

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche
Gemeinde Thierfeld e.V.“

Vorentwurf vom 18.09.2018

Bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem und textlichem Teil (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 18.09.2018

Inhalt

Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem und textlichem Teil (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 18.09.2018

Anlagen

Begründung mit Umweltbericht des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vom 18.09.2018

Anlagen zur Begründung

Vorhabenträger: Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.
Gartenweg 7
08118 Hartenstein OT Thierfeld

Träger Planungs- Stadt Hartenstein
hoheit: Marktplatz 9
08118 Hartenstein

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 18.09.2018

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde
Thierfeld e.V.“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 18.09.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil		Seite
1	Einführung	6
2	Beschreibung des Vorhabens	6
3	Ziele und Erfordernis der Planung	8
4	Lage und Abgrenzung Plangebiet / Einbezogene Flurstücke	9
5	Planungsrechtliche Einfügung	9
6	Planungskonzeption	12
6.1	Erschließung	12
6.2	Zulässige Nutzungen und Ausnutzung des Baugebiets	13
a)	Art der zulässigen Nutzungen	13
b)	Maß der baulichen Nutzung	17
c)	überbaubare Grundfläche	18
6.3	Örtliche Bauvorschriften	18
6.4	Technische Infrastruktur	19
a)	Schmutzwasser	19
b)	Trinkwasser	19
c)	Löschwasser / Niederschlagswasser	19
d)	Strom	20
e)	Telekommunikation	20
f)	Abfälle	20
7	Ausgleichs- und Begrünungskonzeption	20
8	Kostenschätzung und Planverwirklichung	21

Teil B Umweltbericht

	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
1	Art des Vorhabens	26
2	Umweltziele	27
3	Umweltprüfung	27
3.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	28
3.2	Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt	28
a)	Landschaft	29
b)	Arten- u. Biotopschutz	30
c)	Boden / Fläche	31
d)	Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung	34
e)	Klima / Einsatz erneuerbare Energien	37
f)	Techniken / Stoffe / Abfälle	38
g)	Luft / Emissionen	38
h)	Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung	39
i)	Kultur- und Sachgüter	41
j)	Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
3.3	Bewertung geprüfter Alternativen	42
4	Empfehlungen zur Umweltvorsorge	44
5	Überwachungsmaßnahmen	44

Tabellen

Tab. 1	Übersicht einbezogener Flurstücke (Tx.)
Tab. 2	Umweltziele und die Art ihrer Berücksichtigung (Anl. 2)
Tab. 3	Beschreibung Umweltzustand (Anl. 2)
Tab. 4	Unterscheidung potenzieller Wirkungen (Tx.)
Tab. 5	Vergleich Veränderungen im Landschaftsbild / natur- und landschaftsbezogene Erholung (Anl. 2)
Tab. 6-8	Auswirkungsprognose Schutzgut Landschaft
Tab. 9	Vergleich Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen (Anl. 2)

- Tab. 10-12 Auswirkungsprognose Schutzgut Arten- u. Biotopschutz (Anl. 2)
- Tab. 13 Auswirkungsprognose Veränderungen Böden mit besonderer und allgemeiner Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1; BAU, ANL) (Tx.)
- Tab. 14 Auswirkungsprognose Inanspruchnahme von Flächen (FL 1; ANL) (Tx.)
- Tab. 15 Vergleich Veränderungen des flächenbezogenen Retentionsvermögens (Anl. 2)
- Tab. 16-18 Auswirkungsprognose Schutzgut Wasser (flächenbezogenes Retentionsvermögen; Anl. 2)
- Tab. 19 Auswirkungsprognose Flächenentzug Grundwasser (GW 1; Tx.)
- Tab. 20 Auswirkungsprognose Eingriffe in Grundwasserschichten (BAU, BTR; Tx.)
- Tab. 21 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG (LU 2: BAU, BTR; Tx.)
- Tab. 22 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG (ME 1; Tx.)
- Tab. 23 Auswirkungsprognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter (KS 1; Tx.)
- Tab. 24 Gegenüberstellung schutzgutbezogener Umweltauswirkungen vBBP zu Nichtdurchführung Plan (Tx.)
- Tab. 25 Umsetzungsempfehlungen Vermeidungs- u. Verminderungsmaßnahmen (Anl. 2)
- Tab. 26 Umsetzungsempfehlung Ausgleichsmaßnahmen (Anl. 2)
- Tab. 27 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz (Anl. 2)

Anlagen

- Anl. 1 Flächenbilanz
- Anl. 2 Tabellenteil Umweltbericht
- Anl. 3 Methodenverzeichnis Umweltbericht
- Anl. 4 Schwierigkeiten, Lücken, fehlende Erkenntnisse bei Erarbeitung des Umweltberichts
- Anl. 5 Vergleichsrechnung Ausgleichsbedarf
- Anl. 6 Informationen für die weitere Planung

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

- 1 Der Vorhabenträger, die Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld, eine eigenständige Ortsgemeinde nutzt gegenwärtig das Gemeindehaus im Gartenweg 7 in Thierfeld. Der dortige Gemeindestandort führt durch die räumliche und ortsstrukturelle Enge zu funktionalen und verkehrlichen und damit zu erheblichen städtebaulichen Konflikten. Daher wird wegen steigenden Zuspruchs eine Erweiterung an einem neuen Standort geplant.
- 2 Die westlich der S255 (Hartensteiner Straße) brachliegende Aufschüttungsfläche auf den Flst. 160/7 und 156/8 der Gemarkung Thierfeld soll mit dem vorgelegten, als Bestandteil in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBBP) „Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“ integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan einer umfänglichen, multifunktionalen Revitalisierung als Gemeindezentrums mit multifunktionalen generationenübergreifenden Nutzungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten sowie zusätzlichen Wohn- und Gewerbenutzungen zugeführt werden.
- 3 Der Grundstückseigentümer stellte auf Basis der Vorhabenbeschreibung mit Datum vom 29.03.2018 bei der Stadt Hartenstein einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Stadtrat der Stadt Hartenstein hat nach pflichtgemäßem Ermessen am 10.04.2018 über den Antrag des Grundstückseigentümers entschieden und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vBBP „Gemeindezentrum Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Thierfeld e.V.“ gefasst.
- 4 Da die avisierte Revitalisierung längerfristig angelegt ist und die gewerblichen Nutzungen im derzeitigen Zeitpunkt hinsichtlich ihres Verfestigungs- und Konkretisierungsgrades noch nicht in gebotem Umfang den rechtlichen Anforderungen an einen vBBP nach § 12 I BauNVO gegeben sind, soll der vBBP gemäß den Regelungen des § 12 IIIa BauGB aufgestellt werden (vgl. Zi. 2, Rn. 9). Damit wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung zwar nur allgemein als Baugebiet (BG) festgesetzt. Letztendlich wird der endgültige Zulässigkeitsrahmen aber mittels zwingender Festsetzung auf Vorhaben beschränkt, die der zwischen der Stadt Hartenstein und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag bestimmt.
- 5 Die Stadt Hartenstein besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP_{wirk}) aus dem Jahr 2004. Dieser vBBP soll gemäß § 8 II, Satz 1 BauGB aus dem FNP_{wirk} entwickelt werden (vgl. Zi. 5, Rn. 11ff).

2 Beschreibung des Vorhabens

- 1 Das Vorhaben lässt sich unter dem Leitbild eines örtlichen und überörtlichen Begegnungszentrums bzw. -ortes zusammenfassen.
- 2 Es umfasst als Hauptbestandteil, die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums des Vorhabenträgers. Dabei sollen in einem Gebäudekomplex im Bau Feld 1 ansprechende Räumlichkeiten für die Ausübung des christlichen Glaubens in gemeinschaftlichen Zusammenkünften und Gemeindegemeinschaft entstehen. Darüber hinaus sollen multifunktionale generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten in das Konzept integriert werden. Das geplante Gemeindezentrum soll also für alle interessierten Menschen offen sein, vor allem für Jugendliche, die Orientierung und Rat suchen.

- 3 Das Zentrum des Gebäudekomplexes soll ein ca. 7,50 m hoher Gemeinderaum mit rechteckigem Grundriss bilden, zweiseitig umgriffen von einem U-förmigen Flachbau. Der umfassende Baukörper soll neben den bisher vorgesehenen Mehrzweck- und Funktionsräumen sowie den Büros für die Verwaltung noch die geplante Wohnnutzung integrieren. Der an die Eingangszone anschließende Lounge-Bereich soll die geplanten gewerblichen Nutzungen aufnehmen.
- 4 Das Raumprogramm enthält:
- Gemeinderaum (Gottesdienstraum)
 - Zuschauerraum für Familien mit Kleinkindern
 - Mehrzweckraum
 - Lounge und Eingangsbereich
 - Küche
 - **geplante Ergänzungen:**
 - Hausmeisterwohnung
 - Sanitärräume/ WC
 - Gruppenräume
 - Büros
 - Lagerräume
 - Technikraum
 -
 - Buchladen
 - Café / Bäckereishop
- 5 Als abgerückter Teil des geplanten Vor- bzw. Entreebereichs soll nach derzeitigem Planungsstand das Bau-
feld 3 einen separaten Andachtsraum aufnehmen.
- 6 Eine bestehende temporäre Nutzung durch einen fliegenden Blumenhändler soll ebenfalls integriert werden.
- 7 Die geplanten ca. 1.000 m² Nutzflächen des eigentlichen Gemeindezentrums sollen sich mit den vorgesehenen Ergänzungen bislang verteilen auf
- ca. 40 - 50% für gemeindlich religiös genutzte Räume,
 - jeweils ca. 15 - 20% Räume mit Mehrzweckfunktion sowie für gewerblich nutzbare Räume und
 - jeweils ca. 10 % für Sanitär, Verwaltung und Technik sowie für die Hausmeisterwohnung.
- 8 Die vorgesehenen Nutzungsergänzungen und ihre Unterbringung im Gemeindezentrum erfordern eine Ver-
lagerung der geplanten Lagereinrichtung in das geplante Bau-
feld 2 auf Flst. 156/8. Der genaue Flächenbedarf für die Lagerkapazitäten ist jedoch noch nicht bekannt. Deshalb soll für das Bau-
feld eine möglichst mehr-
funktionale Nutzung offengehalten werden.
- 9 Die geplanten gewerblichen Nutzungen sind derzeit jedoch noch im Sondierungsstadium, d.h. es gibt zwar ermutigende Kontakte; diese sind aber noch nicht so weit gediehen, um von einer hinreichend verfestigten Umsetzung sprechen zu können. Es können sich im weiteren Verlauf der Planung noch Änderungen ergeben.
- 10 Die Ergänzung um eine Hausmeisterwohnung soll zuvörderst einer dauerhaften Grundstücks- und Gebäu-
deunterhaltung dienen. Darüber hinaus besteht aufgrund der doch etwas ortsabseitigen Lage unmittelbar an Autobahnzubringer und Anschlussstelle zur A72 ein erhöhtes Sicherheitsrisiko gegenüber Einbruchdelikten. Dem soll mit der Haumeisterwohnung durch die ständige Präsenz eines Hausmeisters ebenfalls entgegenge-
wirkt werden.

- 11 Für die potenziell angedachten gewerblichen Ergänzungen besteht durch den unmittelbaren Standort an der hochfrequentierten S 255 (durchschnittlich ca. 15.000 Fahrzeuge täglich) ein hohes Kundenpotenzial. Dies gilt insbesondere für einen Bäckereishop als Versorgungspunkt für Durchreisende, aber auch für einen Buchladen bzw. ein Café. Bzgl. der Einrichtung eines Cafés laufen Abstimmungen mit den Betreibern der benachbarten Gaststätte „Dreimädelhaus“. Das Café soll das Angebot der Gaststätte ergänzen und keine Konkurrenz aufbauen.
- 12 Insgesamt ist ein Angebot mit bis zu 300 Besucherplätzen im Gebäudekomplex geplant.
- 13 Die Ausweisung von 74 PKW-Stellplätzen auf der Stellplatzanlage und 13 Stellplätzen neben der Hauptzufahrt innerhalb des Plangebietes ermöglichen eine hinreichende Unterbringung der PKW's für die geplante Einrichtung.
- 14 Die verbleibenden Freiflächen westlich des Gebäudekomplexes auf der straßenabgewandten Seite sollen der Mehrfachnutzung, wie z.B. Sonderveranstaltungen, Gemeindefesten usw. zugeführt werden.

3 Ziele und Erfordernis der Planung

- 1 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind
 - die Errichtung eines neuen multifunktionalen Gemeindezentrums zur Verbesserung der Gemeindegemeinschaft und für generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten - damit verbunden -
 - die soziale Vielfalt der örtlichen und überörtlichen Gemeinschaft aufgreifende Angebote schaffen für alle interessierten Menschen, vor allem für Jugendliche, die Orientierung und Rat suchen sowie
 - einen Ort der Begegnungen für verschiedene Gruppen anzubieten.
- 2 Zur Unterstützung des Vorhabens sollen, die Verkehrsgunst nutzend, Begegnung ermöglichende gewerbliche Nutzungen angeboten werden.
- 3 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen auch in städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Hartenstein ein, wie
 - die Förderung der Gemeindegemeinschaft von Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
 - die Verbesserung der sozialen, kulturellen Bedürfnisse und Freizeitangebote unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen (insbesondere Jugendliche, Familien mit Kindern) und
 - deren Vernetzung mit- und untereinander, auch unter Öffnung für Reisende durch Anordnung an dieser markanten Stelle im nördlichen Ortsbereich Thierfelds (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB);
 - die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Thierfeld (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und
 - dessen Erneuerung und Fortentwicklung zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
- 4 Mit einer kompakten Ausnutzung der brachliegenden anthropogen stark überprägten Aufschüttungsfläche soll auch eine Inanspruchnahme bislang nicht baulich u/o anthropogen vorbelasteter Böden vermieden und so ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB) geleistet werden.

- 5 Das Planverfahren ist erforderlich, da sich der Vorhabenstandort, trotz der Darstellung als gemischte Baufläche, im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und es sich bei dem zugrundeliegenden Vorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S. des § 35 BauGB handelt.
- 6 Weiterhin sind insbesondere noch erschließungstechnische Fragestellungen zu klären. Diese können i.S. des Vorhabenumfangs nur innerhalb eines Bauleiplanverfahrens gelöst werden.

4 Lage und Abgrenzung Plangebiet / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das Plangebiet (PG) liegt im Bereich der nördlichen Ortslage des Ortsteils (OT) Thierfeld der Stadt Hartenstein unmittelbar westlich der S255 (Hartensteiner Straße). Es wird auch über die S 255 erschlossen (vgl. Zi. 6.1).
- 2 Von Südwest über Nord bis Südost wird das PG von den Bebauungen des nördlichen Siedlungsbereichs Thierfelds, tlw. mit eingestreuten landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) umgeben. Die nächstgelegene Bebauung befindet sich unmittelbar östlich der S255. Nach Südost bis Süd befinden sich jenseits der S255 / Hartensteiner Straße großflächige LN in Kuppen-, Plateau- und Oberhanglage.
- 3 Die Höhe des PG variiert auf dem Plateau der Aufschüttung zwischen ca. 465,0 m ü NN bis ca. 463,5 m ü NN. In den Bereichen unterhalb der Außenböschungen fällt das Gelände von ca. 463,7 m ü NN im Süden bzw. ca. 465,0 m ü NN im Norden bis auf ca. 458,5 m ü NN im SW ab.
- 4 Der vBBP umfasst die nachfolgend aufgeführten Flst. der Gemarkung Thierfeld (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Übersicht einbezogener Flurstücke

Quelle Eigene Darstellung II/2018

Stadt	Gemarkung	Flurstück	Fläche in m ²	Eigentumsverhältnisse
Hartenstein	Thierfeld	160/7	ca. 8.150	Eigentum Vorhabenträger
Hartenstein	Thierfeld	156/8	ca. 1.300	Eigentum Vorhabenträger

- 5 Der Vorhabenträger ist für vorgenannte Flst. als Eigentümer vollumfänglich Verfügungsberechtigter. Das PG hat eine Größe von ca. 9.450 m² oder 0,95 ha.

5 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) weist dem RG der im ländlichen Raum liegenden Stadt Hartenstein **keine** abschließend abgewogenen Zielfestlegungen i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen zu. Der ländliche Raum soll allgemein unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt u.a. als attraktiver Lebens- und Kulturraum weiterentwickelt und, insbesondere seiner zentralen Orte gestärkt werden. Der Stadt Hartenstein wurde in Ausfüllung des LEP durch den Regionalplan Südwestsachsen (REP SWS) die Funktion eines Grundzentrums im Verbund mit Wildenfels zuerkannt.
- 2 G 1.2.2 bezieht dazu auch ausdrücklich Strategien und Maßnahmen ein, die der reinen Anpassung an demografischen Wandel und Bevölkerungsrückgang entgegenwirken. Die Begründung führt dazu u.a. Schaffung familienunterstützender Lebensbedingungen kinder- und familiengerechter Angebote und Umfeldler zur Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität vor Ort an. G 1.2.3 sieht für deren „bessere Inwertsetzung“ u.a. die Stärkung von Partizipation sowie des bürgerschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements als unabdingbar an¹.

¹ vgl. Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan 2013, S. 27f, Dresden 2013

- 4 Die Planung betreffen im weiteren die Vorgaben des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung (Kap. 2.2). Die Planung ordnet sich mit ihren Zielen entsprechend der Zi. 2 und 3 in die allgemeinen Ziele und Grundsätze (u.a. Z 2.2.1.4, Z 2.2.1.6, Z 2.2.1.7, 2.2.1.9, Z 2.2.1.10 / G 2.2.1.1) der Landesentwicklung ein.
- 5 Zwar ordnet der FNP den umgebenden Siedlungsbereich nicht in den Kontext planungsrechtlich zu entwickelnder Bauflächen ein. Bei den in das PG einbezogenen Flächen selbst handelt sich jedoch um eine anthropogen überprägte Aufschüttung die lange Jahre als „Pendlerparkplatz“² genutzt wurde und der diese Prägung bis heute noch nahezu unverändert innewohnt. Sie hat damit keine für die klassischen Außenberichtsnutzungen schützenswerte Funktionalität. Die ökologische Funktionserfüllung ist weit überwiegend nachrangig (vgl. Teil B, Zi. 3.1ff u. Anl. 2).
- 6 Eine Inanspruchnahme stellt auch keine in die freie Landschaft hinausragende Zersiedelung dar. Das PG ordnet sich als anthropogen überprägte Fläche in den aufgelockerten nördlichen Siedlungsbereich Thierfelds ein und verdichtet diesen im Gegenteil über die geplante Brachennachnutzung. Es besteht in unmittelbarer Nähe eine ÖPNV-Anbindung.
- 7 In den Erläuterungskarten³ des LEP 2013 ist der RG darüber hinaus großflächigen Räumen mit bestimmten, z.T. i.V.m. Auftragszielen an die Regionalplanung stehenden Erhaltungs- und Entwicklungsbedürfnissen zugeordnet,
 - a) innerhalb des Suchraums für den ökologischen Verbund im Agrarraum bzgl. der Entwicklung dienender Verbindungsflächen (Karte 7) und
 - b) Lage in Gebiet mit speziellem Bodenschutzbedarf – hier Gebiete mit Anhaltspunkten oder Belegen für großflächige schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Karte 9).
- 8 Betrachtungsgrundlage dieses vBBP sind der REP SWS aus dem Jahr 2011 und des Regionalplanentwurf Region Chemnitz (RPI RC) in der Fassung seiner Offenlegung vom Dezember 2015. Über die Ausweisung der Stadt als Grundzentrum hinaus ist das **PG** dieses vBBP von **keinen** ortskonkreten Festlegungen der Raumnutzungskarte sowohl des REP SWS wie auch des RPI RC betroffen.
- 9 In Umsetzung des LEP 2013 sind im noch gültigen REP SWS die Talzüge westlich und östlich des PG als Vorbehaltsgebiete (VB) für den Arten- und Biotopschutz und der Bereich südlich der Hartensteiner Straße als VB Landwirtschaft ausgewiesen. Im künftigen RPI RC ist deren planerische Aufwertung zum Vorranggebiet (VR) Landwirtschaft vorgesehen.
- 10 Darüber hinaus liegt das PG innerhalb eines großflächigen Gebiets mit besondere Anforderungen an den Erosionsschutz, als Gebiet zur Strukturanreicherung der offenen Landschaften, als Gebiet zu Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts sowie der Kaltluftentstehung. Die beiden letzteren Funktionszuweisungen werden im Entwurf des RPI RC nicht mehr fortgeschrieben⁴.
- 11 Gemäß Z 2.1.5.5 sollen Erosionsschädigungen u.a. durch Anreicherung gliedernder Flurelemente entgegengewirkt werden. Dem wird durch die Heckenfestsetzungen auf den im PG betroffenen Außenböschungen

² ursprünglich wohl mit erweitertem Nutzungsangebot für den ruhenden Verkehr gedacht

³ Erläuterungskarten dienen lediglich der Veranschaulichung (vgl. SMI, LEP 2013, Einleitung, S. 6, Dresden 2013). Darstellungen der Erläuterungskarten des LEP 2013 besitzen damit per se keine Bindungswirkung i.S. des § 4 Raumordnungsgesetz (ROG).

⁴ Die räumliche Veränderung des großflächigen Kaltluftentstehungsgebiets unter Herausnahme des nördlichen Siedlungsbereichs von Thierfeld bestätigt die Ergebnisse der UP zur klimatischen Funktionserfüllung zu diesem vBBP (vgl. Teil B, Zi. 3.1f u. Anl. 2, Tab. 3, Abschnitt „Klima / Luft / Emissionen“)

entsprochen (vgl. Zi. 7). In Gebieten zu Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist lt. Z 2.2.2.6 ist auf eine auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten, gefahrlosen und hindernisfreien Abfluss anfallenden Niederschlags- und gereinigten Schmutzwassers hinzuwirken (weiter vgl. Zi. 6.4, lit. a) u. c) u. Teil B, Zi. 3.1f).

- 12 Der FNP_{wirk} der Stadt Hartenstein stellt im Bereich dieser Planung Verkehrsflächen für die S255 und Hartensteiner Straße dar. Der westlich unmittelbar daran angrenzende aufschüttungsbedingte Sonderstandort wird, nach seiner Umgrenzung im überwiegenden Teil als gemischte Baufläche (M), die umliegenden Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, ohne zugehörige ortsspezifische Planaussage.
- 13 Der diesem vBBP umfassend und ausschließlich zugrundeliegende Sonderstandort ist dabei aber in seiner Gesamtheit als brachliegende anthropogene Aufschüttung ohne ökologische bzw. landwirtschaftliche Nutzfunktion anzusprechen, die im Süden am Abzweig der Hartensteiner Straße von der S255 lediglich topografisch bedingt „ausgleitet“. Er stellt damit insgesamt einen, auch nach außen wahrnehmbaren, zusammengehörigen Entwicklungsbereich dar, der, wenn auch nur weit überwiegend der zeichnerischen Darstellung unterfallend, als von der beabsichtigten baulichen Entwicklungsaussage umgriffen anzusehen ist.
- 14 Flächennutzungspläne haben ihrer Stellung in der Planungshierarchie nach lediglich Programmierungsfunktion für die Bodennutzungen im gesamten Gemeindegebiet, für den Außenbereich insbesondere auch unter Beachtung des Nachhaltigkeitsgebots⁵. I.V.m. dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a II BauGB sollen dabei vorrangig bereits anthropogen überprägte Brachen bzw. untergenutzte Flächen einer Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung unterzogen werden. Dem entspricht das gegenständliche PG umfänglich.
- 15 Programmierungsfunktion für Gesamtgemeindegebiet bedeutet weiter die Beschränkung auf die „Grundzüge“ der Entwicklung. Diese müssen ihrem Wesen nach also wiederum relativ „grob“ gehalten sein, da die Änderung eines FNP ohne deren Berühren gemäß § 13 I BauGB rechtlich möglich ist. Ein FNP beinhaltet in der Regel aber nur Flächendarstellungen, deswegen ist für seine zeichnerischen Darstellungen eigentlich immer eine überschießende Genauigkeit anzunehmen.
- 16 Der planerischer Gehalt einer Darstellung muss den vorherrschenden Charakter des umgriffenen Bereichs er- und umfassen⁶ und kann somit aber grundsätzlich nur eine ungefähre Umgrenzung entfalten⁷. Auch nur so bleibt für Entwicklung eines BBP nach § 8 II BauGB genügend Raum. Dies kann dabei nicht nur hinsichtlich einer Untergliederung nach innen, sondern muss auch hinsichtlich seiner Abgrenzung nach außen gelten. Festsetzungen, die mit den Darstellungen des FNP nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Das gilt auch dann, wenn es sich dabei um ganze Grundstücke handelt⁸. Die Bestimmung des Räumlichen Geltungsbereichs eines BBP ist gemäß § 9 VII BauGB eine Festsetzung.

⁵ vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB, Kommentar; Rn. 1ff zu § 5, S. 157ff; 12. Auflage, München 2014

⁶ d.h. die Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, aber keine exakte Grenzziehung

⁷ vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB, Kommentar; Rn. 8 zu § 5, S. 161; 12. Auflage, München 2014

⁸ vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004, Az. 4 BN 1.04; ebenso VGH Hessen, Urteil vom 22.04.2010, Az. 4 C 306/09.N

- 17 Unter vorgenannten Gegebenheiten ist für den vBBP, unter der Maßgabe der Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) als Art der vorzusehenden baulichen Nutzung⁹, eine dem Entwicklungsgebot des § 8 II Satz 1 BauGB nach Abgrenzung und Art der geplanten Nutzung entsprechende Entwicklung aus dem FNP_{wirk} zu konstatieren. Dem stehen auch die gegenüber der anstehenden Realität leicht abweichenden Darstellungen von Verkehrs- und gemischter Baufläche nicht entgegen.
- 18 Für das PG besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (BBP) / vBBP bzw. keine rechtsverbindliche Satzung.

6 Planungskonzeption

- 1 Mit der Planungskonzeption sollen
- das aktuell zugrundeliegende Vorhaben in seiner gesamten angedachten Nutzungsbreite planungsrechtlich abgesichert, einschließlich der geplanten aber derzeit jedoch noch im Sondierungsstadium befindlichen gewerblichen Nutzungen, die evtl. auch nachträglich noch verändert werden müssen,
 - die Fortnutzung des brachliegenden anthropogen überprägten Sonderstandorts mit einer die Nachbarschaft nicht wesentlich störenden und die städtische Entwicklung fördernden Nutzungskonzeption dauerhaft gesichert sowie
 - damit zusammenhängend dessen räumliche Entwicklung gegenüber dem unbebauten Außenbereich abschließend geklärt und so wirksam gemäß Zi. 3, Rn. 4 das Ziel der Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen wirksam gestützt werden.
- 2 Da vor allem die angedachten gewerblichen Nutzungsoptionen weder hinsichtlich ihres Verfestigungs- und Konkretisierungsgrades aber auch zeitlich den rechtlichen Anforderungen an einen vBBP nach § 12 I BauNVO im gebotenen Umfang entsprechen, wurde als Aufstellungsverfahren des vBBP die Variante nach § 12 IIIa BauGB gewählt. Es wird ein BG allgemein festgesetzt (vgl. Zi. 6.2, lit. a.a)).

6.1 Erschließung

- 1 Die äußere Erschließung des PG, mit Anschluss in alle Richtungen, erfolgt über die über die bestehende Zufahrt von Flst. 160/7 auf die S255 (Hartensteiner Straße). Die Grenze des RG ist deshalb zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen zu den örtlichen Verkehrsflächen des PG.
- 2 Die beiden Flst. 160/7 und 156/8 bilden planungsrechtlich zusammen ein Baugrundstück mit dem voranstehenden Anschluss.
- 3 Der Anschlussbereich bzw. das anzuschließende Baugrundstück liegen innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrt der S255 durch den Ortsteil Thierfeld.
- 4 Eine Einbeziehung von Teilen des Straßengrundstücks der S255 in den RG wird nicht notwendig, die Ausfahrt ist verkehrstechnisch berücksichtigt, eine Linksabbiegespur in das PG besteht. Der vBBP kann somit auf die notwendigen Flächen des Antragstellers beschränkt werden.

⁹ vgl. Zi. 6.2

- 5 Unmittelbar nach dem Abzweig der Hartensteiner Straße von der S255 besteht die Bushaltestelle „Thierfeld Gasthof“. Durch die Linie 142 besteht Anschluss nach Hartenstein-Innenstadt und nach Wildenfels.
- 6 Über diese Haltestelle kann das PG mit seinen geplanten Nutzungsangeboten also zusätzlich zum motorisierten Individualverkehr, zurzeit zumindest arbeitstäglich, in nur wenigen Gehminuten erreicht werden. Die Bedienungsfrequenz wäre ausbaufähig.

6.2 Zulässige Nutzungen und Ausnutzung des Baugebiets

a) Art der zulässigen Nutzungen

a.a) Baugebietsfestsetzung

- 1 Die durch das Vorhaben geplanten Nutzungen umfassen ein planungsrechtlich weites Spektrum. Im Kern betrifft dies
 - das Gemeindezentrum als Anlage, überwiegend für kirchliche Zwecke (bes. Gemeinde- bzw. Gottesdienstraum, aber durchaus auch mit Nutzungen die sozialen (z.B. Angebote für Jugendliche u/o Familien mit Kindern) und kulturellen Zwecken (Sonderveranstaltungen im Zuge der Entwicklung entsprechender Veranstaltungsangebote) zurechenbar sind. Weiterhin kommen dazu
 - die Wohnnutzung, derzeit in Form einer geplanten Hausmeisterwohnung sowie dem
 - Einzelhandel (Buchladen und Bäckereishop eines regionalen Großbäckers [im Sondierungsstadium], Blumenhändler [fliegender Händler, Gelände bereits nutzt]) bzw. den
 - Schank- und Speisewirtschaften (Café [im Sondierungsstadium])
 zuzurechnende gewerbliche Nutzungen, die wiederum zumindest hinsichtlich.
- 2 Diese planungsrechtlich angestrebte breite Nutzungsmischung ordnet sich grundsätzlich in mehrere Baugebiete der BauNVO aber weiterer Arten baulicher Nutzung unmittelbar nach dem BauGB ein. Für die Einordnung beachtlich ist zunächst, dass zumindest die avisierten Einzelhandelsnutzungen Bäckereishop und Blumenhändler überwiegend keinen Nutzungs- bzw. Gebietsversorgungsbezug aufweisen. Beide vorgenannten Nutzungen sprechen als potenziellen Kunden überwiegend bis weit überwiegend Verkehrsteilnehmer der stark befahrenen S255 an. Darüber hinaus mangelt es ihnen an einem „inneren Zusammenhang“ mit der gemeinwohlbezogenen Hauptnutzung, d.h. es fehlt an einer allgemeinen Erwartungshaltung beim Besuch kirchlichen, kulturellen u/o sozialen Gemeindeangebote. Damit stehen die zur Realisierung des Vorhabens sehr wichtigen gewerblichen Nutzungen separat im Gebiet.
- 3 Die derzeit allein als Ausfüllung der Wohnnutzung angedachte Hausmeisterwohnung ist als grundstücksbezogene zwar der Hauptnutzung zuordenbar. In wie weit sich aber im Zuge der weiteren Projektumsetzung hier noch Veränderungen ergeben muss derzeit noch offen bleiben. Die Ausfüllung soll deswegen aber offen gehalten werden. Dabei kann sich der Bezug zur Hauptnutzung evtl. auch anders gestalten.
- 4 Stellt man die Nutzungen nebeneinander ergibt sich eine Mischung aus kirchlichen, sozialen, kulturellen Anlagen, Wohnen und, im angedachten Gesamtumfang, nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen in Form von Einzelhandel bzw. der Unterform Läden und Schank- und Speisewirtschaften. Die entspricht einer klassischen urbanen Nutzungsmischung.
- 5 Da aber weder die Wohn- noch die Gewerbenutzung in eine gegenseitige, das Gebiet prägende Gleichgewichtigkeit gelangen, scheidet eine Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus.

- 6 Dagegen dienen gemäß § 6a I BauNVO MU, „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Soweit Urbanität als Zielkategorie vor allem i.S. einer Förderung multifunktionaler, sozialer und kultureller Vielfalt und Mischung¹⁰ zu verstehen ist, ist dies für den im PG angestrebten Nutzungsmix zu bejahen. Er ordnet sich danach also in die Vorgabe des § 6a I BauNVO ein.
- 7 Mit dem Vorhaben werden alle drei benannten Hauptnutzungen bedient. Ein, wie hier gegeben, Überwiegen kirchlicher i.V.m. dem sozialen und kulturellen Spektrum zuzurechnenden Nutzungen, ist ausdrücklich un- schädlich. Angrenzende Nutzungen (u.a. Wohnen und Gaststätte) verstärken den Nutzungsmix über das Ge- biet hinaus.
- 8 Stellt sich die Frage der Einordnung räumlichen Kontext (Lage im nördlichen Siedlungsbereich von Thier- feld). Der Wortlaut des § 6a BauNVO liefert keinen Anhaltspunkt für eine Einschränkung des Anwendungsbereichs des MU auf die Konstellation der Überplanung innerstädtischer Gebiete. Die Rechtslage ist hier schon im Ausgangspunkt anders als im Hinblick auf das besondere Wohngebiet nach § 4a BauNVO^{11, 12}.
- 9 UECHTRITZ hält auch im Schrifttum z.T. erwogene Beschränkungen auf Groß- und Mittelstädte, Zweifel an einer Ausweisung neuer MU im Außenbereich oder eine Reduktion nur zur Befriedigung dringenden Wohn- bedarfs für nicht gerechtfertigt. Der Wortlaut des § 6a liefere keine hinreichenden Anhaltspunkte einer der- gestalten Einschränkung des Anwendungsbereichs. Auch kommen eine Anwendung im Rahmen eines vBBP nach § 12 IIIa BauGB in Betracht¹³.
- 10 Ebenfalls keinen Bedenken begegnet ein eindeutiges Überwiegen einer der Hauptnutzungen. Erforderlich ist nur die die (nachrangigen) Hauptnutzung(en) noch eine das Gebiet städtebaulich (mit-)prägende Funktion entfalten kann¹⁴. Insbesondere unter Bezugnahme auf den ins Auge gefassten Bäckereishop kann dies hin- sichtlich Kundenfrequenz und Verkehrsaufkommen in Bezug auf die wochentägliche Regelnutzung des Ge- meindezentrums anzunehmen.
- 11 Für einen Bäckereishop mit 50 m² Verkaufsfläche (Vkf) und einer Frequenz von 1,4 Kunden/m² Vkf ergeben sich ca. 70 Kunden/Tag. Bei einem standortbezogen erfahrungsgemäß anzunehmenden Anteil des motorisier- ten Individualverkehrs (MIV) von 95% und einem Besetzungsgrad 1,2 ergeben sich ca. 60 Wege und da 1- Weg-Fahrten auch 60 Fahrten. Dazu kommen verstärkend tlw. noch Kunden und Besucherverkehr des Blu- menhändlers. Für die Nutzungen des Gemeindezentrums ist wochentäglich erfahrungsgemäß mit ca. 30 (40 - 50 (60) Besucher zu rechnen. Bei einem MIV-Anteil 90% und Besetzungsgrad von 1,9 ergeben sich ca. 30 Wege = 60 Fahrten.
- 12 Als potenziell denkbare Alternativen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurden auch die Fest- setzung einer Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO oder einer Fläche für den Gemeinbedarf (GBD-Fläche) auf Grundlage von § 9 I, Nr. 5 BauGB geprüft. Beide Alternativen wurden jedoch wieder verworfen.

¹⁰ vgl. Wikipedia; <https://de.wikipedia.org/wiki/Urbanität>, Abruf 17.05.2018

¹¹ vgl. Uechtritz, Michael; Planbarkeit urbaner Gebiete, Material zum Vortrag, S. 1/5; gehalten am 14.05.2018 im Rahmen des Fortbil- dungsseminars „Urbane Gebiete - Möglichkeiten und Grenzen in der Planungspraxis“ des Instituts für Städtebau und Wohnungswe- sen München / Instituts für Städtebau Berlin

¹² Hier bezieht sich § 4a I, S. 1, 1. HS eindeutig auf bereits überwiegend bebaute Gebiete.

¹³ vgl. Uechtritz, Michael; a.a.O., S. 2/5

¹⁴ vgl. Uechtritz, Michael; a.a.O., S. 3/5

- 13 Mit den in ihrem Umfang geplanten Nutzungen (kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Wohnen sowie Gewerbe in Form von Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften, die wiederum zumindest in Teilen keinen überwiegenden Nutzungs- bzw. Gebietsbezug aufweisen) mangelt es einer dbzgl. Festsetzung an dem nach § 11 Abs. 1 BauNVO zentralen Merkmal, der wesentlichen Unterscheidung von den vordefinierten Baugebieten der BauNVO. Die vorgenannten Nutzungen beschreiben in der gemeinsamen Unterbringung in ihrer geplanten Breite in einem Baugebiet im Gegenteil grundsätzlich den allgemeinen Zweckbestimmungen gemischter Baugebiete.
- 14 Darüber hinaus stehen bereits die derzeit in Rede stehenden gewerblichen Nutzungen auch in keinem unmittelbar dienenden Bezug zu den kirchlichen, kulturellen und sozialen Hauptnutzungen um ein atypisches Baugebiet darzustellen und so zu einer rechtskonformen Sondergebietsausweisung zu gelangen. Dies muss im weiteren für die nach den Einzelfestsetzungen zulässigen Rahmen erst recht angenommen werden.
- 15 Die Ausweisung eines sonstigen SO nach § 11 BauNVO wird nicht weiterverfolgt.
- 16 Eine an der dominierenden Hauptnutzung ausgerichtete Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung GBD-Fläche wäre potenziell denkbar, weil die Hauptnutzung „Gemeindezentrum“ einer anerkannten Körperschaft des öffentlichen Rechts, wie hier gegeben, den kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken i.S. des Planungsrechts entspricht, ohne dass es zunächst auf die genaue Abgrenzung im Einzelnen ankäme.
- 17 Auch wären bei einer Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf (untergeordnete, mit Gemeinbedarf vereinbare Nebennutzungen zulässig (z.B. Schreibwarenladen, mit Vertrieb von postbezogenen Artikeln, z.B. Briefpapier, -umschläge, Postkarton auf GBD-Fläche „Post“)¹⁵. Der den Gemeinwohlbezug herstellende primäre Nutzungszweck bleibt erhalten, wenn eine „Nebenleistung“ (hier die avisierten gewerblichen und Wohnnutzungen) hinzutritt, die in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ (Nutzungen des Gemeindezentrums) steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt¹⁶.
- 18 Für die geplante Hausmeisterwohnung dürfte dieser „innere Zusammenhang“ wohl bestehen. Mit dem getroffenen Festsetzungsrahmen sollen sich aber Optionen bzgl. anderer Wohnformen (z.B. „betreutes Wohnen“) aber bewusst offen gehalten werden.
- 19 Ebenso dürfte der „innere Zusammenhang“ hinsichtlich eines Buchladens herstellbar sein, wie auch für ein Café, jedenfalls soweit dies durch Gemeinde betrieben wird.
- 20 Dagegen ist zumindest für den in Rede stehenden Bäckereishop und den Blumenhändler (Hauptzielkunden: Verkehrsteilnehmer am Durchgangsverkehr auf der S255) dieser „innere Zusammenhang“ nicht zu unterstellen. Das BVerwG hebt bei der Beurteilung / Auslegung des „inneren Zusammenhangs“ auf die Erwartungshaltung der Besucher der Hauptnutzung ab. Eine allgemeine Erwartungshaltung beim Besuch kirchlichen, kulturellen u/o sozialen Gemeindeangebote auf einen Bäckereishop oder einen Blumenhändler zu treffen, ist jedoch überhaupt nicht anzunehmen.
- 21 Auch ist an Wochentagen während des Regelbetriebs des Gemeindezentrums bei der Verteilung der Kunden von Bäckereishop und Blumenhändler zur Hauptnutzung nicht von einer erforderlichen Unterordnung unter diese gemäß den Aussagen der Rn. 11 auszugehen. Damit ist diesseits der Rahmen für ein „Mitgezogensein“ durch die Hauptnutzung überschritten. Die Festsetzung einer GBD-Fläche wird nicht weiterverfolgt.

¹⁵ vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 41 zu § 9, S. 228; 12. Auflage, München 2014

¹⁶ vgl. BVerwG U.v. 30.06.04, Az. 4 CN 7.03

a.b) bauliche Nutzungen

- 1 Die Generalklausel der Textfestsetzung 1.1 (1) beschränkt die zulässigen Nutzungen auf solche Nutzungen, die in dem zwischen der Stadt Hartenstein und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag vereinbart werden. Damit sollen im Spektrum des Leitbildes „Örtliches und überörtliches Begegnungszentrum bzw. -ort“ alle dem entsprechenden Nutzungen für das geplante Gemeindezentrum auch über die derzeit bereits konkret verfestigten Teile des Vorhabens hinaus möglich bleiben.
- 2 Die vorbeugenden Ausschlüsse von einzelnen Nutzungen / Anlagen gemäß der Textfestsetzung 1.1 (2) widersprechen dem angestrebten Leitbild eines örtlichen und überörtlichen Begegnungszentrums.
- 3 Ein separater Ausschluss macht sich insbesondere für einen umgangssprachlichen „Sexshop“ erforderlich, da dieser planungsrechtlich keine Vergnügungsstätte darstellt¹⁷, sondern den i.V.m. dem Vorhaben zulässigen Einzelhandelsbetrieben, wenn auch mit überwiegend besonderem und eingeschränkten Sortiment. Aufgrund der Verkehrsgunst zur nahen A72 und der unmittelbar an das PG grenzenden S255 macht sich dieser spezielle Anlagenausschluss auch dauerhaft über das Vorhaben hinaus erforderlich. Mit der Errichtung einer solchen Anlage würde der bestehende Charakter des umgebenden Siedlungsbereichs erheblich gestört werden. Außerdem sollen damit auch schleichende Ansiedlungen in Misch- und urbanen Gebieten eigentlich unzulässiger verwandter und gebietsschädlicher Nutzungen prostitutiver Art von vornherein vermieden werden¹⁸.
- 4 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Gartenbaubetriebe sind zwar im Zulässigkeitskatalog des § 6a II nicht ausdrücklich aufgeführt. Nach der Logik der BauNVO unterfallen sie, diesseits einleuchtend, den sonstigen Gewerbetrieben¹⁹. Beide Nutzungsarten würden im betroffenen Bereich, über die Ausführungen der Rn. 2 hinaus, auch keiner Ausweisung eines Baugebiets bedürfen. Sie sind über § 35 I, Nrn. 1 und 2 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich, der das gegenständige PG vollständig umgibt, privilegiert zulässig.
- 5 Die nach § 6a III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen würden ebenfalls dem angestrebten Leitbild eines örtlichen und überörtlichen Begegnungszentrums zuwiderlaufen.
- 6 Der Ausschluss von Tankstellen macht sich darüber hinaus insbesondere i.V.m. der hohen Verkehrsgunst des Standorts (S255) und seiner fast unmittelbaren Lage an der A72-Anschlussstelle Hartenstein erforderlich. Eine Ansiedlungsoption würde standortbezogen erfahrungsgemäß sehr wahrscheinlich Bestrebungen zur Erweiterung in Richtung eines Autohofs auslösen. Dies wiederum würde mit dem Schutzbedürfnis der umliegenden Bebauungen kollidieren.

¹⁷ vgl. Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, Kap. 03.83, S. 183 u. 09.29, S. 303; München 2002; Nach den Ausführungen des Kap. 03.83 gelten Sexshops mit einer zusätzlich eingerichteten Videokabine für „Demonstrationen“ planungsrechtlich noch als Einzelhandelsbetrieb oder Laden. Erst ab 2 Videokabinen wandelt sich der Shop planungsrechtlich zu einer Vergnügungsstätte. Es ist jedoch erfahrungsgemäß schwer kontrollierbar, wenn z.B. ein gebotener Bauantrag unterbleiben würde.

¹⁸ Bordellartige Betriebe sind zwar in Mischgebieten allein aufgrund ihres Störpotenzials unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, Rn. 2.1f zu § 6, S. 683ff; 12. Auflage, Stuttgart 2014); Aber auch hierzu gelten die Aussagen zu voranstehender Fußnote.

¹⁹ vgl. Schwier, Volker; a.a.O., Kap. 09.28, S. 303 für landwirtschaftliche Betriebe

- 7 Die ebenfalls vom Ausschluss betroffenen Vergnügungsstätten würden über Rn. 5 hinaus i.V.m. einem weit überwiegend zu erwartenden Nachtbetrieb eine übermäßige Beeinträchtigung der benachbarten Bebauungen, insbesondere durch einen Nachtbetrieb, erwarten lassen. In Anknüpfung an die Ausführungen der Rn. 3 soll i.V.m. der verkehrsgünstigen Lage auch einem hierüber möglichen schleichenden Downtrading, auch in Richtung Befriedigung sexueller Bedürfnisse vorgebeugt werden. Aber nicht nur, auch Spielhallen sind geeignet, mittels Nachtbetrieb ein vorgenanntes Störpotenzial zu entfalten.
- 8 Die in Textfestsetzung 1.1 (4) getroffenen Mindestgrundflächen für die Wohn- und Gewerbenutzung sollen, orientiert an der Vorhabenbeschreibung, ein Mindestmaß an Durchmischung mit allen tragenden Nutzungen des MU dauerhaft garantieren.
- 9 Die Stellplatzanlage im Norden des PG und die Stellplätze entlang der inneren Erschließungsstraße sollen den erwartenden Bedarf für den Regel- und Besucherverkehr abdecken.

a.c) sonstige Nutzungen

- 1 Grünflächen entziehen sich einer Bebauung bzw. Nutzung, die nicht ausdrücklich in der Festsetzung vorgesehen ist. Die Festsetzung der Bodennutzung der Außenböschungen sowie der Pflanzflächen dient der Absicherung der Zielstellung der räumlich abschließenden Nutzbarmachung des anthropogen überprägten Sonderstandorts zu dessen umgebenden, bislang unbebauten Freiraum. Soweit die Festsetzung die äußeren Randflächen außerhalb der Aufschüttung betrifft, sollen die ausgeübten Nutzungen und anstehenden Bepflanzungen erhalten werden.
- 2 Die Festsetzung des bestehenden Wirtschaftswegs, soweit er innerhalb des PG verläuft, als dbzgl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dessen Erhaltung und Absicherung seiner Nutzung.

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den geplanten Gebäuden und den ihnen gegebenenfalls planungsrechtlich zuzurechnenden Nebenanlagen / Freibereichen sowie der großen Stellplatzanlage im Norden des PG für den Besucherverkehr zu den Veranstaltung.
- 2 Da der Stellplatzbedarf aus Regel- und Besucherverkehr bzw. bei Sonderveranstaltungen auch nur durch einen erhöhten Besucherverkehr bestehen kann, wird zur Absicherung des Angebots eine weitergehende Überschreitung der dafür nach § 19 IV, S. 2 BauNVO zulässigen GRZ-Regelüberschreitung gemäß Satz 3 auf GRZ 0,9 zugelassen.
- 3 Nach § 19 IV, S. 3 BauNVO darf sowohl für die prozentuale wie auch die Kappungsgrenze des Satzes 2, 1. Halbsatz nach unten aber auch nach oben ohne besondere Voraussetzungen abgewichen werden²⁰. Unter Bezug auf § 17 Abs. 2 BauNVO, Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ-Grenzen des § 17 Abs. 1 für bauliche Hauptanlagen (auch für GRZ 0,8 bei MU), ist diese Darlegung auch logisch und folgerichtig. Was also für Hauptanlagen möglich ist, muss folgerichtig auch für Nebenanlagen gelten. Im Übrigen ergibt sich aus dem Wortlaut von § 19 Abs. 4 Satz 3, „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“, auch keinerlei Beschneidung der Abweichungen, z.B. bzgl. eines Verbots eines Überschreitens der in Satz 2 1. Halbsatz aufgeführten Kappungsgrenze. Ergo kann eine Abweichung nach Satz 3 die Kappungsgrenze überschreiten und so auch in einem MU greifen.

²⁰ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 22 zu § 19, S. 1153, 12. Auflage, Stuttgart 2014

- 4 Eine Nichtanrechnung für die in Textfestsetzung 1.2.1 (2) aufgeführten Anlagen soll insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die dauerhafte Gas- und Wasserdurchlässigkeit zur Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl notwendig ist, z.B. bei ungünstigen Gegebenheiten der Grundstückserschließung. Dies ist durch den Vorhabenträger entsprechend nachzuweisen.
- 5 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) soll eine auskömmliche, auch mehrgeschossige Ausbildung der geplanten Gebäude ermöglichen.
- 6 Die festgesetzte HbA soll einerseits die Absicht zu Errichtung einer Aufmerksamkeit erzeugenden Landmarke unterstützen. Andererseits soll vertikale Rahmen der umgebenden Bebauung nicht überproportional verschoben werden, um so noch eine Einfügung in das Siedlungsgefüge zu erreichen.
- 7 Um letzteres voranstehendes Ziel klar zu erreichen, wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante aller noch als prägend wahrnehmbaren Bauteile festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird zur eindeutigen Identifizierung auf den bestehenden Grenzpunkt in der bestehenden Zufahrt von der S255 (Hartensteiner Straße) festgesetzt. Er liegt in etwa in der Mitte der Zufahrt.

c) überbaubare Grundfläche

- 1 Die Festsetzung überbaubaren Grundstücksfläche (üGR) folgt den Bauvorstellungen des Vorhabens bzgl. der Gebäudeerrichtung. Dabei ist sie, ausgenommen Baufeld 3, so bemessen, dass eine gewisse Flexibilität für deren Errichtung beibehalten wird.
- 2 Auch soll damit evtl. künftig dem jeweiligen Hauptgebäude direkt zuzurechnenden, weil baulich verbundene Nebenanlagen hinreichend Raum zu Errichtung gegeben werden.
- 3 Erforderliche Abstandsflächen liegen danach auf dem Baugrundstück selbst bzw., ragen im Falle der straßenzugewandten Seiten der Baufelder 2 und 3 in die öffentliche Verkehrsfläche bis zu deren Mitte.
- 4 Bauliche Nebenanlagen bleiben auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um hier dem Vorhabenträger noch eine flexible Anordnung zu erhalten.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Einer städtebaulichen Regelung zu Werbeanlagen kommt im PG aufgrund des exponierten Standorts an der vielbefahrenen S 255 nahe der Anschlussstelle zur A 72 eine besondere Bedeutung zu. Die Verkehrsströme in alle südlichen Richtungen laufen hier noch vereint auf der S 255. Daher ist insbesondere auch ein hoher Nachfragedruck nicht ortsansässiger Unternehmen zur Aufstellung von Werbeanlagen sehr wahrscheinlich.
- 2 Da sie das Erscheinungsbild des PG auf dem auch topografisch zumindest in Richtung OL herausgehobenen Standort nachhaltig nach außen prägen, ergibt sich zu ihrer Einfügung die Notwendigkeit der getroffenen städtebaulichen Vorkehrungen. Dem dient zunächst die Beschränkung der Zulässigkeit auf Werbeanlagen für ansässige Betriebe. Damit soll nicht zuletzt vorbeugend einem evtl. Wildwuchs von Werbeanlagen entgegengetreten werden.
- 3 Die Beschränkungen zur Höhe der Werbeanlagen sollen i.V.m. dem topografisch herausgehobenen Standort zusätzlich auch optische Beeinträchtigungen der Wahrnehmung umgebender Baudenkmale vermeiden helfen.

- 4 Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden haben trotz Höhenbeschränkung, je nach Ausgestaltung durchaus das Potenzial einer hohen Fernwirkung. Ihr Ausschluss erfolgt daher unter den vorgenannten Gründen. Anlagen nach Satz 1 haben auch unmittelbare, negative Wirkungen auf die Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs. Diese sollen daher ebenso vermieden werden. Eben solche Wirkungen sind durchaus auch von grellen, selbstleuchtenden oder reflektierenden Materialien auf Dachflächen, Fassaden oder Einfriedungen zu befürchten. Deshalb wird deren Verwendung ebenfalls ausgeschlossen.
- 5 Bei den weiteren Festsetzungen zu den Dach- und Fassadengestaltungen sind die Aspekte der beabsichtigten Gestaltung des Baukörpers als sichtbare „anziehende Landmarke“ für Besucher und der Einfügung in die gebaute Umgebung zu berücksichtigen. Die getroffenen Textfestsetzungen 2.2 und 2.3 legen daher nur grundsätzliche Vorhaben fest, die einer vollständigen Abkehr vom Rahmen der anstehenden Bebauung verhindern sollen. Dieser weitere Rahmen erscheint auch vor der starken technogenen Überprägung der umgebenden landschaftsästhetischen Erlebnisbereiche gut vertretbar.
- 6 Die Zulässigkeit einer Schrägaufstellung für Solaranlagen auf Flachdächern soll eine verbesserte Ausnutzung aktiver solarer Potenziale begünstigen. Solaranlagen und Gründächer werden ausdrücklich zugelassen, da sie, über die ortsverträgliche ästhetische Einbindung hinaus, gleichzeitig über die Nutzung solarer Potenziale den lokalen und überörtlichen Klimaschutz fördern (Solaranlagen) bzw. die Rückhaltung und den verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser begünstigen und so einer Verschärfung der Niederschlagswasserproblematik entgegenwirken können (Gründächer).
- 7 Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen orientiert sich am vorhandenen. Die weiteren Vorgaben zu den Einfriedungen sollen einerseits lagebedingten Sicherheitsaspekten dienen. Andererseits soll ein Entstehen einer „Verschanzung“ des PG vermieden werden.

6.4 Technische Infrastruktur

a) Schmutzwasser

- 1 Innerhalb des PG soll eine vollbiologische Kläranlage errichtet werden, da ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung lt. Aussage der WWZ vom Juli 2017 nicht erfolgen wird. Über den Standort ist im weiteren Verfahren noch zu befinden.
- 2 Zur Ableitung des gereinigten Abwassers soll nach Möglichkeit der bestehende Kanal von Kläranlage des Dreimädelhauses im Norden des PG mitgenutzt werden. Der Ablaufkanal der Kläranlage soll entweder nach Norden oder in Richtung Nordwest an den Bestandskanal geführt werden.

b) Trinkwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) kann lt. Aussage der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ) über die anliegende Versorgungsleitung 110*6,6PE erfolgen. Die Anschlussleitung ist zur Kenntnisgabe nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

c) Löschwasser / Niederschlagswasser

- 1 Nach Aussage der WWZ vom Juli 2017 kann im Umkreis von 300 m kein Löschwasser aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

- 2 Zur Absicherung soll eine Löschwasserzisterne errichtet werden. Die geplante Löschwasserzisterne soll durch anfallendes Niederschlagswasser gespeist werden. Über Standort, Volumen und Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren noch zu befinden. Die Führung des Über- bzw. Ablaufkanals soll entsprechend der Aussage zu lit. a), Rn. 2 erfolgen.

d) Strom

- 1 Die Versorgung mit Strom soll aus dem örtlichen Netz erfolgen. Planungsrechtlich erforderliche Modalitäten sind im weiteren Verfahren noch zu klären.

e) Telekommunikation

- 1 Die Telekommunikations-Versorgung soll aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen. Planungsrechtlich erforderliche Modalitäten sind im weiteren Verfahren noch zu klären.

f) Abfälle

- 1 Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sollen über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt werden.
- 2 Eine ungehinderte Zufahrt zum Gebiet ist über die S255 (Hartensteiner Straße) gegeben.

7 Ausgleichs- und Begrünungskonzeption

- 1 Die natürlichen Grundlagen werden ausführlich im Umweltbericht beschrieben (vgl. Teil B Ziffer 3.1 u. Anl. 2, Tab. 3).
- 2 Aus der Vergleichsrechnung des Plankonzepts (Basis Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen) ergibt sich unter Einbeziehung der derzeit festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine positive Bilanz mit einem Überschuss von 0,004 Punkten (vgl. Anl. 5). In Ergänzung der vorgenommenen verbal - argumentativen Bewertung können die als erheblich angesprochenen Umweltauswirkungen dieser Planung als insgesamt ausgeglichen gelten.
- 3 Das Begrünungs- und Ausgleichskonzept setzt an den erheblich betroffenen Pufferfunktion des Bodens sowie dem flächenbezogenen Retentionsvermögen an. Da die Befriedigung des Stellplatzbedarfs einen großen Flächenbedarf einnimmt, bietet vorgezogen die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei deren Herstellung sowie für Lagerplätze u.ä. Flächen zur deutlichen Absenkung einer potenziell erheblichen Beeinträchtigung hinsichtlich beider Funktionen an. Damit werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die unmittelbaren Gebäudebereiche sowie die vollversiegelbare Einfahrt ins PG beschränkt. Insbesondere mit den Baumpflanzungen im geplanten Stellplatzbereich des ehemaligen Parkplatzes, mit vollständig durch die Verdichtung devastierten Puffer- und Retentionsfunktionen, wird ein innergebietlicher Ausgleich erzielt. Dieser entsteht durch den Abtrag der hochverdichteten Oberschicht und der Wiederherstellung einer festgesetzten ungestörten Verbindung zum unterliegenden Boden. Gleichfalls werden hier die Ertrags- und die Wasserkreislauffunktion des Bodens begünstigt.
- 4 Weiterhin wirken die Heckenpflanzungen auf der Außenböschung positiv auf deren Stabilisierung. Die Erosionsgefährdung wird so wirksam reduziert. Insbesondere wird aber damit zusammenhängend das flächenbezogene Wasserrückhaltevermögen im Böschungsbereich deutlich erhöht.

- 5 Für eine ortsgerechte Einfügung knüpft das Konzept darüber hinaus an die in der Umgebung vorhandenen Landschaftselemente an. Dies sind tlw. im Wechsel stockend, gliedernde Hecken und kleinflächige Gehölze bzw. auch solitär Einzelbäume. Um die Ausgleichsziele ökologisch und ortsverträglich zu erreichen, wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Strauch- bzw. Baumarten vorgegeben und über entsprechende Pflanzenvorschläge konkretisiert. Vorgenannte Anknüpfung begünstigt auch die örtlichen wie klein- bis großräumigen biotischen Lebensraumfunktionen durch die Verdichtung des örtlichen ökologischen Netzes.

8 Kostenschätzung und Planverwirklichung

- 1 Die durch die überplanten Vorhabenflächen in den Geltungsbereich dieses vBBP einbezogenen Flst. gemäß Darstellung der Tab. 1 der Ziffer 4 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
- 2 Über die Festsetzungen des vBBP hinausgehende Regelungen zur Umsetzung dieser Planung behandelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hartenstein und dem Vorhabenträger. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der aufgeführten Bau-, Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen dieses vBBP.
- 3 Der Stadt Hartenstein entstehen durch die Satzung keine Planungskosten sowie Herstellungskosten an Erschließungsanlagen und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Lengenfeld, den 18.09.2018



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Festsetzungen für das Vorhaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,95 ha. Es liegt im nördlichen Ortsteil von Thierfeld der Stadt Hartenstein unmittelbar westlich der Gaststätte „Dreimädelhaus“. Es wird direkt über eine bestehende Zufahrt von der S255 (Hartensteiner Straße) erschlossen. Diese liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt Thierfelds.

Auf der anstehenden Aufschüttungsfläche soll ein neues Gemeindezentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Thierfeld e.V. errichtet werden. Zusätzlich zum eigentlichen Gemeindezentrum sollen multifunktionale generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für Familien mit Kindern, Jugendliche angeboten werden. Es aber auch Raum für größere Veranstaltungen, mit bis zu 300 Besucherplätzen geschaffen werden. Eine Hausmeisterwohnung sowie ein Café, Buchladen oder Bäckereishop sollen nach derzeitigem Stand die gemeindlichen Angebote ergänzen. Der fliegende Blumenhändler soll weiterhin am Ort verbleiben. Das Vorhaben insgesamt steht unter dem Leitbild eines örtlichen und überörtlichen Begegnungszentrums bzw. -ortes. Aufgrund dessen und der geplant breitgefächerten Nutzungen werden die eigentlichen Bauflächen in die Baugebietskategorie eines urbanen Gebiets eingegliedert.

Für die Bauflächen werden hohe Dichten zugelassen. Die mögliche bebaubare Grundfläche wird für Hauptanlagen auf 80% der Bauflächen festgesetzt, für Stellplätze noch zusätzlich auf bis zu 90% erweitert. Mit der zugelassen Geschossflächenzahl von 1,4 soll eine entsprechend mehrgeschossige Bebauung möglich werden. Die Bauhöhen dürfen dabei 10,0 m, gemessen ab der S255, nicht übersteigen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen werden auf den äußeren Böschungsflächen festgesetzt. Im weiteren werden die anschließenden Grünlandflächen mittels Grünflächenfestsetzung gesichert.

B. Umwelt im Einflussbereich des Plans

Die Schutzgüter innerhalb der naturfremden - künstlichen Aufschüttungsfläche des Plangebiets besitzen weit überwiegend eine nur untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Bereich der Aufschüttung selbst sind lediglich der Pufferfunktion der Bodenschichten, teilweise dem Abflussregulationsvermögen und der Schutzfunktion gegenüber eindringenden Schadstoffen eine mittlere Bedeutung zuzuschreiben.

Das Bild ändert sich außerhalb der eigentlichen Aufschüttungsfläche. Hier besitzt der Boden insgesamt eine hohe Funktionserfüllung. Dies gilt aufgrund der nur flachen Geländeneigung ebenso für das Abflussregulationsvermögen bzgl. auftreffender Niederschläge.

Den Wohnbebauungen bzw. die Gaststättennutzung der Umgebung des Plangebiets ist eine hohe Schutzwürdigkeit zuzusprechen, hier gegenüber Lärmemissionen. Darüber hinaus erhalten die Baudenkmale in der weiteren Umgebung eine mittlere Bedeutung zuerkannt. Dabei beschränkt sich der zu bewertende Wirkungspfad aber auf mögliche Beeinträchtigungen in deren Sichtwahrnehmung.

C. Art und Umfang der zu erwartenden Auswirkungen

Im Plangebiet sind aus dem Planvorhaben folgende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu prognostizieren:

- der Verlust eines bestehenden mittleren Puffervermögens des anstehenden Aufschüttungsboden auf ca. 3.230 m² unter den geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen und

- ebenfalls unter den geplanten ca. 3.230 m²Gebäude- und Verkehrsflächen der Verlust eines mittleren Wasserrückhaltevermögens.

Darüber hinaus ergeben sich bzgl. vorgenannter Umweltfunktionen durch die geplanten Freiflächennutzungen auf den anstehenden Rasenflächen mit möglichen Nebenanlagen auf nochmals ca. 1.800 m² nicht als erheblich negativ zu bewertende Funktionsminderungen.

Dem stehen im Plangebiet auf ca. 1.000 m² sich bereits aus der Umsetzung des Planvorhaben ergebende schutzgutbezogene positive Umweltauswirkungen durch die Beseitigung der undurchlässigen Decke des Parkplatzes auf der nördlichen Stellplatzfläche (Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe festgesetzt) und der geplanten Hof- und Freiflächen außerhalb von Gebäuden und Straße (geringer Versiegelungsgrad) entgegen.

D. Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur weiteren Behebung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten im Bereich der Aufschüttungsaußenböschung in Form
 - einer Hochhecke mit hohen Sträuchern auf der deutlich aus dem Gelände ragenden Außenböschung im Bereich des Flst. 160/7 auf ca. 1.700 m² (Pb1) und.
 - einer Niederstrauchhecke mit niedrigwachsenden Sträuchern auf der Außenböschung in deren südlichen Auslaufbereich (Flst. 156/8) über ca. 200 m² (Pb2) sowie
- der Pflanzung von 10 Laubbäumen im Bereich der nördlichen Stellplätze.

Damit soll insbesondere ein direkter Ausgleich vor Ort für die unmittelbar von erheblich negativen Eingriffen betroffenen Schutzgüter Boden und Wasser in Form von

- einer dauerhaften Stabilisierung der Außenböschung (Schutz vor Rinnenbildungen und Bodenabträgen),
- einem Abbremsen und Verringern dortiger Wasserabflüsse und
- einer Regeneration bzw. Wiederherstellung der Bodenfunktionen im Bereich der ehemaligen Parkplatzfläche erreicht werden.

Weiterhin wird eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten, Stell- und Lagerplätze u.ä. Flächen getroffen. Diese soll zur Verminderung der Eingriffe durch die geplante Versiegelung und zur vorbeugenden Reduzierung des Wasserabflusses beitragen.

Darüber hinaus haben die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen über die Anlage der Hecken und Laubbäume als ortstypischer Landschaftselemente auch fördernde Wirkungen hinsichtlich einer Einfügung der Aufschüttung sowie zur Ergänzung von Lebensraumangeboten von Kleintieren sowie zur Förderung deren Vernetzung.

E. geprüfte Alternativlösungen

Der Standort ist seit ca. 15 Jahren durch die anstehende Aufschüttung und ihre Nutzungshistorie als Parkplatz sehr stark überprägt. Durch die herausgehobene Lage insbesondere nach Norden und Westen ist er nach außen aber auch klar begrenzt. Die Parkplatznutzung ist aufgelassen. Immer wieder aufgekommene Bebauungsbestrebungen wurden bis heute allerdings nicht realisiert. Mit dem Vorhaben wird also eine bereits durch den Menschen überprägte Fläche nachgenutzt.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hartenstein als Baufläche dargestellt.

Der Gemeindestandort des Vorhabenträgers in der Ortsmitte von Thierfeld ist an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen. Es bestehen verkehrliche und städtebauliche Konflikte mit der Umgebung.

Das Vorhaben mit seinen umfangreichen geplanten Angeboten ist ohne ausreichende Verkehrsanbindung und Stellplatzangebot am Ort nicht konfliktfrei realisierbar. Das gilt besonders für Veranstaltungen wo bis zu 300 Besucher erwartet werden.

Wohngebiete und beengte Ortslagen scheiden einerseits wegen des Schutzbedarfs der ansässigen Nutzungen und andererseits wegen sehr hoher Aufwendungen für evtl. Tiefgaragenlösungen für einen gemeinnützigen Vorhabenträger aus. Eine wiederum erforderliche Verlagerung des Besucherverkehrs in die Umgebung löst bestehende Konflikte nicht, sondern würde sie nur verlagern.

Daher ist eine Verlagerung des Gemeindezentrums auf die verkehrsgünstig gelegene Aufschüttungsfläche direkt an der S255 nur vernünftig. Eine Standortsuche an anderer Stelle scheidet als vernünftig denkbare Alternative aus.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfällt zwar mit dem Vorhaben vorerst eine Bebauung der Aufschüttungsfläche. Der ökologisch, weit überwiegend nachrangige Zustand würde ohne größere Veränderungen zunächst fortbestehen. Da das als gemischte Baufläche ausgewiesene Plangebiet aber eine hohe Verkehrsgunst z.B. für Einzelhandel und vglb. Nutzungen besitzt, wird es immer wieder in den Fokus baulicher Entwicklung rücken. Ohne das Vorhaben wäre sehr wahrscheinlich eine bauliche Entwicklung nur aufgeschoben und nicht aufgehoben. Eine Entwicklung in Richtung zu mehr Naturnähe erscheint dagegen unwahrscheinlich.

Hinsichtlich einer, trotz Nichtdurchführung dieser Planung, wahrscheinlichen Wiederbebauung bleiben für die meisten Schutzgüter konkrete Auswirkungen unwägbar. Sicher ist aber, unabhängig vom Umfang im Einzelnen, von einer erheblichen Beeinträchtigung der Pufferfunktion des Bodens und des flächenbezogenen Retentionsvermögens auszugehen.

F. Überwachungsmaßnahmen

Die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren noch festgelegt.

G. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Alle vorliegenden Aussagen zum Umweltzustand für diesen Vorentwurf basieren auf vorliegenden Bestandsdaten und Datenbankabfragen. Sie bestätigen aber den Gesamteindruck eines ökologisch nachrangigen Standorts.

Bislang fehlen, in Ergänzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, noch weitere Aussagen für eine sichere Gebietsentwässerung (Regen- und Abwasser) mit Ableitung in Richtung des Thierfelder Bachs.

1 Art des Vorhabens

- 1 Das PG hat eine Größe von ca. 0,95 ha. Es liegt im Bereich der nördlichen Ortslage des OT Thierfeld der Stadt Hartenstein unmittelbar westlich des Dreimädelhauses. Das PG wird direkt über eine bestehende Zufahrt von bzw. auf die S255 (Hartensteiner Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Thierfeld erschlossen.
- 2 Der Vorhabenträger beabsichtigt die Verlagerung und Erweiterung seines Gemeindezentrums auf den plangegenständigen Standort. Mit der Errichtung des neuen Gemeindezentrums sollen ansprechende Räumlichkeiten für die Ausübung des Christlichen Glaubens in gemeinschaftlichen Zusammenkünften und Gemeindearbeit in einem Gebäudekomplex entstehen. Darüber hinaus sollen multifunktionale generationenübergreifende Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden. Insgesamt ist ein Angebot, auch für größere Veranstaltungen, mit bis zu 300 Besucherplätzen im Gebäudekomplex geplant.
- 3 Die vorgesehenen Nutzungen umfassen:
 - Gemeinderaum (Gottesdienstraum)
 - Sanitärräume/ WC
 - Zuschauerraum für Familien mit Kleinkindern
 - Gruppenräume
 - Mehrzweckraum
 - Büros
 - Lounge und Eingangsbereich
 - Lagerräume
 - Küche
 - Technikraum

geplante Ergänzungen:

 - Hausmeisterwohnung
 - Buchladen
 - Café / Bäckereishop

Eine bestehende temporäre Nutzung durch einen fliegenden Blumenhändler soll ebenfalls integriert werden. Die geplanten gewerblichen Ergänzungen sind derzeit jedoch noch im Sondierungsstadium, d.h. es gibt zwar ermutigende Kontakte; diese sind aber noch nicht so weit gediehen, um von einer hinreichend verfestigten Umsetzung sprechen zu können. Es können sich im weiteren Verlauf der Planung noch Änderungen in Zusammensetzung, aber auch des erforderlichen Flächenumfangs ergeben. Auswirkungen auf den Gebäudezuschnitt sind dabei ebenfalls noch möglich.

- 4 Die vorgesehenen Nutzungen, ausgenommen die Lagereinrichtungen, sollen dabei im Baufeld 1 untergebracht werden. Für deren Aufnahme soll vorwiegend Baufeld 2 dienen. Baufeld 3 soll als abgerückter Teil des geplanten Vor- bzw. Entreebereichs nach derzeitigem Planungsstand einen separaten Andachtsraum aufnehmen.
- 5 Um die Gebietsentwicklung aber langfristig ohne dauernd wiederkehrende Änderungen des vBBP abzusichern, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO allgemein festgesetzt, mit der Maßgabe dass dabei auch künftig nur solche Vorhaben zulässig werden, zu denen sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Hartenstein zur Durchführung verpflichtet. Damit hat die Stadt ein dauerhaftes Mitbestimmungsrecht über die künftige Entwicklung des Gebiets.

- 6 Einschränkend werden infolge der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Verkehrsstrassen der Zielrichtung der Gebietsentwicklung zuwiderlaufender Einzelhandel sowie landwirtschaftsnahe Gewerke vorsorglich ausgeschlossen. Dies gilt gleicher Weise für die ausnahmsweise nach § 6a Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen.
- 7 Insbesondere zur Absicherung des Besucher- aber auch des Regelbetriebsverkehrs werden insgesamt 87 Stellplätze flächenmäßig ausgewiesen.
- 8 Die GRZ wird mit 0,8 und die GFZ mit 1,4 festgesetzt. I.V.m. der Begrenzung der Bauflächenfestsetzung auf das Plateau der Aufschüttungsfläche soll der umgebende Freiraum dauerhaft (Grünflächenfestsetzung für die Außenböschungen) gegen eine Inanspruchnahme gesichert und gleichzeitig aber im Gegenzug eine optimale Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m Höhe über die bestehende S 255 begrenzt. Den unteren Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe im Bereich der bestehenden Zufahrt, den oberen Bezugspunkt, zur Einfügung in die umgebende Ortssilhouette der obere Abschluss die Gebäudeansicht noch prägender Bauteile.
- 9 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Beschreibung der Nutzungsabsichten und -anordnungen lt. Rn. 3f auskömmlich bemessen und gegliedert.
- 10 Die erforderlichen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen werden überwiegend auf den äußeren Randflächen festgesetzt. Damit sollen die anstehenden Außenböschungen weiter stabilisiert, ihre boden- und abflussbezogenen Funktionen gestärkt und eine ortstypische Einfügung in die Umgebung erreicht werden. Beiden letzteren Zielen dienen auch die geplanten Baumpflanzungen innerhalb der großen Stellplatzfläche im Norden des PG.
- 11 Zur Reinigung anfallenden häuslichen und haushaltsnahen Schmutzwassers soll innerhalb des PG eine vollbiologische Kläranlage errichtet werden. Anfallendes Niederschlagswasser von den Gebäude- und Straßenflächen soll in einer Zisterne, verbunden mit der Löschwasserbevorratung aufgefangen und gepuffert werden. Anschließend sollen gereinigtes Abwasser bzw. überschießendes Niederschlagswasser in den Thierfeld Bach abgeleitet werden. *Die Planungen hierzu werden im weiteren Verfahren noch präzisiert.*

2 Umweltziele

- 1 Die in Anl. 2, Tab. 2 aufgeführten Umweltziele sind für die weitere Aufstellung des vBBP von Bedeutung. Ihre Berücksichtigung im vBBP wird in Spalte 3 der Tab. 2 dargestellt (vgl. auch Ziffer 3.4).

3 Umweltprüfung

- 1 Die Umweltprüfung (UP) zu diesem Entwurf basiert derzeit auf der Grundlage vorliegender Bestandsdaten und Datenabfragen zum PG sowie zu äußeren Umwelteinflüssen auf das PG. Unter Einbeziehung dieser Daten und der erfahrungsgemäß zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens wurden Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der nachfolgenden UP aufgestellt.
- 2 Angewandte Methoden werden in Anl. 3 aufgeführt.

3.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 1 Der Umweltzustand wird im räumlichen Bezugsfeld²¹ des RG beschrieben, soweit er schutzgutbezogen für die UP dieses vBBP relevant ist. Die Schutzgüter werden bei der UP in ihrem Zustand, einschließlich bekannter Vorbelastungen, funktional bewertet und die Ergebnisse verbal – argumentativ bzw. in verbalisierten Wertstufen dargestellt (vgl. Anl. 2, Tab. 3).
- 2 Nachfolgend werden für die Bewertung sowie die Prognose der nachfolgenden Umweltauswirkungen und die Umsetzung der Planung wesentlich erscheinende Aspekte nochmals gesondert ausgeführt.
- 3 Innerhalb des PG und seiner mittelbaren Umgebung gibt es keine Schutzgebiete des Naturschutz- und des Wasserrechts. Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden. Hinweise auf europäisch bzw. national streng geschützte bzw. in Roten Listen geführte Pflanzen- und Tierarten liegen nicht vor. Anhaltspunkte für ein Vorkommen derartiger Arten bestehen nicht.
- 1 **Hohe Beeinträchtigungspotenziale** bestehen insbesondere hinsichtlich des Schutzguts Mensch / menschliche Gesundheit aus den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen bzw. der Gaststättennutzung. Darüber hinaus erreicht nur der unter den Grünlandflächen unterhalb bzw. außerhalb der Aufschüttungsfläche und des Wirtschaftswegs anstehende Braunerde-Pseudogley-Bodentyp wegen seiner hohen Pufferfunktion eine **besondere** Bedeutung und somit ein **hohes Beeinträchtigungspotenzial**.
- 2 Für den anstehenden Aufschüttungsboden im Bereich der Grünlandflächen ist aus der als mittelwertig anzunehmenden Erfüllung seiner Pufferfunktion und aus der Verbindung des anstehenden Rasen- bzw. Grasaufwuchses mit der nahezu verebneten Oberfläche hinsichtlich des flächenbezogenen Abflussregulationsvermögens ein **mittleres Beeinträchtigungspotenzial** abzuleiten. Die gleiche Wertung erhalten darüber hinaus nur noch randständige Bereiche außerhalb der anstehenden Aufschüttung. Dies betrifft das flächenbezogenen Abflussregulationsvermögen der Grünlandflächen, die Biotopwertigkeit ruderal ausgeprägter Grünlandbereiche sowie die z.T. einragende laub-nadel-gemischte Baumhecke im Südwesten.
- 3 Ebenfalls ein **mittleres** Beeinträchtigungspotenzial der unter der Aufschüttung liegende Bodenformation im NW des PG bzgl. ihrer Schutzwirkung auf das Grundwasser gegenüber eindringenden Schadstoffen zu attestieren, auch wenn aufgrund der bis zu 5,5 m hohen Überdeckung direkte dauerhafte Eingriffe eher unwahrscheinlich sind.
- 4 In der **Umgebung** besitzen das angrenzende Einzelgehöft sowie die nicht flächenhaft wirkenden Einzeldenkmäler Hartensteiner Straße 119 und 124 ein **mittleres Beeinträchtigungspotenzial**.
- 5 Für **alle** anderen bewerteten Funktionen des Naturhaushalts im PG und im räumlichen Bezugsfeld lassen sich nur **nachrangige** Beeinträchtigungspotenziale ableiten (vgl. Anl. 2, Tab. 3).

3.2 Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt

- 1 Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen des Plankonzepts werden nachfolgend schutzgutbezogen detailliert prognostiziert.

²¹ Das räumliche Bezugsfeld umfasst im Wesentlichen das PG selbst sowie tlw. die umgebenden Landschaftsausschnitte. Am weitesten wirken dabei die visuellen Veränderungen in die einsehbare Umgebung. Die zugehörigen Sichtfelder betragen dabei nach Westen und Norden zwischen ca. 50 - max. ca. 200 m bis an die bebaute Kleinsiedlung, das GE an der A72 und diese selbst. Nach Osten begrenzt die bebaute Kleinsiedlung das Bezugsfeld unmittelbar. In Richtung Süd - Südost öffnet sich der Wirkraum in eine offene, transparente aber durch hochaufragende Anlagen überprägte Agrarlandschaft bis an sichtbegrenzende Waldränder bzw. Kuppen in max. 600 m.

- 2 Die Detailbewertung zu den jeweiligen Auswirkungsermittlungen orientiert sich an der Methode der ökologischen Risikoanalyse unter Heranziehung schutzgutbezogener Steckbriefe zur Ermittlung von Beeinträchtigungsschweregraden (vgl. Anl. 3). Dabei wird das Vorhaben mit der Entwicklung ohne die Verwirklichung des vBBP verglichen. Die Einzelbewertung erfolgt soweit möglich tabellarisch.
- 3 Potenzielle Wirkungen werden sachlich und zeitlich lt. Tab. 4 unterschieden.

Tab. 4 Unterscheidung potenzieller Wirkungen

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner GbR; Umweltverträglichkeitsstudie Motorsportarena Mülsen, 2015 (verändert)

potenzielle Wirkungen	Kürzel	Kurzerläuterung
baubedingte Wirkungen	BAU	<ul style="list-style-type: none"> ➤ sind spezifisch baubedingte Einflüsse; ➤ umfassen baulich bedingte Umwelteinflüsse und evtl. außergebietliche Flächeninanspruchnahmen (u.a. Baustraßen); ➤ beschränken sich in der Regel auf die Bauphase vor Nutzungs- bzw. Teilnutzungsbeginn; ➤ haben also vorübergehenden Charakter und sind nach Inbetriebnahme der Anlage nicht mehr existent bzw. Teil davon
anlagenbedingte Wirkungen	ANL	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ohne sie wäre die Nutzung des Baugebiets nicht möglich; ➤ betrifft Wirkungen aller baulichen Anlagen und Betriebseinrichtungen, der notwendigen Verkehrserschließungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer erforderlichen Flächenversiegelungen; ➤ sind lang anhaltend und treten meist dauerhaft auf
betriebsbedingte Wirkungen	BTR	<ul style="list-style-type: none"> ➤ entstehen durch vorgesehenen Nutzungen des Baugebiets, sind also unmittelbar mit diesem verbunden; ➤ treten meist dauerhaft auf

- 4 Baubedingte und betriebsbedingte Wirkungen treten also in aller Regel (hier für den Neubaubereich zutreffend) nicht gemeinsam auf.
- 5 Soweit in den nachfolgenden Prognosen nicht ausdrücklich nach den voranstehenden Wirkkategorien unterschieden wird bzw. diese benannt werden, gelten die Prognosen für alle Wirkkategorien zusammen.

a) Landschaft

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Veränderungen durch bildwirksame Eingriffe in bzw. auf Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 1; BAU, ANL) sowie
 - Veränderungen der visuellen Erlebarkeit durch die Nutzung des Vorhabens in Gebiete mit untergeordneter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (LB 2: ANL, BTR).
- 2 Die Wirkprognosen werden zum Wirkfaktor LB 1 ergänzend zur Risikoanalyse in Anlehnung an NOHL²² und STRATMANN²³ durchgeführt. Bewertet wird die von außen sichtbare Grenzfläche des jeweiligen Baufelds in Bezug auf den jeweils sichtrelevanten landschaftsästhetischer Erlebnisbereiche (LEB). Sie wird bei diesem Vorhaben bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen. Daraus leiten sich die aus den visuellen Wirkräumen wahrnehmbaren Veränderungen ab (vgl. Anl. 2, Tab. 5.1 u. 5.2.1).

²² vgl. Nohl, Werner; Landschaftsplanung, Ästhetische und rekreative Aspekte; Berlin, Hannover 2001

²³ vgl. Stratmann L., Heiland S., Reinke M., Hauff M., Bölit D., Helbron H., Schmidt M. (2007): Strategische Umweltprüfung für die Regionalplanung – Entwicklung eines transnationalen Prüf- und Verfahrenskonzeptes für Sachsen, Polen und Tschechien (am Beispiel der Umweltprüfung zum Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien). Endbericht zum INTERREG III A-Projekt. Dresden.

- 3 Die Bewertung des Wirkfaktors LB 2 erfolgt auf Basis der Risikoanalyse anhand der Veränderungen zum umfeldbezogenen Ausgangszustand.
- 4 Die Prognostizierung möglicher ausgleichspflichtiger Auswirkungen erfolgt anhand der Veränderungen der visuellen Wahrnehmungen der Wirkfaktoren dieses vBBP (vgl. Anl. 3, Tab. 6 [ANL] u. Tab. 7 [BAU, BTR]).
- 5 Auf den Bauflächen ist die Errichtung baulicher und technischer Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von bis zu 10,0 m ü OK Baufläche zulässig. Zwar ragt der Haldenkörper der Aufschüttung von Ost bzw. Süd nach Nordwest ab 0 bis auf ca. 5 m aus dem umgebenden Gelände heraus, jedoch ist die Halde als Bestandteil des vorhandenen Geländes zu bewerten und nicht dem Vorhaben zuzurechnen. So ergibt sich eine maximal von außen sichtbare Grenzfläche von max. 10 m. Nach NOHL übersteigt die sichtbare Grenzfläche damit die Fernwirkzone I (Wahrnehmung bis 200 m) nicht. Daraus leiten sich die zu bewertenden LEB ab. In die Bewertung sind gleichzeitig jedoch auch evtl. sichtverschattende Elemente einzubeziehen.
- 6 In Abhängigkeit der Ausgangsbewertungen leiten sich für alle Wirkarten nach Tab. 4 und alle Wirkfaktoren in alle Wirkrichtungen und LEB nur Veränderungen sehr geringer - allenfalls gering negativer²⁴ Intensität ab. Aus dieser Bewertung ergeben sich **keine** ausgleichspflichtigen erheblich negativen Auswirkungen bzgl. des Schutzguts Landschaft.

b) Arten- und Biotopschutz

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Beeinträchtigungen von Schutzgebieten des Naturschutzrechts bzw. gesetzlich geschützter Biotope durch Flächenentzug u/o Nutzungsänderungen für das ökologische Gefüge (AB 1: BAU, ANL, BTR),
 - Beeinträchtigungen anstehender Nutzungstypen durch Flächenentzug u/o Nutzungsänderungen für das ökologische Gefüge (AB 2: BAU, ANL, BTR),
 - mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Pflanzenarten und Tierarten (AB 3: BAU, ANL // AB 4: BAU, ANL, BTR).

b.a) Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope/ Biotopverbund

- 1 Das Gebiet ist keinen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht zugeordnet. Gesetzlich geschützte Biotope sind im räumlichen Bezugsfeld nicht erkennbar. Daraus lassen sich bzgl. des Wirkfaktors AB 1 hinsichtlich aller Wirkpfade **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.
- 2 Dies ergibt sich gleichermaßen für den Biotopverbund aus der Lage des PG außerhalb bestehender Verbund- bzw. Entwicklungsachsen.

b.b) Biotop- und Nutzungstypen

- 1 Auswirkungen auf die BNT werden in den Tab. 10 bis 12 betrachtet. Dauerhaft anlagenbezogene Eingriffe beschränken sich auf den RG des vBBP. Innerhalb dessen wirken die bau- und anlagenbezogene Auswirkungen durch ihre unmittelbare Aufeinanderfolge auch unmittelbar zusammen. Sie werden daher innerhalb zusammen bewertet.

²⁴ Verstärkung im Umfeld bestehender anthropogener Einflüsse

- 2 Außerhalb des RG sind nur während der Bauphase für die Verlegung von Leitungen bzw. Abwasserkanäle temporäre Auswirkungen zu erwarten. Betriebsbezogene Auswirkungen aus den geplanten Nutzungen auf die Nutzungstypen nach Umsetzung des vBBP sind sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.
- 3 Aufgrund der ausnahmslos stark bzw. z.T. sehr stark anthropogen überprägten strukturlosen Bestandsnutzungstypen lassen sich aus der Umsetzung des Vorhabens **weder** hinsichtlich des direkten Flächenentzugs noch anstehender Nutzungsänderungen auf den weiterhin verbleibenden Freiflächen (AB 2) ausgleichspflichtige erheblich nachteilige Beeinträchtigungen der BNT ableiten (vgl. Anl. 2, Tab. 10 [ANL, BAU ih. Bauland] u. 11 [BAU ah. Bauland, BTR]).

b.c) Pflanzen / Tiere

- 4 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten (AB 3) sind aufgrund fehlender Nachweise auch **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 5 Innerhalb des PG sind aufgrund dessen anthropogener Überprägung und Nutzung sowie der bestehenden Straßen- bzw. Siedlungsnähe keine streng geschützten Tierarten zu erwarten. Auch aus örtlichen Begehungen sowie herangezogenen örtliche Planungen und Unterlagen bzw. einer voranstehenden Stellungnahme bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ergaben sich keine gegenteiligen Anhaltspunkte auf ein mögliches Vorkommen streng geschützter Tierarten.
- 6 Damit sind auch bzgl. eines Vorkommens streng geschützter Tierarten (AB 4) **keine** erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

c) **Boden / Fläche**

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Überbauungen von Böden mit besonderer und allgemeiner Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1: BAU, ANL),
 - Schadstoffimmissionen in Böden mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung (BO 2: BAU, BTR) sowie
 - Inanspruchnahme nicht - mäßig kulturbeeinflusster Flächen im unbeplanten Außenbereich bzw. land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (FL 1: BAU, ANL)

c.a) Boden

- 1 Die Böden im Eingriffsbereich, so noch nicht versiegelt oder wirkungsgleich überdeckt sind durch ihre Anlage als Aufschüttung geprägt. Diese Entstehungsgeschichte wird in der nachfolgenden funktionalen Bewertung der Auswirkungen auf den Wirkfaktor BO 1 berücksichtigt. Es wird nach Boden außerhalb und innerhalb der Aufschüttung unterschieden.

Tab. 13 Auswirkungsprognose Veränderungen Böden mit besonderer und allgemeiner Bedeutung der Bodenfunktionen (BO 1: BAU, ANL)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
BO 1	IST: BB Prognose: BB	BAU (ah. DH)	Zeitlich begrenzte Belastung mit schweren Maschinen / evtl. Bodenlager; Bodenöffnungen und Wiederaufbau Bodenprofil nach Leitungsverlegung	F: stark negativ W, P: gering negativ	punktuell	vorübergehend
	IST: AB (P: sehr gering) Prognose: UB (P ger.)		Errichten von Stell- u.ä. Freiflächen i.S. einer Nutzungsänderung in wasserdurchlässiger Bauweise auf hochverdichteter ehem. Parkplatzfläche	gering positiv		
	IST: AB (P: mittel) Prognose: UB (P ger.) Prognose: UB (P sehr gering)	BAU (ih. DH); ANL	wir vorher nur Errichten auf anstehenden Grün- u. Rasenflächen	gering negativ	lokal	andauernd
			Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsflächen i.S. Flächenentzug mit Verlust der Funktion)	stark negativ		
			Erheblichkeit	BAU (ah. DH): nicht erheblich nachteilig Regeneration P: nicht erheblich vorteilhaft Minderung P: nicht erheblich nachteilig Verlust P: erheblich nachteilig		

2 Die temporär zu erwartenden Eingriffe bzgl. Kanalbau / -anschluss im Bereich der natürlichen Böden rufen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Beeinflussung im Bauzeitraum **keine** ausgleichspflichtigen erheblichen Auswirkungen hervor. Dies gilt für den Aufschüttungsbereich auch bzgl. der auf die allein wertige Pufferfunktion wirkenden Nutzungsänderungen durch künftig unbefestigte bzw. die dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigende Flächen. Dies begründet sich in deren chemisch-physikalischen Wirkweise innerhalb der gesamten Bodenschicht. Die Funktionalität bleibt unterhalb der wasserdurchlässigen Bau- und Nutzungsschichten im Bereich anstehender Rasenfläche zumindest teilweise erhalten bzw. wird im Bereich der hochverdichteten Parkplatzfläche durch den Abtrag der den Wasserdurchlass verhindernden Oberschicht und hinreichend sicher erwartbaren Ersatz durch einen dauerhaft teildurchlässigen Schichtaufbau wahrscheinlich zumindest tlw. regeneriert.

3 Anders bei Überbauung mit den Gebäuden und vollversiegelten Verkehrsflächen, hier wird die Funktionalität von der Umwelt abgeschnitten. Dies ist hier als **erheblich nachteilig** und ausgleichspflichtige Auswirkung anzusprechen.

c.b) Schadstoffimmissionen

1 Aus dem weit überwiegend kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungsrahmen zzgl. der Wohnnutzung des Vorhabens sowie den geplanten gewerblichen Nutzungen lässt sich allenfalls ein Risiko geringer Intensität bzgl. möglicher Einträge von Schadstoffen in den Boden ableiten.

- 2 Der Einsatz gefährlicher Stoffe sowie Be- bzw. Verarbeitungstechniken im Rahmen des über das Vorhaben hinausgehenden Zulässigkeitspektrums der vBBP sind ebenfalls nicht zu erwarten. Mit den TF 1.1 (2) und (3) werden mögliche Nutzungen mit potenziell gefährlichen Abfällen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
- 3 Nach § 6a I BauNVO sind gewerbliche Betriebe darüber hinaus entsprechend einem Mischgebiet nur zulässig, wenn sie die Wohnnutzung oder vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nicht wesentlich stören. In diesem Rahmen wird eine Ansiedlung von Betrieben oder -teilen, die gefährdende Techniken, Stoffe und Abfälle befürchten lassen, erfahrungsgemäß nicht zu erwarten sein.
- 4 Danach sind bei betriebsgemäßen Nutzungsausübungen insgesamt hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge in den Boden (Wirkfaktor BO 3) **keine** erhöhten Risiken bzgl. möglicher erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mögliche Einträge aus Unfällen, z.B. mit Kraftfahrzeugen sind an dieser Stelle unwägbar.

c.c) Fläche

- 1 Das Vorhaben beansprucht **keine** ertragslandwirtschaftlich genutzten bzw. nutzbaren Flächen.
- 2 Die nach der 7-stufigen Wertskala nach MARKS & SCHULTE 1988 ermittelten Hemerobiegrade werden zur Bewertung des Wirkfaktors FL 1 in das 5-stufige Bewertungsraster der Risikoanalyse überführt. In Anlehnung an SUKOPP 1972 wäre der von Scherrasen sowie Rekultivierungsgrünland überzogenen Flächen des Aufschüttungskörpers ebenso wie die vom Vorhaben betroffenen Flächen des ehemaligen Parkplatzes, zzgl. ihm zuzurechnender stark überprägter Sukzessionsflächen sowie der bestehenden vollversiegelten Zufahrt alle als polyhemerob und damit sehr geringwertig (Wertstufe V) einzuschätzen.

Tab. 14 Auswirkungsprognose Inanspruchnahme von Flächen (FL 1; ANL)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
FL 2	IST / Prognose: sehr gering (metahemerob)	BAU/ ANL	Inanspruchnahme / Überbauung ehem. Parkplatz, zzgl. stark überprägten Sukzessionsflächen und Zufahrt durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsfläche	keine Änderung der Wertstufe	lokal (BAU, ANL ih. PG);	andauernd (BAU, ANL ih. PG);
	IST: sehr gering (polyhemerob) Pr.: sehr gering (metahemerob)		Inanspruchnahme / Überbauung der von Scherrasen / Rekultivierungsgrünland überzogenen Flächen des Aufschüttungskörpers	sehr gering	punktuell (BAU ah. PG)	vorübergehend (BAU ah. PG)
			Erheblichkeit	weder nachteilig noch vorteilhaft / unerheblich nachteilig		

- 3 Aus den Einschätzungen der Tab. 14 lassen sich **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Inanspruchnahme ökologisch wertiger Flächen ableiten.

d) Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Anfall von häuslichem und haushaltsnahe Schmutzwasser im PG (WA 1: ANL, BTR),
 - Veränderungen des Abflussverhaltens von Flächen mit besonderer und allgemeiner Bedeutung für flächenbezogene Retentionsvermögen (WA 2: BAU, ANL),
 - Erzeugung / gefahrloser Rückhalt bzw. Ableitung von Niederschlagswasserabfluss aus dem PG (WA 3: ANL + BTR);
 - Entzug von Flächen bzgl. der Grundwassergeschüttheit mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung (GW 1: ANL),
 - Schadstoffimmissionen auf Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die Grundwassergeschüttheit (GW 2: BAU, BTR).

d.a) Schutzgebiete nach Wasserrecht

- 1 Das Gebiet ist keinen Schutzgebieten nach Wasserrecht zugeordnet. Daraus lassen sich dbzgl. **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.

d.b) häusliches und haushaltsnahes Schmutzwasser

- 1 Ein Anschluss des PG an eine zentrale Abwasserentsorgung wird nicht erfolgen (vgl. Teil A, Zi. 6.4, lit. a)).
- 2 Aus der Vorhabenbeschreibung²⁶ und den getroffenen Textfestsetzungen²⁷ ist ein Anfall von häuslichem und haushaltsnahe Schmutzwasser zu erwarten. Zu dessen Reinigung soll innerhalb des PG eine vollbiologische Kläranlage errichtet werden.
- 3 Nach Errichtung einer hinreichend dimensionierten vollbiologischen Kläranlage sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors WA 1 aus diesem vBBP zu erwarten. *Standort und Aussagen zur erforderlichen Dimensionierung sind im weiteren Verfahren allerdings noch zu klären.*

d.c) Retentionsvermögen // Niederschlagswasserrückhaltung

- 1 Auswirkungen auf das flächenbezogene Retentionsvermögen werden in den Tab. 16 bis 18 betrachtet. Dauerhaft anlagenbezogene Eingriffe beschränken sich auf die als Baugebiet bzw. Verkehrsflächen festgesetzten Teile des PG. Innerhalb dieser wirken die bau- und anlagenbezogene Auswirkungen durch ihre unmittelbare Aufeinanderfolge auch unmittelbar zusammen. Sie werden daher innerhalb zusammen bewertet.
- 2 Außerhalb der Flächen nach Satz 1 sind nur während der Bauphase für die Verlegung von Leitungen bzw. Abwasserkanäle temporäre Auswirkungen zu erwarten. Betriebsbezogene Auswirkungen aus den geplanten Nutzungen auf die Nutzungstypen nach Umsetzung des vBBP sind sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.

²⁶ vgl. Teil A, Zi. 2

²⁷ vgl. Teil Zi. 3.2, lit. c.b)

- 3 Die temporär zu erwartenden Eingriffe bzgl. Kanalbau / -anschluss im Bereich des außergebietlichen Dauergrünlandes rufen aufgrund ihrer nur vorübergehenden Beeinflussung im Bauzeitraum **keine** ausgleichspflichtigen erheblichen Auswirkungen auf das flächenbezogene Retentionsvermögen hervor. Dies gilt für die Überbauung mit Gebäuden auch soweit sie den hochverdichteten Parkplatzbereich, einschließlich seiner minimal-sukzessiv bewachsenen Randflächen betreffen. Hier erfolgt keine Veränderung des bestehenden Retentionsvermögens. Auch durch künftig unbefestigte bzw. dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigende Flächen über den Rasenflächen werden nur allenfalls geringe Veränderungen auftreten. Diese Flächen verbleiben durch die vorgegebenen Befestigungsarten in der allgemeine Flächenversickerung. Auf der wasserdurchlässig zu befestigende Stellplatzfläche über der hochverdichteten Parkplatzfläche werden durch den Abtrag der den Wasserdurchlass verhindernden Oberschicht und den festgesetzten Ersatz durch einen dauerhaft teildurchlässigen Schichtaufbau wird das flächenbezogene Retentionsvermögen zumindest tlw. aufgewertet. Anfallendes Niederschlagswasser dürfte erfahrungsgemäß auf dieser Fläche über die natürliche Flächenversickerung in den Untergrund abgeleitet werden. Ein Anschluss an eine erforderliche Niederschlagsrückhaltung bzgl. der Gebäudeflächen erscheint wahrscheinlich nicht erforderlich.
- 4 Anders bei Überbauung mit den Gebäuden und vollversiegelbaren Verkehrsflächen im Bereich der Rasenflächen, hier wird das flächenbezogene mittlere Retentionsvermögen fast vollständig beseitigt. Dies ist hier als **erheblich nachteilig** und ausgleichspflichtige Auswirkung auf den Wirkfaktor WA 2 anzusprechen.
 - 1 Anfallendes Niederschlagswasser von den Flächen nach Rn. 4 soll in einer Zisterne, verbunden mit der Löschwasserbevorratung aufgefangen und gepuffert werden. Anschließend ist eine Ableitung überschießenden Wassers in den Thierfelder Bach geplant.
 - 2 Die geplante Ableitung überschießenden Niederschlagswassers sowie gereinigten Schmutzwassers in die nächste Vorflut (Wirkpfad WA 3) löst außerhalb des PG eine Betroffenheit des Thierfelder Bachs durch die geplanten Einleitungen aus.
 - 3 Der Thierfelder Bach ist nicht als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Den Niederschlagswasserabfluss vermindernde bzw. verzögernde Maßnahmen sind geplant (Löschwasserzisterne) bzw. festgesetzt (wasserdurchlässige Befestigung von Stell- und Lagerplätzen u.ä. Flächen [TF 1.6]). Unter Umsetzung vorgenannter Maßnahmen lässt sich aus der geplanten Einleitung **keine erhebliche Risikosteigerung bzgl. der Hochwassergefährdung von Unterliegern** des Gewässers prognostizieren. *Standort und Aussagen zur erforderlichen Dimensionierung der geplanten Löschwasserzisterne sind im weiteren Verfahren allerdings noch zu klären.*

d.d) Grundwasser

- 1 Der Bewertung ist voranzustellen, dass im Vergleich verfügbarer geologischer, hydrogeologischer sowie der Bodenkarten keine Konsistenz besteht zwischen geologischem Untergrund, Aussage zum Geschütztheitsgrad und anstehenden Bodentypen. Eine Berücksichtigung der anstehenden Aufschüttung ist nicht erkennbar. Die in Anl. 2, Tab. 3 getroffenen Aussagen zur Grundwassergeschütztheit sind danach sehr wahrscheinlich den natürlich anstehenden geologischen Schichten zuzusprechen. Auch wenn unklar bleibt welcher, rangiert die anstehende Aufschüttung des PG (bis zu 5 m über Gelände) danach ebenso sehr wahrscheinlich außerhalb dieser Bewertung.

- 2 Der Eingriffsbereich für alle als Flächenentzug bzw. dauerhafte Nutzungenänderungen zu wertenden Eingriffe im Nordwesten des PG (mittleres Schutzpotenzial) greift danach nicht ins natürliche System ein. Für die Aufschüttung an sich, kann erfahrungsgemäß insgesamt für das PG nur eine untergeordnete Bedeutung bzgl. des GW-Schutzpotenzials unterstellt werden.
- 3 Aus der untergeordneten Bedeutung der anstehenden Deckschichten mit ungünstigem GW-Schutzpotenzial für die Grundwassergeschüttheit lassen sich i.V.m. den zu erwartenden Nutzungen (Ausschluss potenziell stark wassergefährdender Nutzungen) sind bereits grundsätzlich nur Veränderungen geringer Intensität ableiten.

Tab. 19 Auswirkungsprognose Flächenentzug Grundwasser (GW 1)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
GW 1	UB	BAU ah. DH	Kein dauerhafter Flächenentzug, nur temporäre Eingriffe	gering negative Intensität	punktuell	vorübergehend
		BAU ih. DH / ANL	Überbauung mit Gebäuden, Verkehrsflächen i.S. Flächenentzug; Festsetzung wasserdurchlässiger Ausbildung von Stellplätzen (fast ausschließlich PKW) u.ä. Flächen als Nutzungsänderung	gering negative Intensität	lokal	andauernd
		BTR	keine	keine	keine	keine
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 4 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. des Wirkfaktors GW 1 aus diesem Ä-BBP zu prognostizieren.
- 5 Ein dauerhafter Anschnitt von Grundwasser ist nicht vorgesehen.

Tab. 20 Auswirkungsprognose Eingriffe in Grundwasserschichten (BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
		BAU	Temporäre Eingriffe in Bodenschichten (Anschnitt temporärer GW-Leiter eher unwahrscheinlich)	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		BTR	keine	keine	keine	Keine
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 6 Eine Prognose einzelner künftiger Schadensfälle aus bodeneindringenden Schadstoffimmissionen auf das Grundwasser (GW 2) ist nicht seriös möglich. In oberflächennahen Schichten der natürlich anstehenden Schichten bilden sich zumindest tlw. jedoch meist temporäre, niederschlagsabhängige Grundwasserleiter aus. Aus den einschlägigen Auswertekarten sind dabei Flurabstände von tiefer 2 m zu erwarten. I.V.m. mit der schwachen - sehr schwachen Durchlässigkeit der anstehenden Böden lassen sich diese Faktoren wiederum über die in Textfestsetzung 1.1 vorgenommenen Nutzungsbeschränkungen²⁸ als weiter risikominimierend einschätzen.
- 7 Aus den geplanten Eingriffen i.V.m. dem Vorhaben lassen sich nur Wirkungen geringer Intensität auf die Grundwassergeschüttheit ableiten. Damit lassen sich dbzgl. **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** prognostizieren.

e) Klima / Einsatz erneuerbare Energien

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
- Flächeninanspruchnahme von Flächen mit besonderer bzw. hoher und allgemeiner bzw. mittlerer Bedeutung hinsichtlich lokalklimatischer Ausgleichspotenziale (KL 1: ANL),
 - Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (EE 1: ANL, BTR).

e.a) Lokalklima

- 1 Dem PG ist in der Zusammenschau anstehender Strukturen (vegetationsloser, hochverdichteter ehemaliger Parkplatz [VS-Klasse 5], gehölzfreie Scherrasen- u. Ruderalflur) sowie lage- und austauschbedingt (eben - flach geneigt, Lage außerhalb bedeutsamer Ausgleichsbereiche gegenüber klimatisch belasteter Wirkräume) insgesamt nur eine nachrangige klimatische Funktionserfüllungen zuzusprechen (vgl. Zi. 3.1 u. Anl. 2, Tab. 3, Zeile Klima/Luft).
- 2 Aufgrund der Lage des PG außerhalb eines klimatisch bedeutsamen Ausgleichsraums lässt das geplante Vorhaben **eine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** erwarten.

e.b) Einsatz erneuerbare Energien

- 1 Der vBBP begründet die Zulässigkeit von Solaranlagen auf allen Dachflächen. Die üGF des Baufelds 1 zur Aufnahme des Hauptgebäudes ist ausreichend bemessen, um aus der Stellung der baulichen Anlagen das Ausnutzen solarer Energien zu ermöglichen. Für zulässige Flachdächer wird zur Ausnutzung aktiver solarer Potenziale eine Schrägaufständigung bis 45° zulässig (max. zulässige Dachneigung für Schrägdächer) zulässig.
- 2 Vorgesehene Baumpflanzungen werden im Norden der Gebäude angeordnet. Sie sind damit auf die Nutzung solarer Potenziale im PG ohne Einfluss. Zu entsprechend nutzungsfähigen Nachbargebäuden besteht von den äußeren Baumpflanzungen ein Mindestabstand von > 40 m. Die Wuchshöhe der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt regelmäßig bis 20 m.

²⁸ vgl. Teil A, Zi. 6.2, lit. a.b)

3 Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Nutzung erneuerbarer Energien ein Nutzungsfreiraum für das PG eröffnet und auf die dbzgl. Umweltbelange hingewirkt. Gegenüber benachbarten Grundstücken sind aus der Stellung zu den Gebäuden und den Entfernungen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Nutzung solarer Potenziale zu erwarten.

f) Techniken / Stoffe / Abfälle

- 1 Aus dem weit überwiegend kirchlichen und sozialen Zwecken dienenden Nutzungsrahmen zzgl. der Wohnnutzung des Vorhabens sowie den geplanten gewerblichen Nutzungen sind nur Haushaltsabfälle und ähnliche gewerbliche Abfälle zu erwarten. Dafür können die entsprechenden Entsorgungssysteme genutzt werden.
- 2 Der Einsatz gefährlicher Stoffe sowie Be- bzw. Verarbeitungstechniken im Rahmen des über das Vorhaben hinausgehenden Zulässigkeitspektrums der vBBP sind ebenfalls nicht zu erwarten. Mit den TF 1.1 (2) und (3) werden mögliche Nutzungen mit potenziell gefährlichen Abfällen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
- 3 Nach § 6a I BauNVO sind gewerbliche Betriebe darüber hinaus entsprechend einem Mischgebiet nur zulässig, wenn sie die Wohnnutzung oder vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen nicht wesentlich stören. In diesem Rahmen wird eine Ansiedlung von Betrieben oder -teilen, die gefährdende Techniken, Stoffe und Abfälle befürchten lassen, erfahrungsgemäß nicht zu erwarten sein.
- 4 Für Bautätigkeiten sind dazu unter Texthinweis 3.2 Hinweise zum Umgang mit Boden und Erdaushub zur Reduzierung des Abfallaufkommens bzw. der Vermeidung von Vermischungen mit Abfällen ergangen.
- 5 Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Hinweise lassen sich bzgl. der voranstehenden potenziellen Risikopfade **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ableiten.

g) Luft / Emissionen

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Einwirken von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen erheblichen Umfangs auf das PG von außen (LU 1: BAU, ANL, BTR),
 - Entstehen von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen im PG (LU 2: BAU, BTR).

g.a) Einwirken von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen

- 1 Zwar sind durch die unmittelbare Lage des PG an der S255 gegenüber der Umgebung erhöhte Staub- und NO_x-Werte zu erwarten. Insgesamt erreichen die bestehenden Belastungen aber nur ein nachrangiges Beeinträchtigungsniveau. Bis auf die geplante untergeordnete Wohnnutzung sind alle anderen Nutzungen mit einem temporären Aufenthalt anzunehmen, weit überwiegend mit auch eher kurzer Dauer. Die Wohnnutzung soll nach derzeitigem Kenntnisstand im hinteren Bereich des Gebäudes in Baufeld 1 integriert werden.
- 2 Das PG liegt weiterhin im Luv der Hauptwindrichtungen vor der S255 auf einem Verbindungsplateau zwischen zwei Höhenzügen.
- 3 Für den Wirkfaktor LU 1 sind daraus **keine** von außen als erheblich nachteilig zu bewertenden Auswirkung zu erwarten.

g.b) Luftimmissionen und -emissionen (Staub)

- 1 Während der Baumaßnahmen kann es zu baubedingten Emissionen, insbesondere Staub kommen. Im PG sind nach der Aufsiedelung verkehrsbedingte Emissionen (Luftschadstoffe, Stäube) zu erwarten. Diese sind jedoch immer im Verhältnis zum Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingten Emissionen auf der unmittelbar angrenzenden S255 (DTV ca. 15.000 Fz. / Tag) zu bewerten.
- 2 Das entstehende Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs ordnet sich unmittelbar nach der Ausfahrt aus dem PG in den allgemeinen Verkehr ein.

Tab. 21 Auswirkungsprognose Entstehen von Luftschadstoffen im PG (LU 2: BAU, BTR)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
LU 2	nachrangig	BAU	Temporäre Emissionen von Stäuben durch sukzessiv fortschreitende örtlich veränderlicher Baumaßnahmen	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		BTR	Quell- und Zielverkehr im Zuge regelmäßiger gemeindlicher Nutzungen sowie Kundenverkehr zu geplanten gewerblichen Nutzungen ----- Temporär höherer Quell- und Zielverkehr im Zuge übergemeindlicher Veranstaltungen (bezogen auf max. 300 Besucherplätze)			andauernd
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 3 Signifikante Emissionen von weiteren Luftschadstoffen lassen sich aus den geplanten Nutzungen im derzeitigen Kenntnisstand nicht ableiten. Dies bedeutet, dass danach **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.

h) Mensch / menschliche Gesundheit / natur- und landschaftsbezogene Erholung

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - Entstehen von Verkehrsaufkommen / Lärmimmissionen durch das Vorhaben (ME 1: BAU, ANL + BTR);
 - Einwirken von Lärmimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen umliegender Straßen erheblichen Umfangs auf das PG von außen (ME 2: ANL, BTR),
 - Flächenentzug / Nutzungsänderung von Gebieten mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Bedeutung für die naturnahe, landschaftsbezogene Erholung (ME 3: ANL + BTR).

h.a) Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen durch das Vorhaben

- 1 Während der Baumaßnahmen ist mit Baulärm und Baustellenverkehr in den Baubereichen und auf den bestehenden Straßen zu rechnen.

- 2 Kurz zusammengefasst, wird mit dem Vorhaben überwiegend die Ansiedlung emissionsarmer bzw. eigentlich schutzbedürftiger Nutzungen zur freikirchlichen Gemeindegemeinschaft sowie zugehöriger Wohnnutzung, zzgl. nicht schutzbedürftiger Nebennutzungen, wie Technik- und Lagerräumlichkeiten betrieben. Eine Sonderstellung nehmen dabei die geplanten Veranstaltungen für bis zu max. 300 Besucher ein. Diese sind jedoch nicht als fortlaufende Dauernutzung, sondern als wiederkehrende Einzelveranstaltungen mit Sondernutzungscharakter anzusprechen.
- 3 Eine Ansiedlung lärmintensiver Gewerbe ist mit dem Vorhaben nicht geplant. Über das Vorhaben hinaus werden erwartbare gewerbliche Nutzungen mit grundsätzlich höherem Emissionspotenzial im vBBP ausgeschlossen (vgl. Teil A, Zi. 2 u. Teil B, Zi. 1).
- 4 Im PG ist ab Inbetriebnahme eine Zunahme des Verkehrs durch das Vorhaben und, damit verbunden, von Lärmemissionen zu erwarten. Diese ordnen sich aber bereits unmittelbar nach der Ausfahrt dem allgemeinen Verkehrsaufkommen zu. Es ist also die zusätzliche Belastung gegenüber den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen auf Erheblichkeit zu bewerten, einmal für den regelmäßig zu erwartenden Verkehr aus den Regelungen und zum zweiten bzgl. des Besucher- und Verkehrsaufkommens zu den als zwar wiederkehrende aber unregelmäßige Sondernutzung anzusprechenden Großveranstaltungen.

Tab. 22 Auswirkungsprognose Entstehen von Lärmemissionen im PG (ME 1)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung Emissionsbelastung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
ME 1	hoch	BAU	Temporäre Emissionen von Bau- u. Bauverkehrslärm durch sukzessiv fortschreitende örtlich veränderlicher Baumaßnahmen	sehr gering - gering negativ	punktuell - lokal	vorübergehend
		ANL + BTR	Errichtung ev.-freikirchliches Gemeindezentrum mit diversen Gemeinde- u. Gruppenräumen, Büro u.ä.; tlw. zusätzlich gewerbliche Nutzungen in Form Buchladen, Café / Bäckereishop, Blumenhändler (temporär); Errichten von 13 Stellplätzen an Hauptzufahrt; Errichten einer Hausmeisterwohnung; Beschränkung zulässiger Nutzungen innerhalb des MU (Ausschluss pot. störintensiverer Nutzungen)	sehr gering - gering negativ	lokal	andauernd
			geplante Sondernutzung: Großveranstaltungen für max. 300 Besucher; Errichtung Stellplatzanlagen mit 74 Plätzen nördlich Bau Feld 1 mit Bezug Sondernutzung Großveranstaltungen	mittel negativ	lokal	andauernd, aber nur wiederkehrend temporär
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 5 Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die vom Vorhaben ausgelösten Emissionen (Wirkpfad ME 1) **keine** erheblich nachteiligen erheblichen Beeinträchtigungen anfallen.

h.b) Lärmimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen umliegender Straßen

- 1 Die Auswertung der lärmbezogenen Einwirkungen aus der S 255 zeigen in vorgesehenen Baubereich hohe Emissionswerte auf. Im Bereich der straßennächsten Baufelder 2 und 3 sind jedoch durch das Vorhaben keine schutzwürdigen Nutzungen (Lagerhalle) bzw. sehr kleinräumig nur für einen sehr temporären Aufenthalt (z.B. Raum der Stille) angedacht. Für das Hauptbaufeld 1 ist aus den einwirkenden Schallpegeln auf eine tlw. Lage innerhalb der Lärmpegelbereiche IV - V zu schließen.
- 2 Durch eine Anordnung weniger schutzbedürftiger Räume auf der straßenzugewandten Seite und eine Verwendung von entsprechenden Schallschutzfenstern lassen sich die einwirkenden Beeinträchtigungen auf ein nicht erheblich wirkendes Maß reduzieren.

h.c) Erholungseignung

- 6 Das Planvorhaben findet in einem Gebiet mit untergeordneter Bedeutung für die natur- und landschaftsbezogene Erholung statt. Aus der Lage des PG in einem Gebiet von nur untergeordneter Bedeutung lassen sich **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** hinsichtlich der natur- und landschaftsbezogene Erholung ableiten.

i) Kultur- und Sachgüter

- 1 Abzuprüfen auf mögliche erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikte sind nachfolgende Wirkfaktoren,
 - visuelle Beeinträchtigung der Erlebbarkeit von Kulturdenkmalen, einschließlich ihrer Umgebungsbereiche mit allgemeiner Bedeutung (KS 1: BAU, ANL, BTR),
 - Eingriffe in Bodendenkmale und (KS 2: BAU, ANL)
 - Eingriffe in / Beseitigung ausgeübter Nutzungen (KS 3: BAU, ANL).

i.a) Kulturgüter

- 1 Durch das Planvorhaben wird in keine wertvollen Kulturgüter direkt eingegriffen.
- 2 Die Prognostizierung möglicher visueller Beeinträchtigungen anstehender Kulturdenkmale im sichtbaren Umfeld erfolgt anhand der Veränderungen durch die Festsetzungskulisse auf deren Erlebbarkeit (vgl. Tab.4). Bei beiden Kulturdenkmalen handelt es sich um nicht flächenhaft wirkender Einzeldenkmale.

Tab. 23 Auswirkungsprognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter (KS 1)

Quelle Eigene Darstellung II / 2018

Wirkfaktor	Zustandsbewertung	Änderungen / Beeinflussende Wirkungen		Ermittlung Erheblichkeit		
				Änderungsgrad	Räumliche Ausdehnung	Dauer
KS 1	AB	BAU	keine	keine	keine	keine
		ANL	HbA max. 10,0 m ü Straße ----- Zulässigkeit Flachdach u. gerade Dachformen, Neigungen (DN 0 - 45°) Gerundete, gekrümmte bzw. gebogene Dachformen sind unzulässig; Werbeanlagen bis max. HbA zulässig, freistehend bis H = 6 m u. max. 6 m² ----- grelle, selbstleuchtende u/o reflektierenden Materialien unzulässig	sehr gering - gering nachteilig	lokal - kleinräumig	andauernd
		BTR	keine	keine	keine	Keine
			Erheblichkeit	nicht erheblich nachteilig		

- 2 Aus der Lage im Umfeld nicht flächenhaft wirkender Baudenkmale lassen bzgl. der Erlebbarkeit dieser Kulturgüter allenfalls Auswirkungen geringer Intensität erwarten. Daraus lassen sich **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** ableiten.
- 3 Bodendenkmale sind nicht wurde bekannt. Zusätzlich wurde vorsorglich der Texthinweis 3.4 zur Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG bei Auftreten archäologische Funde oder Befunde sowie die vorherige Information gegenüber Baufirmen aufgenommen. Dies soll Zerstörungen von, wenn zwar unwahrscheinlichen jedoch nicht sicher ausschließbaren Bodenfunden vermeiden helfen.

i.b) Sachgüter

- 1 Aufzugeben ist die Grünlandnutzung im bislang un bebauten Kernbereich in Form von Unterhaltungsmahden des PG. Diese entsprach aber nie einer wirtschaftlichen Nutzung. Die ursprüngliche Parkplatznutzung ist historisch, das Gelände dafür abgesperrt. Eine temporäre Nutzung durch einen fliegenden Blumenhändler soll in die weitere Planung integriert werden.
- 2 Danach sind **keine** ausgleichspflichtigen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bzgl. der Wirkfaktoren KS 2 und KS 3 zu erwarten.

j) **Wechselwirkungen / Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete**

- 1 Da die Wechselwirkungen bei den jeweiligen Schutzgütern mit betrachtet werden, ergeben sich auch **keine**, unter diesem Anstrich separat ermittelten ausgleichspflichtigen erheblichen Umweltauswirkungen.
- 2 Kumulierungen mit anderen Vorhaben benachbarter PG sind **nicht** gegeben. Das plangegegenständige Vorhaben bzw. die gegenständige Planung sind im Umfeld singulär.

3.3 Bewertung geprüfter Alternativen

- 1 Der Standort ist durch die anstehende Aufschüttung und ihre Nutzungshistorie als Parkplatz sehr stark anthropogen überprägt (naturfremd - künstlich).
- 2 Der heutige Gemeindestandort des Vorhabenträgers in der Ortsmitte von Thierfeld ist bereits unter den gegebenen verdichteten Bebauungsbedingungen mindestens an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen. Die räumliche Enge zu funktionalen sowie insbesondere verkehrlichen und damit zu erheblichen städtebaulichen Konflikten mit der Umgebung.
- 3 Das geplante Vorhaben mit umfänglichen multifunktionalen und generationenübergreifenden Angeboten, insbesondere aber durch Veranstaltungen für bis zu 300 Besucher ist ohne ein hinreichendes unmittelbar räumlich verbundenes Stellplatzangebot nicht konfliktfrei realisierbar. Dies gilt nicht nur bzgl. der eigentlichen erforderlichen Stellflächen, sondern auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung.
- 4 Daher ist eine Verlagerung des Gemeindezentrums auf ein verkehrsgünstig erschließbares Areal mit hinreichend verfügbarer Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nur vernünftig. Wohngebiete und beengte Ortslagen scheiden einerseits wegen des Schutzbedarfs der ansässigen Nutzungen und andererseits wegen sehr hoher Aufwendungen für evtl. Tiefgaragenlösungen für einen gemeinnützigen Vorhabenträger aus. Darüber hinaus ist der Wirkungskreis des Vorhabenträgers auf den Ortsteil Thierfeld bezogen.

- 5 Mit der geplanten Nutzung des PG wird, wie eingangs ausgeführt also eine bereits stark anthropogen überprägte Fläche nachgenutzt, die durch ihre Verkehrsgunst sowie ihre noch vorhandenen Nähe zur Ortslage Thierfeld besticht. Eine erhebliche Störung der Nachbarschaft ist durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu befürchten.
- 6 Die Aufschüttungsfläche ist im FNP als Baufläche dargestellt. Es gab auch bisher bereits Ansinnen zu einer baulichen Nutzung. Dies wird sich sehr wahrscheinlich aufgrund der verkehrlichen Standortgunst auch künftig nicht ändern.
- 7 Von daher scheidet eine Standortsuche an anderer Stelle als vernünftig denkbare Alternative aus.
- 8 Bei Nichtdurchführung des Vorhabens entfällt zwar mit dem Vorhaben vorerst eine Bebauung der Aufschüttungsfläche. Der ökologisch, weit überwiegend nachrangige Zustand würde ohne größere Veränderungen zunächst fortbestehen. Da das PG aber eine hohe Verkehrsgunst z.B. für Einzelhandel und vglb. Nutzungen besitzt und im FNP der Stadt Hartenstein als Mischbaufläche dargestellt ist, wird sie immer wieder in den Fokus baulicher Entwicklung rücken. Ohne das Vorhaben wäre sehr wahrscheinlich eine bauliche Entwicklung nur aufgeschoben und nicht aufgehoben. Eine Entwicklung in Richtung zu mehr Naturnähe erscheint dagegen unwahrscheinlich.
- 9 Der Vergleich der Beeinträchtigungen zur Nichtdurchführung des Vorhabens erfolgt in Tab. 24.

Tab. 24 Gegenüberstellung schutzgutbezogener Umweltauswirkungen vBBP zu Nichtdurchführung Plan

Quelle Eigene Darstellung III / 2018

Variante	Bei Durchführung des Vorhabens	Bei Nichtdurchführung des Vorhabens
Schutzgut		
Orts- und Landschaftsbild	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar
Arten- und Biotopschutz	unerheblich nachteilig - unerheblich vorteilhaft; keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung vernachlässigbar - unerheblich vorteilhaft; bzgl. späterer Wiederbebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen
Boden	punktuell gesamtfunktional unerheblich nachteilig; teilstuffig lokal unerheblich vorteilhaft - unerheblich nachteilig; teilstuffig erheblich nachteilig	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung ih. Aufschüttung teilstuffig erheblich nachteilig, Flächenumfang unwägbar
Fläche	vernachlässigbar - unerheblich nachteilig; keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen
Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung	teilstuffig lokal unerheblich vorteilhaft - unerheblich nachteilig; teilstuffig erheblich nachteilig	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung ih. Aufschüttung teilstuffig erheblich nachteilig, Flächenumfang unwägbar
Grundwasser	unerheblich nachteilig; keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar
Klima / Einsatz EE	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen
Techniken / Stoffe / Abfälle	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar
Luft / Emissionen	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar

Variante / Schutzgut	Bei Durchführung des Vorhabens	Bei Nichtdurchführung des Vorhabens
Mensch / menschliche Gesundheit	Verkehrslärmeinwirkungen auf nicht erhebliches Maß reduzierbar; keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar
natur- und landschaftsbezogene Erholung	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen
Kultur – und Sachgüter	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar
Wechselwirkungen / Kumulierungen	keine erheblich nachteiligen Auswirkungen	ohne Bebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen; bzgl. späterer Wiederbebauung unwägbar

10 Hinsichtlich einer, trotz Nichtdurchführung dieser Planung, wahrscheinlichen Wiederbebauung bleiben für die meisten Schutzgüter konkrete Auswirkungen unwägbar. Sicher ist aber, unabhängig vom Umfang im Einzelnen, von einer erheblichen Beeinträchtigungen der Pufferfunktion des Bodens und des flächenbezogenen Retentionsvermögens auszugehen.

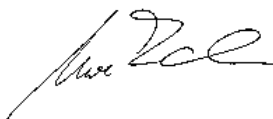
4 Empfehlungen zur Umweltvorsorge / Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 1 Zur Behebung der in Ziffer 3.2 ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen werden nachfolgend Empfehlungen zu deren Vermeidung, Minderung und Kompensation erarbeitet und die geeignete Verankerungs- bzw. Umsetzungsform beschrieben (vgl. Anl. 2, Tab. 25 u. 26).
- 2 Zur Sicherung der erarbeiteten Empfehlungen werden die daraus abgeleiteten Festsetzungen des vBBP nachfolgend hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet (vgl. Anl. 2, Tab. 27).
- 3 Die Begründung der Festsetzungen erfolgt im Teil A, Ziffer 7.

5 Überwachungsmaßnahmen

- 1 Die Stadt Hartenstein überwacht gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
- 2 *Die Festlegung der notwendigen Überwachungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.*

Lengenfeld, den 18.09.2018



.....

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer