung umfangreiche Artenaufnahmen im Untersuchungsgebiet statt. Es erfolgte eine Überprüfung, ob die Verbotstatbestände des §44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Planungsbüro Ralf Werneke, Stadt- und Landschaftsplanung, Sonneberg, 2018 erarbeitet und 2020 um eine erweiterte Untersuchung ergänzt. Im Ergebnis wurden neben zahlreichen häufig vorkommender Arten saP-relevante Arten wie Goldregenpfeifer, Kiebitz, Mäusebussard, Raufußbussard, Rotmilan, Schwarzmilan und Turmfalke nachgewiesen. Hinweise auf Fledermausquartiere wurden nicht aufgefunden. Das Gelände wird als Jagdrevier genutzt.

Alle im Untersuchungsgebiet als Bodenbrüter festgestellten Vogelarten sind gefährdet, da das Plangebiet typische Strukturen für Bodenbrüter aufweist und diese mit der geplanten Baumaßnahme zerstört werden. Es konnten Brutplätze von Goldammer und Feldlerche nachgewiesen werden, auf dem Durchzug rasteten dort das stark gefährdet Braunkehlchen, der Kiebitz und der Goldregenpfeifer. Das Jagd- und Bruthabitat dieser Vogelarten entfällt mit der geplanten Nutzung dauerhaft.

Weiterhin wird in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jedoch festgestellt, dass die Vögel mobil sind und sie ausweichen können. In der Umgebung stehen Ausweichflächen mit entsprechenden Strukturen zur Verfügung. Jedoch müssen Ersatzflächen geschaffen werden, da die Habitate in der Umgebung bereits besetzt sein können. Des Weiteren entfallen Nahrungs- und Jagdflächen für alle vorgefundenen Vogelarten; daher ist darauf zu achten, dass Ersatzmaßnahmen geschaffen werden, die auch zukünftig ein ausreichendes Nahrungsangebot bieten. Mäuse- und Raufußbussard, Rot- und Schwarzmilan und der Turmfalke nutzen das Gebiet als Jagdhabitat. Die Ausstattung entspricht nicht den Ansprüchen für Brutplätze der zuvor genannten Vogelarten. Daher ist die Wirkungsempfindlichkeit der geplanten Baumaßnahmen gering.

Grundsätzlich werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die die räumlichen und zeitlichen Beeinträchtigungen auf geschützte Arten auf das Mindestmaß reduzieren.

- V1: Fäll- und Rodungsarbeiten nur während des Zeitraumes vom 01.Oktober bis 29.Februar.
- V2: Die Baufeldräumung erfolgt in dem Zeitraum zwischen 15.Oktober und 28./29. Februar (außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse)
- V3: Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf eventuell besetzte Nester abzusuchen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werten den Planungsraum für die betroffenen Tierarten auf und schaffen neue, qualitätvolle Lebensräume.

- C1: Anbringung von 10 Nistkästen in der Umgebung vor Beginn der Baumaßnahme
- C2: Erstellung von Ackerrand-Blühstreifen mit extensiven Grünflächen mit niedrig, abwechslungsreich strukturierten Gras- und Krautschichten und hochragenden Einzelstrukturen wie Gebüsch, Hecken und Baumreihen entlang des Baugebiets, angrenzend an die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Fußgängerverkehr in diesen Bereichen ist zu vermeiden.

Die Erstellung von 6 Lerchenfenstern auf den umliegenden Ackerflächen gestaltet sich auf Grund der Flächenverfügbarkeit schwierig. Alternativ kann eine geeignete

Struktur innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt werden.

Verbotstatbestände für alle Vogel- und Fledermausarten werden durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Die Erhaltungszustände der jeweiligen betroffenen Arten verschlechtern sich mit der Umsetzung der Vorhabens nicht.

14. Flächen und Kosten

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 77,7 ha. Davon sind

- ca. 65,70 ha Baugebietsflächen, davon 52,56 ha überbaubare Flächen
- ca. 3,4 ha Verkehrsflächen
- ca. 7,9 ha Ausgleichsflächen
- ca. 0,17 ha Wasserflächen (RRBs)
- ca. 0,34 ha Grünkorridor mit Wanderweg
- ca. 0,23 ha Versorgungsflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Sonneberg Kosten für Grundstückserwerb, Planung und Bau. Diese sollen durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.