

Stadt Neustadt an der Orla

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT SCHLEIZER STRAÙE 19“ in Neustadt an der Orla

TEIL B

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Stand Entwurf Januar 2019

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 865-16 od. 866-16, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

**Grünordnung/
Umweltbericht:** KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86523
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

Vorhabenträger: Ratisbona Projektentwicklung KG,
Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte- Haidhof,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Schels

Umweltbericht und Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1	UMWELTBERICHT	2
1.1	Einleitung	2
1.1.1	Ziele des Umweltschutzes	2
1.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.1.3	Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	3
1.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
1.2.1	Bestandsaufnahme	4
1.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	9
1.2.3	Eingriffs-Ausgleichsbilanz	14
1.2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	15
1.2.5	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
1.3	Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB	19
1.4	Alternativen	20
1.5	Ergänzende Angaben	20
1.5.1	Methodik	20
1.5.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
1.5.3	Monitoring	20
1.5.4	Zusammenfassung	21
2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	23
2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	23
2.2	Weitere grünordnerische Maßnahmen, Hinweise	24
2.3	Maßnahmenblätter	24
3	QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	29

1 UMWELTBERICHT

1.1 EINLEITUNG

1.1.1 Ziele des Umweltschutzes

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Ziele des Naturschutzes, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft relevant sind. Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum).

Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

1.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der vorhandene Netto-Markt ist nicht großflächig, befindet sich im Innenbereich und wurde ohne Bebauungsplan errichtet. Mit der Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.035 m² wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Damit entspricht das beabsichtigte Bauvorhaben nicht der aktuellen Rechtslage der § 34 BauGB/ § 35 BauGB, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Es müssen deshalb die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Geplant sind der Umbau des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Standort Schleizer Straße und die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.035 m², einschließlich Bäcker und Fleischer. Ziel ist der bedarfsgerechte Ausbau und damit die nachhaltige Sicherung des bisherigen Standortes, der sich in den vergangenen Jahren als wirtschaftlich solide erwiesen hat. Mit dem Umbau und der vergrößerten Verkaufsfläche soll eine Anpassung der Filiale an zeitgemäße Verkaufskonzepte und an das geänderte Kaufverhalten der Kunden ermöglicht und damit der Netto-Standort langfristig gesichert werden.

Die detaillierten Ziele und Inhalte des Vorhabens sind unter Kapitel 5 (Planungskonzept) der Begründung Teil A dargestellt und werden an dieser Stelle nicht nochmal wiederholt.

1.1.3 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Planungsrelevante Fachgesetze	
auf Bundesebene	auf Landesebene
Baugesetzbuch (BauGB)	Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
Umweltinformationsgesetz (UIG)	Thüringer UVP-Gesetz (ThürUVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Folgende Zielstellungen ergeben sich aus den Zielen des BBodSchG, des BImSchG sowie des ThürNatG:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, nachhaltige Sicherung von Funktions- und Regenerationsfähigkeit, Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Ergänzende Vorschriften

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
TA Lärm
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Grundwasserverordnung (GrwV)

Planungsrelevante Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025

Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 sind unter Pkt. 4.1. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

Regionalplan Ostthüringen

Aussagen zum Regionalplan Ostthüringen sind unter Pkt. 4.2. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Neustadt an der Orla verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Zurzeit befindet sich jedoch ein FNP in Aufstellung (STADT NEUSTADT ORLA 2018). In dem bereits vorliegenden Vorentwurf ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Mit Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfs ist jedoch eine Darstellung der Fläche als Sondergebiet vorgesehen. Weitere Informationen zum Stand des FNP sind unter Pkt. 4.3. der Begründung enthalten.

1.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

1.2.1 Bestandsaufnahme

1.2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

→ Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

In der folgenden Tabelle sind die vorkommenden Biotoptypen im Untersuchungsraum nach dem Code für Biotopkartierungen in Thüringen einschließlich ihrer Bedeutung aufgelistet (gemäß TMLNU 1999). Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes befindlichen Biotoptypen sind **fett** dargestellt.

Tabelle 1: Biotoptypen im Geltungsbereich

Code	Biotoptyp	Bedeutung	Bemerkung
<u>Grünland</u>			
4110	Acker, intensiv	gering	Ackerfläche südwestlich vom Plangebiet
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken	hoch	Grünland nördlich des Marktgeländes
<u>Gehölze</u>			
6224	Laubgebüsche frischer Standorte	mittel	Gehölze im brach liegenden Gewerbegrundstück
6310	Baumgruppe	mittel	Gehölze im brach liegenden Gewerbegrundstück
6320	Baumreihe	mittel	Eschen-Baumreihe östlich L1077, nördlich Marktgelände
6400	Einzelbäume	mittel	7 Bäume auf dem Marktgelände (1x Sand-Birke, 1x Spitzahorn, 5x Winterlinde)
<u>Anthropogen gestörte Standorte</u>			
8400	Offene Fläche im Gewerbebereich	gering	(ehemalige Grünfläche, Rohboden)
<u>Siedlung</u>			
9113	Wohnflächen, hohe offene Bauweise	sehr gering	Wohngebiete westlich der L1077 „Schleizer Straße“
9142	Sonstige Gewerbeflächen	sehr gering	Bestehender NETTO-Markt mit Zufahrt und Parkplatz
<u>Verkehr</u>			
9212	Hauptstraße	sehr gering	L1077 „Schleizer Straße“
9213	Sonstige Straße	sehr gering	Seitenstraße „Am Stadtweg“

Code	Biotoptyp	Bedeutung	Bemerkung
9216	Fußweg versiegelt	sehr gering	Fußweg zwischen L1077 und Marktgelände
9280	Verkehrsbegleitgrün	gering	Grassäume an den Straßen
<u>Siedlungsgrün</u>			
9392	Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (Gewerbe- und Industriestandorte)	gering	brach liegendes Gewerbegrundstück im Osten des Marktes
9399	Sonstige Grünflächen	gering	Ziergehölzpflanzungen, intensiv gepflegt + Formschnitt

Der Untersuchungsraum befindet sich am südlichen Ortsrand von Neustadt/Orla zwischen den Gewerbeflächen im Osten und Wohnbauflächen im Westen. Unmittelbar westlich des Marktgeländes verläuft die Schleizer Straße (L1077) von Nord (Zentrum) nach Süden (Ortsumgehung Neustadt/ Orla: B281). Erschlossen ist das Gebiet durch die westlich vorbeilaufende Schleizer Straße (Einfahrt Kundenparkplatz). Der Lieferverkehr wird über die abzweigende Seitenstraße „Am Stadtweg“ im Süden des Marktgeländes abgewickelt (gesonderte Zufahrt). Vom Parkplatz aus führt auch eine Fußwegeverbindung zur Seitenstraße, der Kundenparkplatz ist nicht an die Seitenstraße angeschlossen.

Am Standort besteht durch vorhandene Bebauung / Befestigung (vorhandener Lebensmittelmarkt mit Parkplatz und Zufahrt, angrenzende Straßen) und durch die umgebenden Gewerbeflächen) eine anthropogene Vorbelastung. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch vorhandene Gewerbeflächen (9142), Gehölzrabatten mit Ziergehölzen (Sonstige Grünflächen (9399) und Einzelbäumen (6400, Spitzahorn, Sand-Birke, Winterlinde). Eine zentrale kleine Grünfläche im Parkplatz besteht fast nur noch aus offener Bodenfläche (8400), die ehemals gepflanzten Ziersträucher sind hier nur noch mit 3 „zurückgebliebenen“ Exemplaren vorhanden.

Im Umfeld befinden sich Verkehrsflächen mit Straßen (9213, 9212) und Gehwegen (9216), weitere Gewerbeflächen (9142) sowie Wohnbauflächen (9113). Parallel zu den Verkehrsflächen verlaufen schmale Grassäume als Verkehrsbegleitgrün (9280), nördlich des Marktes befindet sich am östlichen Straßenrand der L1077 auch eine Baumreihe aus Eschen (6320). Im Norden des Marktgeländes befindet sich eine kleine Grünlandfläche (4222) mit erkennbaren alten Ackerterrassen. Eine größere Ackerfläche befindet sich südwestlich des Plangebietes westlich der L1077. Östlich des Plangebietes befindet sich ein brach gefallenes Gewerbegrundstück mit Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten (9392) und Gebüsch (6224). Im Umfeld des brach gefallenen Gewerbegrundstückes haben sich einige dichte Sukzessionsgehölze gebildet (Gebüsch/ Baumgruppen 6224 und 6310).

Das Untersuchungsgebiet ist potenzieller Lebens- bzw. Teillebensraum für planungsrelevante Vogelarten in Gehölzen und von gebäudebesiedelnden Vogelarten. Zudem können verschiedene Fledermausarten entlang der umgebenden Gehölze jagen. Die Biotop- und Artenvielfalt wird im Wesentlichen durch die genannten Grünflächen im Plangebiet bestimmt. Insgesamt besteht im Plangebiet eine geringe und im unmittelbarem Umfeld eine mittlere Strukturvielfalt und Lebensraumqualität. Die vorhandenen Biotope sind stark anthropogen beeinflusst.

Potenziell sind in den angrenzenden **Gehölzen (Ge) folgende Artenvorkommen der Avifauna** möglich: Dorngrasmücke, Elster, Fitis, Gimpel, Girlitz, Grauschnäpper, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Misdrossel, Rabenkrähe, Stieglitz, Türkentaube, Turteltaube, Wachholderdrossel, Wintergoldhähnchen, Zilpzalp, Bluthänfling, Feldsperling.

Weiterhin können am Bestandsgebäude auch einzelne **gebäudebrütende Vogelarten (Gb)** vorkommen, zum Beispiel Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel, und Feldsperling/ Haussperling.

Bei den **Fledermäusen (FM)** können im Plangebiet folgende Arten jagen oder dieses überfliegen: Kleine Hufeisennase, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zwergfledermaus.

Weitere planungsrelevante Artenvorkommen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebietsausweisungen. Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet befindet sich ca. 3,3 km nördlich (Naturschutzgebiet 276: Weißacker). Zu europäischen Schutzgebieten im Umfeld werden weitere Aussagen in Kapitel 1.2.1.2 getroffen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 ThürNatG.

Das Plangebiet ist insgesamt mit einer geringen Wertigkeit für Tiere und Pflanzen einzuschätzen und insgesamt als stark vorbelastet einzustufen.

→ **Schutzgut Fläche**

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist 5.561 m² groß und beinhaltet das Gelände des bestehenden NETTO-Marktes (Gewerbefläche, Grünflächen). Derzeit sind 3.577 m² versiegelte Fläche vorhanden, die übrigen 1.984 m² sind als Grünflächen vorhanden.

→ **Schutzgut Boden**

Die Fläche befindet sich geologisch im dem Thüringer Schiefergebirge vorgelagerten Zechsteingürtel der Orlasenke. Als oberste geologische Schicht stehen weichselzeitliche Löß, -lehm, -derivate und –dominierte Fließerden der Weichsel-Kaltzeit an, die die Gesteine des Zechsteins (Werra-Formation bis Staßfurt-Formation) überdecken (TLUG 2018 KARTENDIENST GEOLOGIE).

Als Bodenart steht auf unbeeinträchtigten Flächen lössartiger Hanglehm (Ilö) an (TLUG 2018 KARTENDIENST GEOLOGIE). Im Bereich der bestehenden Gebäude und befestigten Flächen ist der Boden stark anthropogen beeinflusst (Versiegelung, Überformung, Verdichtung).

Tabelle 2: Bewertung der Bodenfunktionen unbelasteter Böden (Ilö)

Bodenfunktionen: (Bewertung: sehr gering - sehr hoch)	
Ertragsfähigkeit:	mittel - hoch
Erosionsanfälligkeit:	gering
Filter-/Pufferfunktion:	hoch
Wasserspeichervermögen:	hoch
Archivfunktion:	mittel
Naturnähe:	mittel

Der Boden im Plangebiet weist aufgrund der Vorbelastungen (bestehende Versiegelung/Überformung) keine besondere Standortfaktorenkombination auf. Es bestehen keine besonderen Funktionen im Naturhaushalt.

→ **Schutzgut Landschaft**

Großräumig betrachtet gehört das Plangebiet zum von Zechsteinschichten geprägten Naturraum 7.3 "Orlasenke" (Zechsteingürtel an Gebirgsrändern) (TMLNU / TLUG 2004).

Im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen hat das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung. Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

Der Untersuchungsraum befindet sich auf der südlichen Flanke der Orlasenke am südlichen Ortsrand von Neustadt/ Orla. Infolge der Ortsrandlage mit bestehenden Gewerbeflächen besteht eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber landschaftsbildverändernden Einflüssen. Das Gelände ist ursprünglich nach Nordosten geneigt, wurde aber im Zuge des Baus des vorhandenen Marktes aufgefüllt und eingeebnet. Vom Plangebiet aus bestehen weitläufige Blickbeziehungen über Neustadt/ Orla hinweg nach Norden zu den Waldgebieten nördlich der Stadt. Nach Süden, Osten und Westen bestehen aufgrund der umgebenden Bebauung und der anliegenden Topografie keine weiteren nennenswerten Blickbeziehungen.

Für das Untersuchungsgebiet sind als ortsbildprägend zu nennen:

- o Plangrundstück mit NETTO-Markt, umgeben von Ziergehölzen und Gehölzstrukturen im Gewerbegebiet
- o westlich Schleizer Straße und Wohngebiete, östlich, nördlich und südlich Gewerbeflächen, in weiterer Umgebung landwirtschaftliche Flächen und Ortsumgehung Neustadt/Orla

Das Plangebiet selbst ist von den umgebenden Wohngebäuden und aufgrund der Topografie von Süden aus einsehbar, durch die begrünte Auffüllung liegen die unmittelbar angrenzenden Grundstücke südlich deutlich tiefer. Die Begrünung des Grundstücks durch Grünland und Gehölzen wirkt sich in seinem aktuellen Zustand positiv für das Ortsbild aus, die intensive Pflege als tief geschnittene Formgehölzfläche mindert diesen Effekt aber erheblich.

Der Naturraum, in dem sich das Plangebiet befindet, besitzt je nach Teilbereich eine geringe bis hohe Landschaftsbildqualität. Ausgedehnte, ungegliederte Ackerflächen oder Industrie/ Gewerbeflächen weisen nur eine geringe Landschaftsbildqualität auf, naturnahe Flächen mit Gehölzen, Gipssteinriffen, Magerrasen und reich gegliederten Offenlandflächen sind hoch bedeutsam. Das Plangebiet an sich ist hier als gering bedeutsam einzuordnen, durch die Siedlungsflächen bestehen auch erhebliche Vorbelastungen. Die gliedernden Elemente (Gehölze) sowie eine erlebniswirksame Fernsicht in die Orlasenke wirken jedoch auch positiv. Der Naturraum insgesamt besitzt auch eine Bedeutung als Erholungsraum, diese ist für das Plangebiet jedoch nachrangig.

→ Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet im Saale-Orla-Kreis gehört zum Klimabereich Südostdeutsche Becken und Hügel, sowie Erzgebirge, Thüringer und Bayrischer Wald. In den höheren Lagen fecht und kühl, ansonsten überwiegend warm und trocken. Im langjährigen Mittel herrschen im Saale-Orla-Kreis folgende Klimacharakteristika (TLUG 2018 UMWELT REGIONAL) vor:

- Jahresmitteltemperatur: 5,9 bis 9,3°C
- Jahressumme Niederschlag: 641 bis 1.209 mm
- Sonnenscheindauer: 1.488 bis 1.558 h/Jahr
- Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm: 7 bis 57
- Überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Südsüdwest

Die bestehende Gewerbefläche im Plangebiet selbst ist als Siedlungsklima (Gewerbe, Verkehrsflächen, Wohnbauflächen) zu bewerten. Die Siedlungsflächen sind durch Gehölze, die als lokalklimatische Puffer wirken, gegliedert. Insgesamt herrscht somit eine starke Vorbelastung der Flächen.

Durch vorhandenen Gehölzbestände werden Witterungsextreme abgemildert (v.a. Wind). Weiterhin begünstigen die Gehölze eine Filter- und Pufferfunktion der Luft und verbessern damit, wenn im vorliegenden Fall auch nur lokal, die Luftqualität.

Die Luftqualität ist im vorliegenden Fall am Stadtrand zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen sowie im Kontext mit den vorhandenen Straßen im Allgemeinen ebenso als vorbelastet zu bewerten. Das Plangebiet besitzt somit als bereits bebauten Grundstück nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

→ Schutzgut Wasser

Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser. Fließgewässer und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht zu finden.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich zudem außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im Bereich des Plangebietes liegt das Grundwasserniveau ca. 17 bis 24 m tief unterhalb GOK. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der stark durchlässigen Gesteine, aber auch relativ großen Grundwasserabstände und vorhandener Löss-Deckschichten als mittel eingestuft. (TLUG 2018 KARTENDIENST GEOLOGIE). Auf unbebauten Flächen ist im Plangebiet mit einer Grundwasserneubildung von 100-125 mm/Jahr zu rechnen (TLUG 2018 UMWELT REGIONAL).

1.2.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das am nächsten gelegene FFH-Gebiet liegt ca. 1,5 km nördlich des Vorhabens (FFH-Gebiet Nr. 145 „Neustädter Teichgebiet“ (DE 5236-301)). Die am nächsten gelegenen SPA-Gebiete liegen jeweils etwa 7 km nördlich (SPA-Gebiet Nr. 39 „Plothener Teiche“ (DE 5336-401)) bzw. nordöstlich des Vorhabens (SPA-Gebiet Nr. 40 „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ (DE 5237-420)) (TLUG 2018 KARTENDIENST NATURSCHUTZ).

1.2.1.3 **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)**

In diesem Kapitel wird der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet. Die Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit erfolgt über eine vierstufige Skala, wie nachfolgend dargestellt:

Tabelle 3: Bewertung Schutzgut Mensch, Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Bedeutung	Wohn- und Wohnumfeldfunktion
gering	Industriegebiete
mittel	Gewerbegebiete
hoch	Einzelhaus, Kleingartenanlage, Grün-, Sport- und Spielanlage
sehr hoch	Wohngebiete

Das Plangebiet besitzt für den Menschen in seiner derzeitigen Ausprägung keine Bedeutung hinsichtlich einer Wohnfunktion, für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete stellt der Lebensmittelmarkt jedoch eine hohe Bedeutung dar.

Die umgebenden Gewerbegebiete weisen ebenso eine sehr geringe Bedeutung für die Wohnfunktion und die Erholung auf, bieten aber Arbeitsplätze für die Bevölkerung. Die umgebenden Wohngrundstücke wiederum weisen eine hohe Bedeutung bezüglich der Wohnfunktion und Empfindlichkeit im Hinblick auf Lärm und anderen Immissionen auf.

1.2.1.4 **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter)**

Im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur-/ Sachgüter, Baudenkmale / Bodenfunde vorhanden. Mit kulturhistorischen Funden ist zwar immer zu rechnen, aufgrund der bestehenden Überformung und Bebauung sind Funde aber unwahrscheinlich.

Die Planfläche unterliegt derzeit einer Nutzung als Gewerbefläche (Einkaufsmarkt), die als solche als Sachgut zu bewerten ist.

1.2.1.5 **Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Der Untersuchungsraum ist stark anthropogen durch bestehende Gewerbeflächen und befestigte Flächen sowie angrenzende Straßen geprägt. Die Siedlungstätigkeit beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate, vorkommende Tier- und Pflanzenarten bzw. die Artenvielfalt sowie das Klima. Die im Plangebiet randlich vorhandenen Grün- und Offenlandstrukturen bewirken einen klimatischen Ausgleich. Sie prägen das Landschaftsbild und stellen Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen dar. Insbesondere im Bereich von Gehölzen haben sich Lebensräume planungsrelevanter Arten entwickelt. Aber auch an den vorhandenen Gebäuden sind entsprechende potenzielle Strukturen vorhanden (z.B. potenzielle Nistplätze Avifauna). Die bestehenden Gehölze wirken sich lokal positiv auf das Klima (Abschwächung von Wind, Filterung der Luft) als auch positiv für das Landschaftsbild aus. Für den Mensch wiederum sind die Flächen derzeit als Erholungsfläche unbedeutend, aber weisen als Nahversorger eine hohe Bedeutung für die Versorgungsfunktion in Neustadt/Orla auf.

1.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

1.2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft)

→ Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Baubedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden, es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die über das anlagebedingte Maß hinausgehen.

Durch die Überplanung des Gewerbestandortes mit einem vorhabenbezogenen B-Plan geht die derzeitige Grünflächenstruktur teilweise verloren. Während ein Teil der Ziergehölze im Westen des Grundstückes erhalten bleiben kann, wird vor allem die östliche Grünfläche durch den Neubau und die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens beansprucht.

Die dabei neu mit Gebäuden/befestigten Flächen überbauten Bereiche werden **anlagebedingt** überformt, die derzeitige Grünstruktur geht verloren (**Konflikt K1**). Im Zuge der Umwandlung von Teilen der Ziergehölzpflanzungen in naturnähere Gehölzbestände entstehen jedoch auch neue Biotopstrukturen (vgl. Maßnahme A1). Auch das neu geplante, vor allem technischen Zwecken dienende Regenrückhaltebecken, soll als Erdmulde mit Rasenansaat und extensiver Pflege (max. 2malige Mahd im Jahr) ausgebildet werden.

Auf den übrigen Grünflächen bleiben zudem soweit möglich vorhandene Gehölze erhalten oder werden durch neue Gehölzpflanzungen ergänzt (vgl. Maßnahme G1).

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebenden Biotope sind nicht zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung des Vorhabens** würden unter gleichbleibender Pflege die derzeitigen Grünflächen und die baubauten Flächen des vorhandenen Lebensmittelmarktes in der heutigen Form erhalten bleiben. Eine Vergrößerung des Marktes im Zuge einer Erweiterung der Fläche wäre demnach nicht möglich.

Fauna

Die potenziell vorkommenden Arten der **Fledermäuse** sind teilweise vom Vorhaben betroffen. Die umgebenden Gehölzstrukturen, die als Jagdgebiet genutzt werden, bleiben erhalten. Die Grünflächen im Plangebiet werden überwiegend neu angelegt. Einzelne Gehölze (Einzelbäume) außerhalb der benötigten Bauflächen können grundsätzlich auch erhalten bleiben. Bei den erforderlichen Gehölzrodungen sind keine hoch bedeutsamen Strukturen betroffen (v.a. Ziergehölze und einzelne junge Bäume). Die vorhandenen Gehölze im Sondergebiet haben nur eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet. Da auch neue Gehölzpflanzungen im Zuge der Grünordnung vorgesehen sind (vgl. Maßnahme A1), werden verloren gehende Gehölzstrukturen auch entsprechend ersetzt, sodass insgesamt die mittlere Bedeutung der Grünflächen als Jagdgebiet erhalten und entwickelt werden kann. Durch das vorhabenbezogene B-Plangebiet sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf jagende Fledermäuse festzustellen.

Am vorhandenen Lebensmittelmarkt sind Fledermausvorkommen zwar unwahrscheinlich, können aber nie ganz ausgeschlossen werden. Im Zuge der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen ist daher bei Funden von Fledermäusen die Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla zu kontaktieren, um die Tiere ggf. zu bergen (vgl. V_{SAP3}).

Für die **Avifauna** treten verschiedene Betroffenheiten auf, die man getrennt nach Gebäudebrütern und nach Gehölzbrütern betrachten kann:

- **Gebäudebrüter**

Baubedingte Beeinträchtigungen der Gebäudebrüter können durch den Abriss von Teilen des bestehenden Gebäudes sowie durch die Sanierung des Bestandsgebäudes entstehen, indem eine Beeinträchtigung oder Tötung einzelner Individuen der vorkommenden Gebäudebrüter ausgelöst wird (**Konflikt K2**). Entsprechende Beeinträchtigungen sind vermeidbar, indem entsprechende Arbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden (vgl. V_{SAP2}).

Anlagebedingt gehen durch den Abriss von vorhandenen Gebäudeteilen potenzielle Brutplätze (v.a. für Nischenbrüter) verloren. Jedoch entstehen wieder neue Gebäudeanbauten, die für die gleichen Arten auch in Zukunft Potenzial als Brutplatz aufweisen. Demnach ist hier keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar.

Betriebsbedingt können Störungen von den umgebenden Artenvorkommen ausgeschlossen werden. Die überplante Fläche ist bereits heute durch ihre Nutzung als Sondergebietsfläche entsprechend vorbelastet, sodass die zukünftig weiterhin bestehende Nutzung als Lebensmittelmarkt, wenn auch auf etwas größerer Fläche, insgesamt keine erhebliche Störung verursacht.

- **Gehölzbrüter**

Baubedingte Beeinträchtigungen der Gehölzbrüter entstehen durch die Beeinträchtigung oder Tötung einzelnen Individuen im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (**Konflikt K3**). Bei der Beseitigung von Gehölzen sind daher entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Rodung außerhalb Brutzeit, vgl. V_{SAP1}) erforderlich.

Anlagebedingt gehen bei der Beseitigung einzelner Gehölze Habitatstrukturen für die potenziell hier vorkommenden Gehölzbrüter verloren.

Im Zuge der Eingrünung des neuen Lebensmittelmarktes sind jedoch auch neue Gehölzpflanzungen vorgesehen, sodass langfristig auch ausreichend Brutplätze für die Avifauna im Gebiet und dessen näherer Umgebung gegeben sind. Somit ist keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar.

Betriebsbedingt gilt auch für die Gehölzbrüter die gleiche Aussage wie oben dargestellt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Aufstellung des B-Planes, insbesondere durch den Verlust von Flächen mit Gehölzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, beeinträchtigt.

Die Bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen führen zum Verlust des Arteninventars und zur weiteren anthropogenen Überformung der neu zu überbauenden Flächen. Auf der Fläche besteht durch vorhandene Gebäude und die befestigten Flächen bereits eine entsprechende Vorbelastung, sodass im Wirkungsbereich des Vorhabens derzeit ohnehin bereits anpassungsfähige und überwiegend störungsunempfindliche Arten vorkommen. Zudem sind auch neue Gehölzpflanzungen zur Eingrünung geplant, die ihrerseits auch zukünftig als Lebensraum für Fauna und Flora dienen. Daher entstehen durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Biologische Vielfalt.

Bei **Nichtdurchführung des B-Planes** bleiben sämtliche Lebensräume und Artenvorkommen und somit auch die Biologische Vielfalt im Status quo bestehen, es sind dabei keine Beeinträchtigungen erkennbar.

→ Schutzgut Fläche

Im Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ im Bereich eines bestehenden Lebensmittelmarktes in der Stadt Neustadt/Orla entwickelt. In der insgesamt 5.561 m² großen Fläche wird dabei eine Grundfläche von 3.850 m² festgesetzt. Durch Zufahrt, Stellflächen und das erweiterte Marktgebäude können damit insgesamt 3.850 m² versiegelt werden. Abzüglich der bereits vorhandenen versiegelten Fläche (3.577 m²) erfolgt somit eine Neuversiegelung von 273 m².

Anlagebedingt ist insgesamt von ca. 3.850 m² komplett versiegelter Fläche auszugehen. Die übrige Fläche wird als nicht überbaubare Fläche mit 1.711 m² bewertet. Diese beinhaltet sämtliche Grünflächen (verbleibende Gehölze, neue Gehölze, gestaltete Grünflächen, Regenrückhaltebecken) des Plangebietes.

Bau und Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

Bei **Nichtdurchführung des B-Planes** bleibt der Bestand mit dem kleinen Lebensmittelmarkt und umgebenden Grünflächen mit Gehölzen ohne zusätzliche Bebauung erhalten. Eine weitere Bebauung wäre nicht möglich.

→ Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen wie Verdichtung und Änderung der oberen Bodenschichten durch Überfahren, Schotter- und ggf. Bauschutteintrag, Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen, Verlust von Treib- und Schmiermittel sowie Hilfsstoffen (Chemikalien), Oberflächenverdichtung und Gefahr des Eintrages von Schmier- und Lösungsmitteln, Treib- und Brennstoffen sind überwiegend vermeidbar und werden als nicht erhebliche Auswirkungen eingeschätzt. Zudem ist es nicht vorgesehen, zusätzliche Flächen über das anlagebedingte Maß hinaus in Anspruch zu nehmen.

Im Plangebiet erfolgt durch die Entwicklung des Sondergebietes **anlagebedingt** eine Neuversiegelung von 273 m² Boden (Bodentyp lloe, **Konflikt KV**) und eine Wiederversiegelung von 3.577 m² bestehender bebauter Fläche. Die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens (174 m²) sowie die Anpassung der Grünflächen erfolgt im Bereich vorbelasteter Bodenbereiche (vorhandene Überformung/ Aufschüttung) und werden daher nicht als zusätzlicher Konflikt bewertet.

Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

Bei **Nichtdurchführung des B-Planes** bleibt der Bestand der bisher versiegelten Flächen sowie der bestehenden Grünstrukturen mit Teil-vorbelasteten Böden bestehen.

→ Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch temporäres Auftreten von Baumaschinen und Fahrzeugen während des Baus der Anlagen. Die Auswirkungen sind in der Regel aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkung nicht erheblich.

Anlagebedingt entsteht durch die Errichtung der Baukörper eine Überformung der Landschaft. Es werden jedoch Bereiche überbaut, die aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Lebensmittelmarkt vorbelastet sind. Somit wird die Errichtung der neuen Baukörper (Anbau an den bestehenden Markt) nicht als erhebliche Beeinträchtigung klassifiziert.

Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt.

Bei **Nichtdurchführung des Vorhabens** würde das derzeitige Landschaftsbild bestehen bleiben, es käme zu keiner Erweiterung von Gebäuden oder sonstigen befestigten Flächen, auch die südliche und nördliche Eingrünung des derzeitigen Marktes bliebe erhalten.

→ Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch zeitlich begrenzte Emissionen von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen, die Auswirkungen werden nicht als erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingt entsteht durch die Errichtung der Baukörper und anderweitig versiegelter Flächen eine Neuversiegelung in Höhe von 273 m² (vgl. KV). Die Flächenversiegelung findet auf bestehenden Ziergehölzflächen im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Lebensmittelmarktes statt. Eine besondere klimatische Funktion wird dabei nicht beeinträchtigt, sodass eine geringfügige Ausweitung der Bebauung nach Osten hier keine erhebliche Beeinträchtigung verursacht. Die allgemeine Beeinträchtigung des Flächenverlustes ist bereits über den Konflikt KV abgedeckt.

Betriebsbedingt werden ebenso keine weiteren Flächen beeinträchtigt. Durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes entsteht zwar etwas mehr Verkehrsaufkommen (Besucher- und Lieferverkehr), insgesamt ist dieser aber so gering, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Klima/ Luft zu erwarten sind.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleiben sämtliche Grünstrukturen im Bestand erhalten, es kommt zu keiner Bebauung und zu keiner höheren Verkehrsbelastung am Standort.

→ Schutzgut Wasser

Bestehende **Oberflächengewässer** sind nicht direkt vom Vorhaben betroffen. Jedoch entsteht durch das geplante Erdbecken zum Rückhalt und zur Versickerung ein zumindest temporär wasserführendes Kleingewässer (v.a. technischer Zweck zum Wasserrückhalt). Die Rückhaltungs- und Versickerungsmulde soll extensiv gepflegt werden und bildet somit zukünftig ein potenziell naturnahes Kleingewässer. Zudem wird der Oberflächenabfluss im Einzugsbereich der Orla minimiert. Durch die Rückhaltung des Oberflächenwassers kann somit auch einer negativen Auswirkung der Neuversiegelung entgegen gewirkt werden.

Nachfolgende Angaben beziehen sich allein auf das **Grundwasser**.

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die Gefahr des temporären Eintrages von Treib- und Schmiermitteln aus Fahrzeugen und Baumaschinen. Die baubedingten Stoffeinträge ins Grundwasser sind in der Regel vermeidbar. Insgesamt ist damit eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

Anlagebedingt entsteht aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von 273 m² (vgl. KV) ein erhöhter Oberflächenabfluss bei Niederschlagsspitzen. Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern (Rückhalte- und Versickerungsmulde, 174 m²). Die Mulde wird mit einem Notüberlauf ausgestattet, der an den vorhandenen Abwasserkanal angeschlossen wird. Die Grundwasserneubildungsrate auf dem Grundstück wird umso geringer beeinträchtigt, je mehr Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden kann. Insgesamt wird von keiner gesonderten erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen, die Beeinträchtigungen sind über die allgemeinen Flächenverluste von Konflikt KV abgedeckt.

Betriebsbedingte Stoffeinträge in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung des Vorhabens** bleiben die im Bestand vorhandenen Flächen weiterhin bestehen. Auswirkungen auf das Grundwasser sind dabei nicht erkennbar.

1.2.2.2 **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)**

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, d.h. FFH- bzw. europäische Vogelschutzgebiete werden von den Vorhaben **bau- und anlagebedingt** nicht berührt, die Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planes hat somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

Auch die erwartbaren **betriebsbedingten** Auswirkungen des neuen Sondergebietes am Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes sind nicht geeignet, um die mehr als ein bzw. sieben km entfernten FFH- und SPA-Gebiete in ihren Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen.

1.2.2.3 **Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit)**

Durch die Sanierung und den Abriss des einzelner Bauteile des alten Marktes und der Errichtung neuer Gebäude (Anbau) auf dem Grundstück entstehen **baubedingt** vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn die aktuell gültigen technischen Normen und Richtlinien eingehalten werden, so z.B. die AVV Baulärm.

Anlagebedingt werden Flächen überbaut, die bisher für das Schutzgut Mensch zum Thema Wohnen und Erholung eine geringe Bedeutung haben. Die Funktionen des Standortes als Versorger (Lebensmittelmarkt) werden durch den Neubau verbessert, da durch den Neubau eine übersichtlichere Gestaltung des Verkaufsraumes sowie bequeme und barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Bereichen des Marktes, auch für Kunden mit eingeschränkter Mobilität, entstehen sollen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist damit anlagebedingt nicht erkennbar.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen zu erwarten.

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt (bestehender rechtskräftiger vorhabenbezogener B-Plan) sind durch die Erweiterung des Marktes und den damit verbundenen nur geringfügigen Änderungen des Lieferverkehrs und Besucheraufkommens (Lieferzufahrt wird etwas nach Osten verschoben, Sortiment bleibt gleich, lediglich Attraktivität des Marktes wird durch Modernisierung erhöht und Kundenparkplätze werden geringfügig angepasst) keine erheblichen Auswirkungen bezüglich Emissionen zu erwarten. Die Kundenzufahrt soll am derzeitigen Standort bleiben, eine zusätzliche Zufahrt über die Straße „Am Stadtweg“ ist nicht vorgesehen. Die derzeitigen Verkehrsflüsse auf den umgebenden Straßen bleiben somit in etwa gleich.

1.2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter)

Im Rahmen der Bauarbeiten sind archäologische Funde möglich.

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die sonstigen Sachgüter in der unmittelbaren Umgebung (Landwirtschaftliche Flächen) bleiben erhalten.

1.2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Durch die Überplanung des derzeitigen Lebensmittelmarktes wird dieser neu gestaltet. Der Markt wird durch einen Anbau auf dem Grundstück 1592/15 nach Osten erweitert, zudem wird eine neue Versickerungs-/ Regenrückhaltegrube angelegt. Die hier vorhandene Ziergehölze werden überplant. Das alte Gebäude und die alten Stellflächen bleiben überwiegend erhalten, lediglich im Süden des Grundstückes erfolgt eine geringfügige Umgestaltung der Stellflächen. Im Zuge von Grünordnerischen Maßnahmen werden neue Gehölze angelegt und die übrigen Grünflächen neu gestaltet. Es werden durch das erweiterte Gebäude und die verschobene Lieferzufahrt bisher unversiegelte Böden versiegelt. Im Zuge des Flächenverlustes gehen auch Gehölze als Lebensraum für Flora und Fauna (v.a. Avifauna) verloren. Zudem entsteht durch die Bebauung und Versiegelung eine geringfügige zusätzliche Beeinträchtigung von Grundwasser, Klima/ Luft und dem Ortsbild. Letzteres wird auch im Zuge des Verlustes von Gehölzen (südliche Eingrünung) beeinträchtigt, erfährt aber in Teilbereichen durch die Neuanlage von Gehölzen auch einen Ausgleich. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist durch die zusätzliche Versiegelung ebenso nicht gegeben, der zusätzliche Oberflächenwasserabfluss wird über die geplante Rückhalte-/ Versickerungsgrube minimiert. Die Eingriffe werden somit insgesamt auf das nötigste Maß minimiert, nicht zwingend zu rodende Gehölze werden beispielsweise im Plangebiet erhalten (z.B. einzelne Bäume entlang Schleizer Straße).

1.2.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Das Vorhaben weist eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind im Wesentlichen durch Sturm/ Gewitter/ Hagel/ Starkregen (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen) und Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge) gegeben. Weiterhin ist aufgrund der geologischen Situation (Zechstein) mit auftretenden Subrosionsprozessen (Erdfällen etc.) zu rechnen. Weiterhin kann in Zusammenhang mit Unfällen auf der angrenzenden Schleizer Straße oder in den benachbarten Gewerbeflächen auch eine Gefahr auf das Sondergebiet ausgehen. Bei Katastrophen wie Brandfällen oder Verkehrsunfällen können schädliche Stoffeinträge in Böden und Grundwasser (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen. Bei Sturm und Hagel wird insbesondere der physische Gebäudezustand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen etc.). In diesem Zuge sind vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.). Bei Starkregen können Wasser- und Schlammmassen von den angrenzenden Flächen auf das Grundstück gelangen und hier Überflutungen auslösen.

Auf dem Gelände des zukünftigen Sondergebietes werden keine hoch gefährlichen Stoffe hergestellt. Diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten.

1.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zur detaillierten Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der vorhandenen Biotopflächen (Bestandsaufnahme Plangebiet) im Vergleich zur Planung des Bebauungsplanes. Dabei wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Kompensation erforderlich wird. Diese wird dann den ggf. zu planenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

Bestand, Ermittlung des Bestandwertes (Stand 2018)

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m ²	Wert- stufe	Wert- einheiten
6400	Einzelbäume	7 Bäume auf dem Marktgelände (1x Sand-Birke, 1x Spitzahorn, 5x Winterlinde), 20 m ² je Baum	140	35	4.900
8400	Offene Fläche im Gewerbebereich	(ehemalige Grünfläche, Rohboden)	11	10	110
9142	Sonstige Gewerbeflächen	Bestehender NETTO-Markt mit Zufahrt und Parkplatz	3.577	0	0
9399	Sonstige Grünflächen	Ziergehölzpflanzungen, intensiv gepflegt + Formschnitt	1.833	20	36.660
Summen			5.561		41.670

Die vorstehende Ermittlung des Bestandwertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **41.670** Werteinheiten ergeben.

Planung, Ermittlung des Planungswertes (BP Sondergebiet Lebensmittelmarkt)

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m ²	Wert- stufe	Wert- einheiten
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt auf einer Gesamtfläche von 5.561 m² (Nettobauland)					
-> Überbaubare Grundfläche 3.850 m² (versiegelte Fläche)					
9142	Sonstige Gewerbeflächen	Lebensmittelmarkt inklusive Zufahrt und Stellflächen	3.850	0	0
-> Nicht überbaubare Fläche -> 1.711 m²					
6400	Einzelbaum	4 x Einzelbaum (20 m ² je Baum) im Süd/Westfläche innerhalb G1	80	35	2.800
6400	Einzelbaum	1 x Einzelbaum (20 m ² je Baum) im Norden innerhalb A1	20	35	700
9399	Sonstige Grünflächen	Ziergehölzpflanzungen, intensiv gepflegt (Vorgabe G1: Bodendecker/Ziergehölze und Formschnitt zulässig)	717	20	14.340
9399	Sonstige Grünflächen	Sonstige Grünflächen (Vorgabe A1 Heimische Gehölze ohne Formschnitt bzw. extensive Pflege)	720	30	21.600

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m ²	Wertstufe	Wert-einheiten
2515	Naturfernes Kleingewässer	Fläche zum Regenwasserrückhalt/ Versickerung, ggf. nur temporär wasserführend, extensive Pflege (Vorgabe G1: Rasenansaat)	174	20	3.480
Summen			5.561		42.920

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **42.920** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Bilanzwert von **+1.250** Werteinheiten (Flächenäquivalent), zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung und den Gehölzverlust ist die Umwandlung naturferner Ziergehölze in eine naturnähere Gehölzpflanzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Zudem wird das vorgesehene Regenrückhaltebecken extensiv gepflegt und kann sich ebenso noch zu einem mittel bedeutsamen Biotoperelement im Plangebiet entwickeln. Die Flächen reichen aus, um insgesamt den Eingriff auszugleichen.

1.2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

1.2.4.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Nr. 1 bis 3) sowie der wild lebenden Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand (EHZ) einer lokalen Population einer Art verschlechtert. Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie (FFH-RL). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht zum Tragen kommt.

In einem ersten Schritt zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wird in einer Relevanzprüfung ermittelt, welche Arten bzw. Artengruppen im Plangebiet vorkommen können. Grundlage für die Erarbeitung des zu prüfenden Artspektrums (Relevanzprüfung) ist die Liste 1 „Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel)“ (Stand 16.11.2009, TLUG 2009) sowie die Liste 3 „Planungsrelevante Vogelarten in Thüringen“ (Stand August 2013) der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG 2013).

Weiterhin werden auch die Arten der Liste 2 „Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- u. Pflanzenarten in Thüringen (Arten gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG) (Stand 27.03.2009, TLUG 2009) berücksichtigt.

1.2.4.2 Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten

Von den planungsrelevanten Artenvorkommen aus den oben genannten Listen 1,2 und 3 sind folgende Arten potenziell im Plangebiet vorkommend (Potenzialabschätzung):

Fledermäuse: Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großes Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Avifauna (Brutvögel):

- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Elster (*Pica pica*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Girlitz (*Serinus serinus*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Misteldrossel (*Turdus viscivorus*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Turteltaube (*Streptopelia turtur*), Wachholderdrossel (*Turdus pilaris*), Wintergoldhähnchen (*Regulus regulus*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Bluthänfling (*Linaria cannabina*)
=> **Potenzielle Brutvögel in umgebenden Gehölzen**
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Amsel (*Turdus merula*), Feldsperling (*Passer montanus*) / Haussperling (*Passer domesticus*)
=> **Potenzielle Brutvögel am Gebäude**

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten (weder Tier- noch Pflanzenarten).

1.2.4.3 Auswirkungen auf vorkommende, artenschutzrechtlich relevante Arten

Fledermäuse

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht durch das Vorhaben betroffen. Die zu rodenden Gehölze weisen keine Qualitäten auf, die als Versteck für Fledermäuse geeignet sind (keine Höhlenbäume, keine größeren Gehölze mit Stammrissen, grober Borke oder ähnlichem), Tagesquartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere sind hier auszuschließen.

Auch im anzureißenden Gebäudeteil (bestehender Anbau) sind Quartiere gebäudebewohnender Arten unwahrscheinlich, im vorliegenden Fall jedoch nicht auszuschließen. Im Zuge des Abrisses des Seitenanbaus und der Sanierung am Bestandsgebäude ist daher bei unerwarteten Fledermausfunden die Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla hinzuzuziehen, um Tiere zu bergen (V_{SAP3}). In diesem Fall sind ggf. auch Ersatzquartiere für Fledermäuse auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld (Neustadt an der Orla) zu planen, da die bestehenden Quartiere durch den Abriss verloren gingen und somit eine Entnahme einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 vorliegen würde. Das Eintreten des oben genannten Verbotstatbestandes ist demnach theoretisch möglich, kann aber durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen (V_{SAP3}) und dann ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Fledermäuse nicht ein. Gehölze und Gebäudeteile werden außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit beseitigt (vgl. Maßnahmen V_{SAP1} und V_{SAP2}). Ggf. im Gebäude aufgefundene Individuen werden nach Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla gerettet (V_{SAP3}), entsprechende Ersatzquartiere sind ebenso bei entsprechenden Funden vorgesehen (A_{CEF3}). Störungswirkungen auf die Fledermauspopulationen darüber hinaus (lokale Population) sind nicht gegeben.

Die in Quartieren im Umfeld vorkommenden Populationen werden nicht beeinträchtigt. Die Gehölzstrukturen, die als Jagdgebiet genutzt werden, bleiben überwiegend erhalten (Gehölze im Umfeld, teilweise auch bestehende Ziergehölze). Der Verlust von Ziergehölzflächen als Jagdstruktur ist nur von geringer Relevanz, da es sich im vorliegenden Fall um keine hoch bedeutsame Struktur handelt.

Da auch neue Gehölzpflanzungen im Zuge der Neuordnung der Grünflächen vorgesehen sind, werden verloren gehende Gehölzstrukturen auch entsprechend ausgeglichen, sodass insgesamt die mittlere Bedeutung der Grünflächen als Jagdgebiet erhalten und entwickelt werden kann. Durch das neue vorhabenbezogene B-Plangebiet sind daher keine Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festzustellen, der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Da wie bereits thematisiert die zu rodenden Gehölze keine Qualitäten aufweisen, die als Versteck für Fledermäuse geeignet sind (keine Höhlenbäume, keine größeren Gehölze mit Stammrissen, grober Borke oder ähnlichem) und Tagesquartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere hier auszuschließen sind, sind im Bereich der Gehölze auch keine Gefahren der Tötung einzelner Individuen im Zuge der Bauarbeiten gegeben.

In abzureißenden Gebäudeteilen dagegen sind Quartiere gebäudebewohnender Arten wie bereits beschrieben nicht vollends auszuschließen. Im Zuge der Sanierung des Bestandsgebäudes und des Abrisses des Gebäudeanbaus ist daher bei unerwarteten Fledermausfunden die Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises hinzuzuziehen, um Tiere zu bergen (V_{SAP3}). Durch die Bergung aufgefundener Fledermäuse (Vermeidungsmaßnahme V_{SAP3}) kann die Tötung einzelner Individuen vermieden werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist demnach im Bereich der Gebäude theoretisch möglich, kann aber durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen (V_{SAP3}) verhindert werden.

Avifauna

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna sind potenziell im Bereich von Gehölzen betroffen. Die potenziell vorkommenden Arten bauen jedoch jedes Jahr auch ein neues Nest, sodass im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (diese findet gemäß V_{SAP1} außerhalb der Brutzeit statt) keine dauerhaften Niststätten verloren gehen. Durch den vorgesehenen Erhalt und die Neuanlage von Gehölzen (vgl. A1 und G1) werden langfristig wieder Gehölzstrukturen geschaffen, die den genannten Arten auch weiterhin als Brutplatz zur Verfügung stehen werden. Zudem sind keine streng geschützten Vogelarten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie betroffen, sodass auch keine strengeren Vorgaben zu berücksichtigen sind.

Auch in den abzureißenden Gebäudeteilen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna potenziell möglich. Niststätten von Vogelarten, die diese dauerhaft nutzen (z.B. Schwalben) konnten im Zuge der Begehung am 14.07.2018 nicht festgestellt werden. Entsprechend sind lediglich spontan genutzte Nistplätze der unter Kapitel 1.2.4.2 genannten Nischenbrüter nicht auszuschließen. Diese Arten bauen aber in der Regel, vergleichbar mit den oben genannten Arten der Gehölze, ebenso in jedem Jahr ein neues Nest. Nach dem Abriss des Seitenanbaus steht der potenzielle „alte“ Brutplatz nicht mehr zur Verfügung. Durch den Neubau eines größeren Anbaus entsteht langfristig jedoch wieder potenzieller Lebensraum für gebäudebrütende Arten.

Der Verbotstatbestand der Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die betrachteten Vogelarten insgesamt somit nicht einschlägig.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 tritt im vorliegenden Vorhaben für Vögel nicht ein. Gehölze und Gebäudeteile werden außerhalb der Brutzeit beseitigt bzw. abgerissen (vgl. Maßnahmen V_{SAP1} und V_{SAP2}). Die in der Stadt Neustadt an der Orla sowie auf den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen und im Verkehrsbegleitgrün vorkommenden Vogelpopulationen werden nicht beeinträchtigt.

Die in den genannten Flächen vorkommenden Arten sind bereits an den Menschen angepasst und halten bereits heute zum bestehenden Lebensmittelmarkt ihre artbezogenen Effektdistanzen (Abstand aufgrund Lärm, Abstand aufgrund bestehenden Störfaktoren wie dem derzeitigen Kundenverkehr, Abstand aufgrund ungeeigneten Habitatstrukturen (z.B. vertikale Gehölze bei Feldlerchen)) ein.

Durch die Bauarbeiten und die kleinräumige Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind daher keine nennenswerten zusätzlichen Störungen, die merklich den Erhaltungszustand der lokalen Populationen beeinträchtigen, zu erwarten.

Durch das neue vorhabenbezogene B-Plangebiet sind daher keine Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festzustellen, der entsprechende Verbotstatbestand tritt insgesamt gesehen nicht ein.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

In den zu rodenden Gehölzen können verschiedenste Arten von Gebüschbrütenden Vogelarten vorkommen (siehe 1.2.4.2). Im Zuge der Bauarbeiten können dabei einzelne Individuen und ihre Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu Schaden kommen und getötet werden. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wäre erfüllt. Um diesen Sachverhalt zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung installiert, nach der die Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit beseitigt werden dürfen. Analog zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind demnach Rodungsarbeiten nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar möglich (vgl. V_{SAP1}).

Am abzureißenden Gebäudeteil (Anbau) sind ebenso Brutplätze gebäudebewohnender Arten (siehe 1.2.4.2) möglich. Der Abriss der Gebäudeteile sowie die Sanierung des Gebäudes ist daher ebenso außerhalb der Brutzeit durchzuführen (V_{SAP2}). Der Abriss kann auch während der Brutzeit vorgezogen werden, wenn im Einzelfall ein entsprechender Gutachter (Biologe) keine Vogelbruten am Gebäude feststellt und die Arbeiten für unbedenklich erklärt. Unter Beachtung der genannten Maßnahmen ist der Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die betrachteten Vogelarten insgesamt somit nicht einschlägig.

1.2.5 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1.2.5.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang (GR 3.850 m²)
- Umwandlung von Ziergehölzen in naturnahe Gehölzstrukturen (Eingrünung im Norden und Osten; Maßnahme A1)
- Bauzeitenregelung (Gebäude) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von hier potenziell vorkommenden Brutvögeln
- Bauzeitenregelung (Gehölze) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von hier vorkommenden Brutvögeln
- Rettung ggf. aufgefundener Fledermäuse in Abstimmung mit UNB des LK Saale-Orla
- Erhalt von Einzelbäumen, Neugestaltung von sonstigen Grünflächen (Maßnahme G1)

FLÄCHE

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang (GR 3.850 m²)
- Nachnutzung eines bestehenden Grundstückes mit Lebensmittelmarkt, Minimierung der Neuversiegelung

BODEN

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang (GR 3.850 m²)
- Nachnutzung eines bestehenden Grundstückes mit Lebensmittelmarkt, Minimierung der Neuversiegelung
- Erhalt von Einzelbäumen, Neugestaltung von sonstigen Grünflächen (Maßnahme G1)

WASSER

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang (GR 3.850 m²)

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser innerhalb des Sondergebietes, Anlage einer Versickerungs-/ Rückhaltegrube

KLIMA/ LUFT

- Umwandlung von Ziergehölzen in naturnahe Gehölzstrukturen (Eingrünung im Norden und Osten; Maßnahme A1)
- Erhalt von Einzelbäumen, Neugestaltung von sonstigen Grünflächen (Maßnahme G1)

LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme auf den absolut notwendigen Umfang (GR 3.850 m²)
- Umwandlung von Ziergehölzen in naturnahe Gehölzstrukturen (Eingrünung im Norden und Osten; Maßnahme A1)
- Erhalt von Einzelbäumen, Neugestaltung von sonstigen Grünflächen (Maßnahme G1)

1.2.5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

1.2.5.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

1.2.5.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter)

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Kultur- und sonstiger Sachgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich.

Werden bei Erdarbeiten Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste (z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) festgestellt, sind diese im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich dem Landkreis Saale-Orla als Untere Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

1.3 WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES NACH § 1 ABS. 6 NR. 7E, F, H UND J BAUGB

EMISSIONEN, ABFÄLLE UND ABWASSER

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt wie beim bisherigen Lebensmittelmarkt in das vorhandene Kanalnetz (Mischwasserkanal) des Zweckverbandes Wasser & Abwasser Orla.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. wird teilweise als Löschwasservorrat in einer Zisterne gesammelt bzw. zur Dämpfung des Oberflächenwasserabflusses zurückgehalten.

Abfälle werden zentral durch den örtlichen Entsorger, dem Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO) erfasst und fachgerecht entsorgt.

ENERGIEEFFIZIENZ UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt.

1.4 ALTERNATIVEN

Im Hinblick auf die Weiternutzung des bestehenden Grundstückes sind keine weiteren Standort-Alternativen gegeben. Dies begründet sich auch durch die damit verbundene Minimierung der Neuversiegelung, da bereits versiegelte Flächen weiter genutzt werden. Detailliertere Aussagen zu Planungsalternativen sind Kapitel 3.4 der Begründung (Teil A) zu entnehmen.

1.5 ERGÄNZENDE ANGABEN

1.5.1 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes entsprechend des Leitfadens UVP und Eingriffsregelung in Thüringen schutzgutbezogen erfasst und in ihrer Bedeutung unterschieden. Zur Bewertung der Biotopie wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und das Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005) angewandt. Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Zeitgleich wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem nach der Analyse des Bestands (Eingriffsermittlung) grünordnerische Maßnahmen entwickelt werden. Auf eine detaillierte Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wird im Umweltbericht verzichtet, da diese Bestandteile des integrierten Grünordnungsplanes (GOP) sind und dort ausführlich beschrieben werden.

Grundlage der Ermittlung der Schutzgüter stellen vorrangig Erhebungen vor Ort (Ortsbegehung am 14.07.2018) dar.

1.5.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In die Erarbeitung des Umweltberichtes sind alle derzeit verfügbaren Unterlagen, Gutachten usw. eingeflossen. Schwierigkeiten traten bisher nicht auf.

1.5.3 Monitoring

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Neustadt an der Orla. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden.

Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Stadt besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die Stadt Neustadt an der Orla überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits innerhalb der Festsetzungen/Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an den B-Plan gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen. Die grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Gehölze und Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Tabelle 4: Geplante Überwachungsmaßnahmen

Überwachungsmaßnahmen:	Zeitpunkt:
Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920	während der Baumaßnahmen im Nahbereich von zu erhaltenden Gehölzen
Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die westlich und nordwestlich gelegenen Wohngebiete	bei Beschwerden ist der Betreiber des Lebensmittelmarktes verpflichtet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm durch Schallimmissionsmessungen nachzuweisen → bei Überschreitung der Werte sind ausreichend Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (auf Kosten des Betreibers des Lebensmittelmarktes)
Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich möglicher archäologischer Funde im Boden → ggf. erforderliche Maßnahmen → Informationspflicht	während der Baumaßnahmen

1.5.4 Zusammenfassung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“ stellt im Sinne des § 14 BNatSchG einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, werden innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Standort des Plangebietes befindet sich im Bereich eines vorhandenen Lebensmittelmarktes, der nach Osten in vorhandene Ziergeholzflächen erweitert werden soll. Die heutige Fläche des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes weist Gewerbeflächen (Einkaufsmarkt mit Zufahrt und Stellflächen), gestaltete Grünflächen (Ziergeholze) und einer Offenbodenfläche (unbewachsene Rabatte) auf. Im Norden, Osten und Süden grenzen Gewerbeflächen mit umgebenden Grünstrukturen des Siedlungsbereiches an. Im Westen befindet sich die Schleizer Straße mit einer Bushaltestelle, dahinter liegen Wohngebiete. Hinter dem südwestlichen Ortsrand und auf Kleinstflächen zwischen der Gewerbebebauung befinden sich auch landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Acker).

Durch die Planung wird die Bebauung auf dem Grundstück erweitert. Ein bestehender Gebäudeanbau, die derzeitige Lieferzufahrt sowie ein Teil der Ziergeholzflächen und 2 Bäume werden beseitigt. Es wird ein neuer Anbau am Gebäude zur Erweiterung dessen errichtet, die Stellflächen werden zudem geringfügig angepasst. Die Lieferzufahrt wird etwas nach Osten in die bisherige Grünfläche verschoben. Weiterhin wird eine neue Versickerungs-/ Rückhalte mulde im Bereich von bisherigen Ziergeholzflächen neu angelegt. Im Norden und Osten des Gebäudes werden die übrigen vorhandenen Ziergeholze durch heimische Gehölzpflanzungen ersetzt. Die Grünflächen im Umfeld der Stellplätze zwischen Marktgebäude und L1077 werden neu gestaltet, wobei einzelne Bäume entlang der L1077 erhalten werden können. Aus Gründen der Einsehbarkeit des Geländes sind auf den hiesigen Grünflächen nur Rasenansaat oder niedrige Gehölze (Bodendecker) möglich. Durch die Umgestaltung des Gebietes entsteht vor allem ein Verlust von bisher unversiegelten Böden.

Die vorhandenen Gehölze können teilweise erhalten werden, durch zwei Einzelbaumrodungen sowie durch die Überbauung von bisherigen Ziergehölzflächen kommt es jedoch zu Gehölzverlusten. Dabei wird auch der Lebensraum der Fauna (v.a. Brutvögel) beeinträchtigt, sodass bestimmte Zeiten zur Gehölzrodung einzuhalten sind (Rodung außerhalb der Brutzeit nur vom 1.10.-28./29.2 eines Jahres).

Insgesamt ist das 5.561 m² große Plangebiet aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (bestehender Lebensmittelmarkt mit Außenanlagen, 3.577 m²) als vorbelastet einzustufen. Damit ist nur ein Teil der insgesamt im neuen vorhabenbezogenen B-Plan versiegelbaren Fläche (GR 3.850 m² Versiegelung gesamt) als Neuversiegelung (273 m²) zu bewerten.

Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert bzw. ausgeglichen. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Die Erweiterung der Bebauung findet weitestgehend im Bereich der bisherigen versiegelten Flächen sowie im Bereich der östlichen Ziergehölzflächen statt. Insbesondere der neue Gebäudeanbau und die verlagerte Lieferzufahrt ragen in die bisher unversiegelten Grünflächen. Im Plangebiet wurde durch Festsetzung einer Grundfläche von 3.850 m² angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Die Maßnahmen zur Eingrünung der Fläche (Umwandlung von Ziergehölzflächen in heimische Gehölzpflanzungen, Neugestaltung aller übrigen Grünflächen, Erhalt von 5 Einzelbäumen) sollen das Plangebiet weiter eingrünen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit der Umwandlung von Ziergehölzen in heimische Gehölzpflanzungen im Norden und Osten (A1, 720 m²) sowie die Neugestaltung der Grünflächen im Bereich der Versickerungs-/ Rückhaltemulde sowie Westen des Grundstückes (G1, 893 m²) dienen dem Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter. Die Gehölze dienen zur Eingrünung des Grundstückes und zur dauerhaften Bodenbedeckung und damit zum Schutz vor Erosion.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Zusammenhang mit den geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Rettung ggf. angetroffener Fledermäuse) nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Maßnahmen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Somit kann der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMABNAHMEN

(§ 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Das Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Für den Bebauungsplan werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

2.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

Gestaltungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche

Auf dem Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt sind sämtliche Grünflächen, die nicht gesondert als Pflanzfläche in Maßnahme A1 festgesetzt sind, mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist, außerhalb der geplanten Versickerungs-/ Rückhalte mulde, ohne Einschränkungen der zu verwendenden Arten möglich, die gepflanzten Gehölze müssen aber standortgerecht sein. Die in der Grünfläche bestehenden Bäume, die nicht zwingend im Rahmen des Umbaus gerodet werden müssen (1 Winterlinde, 1 Sand-Birke, 2 Spitzahorn) sind dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4) vor einem Eingriff zu schützen. Im Wurzelbereich sind dabei die Mindestabstände (2,50 m vom Stamm) zu beachten. Die Bäume sind in die zukünftige Grünflächengestaltung zu integrieren. Abgängige Bäume sind 1:1 mit Arten aus der Pflanzliste 1 (siehe Punkt 2.3: Hinweise - "Festlegungen zur Vegetationsausstattung") in der Pflanzqualität 2xv., mDb, StU 10-12 cm zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Umwandlung von Ziergehölzpflanzungen in standortgerechte heimische Gehölzbestände

Auf dem Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt wird die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf insgesamt 720 m² festgesetzt. Die derzeit hier befindlichen Ziergehölze (Fünffingerstrauch, Kriechspindel, Liguster, Weißer Hartriegel u.a.) sind vorher zu roden. Bestehende junge heimische Gehölzarten (Esche, Salweide, Hundsrose) können auf der Fläche verbleiben und in die Neupflanzung integriert werden. Unter Berücksichtigung des Thüringer Nachbarrechts, des Abstandes zu Versorgungsleitungen und eines Pflanzabstandes von untereinander mindestens 8 m bei Bäumen und 2 x 1m bei Sträuchern ist ein geschlossener Gehölzbestand zu entwickeln. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzlisten 1 und 2 (siehe Punkt 2.3: Hinweise - "Festlegungen zur Vegetationsausstattung") zu entnehmen. Die Anpflanzungen erfolgen in einer Pflanzqualität für Sträucher (vStr Hoe 60-100) und Heister (LHei Hoe 100-125 cm). Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Neueröffnung des Lebensmittelmarktes als Herbst- oder Frühjahrspflanzungen zu realisieren. Der Vollzug ist der Stadt Neustadt/Orla und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises zur Abnahme anzuzeigen.

Festlegungen zur Vegetationsausstattung

Bei der Auswahl der Gehölze von Maßnahme A1 und G1 sind folgende aufgeführten Arten zu verwenden (**Pflanzenliste**):

Laubbäume, Hochstämme (Maßnahme G1) bzw. Heister (Maßnahme A1)

- Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wildkirsche (*Prunus Avium*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Laubsträucher, vStr, Hoe 60-100 cm (Maßnahme A1)

- Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Saatgut für Ansaaten (Maßnahme G1)

- Verwendung von gebietsheimischer Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“
- Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut)

2.2 WEITERE GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN, HINWEISE

Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}1: Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung

Die Beseitigungen von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen, um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}2: Bauzeitenregelung zum Gebäudeabriss

Um Verluste von Gelegen und Jungvögeln auszuschließen, ist der Abriss und die Sanierung von bestehenden Gebäudeteilen außerhalb der Brutzeit (Sperrzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) oder nach vorherigem Ausschluss aktueller Bruten (Vorabkontrolle) durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V_{SAP}3: Verhalten bei zufälligen Fledermausfunden

Es ist nicht auszuschließen, dass bei baulichen Maßnahmen einzelne Fledermäuse gefunden werden. In diesem Fall ist die Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla hinzuzuziehen, um Tiere ggf. zu bergen. In diesem Fall sind ggf. auch Ersatzquartiere für Fledermäuse auf dem Grundstück oder im näheren Umfeld (Ortslage Neustadt an der Orla) zu planen.

2.3 MAßNAHMENBLÄTTER

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen wurden Maßnahmenblätter angefertigt. Die Maßnahmennummern im Maßnahmenverzeichnis entsprechen den Nummern im Maßnahmenblatt. Die ausführliche Begründung der einzelnen Maßnahmen ist den jeweiligen Maßnahmenblättern zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahme A1: Umwandlung von Ziergehölzpflanzungen in standortgerechte heimische Gehölzbestände

Gestaltungsmaßnahme G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche

.

<p>Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“</p>	<p>MAßNAHMENBLATT</p>	<p>Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMAßNAHME A 1 Umwandlung von Ziergehölz- pflanzungen in standortgerechte heimische Gehölzbestände</p>
<p>LAGE DER MAßNAHME: Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt Böschung im nördlichen und östlichen Plangebiet ➔ Umgrenzung für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a)</p>		
<p>KONFLIKT:</p>		
<p>BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION - Beeinträchtigung von Biotopstrukturen (Gehölzverlust, Überbauung von sonstigen Grünflächen) - Verlust von Boden durch Versiegelung</p>		
<p>MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -</p>		
<p>BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Es wird die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen auf insgesamt 776 m² festgesetzt. Die derzeit hier befindlichen Ziergehölze (Fünffingerstrauch, Kriechspindel, Liguster, Weißer Hartriegel u.a.) sind vorher zu roden. Bestehende junge heimische Gehölzarten (Esche, Salweide, Hundsrose) können auf der Fläche verbleiben und in die Neupflanzung integriert werden. Die Anpflanzungen erfolgen in einer Pflanzqualität für Sträucher (vStr Hoe 60-100) und Heister (LHei Hoe 100-125 cm).</p> <p>DURCHFÜHRUNG GEHÖLZPFLANZUNGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung Ziergehölze, anschließend Pflanzung von Sträuchern (80%) und Laubbäumen (20%), Strauch- und Baumpflanzungen werden in einer Ausführungsplanung detailliert festgelegt - Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ - Sträucher vor allem im Randbereich verwenden, Bäume im Inneren der Fläche (gestufter Gehölzrand) - Gehölzauswahl gem. Pflanzenliste 1+2 - Pflanzabstand Bäume mindestens 8 m, Pflanzabstand Sträucher 2 x 1m, Mulchen der Pflanzfläche mit Rindenmulch, Baumverankerung (Schrägpfahl) - Einhaltung erforderlicher Grenzabstände gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz bzw. anderer erforderlicher Schutzabstände, wie z. B. zu Ver- und Entsorgungsleitungen - bei vorzeitigem Abgang der Gehölze gleichwertiger Ersatz <p>PFLANZLISTE 1: <u>Laubbäume, Heister</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Bergahorn (<i>A. pseudoplatanus</i>) - Wildkirsche (<i>Prunus Avium</i>) - Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>) - Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) <p>PFLANZLISTE 2: <u>Laubsträucher</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) ➤ Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) ➤ Weißdorn (<i>Crataegus monogyna / C. laevigata</i>) ➤ Hasel (<i>Corylus avellana</i>) ➤ Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) ➤ Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) ➤ Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>) 		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung AUSGLEICHSMABNAHME A 1 Umwandlung von Ziergehölz- pflanzungen in standortgerechte heimische Gehölzbestände
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<p>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Entfernen der Baumverankerungen am Ende der Entwicklungspflege <p>Unterhaltungspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Gehölze (kein Formschnitt (Charakteristik frei wachsenden Gehölze soll erzielt werden), keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) 		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
<ul style="list-style-type: none"> - spätestens 1 Jahr nach Neueröffnung des Lebensmittelmarktes - Der Vollzug ist der Stadt Neustadt/Orla und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises zur Abnahme anzuzeigen. 		
VORGESEHENE REGELUNG:		
<p>Flächengröße:</p> <p>Eigentümer:</p> <p>Herstellung:</p> <p>Unterhaltung:</p>	<p>720 m² Gehölz</p> <p>Ratisbona Projektentwicklungs KG</p> <p>Ratisbona Projektentwicklungs KG</p> <p>Ratisbona Projektentwicklungs KG</p>	

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche
LAGE DER MAßNAHME: Flurstück 1592/15 in der Flur 12 der Gemarkung Neustadt Sonstige Grünflächen im Geltungsbereich		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe Darstellung des B-Planes / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Sämtliche Grünflächen, die nicht gesondert als Pflanzfläche in Maßnahme A1 festgesetzt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die in der Grünfläche bestehenden Bäume, die nicht zwingend im Rahmen des Umbaus gerodet werden müssen (1 Winterlinde, 1 Sand-Birke, 2 Spitzahorn) sind dauerhaft während der Bauarbeiten gemäß den einschlägigen Richtlinien (DIN 18920, RAS-LP 4) vor einem Eingriff zu schützen. Im Wurzelbereich sind dabei die Mindestabstände (2,50 m vom Stamm) zu beachten. Die Bäume werden in die zukünftige Grünflächengestaltung integriert. Abgängige Bäume sind 1:1 mit Arten aus der Pflanzliste in der Pflanzqualität <u>2xv., mDb, StU 10-12 cm</u> zu ersetzen. Die Pflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern ist, außerhalb der geplanten Versickerungs-/ Rückhaltemulde, ohne Einschränkungen der zu verwendenden Arten möglich, die gepflanzten Gehölze müssen aber standortgerecht sein. Zur Verwendung kommen dann solche Gehölze, die eine freie Sichtbarkeit des Lebensmittelmarktes zulassen, vorzugsweise bodendeckende Gehölze. DURCHFÜHRUNG ANSAAT: - Ansaat aller verbleibenden Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden - Ansaat artenreicher, kräuterreicher Saatgutmischung (Erzielung von Blühaspekten) DURCHFÜHRUNG GEHÖLZPFLANZUNGEN (STRÄUCHER, BODENDECKER): - Integration vorhandener Ziergehölze - Pflanzung von Sträuchern und Bodendeckern nach Abstimmung mit Betreiber des Lebensmittelmarktes (ggf. gesonderte Ausführungsplanung). - Freihaltung der geplanten Versickerungs-/ Rückhaltemulde von Gehölzen - Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ - Sträucher vor allem im Randbereich verwenden, Bäume im Inneren der Fläche (gestufter Gehölzrand) - Gehölzauswahl für Ersatzpflanzungen vorhandener Bäume gem. Pflanzenliste 1+3 - für übrige Pflanzung: keine Einschränkungen - Pflanzabstand Bäume mindestens 10 m, Baumverankerung (Dreibock) - Einhaltung erforderlicher Grenzabstände gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz bzw. anderer erforderlicher Schutzabstände, wie z. B. zu Ver- und Entsorgungsleitungen - bei vorzeitigem Abgang der Gehölze gleichwertiger Ersatz PFLANZLISTE 1: <u>Laubbäume, Hochstämme</u> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Bergahorn (<i>A. pseudoplatanus</i>) - Wildkirsche (<i>Prunus Avium</i>) - Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>) - Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße 19“	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMABNAHME G 1 Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche
PFLANZLISTE 3: <u>Saatgut für Ansaaten</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verwendung von gebietsheimischer Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland“ ➤ Ansaat kräuterreicher Saatgutmischungen (mind. 50 % Kräuteranteil im Saatgut) 		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>Bei Gehölzpflanzungen: 1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1) - Entfernen der Baumverankerungen am Ende der Entwicklungspflege 		
<u>Rasenflächen: 1 Jahr Fertigstellungspflege</u> <ul style="list-style-type: none"> - Rasenansaat: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr (Juni, September) - das Mähgut ist abzuräumen 		
<u>Unterhaltungspflege:</u> <ul style="list-style-type: none"> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - jährlich max. dreimalige Mahd von Rasenflächen - jährlich max. zweimalige Mahd der Versickerungs-/ Rückhalte mulde - dauerhafte Pflege von Gehölzen (keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung) 		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens 1 Jahr nach Neueröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	ca. 893 m ²	
Eigentümer:	Ratisbona Projektentwicklungs KG	
Herstellung:	Ratisbona Projektentwicklungs KG	
Unterhaltung:	Ratisbona Projektentwicklungs KG	

3 QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 315)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574, 584)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. Nr. 7, S. 85), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 269)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Grundwasserverordnung (GrWV) vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Verordnung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044)

Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11 S. 648)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2003, zuletzt geändert durch Artikel 16 d. Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. 1992, S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. S. 149)

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. 2012, S. 450)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

RAS-LP 4 - Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999)

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) vom 25. 4. 1979 (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 22.7.1992 (ABl. L 206, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 04.07.2014

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 16.06.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012)

Literatur und Quellen im Internet

STADT NEUSTADT AN DER ORLA (2018): Flächennutzungsplan. Stand der Aufstellung. https://www.neustadtanderorla.de/bauen_wirtschaft/stadtentwicklung_stadtsanierung/flaechennutzungsplan/

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (1999): Eingriffsregelung in Thüringen.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2004): Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): Umwelt regional. Saale-Orla-Kreis. http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/sok/sok02.html

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018): Kartendienste der TLUG Jena. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 1 – Zusammenstellung der europarechtlich (§§) geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009: https://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_1_europarechtlich____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2009): Artenliste 2 – Zusammenstellung der national streng geschützten Tier- und Pflanzenarten in Thüringen (ohne Vögel): - In: Artenlisten von Thüringen 2009: https://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/artenliste_2_national____geschuetzten_tier_pflanzenarten_thueringen_ohne_voegel_270309.pdf

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2013): Artenliste 3 – Zusammenstellung der planungsrelevanten Vogelarten von Thüringen: - In: Artenlisten von Thüringen 2009: https://www.thueringen.de/imperia/md/content/tlug/abt3/2013_planungsrel_vogelarten.pdf

THÜRINGER LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (TLVERMGEO 2018): Geoportal-TH.de. Geoproxy Kartenviewer Thüringen. http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp