

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„ERWEITERUNG INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET
GOTHA-SÜD“

STADT GOTHA

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

NOVEMBER 2020

Inhalt

1	Rechtliche Grundlagen, Ziel und Zweck der Planung	1
2	Verfahrensablauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der beteiligungsverfahren	7
5	Alternativprüfung	9
6	Zusammenfassung	10

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt ist die Ausstattung mit marktgerechten Gewerbe- und Industrieflächen von entscheidender Bedeutung. Um den aktuellen Stand der Reserveflächen und den planerischen Handlungsbedarf zu bestimmen, wurde eine Industrie- und Gewerbeflächenanalyse 2030+ als Konzeption für die zukünftige kommunale Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Gotha erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die in den 90er Jahren entwickelten Industrie- und Gewerbeflächen größtenteils ausgelastet sind. Die noch freien Flächen werden für Erweiterungen bereits ansässiger Unternehmen vorgehalten. Neuansiedlungen für Unternehmen mit hohem Flächenbedarf sind kaum noch möglich.

Aufgrund dessen verfolgt die Stadt Gotha das Ziel, mit der Erweiterung der Industrie- und Gewerbefläche Gotha-Süd/UE die planerischen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung möglichst flächenintensiver industriell-gewerblicher Nutzungen zu schaffen. Der von der Stadt favorisierte Standort verfügt über großräumig zusammenhängende Flächen. Die im Verhältnis flache Topographie zugunsten einer wirtschaftlichen Bebaubarkeit, die verkehrsgünstige Lage zur Bundesautobahn A4 sowie zum Schienennetz zeichnen das Plangebiet aus und bieten günstigste Voraussetzungen für die Anforderungen an industrielle Ansiedlungen.

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet befindet sich weitestgehend auf landwirtschaftlich genutzter Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um die Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, Planungsrecht, Grundstücksverfügbarkeit und Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen. Das Ziel, die förmlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung realisieren zu können, ist nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erreichbar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gotha (2006) war der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen – die vorgesehene Planung entsprach damit nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Der FNP wurde im Parallelverfahren geändert und die 6. Änderung zwischenzeitlich genehmigt. Die Festsetzungen einschließlich die externen Kompensationsmaßnahmen stehen damit den Darstellungen des FNP nicht entgegen.

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 **Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereiche

Das Industrie- und Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 53,7 ha liegt im Süden der Stadt Gotha, zwischen Dr.-Troch-Straße, B 247, Autobahn und Eisenbahnlinie. Es bildet eine Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen des Bebauungsplanes Nr. 15. „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha – Süd / UE“, für das Planungsrecht bereits 2003 geschaffen wurde. Die Geltungsbereiche der Kompensationsmaßnahmen mit insgesamt 16,2 ha liegen im unmittelbaren Umfeld von Gotha.

Die für die Erweiterung überplanten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs überlagert das vorhandene „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“. Daneben ist der Kreuzungsbereich B247 - Dr. Troch-Straße (L1027) – Günthersleber Straße (L1045) einbezogen. Diese Teilflächen sind für die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan wird planungsrechtlich die Entwicklung eines städtischen Industriegebietes gesichert, das von erheblicher Bedeutung für die weitere Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Gotha ist. Die Industriefläche weist dabei eine Größe von 40,7 ha auf. Im Baugebiet wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,8 festgesetzt. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt zunächst über eine Planstraße, welche über die Dr.-Troch-Straße an die östlich verlaufende Bundesstraße anschließt. Ferner werden eine Trasse für eine künftige zweite Anbindung an die B 247 vorgehalten sowie eine Anbindung der landwirtschaftlichen Wege im Westen geschaffen. Eine größere Fläche ist außerdem für Versorgungsanlagen (insb. Regenrückhaltebecken) festgesetzt.

Das Plangebiet beinhaltet neben der überbaubaren Fläche grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Entlang der Bundesstraße dient der Grünstreifen mit niedrigwachsenden Gehölzen außerdem der Freihaltung einer Sichtachse auf das Schloss Friedenstein. Ferner sind fünf weitere Geltungsbereiche festgesetzt, welche grünordnerischen Maßnahmen (E1 bis E5) vorbehalten sind.

2 VERFAHRENSABLAUF

Mit Beschluss-Nr. B217/10 hat die Stadt Gotha am 08.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.65 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ beschlossen. Mit fortgeschrittener Grundlagenermittlung für den Bebauungsplan konnten die Planungsziele konkreter definiert werden. Der für die Umsetzung der Ziele erforderliche Geltungsbereich wurde neu festgelegt, so dass der Aufstellungsbeschluss entsprechend geändert erneut in der Stadtratssitzung am 24.01.2018 gefasst wurde. Die frühzeitige Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05. März bis einschließlich 06. April 2018. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 27. Februar 2018 beteiligt.

Nach erfolgter Bewertung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 05.12.2018 gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. März bis einschließlich 05. April 2019 beschlossen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2018.

Am 24.06.2020 hat der Stadtrat der Stadt Gotha über die Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.65 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ erfolgte im Stadtrat am 30.09.2020 unter Beschluss-Nr. B 137/20.

Parallel dazu wurde entsprechend der gültigen Gesetzeslage ein 6. Änderungsverfahren zum FNP der Stadt Gotha im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt. Die Billigung des Entwurfs der 6. FNP-Änderung erfolgte im Stadtrat am 30.01.2019 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB am 04.02.2019. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zeitgleich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 durchgeführt. Mit Beschluss-Nr. B028/19 hat der Stadtrat Gotha am 21.08.2019 den Feststellungsbeschluss zur 6.Änderung des FNP gefasst. Die Obere Bauaufsichtsbehörde hat mit Bescheid vom 16.03.2020 die 6.Änderung des Flächennutzungsplans Gotha unter AZ 310-4621-15347/2019-160.67029-FNP-Gotha 6.Ä genehmigt.

Zudem hat der Stadtrat Gotha mit Beschluss Nr. B377/17 vom 20.09.2017 die Fortschreibung des FNP der Stadt Gotha über ein 10. Änderungsverfahren beschlossen.

Die Mitteilung über das Prüfergebnis gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Anregungen aus den Beteiligungen ist mit Schreiben vom 23. Juli 2020 erfolgt. Die Bekanntmachung der Beschlüsse (Abwägungs- und Satzungsbeschluss) erfolgt im Amtsblatt der Stadt Gotha Nr. 10/20 vom 15.10.2020.

Der Bebauungsplan ist bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Gotha anzuzeigen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Ausgangspunkt der Umweltprüfung ist § 2 (4) Satz 1 und § 2a Nr. 2 (Anlage 1) des BauGB. Die Belange des Umweltschutzes werden 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 und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange bietet.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Diese Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Im Rahmen des Umweltberichts werden hierzu Maßnahmen aufgezeigt, welche im Grünordnungsplan verifiziert werden.

Grundlage für die Betrachtungen sind im Wesentlichen der FNP der Stadt Gotha sowie die Stellungnahmen zum Vorentwurf. Folgende Gutachten und Fachstellungnahmen wurden in den Umweltbericht eingestellt bzw. bei der Planung berücksichtigt:

- Dipl.agr.ing. Stefani Martens: „Industriegroßfläche Gotha-Süd, Begutachtung potentieller Hamstervorkommen“; Großrettbach, 05.09.2014
- TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & CoKG: Registratur: 8121/026/18 „Schallimmissionsprognose (SIP); Geräuschkontingentierung BP Nr. 65 –Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd – Revision 01; Arnstadt, 19.10.2018
- vgs InGeo GmbH: „Gutachten über Baugrund und Gründung (Geotechnischer Bericht); Gotha, Erweiterung Gotha-Süd, Regenrückhaltung und Versickerungsmöglichkeiten; Erfurt, 30.04.2018
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG: Stellungnahme Beurteilung klimatischer Auswirkungen; Radebeul, November 2017
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG: Qualitative Stellungnahme Lufthygiene; Radebeul, November 2017

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rund 54 ha, dieser beinhaltet die Bau- und Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Grünflächen. Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum entstehen deshalb durch das Vorhaben bau- und betriebsbedingt jedoch vor allem anlagebedingt (Flächenentzug und damit vollständiger Lebensraumverlust).

Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Biotopflächen überplant, was gleichzeitig den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen zur Folge hat. Es entsteht eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baukörper (Fortführung der Bebauung; Veränderung von Blickbeziehungen auf die Stadtsilhouette). Außerdem betroffene Potenziale sind Wasserhaushalt und Lokalklima sowie Schutzgut Mensch. Auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope erfolgen keine Beeinträchtigungen.

Abb. 2: Bestands-Konfliktplan



Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB geprüft. Einige der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. gemildert werden. Andere Auswirkungen, insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft durch die großflächigen Neuversiegelungen, werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes kompensiert.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten bzw. kann durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden. Mit Hilfe eines Monitorings sollen ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurden im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt:

Maßnahmen	Schutzgut
Vermeidung / Minderung	
<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung Bebauung / Neuversiegelung, Nutzungsintensivierung - bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebiets - Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes - Berücksichtigung der Störfallverordnung – Einschränkungen im Umgang mit für den Menschen gefährlichen Stoffen - Festlegungen zu Solaranlagen - Hinweise zum Schutz des Bodens (insb. des Oberbodens), Festlegung eines Bodenmanagements - Erreichbarkeit der verbleibenden Ackerflächen: Zuwegungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg - Bauzeitenregelung, Festlegungen zu Kontrollbegehungen, Maßnahmen zur ökologischen Durchlässigkeit (artenschutzrechtliche Belange) - Ein-/Durchgrünung: Minderung der Beeinträchtigungen – Landschafts-/ Ortsbild - Festsetzungen zur Höhenbegrenzung bei der Bebauung und für Pflanzungen (Erhaltung Blick auf Stadtschloss) - grünordnerische Maßnahmen mit lufthygienischer / mesoklimatischer Ausgleichswirkung - Anlage von linienhaften Grünzäsuren als Krautsäume / zentrale „Schneise“ in Süd-Nord-Ausrichtung zur Unterstützung der Durchlüftung - Erhöhung der Infiltrationsrate im Bereich der Grünflächen - Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der Rückbaumaßnahmen 	<p>alle Schutzgüter</p>

Maßnahmen	Schutzgut
<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens - Minimierung der Beleuchtung im Gebiet - keine Inanspruchnahme von wertvollen Ackerflächen für die externen Kompensationsmaßnahmen - Festlegungen zum Monitoring: Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen 	
Kompensation (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)	
<ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage eines Feldgehölzes aus Bäumen und Sträuchern an der Südspitze des Plangebietes - Ausgleichsmaßnahme A2 - Anlage eines freiwachsenden Gehölzzuges am Süd- und Westrand des Plangebietes - Ausgleichsmaßnahme A3 - Anlage einer Strauchhecke auf der Ostseite des Plangebietes unter Einhaltung der Sichtschneisen - Öffentliche Grünfläche V – Verkehrsbegleitgrün unter Einhaltung der Sichtschneisen - Öffentliche Grünfläche E –Eingrünung - Straßenbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen - Ersatzmaßnahme E1 – Revitalisierungsmaßnahmen am Siebleber - Ersatzmaßnahme E 2 – Revitalisierung Goldfischteich und Klingengraben - Ersatzmaßnahme E 3 – Wiederherstellung der Sorbusallee auf dem Hauptfriedhof - Ersatzmaßnahme E 4 – Revitalisierungsmaßnahmen im Uelleber Ried - Ersatzmaßnahme E 5 – Rückbau einer Gewerbebrache 	<p>Mensch, Klima/ Luft, Boden / Flächen, Wasser, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Landschaftsbild</p>



Abb. 3: Maßnahmenpläne

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die **frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf** nach § 4 (1) und § 3 (1) BauGB als Abfrage der TÖB zu Umfang und Inhalt der Umweltprüfung ist erfolgt. Im Zuge der umfangreichen fachlichen Auseinandersetzung mit den zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Forderungen wurden die Bebauungsplaninhalte präzisiert. Folgende Schwerpunkte haben sich aus den vorgebrachten Stellungnahmen ergeben, welche zum Teil in den Entwurf eingegangen sind:

- ⇒ Hinterfragen der Höhenfestsetzung, Anpassung an Forderung Denkmalschutz und Visualisierung
- ⇒ Ziel Umgebungsschutz Friedenstein wird nicht erfüllt, Kompromissuche zu den Sichtbeziehungen
- ⇒ Schallimmissionsprognose
- ⇒ Hinweis auf Sonderlandeplatz Gotha (Baubeschränkungsbereich)
- ⇒ Großflächigkeit soll über Festsetzungen erkennbar sein
- ⇒ Feldhamster: Kontrolle vor Baubeginn und Monitoring, Forderung Ausgleichsmaßnahmen für Verlust potenziellen Lebensraums
- ⇒ Eignung der Kompensationsmaßnahmen ist zu prüfen bzw. sind weitere aufzunehmen
- ⇒ Ergänzung von Aussagen - Brutvögel
- ⇒ Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- ⇒ Abstimmung der Kompensationsmaßnahmen (Auflagen zur Umsetzung)
- ⇒ Hinweise zum Bodenschutz
- ⇒ Landwirtschaft: Erreichbarkeit (Wegenetz prüfen) und ökonomisch sinnvolle Restflächen (Vermeidung von Rest- und Splitterflächen)
- ⇒ keine Ausgleichsflächen auf Landwirtschaftsflächen, flächiger Ausgleich von landwirtschaftlicher Fläche (1:1)
- ⇒ Nachweiserbringung, dass durch die Erweiterung des Gebietes das anfallende Schmutzwasser schadlos über das bestehende Entwässerungsnetz abgeleitet werden kann
- ⇒ Ablehnung Flächenverbrauch
- ⇒ Gefährdungspotenzial Subrosion (B-b-l-4)
- ⇒ Ablehnung der Anbindung an die B 247

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der **Beteiligung zum Entwurf** nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB wurden geprüft und die Belange gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse aus der Abwägung bzw. dem Abwägungsbeschluss wurden in die Planunterlagen redaktionell eingearbeitet.

Folgende Hinweise und Forderungen wurden übernommen bzw. redaktionell geändert:

(die Grundzüge der Planung werden nicht berührt):

- ⇒ **Immissionsschutz** (Berücksichtigung eines Gebietes ohne Emissionsbeschränkungen): Die Untere Immissionsschutzbehörde und die Untere Bauaufsichtsbehörde wurden erneut zur Schallimmissionsprognose Revision 02 vom 18.03.2020 beteiligt und haben hierzu mit Mail vom 06.05.2020 ihre Zustimmung erteilt. Die im Ergebnis der Schallimmissionsprognose geringfügig geänderten Emissionskontingente werden im Satzungsplan korrigiert.
- ⇒ **Kompensationsmaßnahmen**: Ergänzungen zu Abstimmungen, Ausführungszeitpunkt, Bauüberwachung, Verzicht einer Düngung/Verwendung von Pflanzenschutzmittel - Ergänzungen sind hierzu im GOP erfolgt.
- ⇒ Für das Schutzgut Boden ist eine nachvollziehbare **Bodenfunktionsbewertung** herzuleiten: eine Bewertung der Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG wurde im Umweltbericht ergänzt.

- ⇒ Auflagen zur abwassertechnischen Erschließung (**Schmutz-, Regenwasser**): hierzu wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, auf dessen Grundlage eine erneute Abstimmung mit dem WAG erfolgte. Mit neuer Stellungnahme vom 30.09.2019 stimmt der WAG dem Bebauungsplan zu. Übernahme der Ergebnisse in die Begründung.
- ⇒ **110-kV-Freileitung**: Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung, Auflagen zur Bepflanzung wurden im GOP ergänzt.
- ⇒ **Acker als Lebensraum**: Aussagen hierzu wurden im Umweltbericht präzisiert.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden nicht berücksichtigt:

- ⇒ Weitere **Höhenbegrenzungen** der Gebäude: die zur Rede stehende durchgängige Sichtbeziehung zum Schloss können nur durch Gebäudehöhen, die dann keiner gewerblichen Nutzung mehr gerecht werden, gesichert werden. Dem steht das Planungsziel zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes demnach entgegen. In der Planung wurden stattdessen die Baufelder von der Bundesstraße als Ortseinfahrt abgerückt (Blick auf das Schloss wurde damit berücksichtigt).
- ⇒ Festsetzung von **Mindestgrößen** für Baugrundstücke: Eine Mindestgrundstücksgröße ist kein Planungsziel und wird daher nicht vorgenommen.
- ⇒ Zusätzlich zu den festgesetzten Ersatzmaßnahmen sind Maßnahmen im Aquarium vorzusehen: Da kein Kompensationsdefizit besteht, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
- ⇒ Forderung des **Ausgleichs für den Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche**: Der Flächenverbrauch wurde damit im Stadtgebiet insgesamt betrachtet und die Standortauswahl begründet. Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht - Pkt. 4 (Alternativen) zu entnehmen. Das Schutzgut Boden wurde ferner bei der Erarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt - eine weitere Inanspruchnahme von Ackerflächen konnte vermieden werden.
- ⇒ Reduzierung des **Flächenverbrauchs**: Die stattfindenden verbleibenden Neuversiegelungen sind das Ergebnis der Abwägung aller Belange nicht vermeidbar.
- ⇒ **Eignung der Kompensationsmaßnahmen**: Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG wird eingehalten, die Maßnahmen wurden mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.
- ⇒ Umfang des **Artenschutzbeitrags**: Die Artenschutzprüfung folgt der vom Land Thüringen vorgegebenen Methodik, nach der zunächst alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu prüfen sind (Abschichtung) - die Herangehensweise entspricht der fachlichen Praxis.

5 ALTERNATIVPRÜFUNG

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelthüringen als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung sowie im Landschaftsplan der Stadt Gotha als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Somit ist der Vorrang einer anderen Nutzung wie auch die Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft gemäß dem Leitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (4) BauGB) zu begründen.

Der von der Stadt favorisierte Standort verfügt über großräumig zusammenhängende Flächen. Die im Verhältnis flache Topographie zugunsten einer wirtschaftlichen Bebaubarkeit und die verkehrsgünstige Lage zur Bundesautobahn A4 sowie zum Schienennetz kennzeichnen das Plangebiet und bieten günstige Voraussetzungen für die Anforderungen an industrielle Ansiedlungen.

Aufgrund dessen verfolgt die Stadt Gotha das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuansiedlung möglichst flächenintensiver industrieller / gewerblicher Nutzungen zu schaffen. Dieses vorgegebene städtische Ziel, nämlich die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Gotha, lässt sich nur durch Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans umsetzen, der wiederum verfahrensrechtlich nur durch die zwischenzeitlich genehmigte 6. Änderung des verbindlichen Flächennutzungsplanes Gotha rechtswirksam werden kann.

In diesem Zusammenhang wurde durch die Stadt Gotha (2017) eine Gewerbeflächenanalyse durchgeführt, welche im Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewertet wurde. Es ist eine Aufrechnung von Bedarf und Angebot an industriellen Bauflächen erfolgt. Der berechnete Flächenbedarf beträgt im Mittelwert 68 ha. Demgegenüber wurde ein Angebot von 30 ha festgestellt (GE mit rund 23 ha und GI mit rund 7 ha), so dass ein Gesamtflächenbedarf von 38 ha definiert wurde. Besonders hoch ist der Bedarf für emissionsstarkes Gewerbe, da die aufgeführten Flächen solche Ansiedlungen, Verlagerungen respektive Erweiterungen nicht ermöglichen.

Danach existiert im Stadtgebiet von Gotha kein alternativer Standort, welcher die oben beschriebenen Voraussetzungen erfüllen kann. Ein marktgerechtes Angebot an Industrieflächen sind nachweislich im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. 65, „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd“ der Stadt Gotha stellt im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Diese Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vermeiden, minimieren bzw. auszugleichen. Im Rahmen des Umweltberichts werden hierzu Maßnahmen aufgezeigt.

Die im Flächennutzungsplan (6. Änderung) verankerte Industrie- und Gewerbefläche befindet sich am südlichen Rand von Gotha. Der Erweiterungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs überlagert das vorhandene „Industrie- und Gewerbegebiet Gotha-Süd/UE“ sowie den Kreuzungsbereich B247 - Dr. Troch-Straße (L1027) – Günthersleber Straße (L1045). Diese Teilflächen sind für die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rund 54 ha. Dieser beinhaltet die Bau- und Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung sowie Grünflächen. Ferner wird ein Teil des B-Plans Nr. 15 einbezogen: Grundsätzlich bleiben die rechtsverbindlichen Festsetzungen erhalten, Änderungen sind der Ausweisung weiterer Verkehrsflächen sowie der geringen Erweiterung von Bauflächen geschuldet.

Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum entstehen durch das Vorhaben bau- und betriebsbedingt jedoch vor allem anlagebedingt (Flächenentzug und damit vollständiger Lebensraumverlust). Durch Gebäude und Verkehrsflächen werden Biotopflächen überplant, was gleichzeitig den Verlust von landwirtschaftlich wertvollen Boden und seiner natürlichen Bodenfunktionen zur Folge hat. Es entsteht eine weitere Veränderung des Landschaftsbildes durch die Baukörper (Fortführung der Bebauung). Außerdem betroffene Potenziale sind Wasserhaushalt und Lokalklima sowie Schutzgut Mensch. Auf Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope erfolgen keine Beeinträchtigungen.

Durch die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Plangebiet werden die Umweltbelastungen reduziert bzw. unter Hinzunahme externer Maßnahmenflächen insgesamt kompensiert. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten bzw. kann durch bauzeitliche Maßnahmen vermieden werden. Mit Hilfe eines Monitorings sollen ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden werden.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet ist.