

Umweltbericht zur  
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13, 2. Entwurf

Erläuterung

Stand: 23.11.2015

---

## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	Kurzdarstellung .....	3
1.2	Übergeordnete Ziele .....	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	6
2.1	Bestandsaufnahme .....	6
2.1.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB .....	6
2.1.2	Natura 2000-Gebiete .....	9
2.1.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. c) BauGB.....	9
2.1.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. d) BauGB .....	9
2.2	Prognose.....	10
2.2.1	Prognose bei Durchführung Planung.....	10
2.2.1.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB .....	10
2.2.1.2	Natura 2000-Gebiete.....	12
2.2.1.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. c) BauGB.....	13
2.2.1.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. d) BauGB .....	13
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.2.2.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB.....	14
2.2.2.2	Natura 2000-Gebiete .....	15
2.2.2.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. c) BauGB.....	15
2.2.2.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB .....	15
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	15
2.4	Alternativen .....	16
3	ERGÄNZENDE ANGABEN .....	16
3.1	Methodik.....	16
3.2	Monitoring.....	17
3.3	Zusammenfassung.....	17

---

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung

### Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des In-Kraft-Tretens von zwei Rechtsverordnungen des Landes Thüringen zu den Überschwemmungsgebieten der Gera vom 25. April 2008 (StAnz. Nr. 26/2008, S. 983-984) und 29. Oktober 2008 (StAnz. Nr. 51/2008, S. 2164-2165) wurde die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst. Daraus ergibt sich das Planungserfordernis zur nachrichtlichen Übernahme in den Flächennutzungsplan (FNP), was die Änderung der entsprechenden Bauflächen zur Folge hat.

Die im wirksamen FNP nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiete der Gera im Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt und im Landkreis Sömmerda, zwischen dem Wehr Nettelbeckufer und der Mündung in die Unstrut, werden gemäß § 5 Abs. 4a BauGB durch neue ersetzt. Innerhalb dieser Überschwemmungsgebiete soll die Darstellung von fünf gemischten Bauflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) unterschiedlicher Größe sowie einer Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) in Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) geändert werden. Im Bereich einer gemischten Baufläche wird entsprechend der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und des vorhandenen Gebäudebestandes zukünftig eine Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 BauGB die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung notwendig und ein Umweltbericht auszuarbeiten.

Die im Text der Begründung zur FNP-Änderung dargestellten Flächen 1-3 und 5-6 sind Anpassungen der Flächendarstellung. Die Änderung der Darstellung der Gemischten Baufläche Nr. 4 berührt jedoch mit einer Flächengröße von 5,09 ha die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Daher ist für diese Darstellungsänderung ein Umweltbericht anzufertigen.

### Lagebeschreibung

Der Planungsraum befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Erfurt, innerhalb der bebauten Ortslage, in der Gemarkung Gispersleben-Kiliani, ca. 4,7 km vom Erfurter Stadtzentrum entfernt. Das Areal liegt östlich der Bundesstraße B4, südlich der Autobahn A 71 und nördlich der Straße der Nationen.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt von Grünanlagen ehemaliger gärtnerischer Nutzung, einer Sportplatzfläche und parkähnlich gestalteten Bereichen, welche im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesen sind. Von Westen bzw. Nordwesten grenzt die dörflich strukturierte Ortslage Gispersleben-Kiliani mit historischem Ortskern und von Südwesten der Stadtteil Moskauer Platz, eine Plattenbausiedlung aus den 1980er Jahren mit homogener Wohnbebauung, an.

Östlich des Planungsraumes fließt die Gera, als Fließgewässer 1. Ordnung. Östlich des Flusses und der Uferbereiche befinden sich gewerblich und industriell genutzte Bauflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen der Gemarkung Gispersleben-Viti.

Der Planungsraum ist gekennzeichnet durch industriell und gewerblich genutzte Flächen, welche eine hohe Versiegelung aufweisen. Die Industrie- und Gewerbefläche mit dazugehöriger Bebauung im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes ist ungenutzt und liegt brach.

## Art und Umfang der zu erwartenden Änderung

Die im Bereich der benannten **Fläche Nr. 4** vorgesehenen Änderungen der Darstellung des FNP lassen sich folgendermaßen beschreiben:

1. **Nachrichtliche Übernahme der geänderten Gewässerfläche der Gera (Flussschleife)**  
Bei der Darstellung werden die bereits planfestgestellten Bereiche des geplanten Baus der Flussschleife im Zusammenhang mit dem Rückbau des Wehres Gispersleben nachrichtlich übernommen. Die bisher als Gewässer dargestellten Flächen werden zukünftig als Grünflächen dargestellt.
2. **Änderung von Gemischter Baufläche in Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (ca. 2,83 ha)**  
Diese Flächen sind einerseits aktuell brach liegende Industrie- und Gewerbeflächen nördlich an den Gewerbepark Zittauer Straße angrenzend, welche überwiegend versiegelt sind. Mit der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche wird die überwiegende Entsiegelung und Nutzung als Grünfläche vorbereitet. Des Weiteren erfolgt die Grünflächendarstellung für den Zufahrtsbereich des Gewerbeparkes Zittauer Straße.
3. **Änderung von Gemischter Baufläche in Gewerbliche Baufläche (ca. 2,26 ha)**  
Im Flächennutzungsplan soll im Bereich des Gewerbeparkes Zittauer Straße entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes und der bestehenden gewerblichen Nutzungen zukünftig eine Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Diese gewerbliche Baufläche soll der Nutzung nichtstörenden Gewerbes dienen. Durch die Nutzungsänderung in diesem Bereich erhöht sich der maximal zulässige Versiegelungsgrad von 0,6 auf 0,8.

In der derzeit als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Fläche sind nach überschlägiger Betrachtung zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt ca. 60 % (ehemaliges Heizkraftwerk Gispersleben und Gewerbepark Zittauer Str. 27) der Fläche versiegelt und überbaut.

## 1.2 Übergeordnete Ziele

Plan	Ziele	Berücksichtigung im Bauleitplan
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP), Stand: 2014	<p>G 6.1.1 Der Freiraumsicherung bzw. Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen wird bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen. Die Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden.</p> <p>G 6.4.1 Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen zur Erreichung und dauerhaften Sicherung des guten Zustands der Gewässer beitragen sowie die Verbesserung der Fließgewässerstruktur und die Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Fließgewässer nicht beeinträchtigen und soweit möglich befördern.</p> <p>G 6.4.2 Zur Vermeidung von Hochwasserschäden und zur Regelung des Hochwasserabflusses</p>	Die Neuausweisung der Grünfläche erfolgt in einem bereits baulich genutzten Gebiet. Nutzungen, welche den vorrangigen Funktionen der Grünfläche widersprechen, sind auszuschließen. Die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen bleiben erhalten.

	<p>ses sollen Überschwemmungsbereiche erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden.</p> <p>G 6.4.3 In den zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten Risikobereichen Hochwassergefahr soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>	
Regionalplan Mittelthüringen, Stand: Juni 2011	<p>4.2.1 Vorranggebiete Hochwasserschutz</p> <p>Z 4-2 - Vorranggebiete Hochwasserschutz zur Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz - HW-3 – Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut</p>	Langfristig wird durch die Ausweisung des Vorranggebietes die Fläche für den Hochwasserschutz gesichert. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Stand: Oktober 2008, wird mit Bestätigung des Stadtrates vom 03. September 2014 derzeit fortgeschrieben	<p>Räumliches Leitbild Erfurt 2020 Grün, Freiraum, Landschaft</p> <p>Ziel: - Schaffung neuer großer extensiv zu pflegender Grünflächen und Landschaftsparks - Herausarbeiten der Wasserläufe der Gera zu stadtbildbestimmenden Grünachsen - Recycling baulich nicht mehr nutzbarer Brachflächen zu extensivem Grün &gt;&gt; Grünes Geraband (Englischer Garten) &lt;&lt;</p>	Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umsetzung der Ziele des ISEK Erfurt vorbereitet.
<b>Plan</b>	<b>Ziele</b>	<b>Berücksichtigung im Bauleitplan</b>
Flächennutzungsplan Erfurt, Stand: Mai 2006	<p>Planungsraum im aktuellen Flächennutzungsplan enthalten als Gemischte Baufläche, angrenzend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Norden/ Osten: Grünfläche</li> <li>- im Süden: Grünflächen, angrenzend Wohnbauflächen der Siedlung Moskau-er Platz</li> <li>- im Westen: gemischte Baufläche Ortskern Gispersleben-Kiliani</li> </ul>	Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen entsprechend Flächennutzungsplan (Grünfläche/ Gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche/ Wasserfläche) werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.
Landschaftsplan Erfurt, Stand: 1997	<p>Allgemeine Ziele für den Planungsraum Nördliches Geratal - Rezente Talaue der Gera im Bereich der Gera-Unstrut-Niederung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renaturierung der Flussaue</li> <li>- Erhalt und Verbesserung des Luftabflusses</li> <li>- Schaffung eines durchgehenden Grünzuges</li> <li>- Sicherung und Entwicklung des Wan-</li> </ul>	Derzeit brach liegende Industrie- und Gewerbeflächen werden einer dauerhaften Nutzung als Grünfläche zugeführt. Bestehende Gewerbliche Nutzungen bleiben bestehen und werden auf den Status Quo begrenzt. Angrenzende Biotopstrukturen werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes

<p>Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Landschaftsplan Erfurt, Stand: April 2011</p>	<p>derwegenetzes  - Entwicklung eines Landschaftsparks „Nördliche Geraaue“  -Sicherung der Geraaue als relativ naturnahe Auenlandschaft unter Einbeziehung von Geraaue-Park, Kilianipark</p> <p>Umweltqualitätsziele für die Landschaftseinheit: Tal- und Aueraum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Neuversiegelung, weitgehende Entsiegelung/ Rückbau</li> <li>- Ausdehnung extensiver Nutzungen</li> <li>- Luftleitbahnen sind aufzuweiten und frei von Durchlüftungsbarrieren</li> <li>- die freie Begehrbarkeit der gesamten Geraaue ist zu gewährleisten</li> </ul>	<p>nicht berührt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnbau- bzw. Gemischten Bauflächen zu erwarten, jedoch wird die langfristige Entwicklung der Überschwemmungsflächen der Geraaue innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gefestigt.</p> <p>- wie vorstehend</p>
---	---	--

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme behandelt die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

#### 2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

##### Fauna und Flora

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im besiedelten Stadtgebiet von Erfurt und durch die Nähe zur Gera bzw. zum Mühlgraben Gispersleben ist der Geltungsbereich potentieller Lebensraum siedlungs- bzw. siedlungsrandbewohnender Tierarten.

Im Planungsraum sind keine besonders bzw. streng geschützte Arten oder besonders geschützte Biotope laut § 30 BNatSchG bekannt.

Angrenzend an den Planungsraum befindet sich westlich ein naturnaher und strukturreicher Abschnitt des Mühlgrabens Gispersleben, der ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop ist.

Am Geraufer, in unmittelbarer Nähe zum Planungsraum, ist das Vorkommen der Walddulpe (*Tulipa sylvestris*) bekannt, welche laut der Bundesartenschutzverordnung in Deutschland als vom Aussterben bedroht gilt und gemäß der Roten Liste Deutschlands und Thüringens gefährdet ist.

Zudem sind besonders geschützte Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSRL) im Umfeld vorhanden. Am Westufer der Gera und angrenzenden Freiflächen wurde die laut Roter Liste Deutschlands und Thüringens vom Aussterben bedrohte Bekassine (*Gallinago gallinago*) und der gemäß Roter Liste Deutschlands gefährdete Eisvogel (*Alcedo atthis*) nachgewiesen. Nördlich des Geltungsbereiches, im Kirchturm von Gispersleben-Kiliani, befinden sich die Nistplätze der nach Roter Liste Deutschlands besonders geschützten Dohle (*Corvus monedula*) und der streng geschützten Schleiereule (*Tyto alba*).

Am Geraufer wurde zudem die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), einer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tierart, gesichtet. In Thüringen zählt die Wasser-

fledermaus zu den gefährdeten Fledermausarten und ist in der Roten Liste des Freistaates aufgeführt.

Das an den Geltungsbereich angrenzende Fließgewässer Gera mit rezenter Bach- bzw. Flussaue ist ein überregional bedeutender Grünzug und ein wichtiges Biotopverbundelement. Sie besitzt eine bedeutende Biotopverbundfunktion, u. a. für das kleinteilige Fließgewässernetz der Gera, Mahlgera, Schmalen Gera und der innerstädtischen Lebensräume mit dem Umland.

Die Geraaue ist ein wichtiges Trittsteinbiotop und ein bedeutsamer Tierwanderweg.

#### Zustand/ Beeinträchtigung

Die Biotope der gemischten Baufläche sind aufgrund der Überbauung, Versiegelung und anthropogenen Nutzung von geringer bis sehr geringer Bedeutung und hoher Regenerierbarkeit. Die Biotope der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind abgesehen von dem nach § 30 BNatSchG geschützten Bachabschnitt von geringer bis mäßiger Bedeutung für den Biotopverbund und hoher Regenerierbarkeit. Bei den vorhandenen Biotopen handelt es sich um Biotope mit Blockierungen, welche ein hohes Biotopentwicklungspotenzial aufweisen.

#### Boden

Der Betrachtungsraum befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Erfurt. Aufgrund der Nutzung der Fläche wurde der Boden durch Überbauung stark anthropogen verändert, entweder total oder teilversiegelt oder durch Bodenumlagerung im Zuge von Baumaßnahmen beeinträchtigt. Durch die starke Überprägung des Bodens weist dieser vorwiegend eine geringe bis sehr geringe Naturnähe auf. Das Gebiet ist zu 60% überbaut und versiegelt. Der Betrachtungsraum, als Teil der Gera-Unstrut-Niederung, befindet sich im Gebiet pleistozäner und holozäner Talböden der Gera und dessen rezenter Flussaue.

Geologisch gesehen befindet es sich im Bereich holozäner Deckschichten über der Niederterrasse. Dabei handelt es sich um Ablagerung heutiger Talböden, geprägt von Auenlehm über Sanden und Kiesen, z. T. auch organischer Sedimente.

Die im Planungsgebiet vorherrschenden Leitbodenformen sind Lehm-Vega und Schluff-Vega (h2I). Der Oberboden besteht aus zum Teil lössartigem Auenlehm (0,5 m - > 1 m). Darunter schließen in der Regel ältere dunkle, schluffig-tonige Holozänsedimente („Riedserie“) an, welche sich über Sanden bis Kiesen befinden.

Der Boden besitzt eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit (Bodenwertzahl 60-79) und eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Wasser- und Winderosion und Bodenverdichtung. Er weist eine hohe Wasserspeicherfähigkeit auf und neigt im Frühjahr zu Vernässung. Der Boden ist von mittlerer Bedeutung für das Erfurter Stadtgebiet.

#### Wasser

##### Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst kommen keine Fließ- oder Oberflächengewässer vor.

Der Betrachtungsraum liegt im Einzugsbereich des Mühlgrabens Gispersleben, welcher westlich am Betrachtungsraum vorbei fließt und in die Gera mündet. Das Gebiet befindet sich ebenfalls im Einzugsbereich der Gera, welche östlich vom Betrachtungsraum fließt.

Der Betrachtungsraum besitzt durch seine Lage im Einzugsgebiet der beiden Fließgewässer eine hohe Bedeutung für das Fließgewässersystem der Stadt Erfurt.

##### Grundwasser

Die Fläche wird von der Gera und dem angrenzenden Mühlgraben beeinflusst. In der Regel liegt der Grundwasserspiegel tiefer als 0,6 m. Aufgrund von Starkregenereignissen, anhal-

tenden Hochwässern oder Schneeschmelzen im Frühjahr ist der Grundwasserspiegel zeitweise höher.

Die Grundwasserneubildung im Gebiet ist gering mit < 100mm/ Jahr und von geringer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung. Das Areal befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich unterschiedlicher Grundwasserleiter. Im östlichen, nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Gebietes besteht der oberste wasserführende Komplex aus Auelehm, Sanden und Kiesen des Quartär (Q). Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und geringen Versickerungszeiten ist das Grundwasser in diesem Bereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und besitzt eine hohe Empfindlichkeit.

Für das Grundwasser der übrigen Fläche des Änderungsgebietes besteht dagegen keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der oberste wasserführende Komplex ist in diesem Teilgebiet aus Tonstein, Mergelstein und Gips mit Salzeinlagerungen des Schilfsandstein (K2) zusammengesetzt. Der Gipskeuper ist ein Grundwasserstauungskörper, der Schilfsandstein nur ein mäßiger Grundwasserleiter.

Ohne nutzbaren Grundwasserführer (K2) besitzt das Grundwasser hier nur eine geringe Empfindlichkeit. Die Fließrichtung des Grundwassers ist von West nach Ost.

### **Klima/ Lokalklima/ Luft**

Das Planungsgebiet ist für die Stadt Erfurt stadtklimatisch von hoher Bedeutung. Der Bereich wird der Schutzzone 2 zugeordnet - der Zone hoher klimatischer Empfindlichkeit und größter Bedeutung für die Sammlung und den Transport von Kalt- und Frischluft sowie die Be- und Entlüftung des Erfurter Beckens. Die Luftleitbahn im Planungsgebiet ist aufgrund der hohen Bebauung des Heizkraftwerkes eingeschränkt funktionsfähig.

Das Planungsgebiet ist ein potentiell mäßig aktiver Mischraum. Aufgrund der starken Bebauung spielt das Planungsgebiet selbst nur eine untergeordnete Rolle für die Kaltluftproduktion.

### **Landschaft**

Der Planungsraum befindet sich im bebauten Stadtgebiet im Norden Erfurts, im Bereich der Flussaue der Gera. Die Geraue besitzt eine hohe Landschaftsbildqualität aufgrund ihrer Strukturvielfalt. Die Aue weitet sich hier, im Gegensatz zum inneren Stadtgebiet, auf und wird von un bebauten Uferflächen flankiert.

Entlang der westlichen Grenze des Planungsraumes erstreckt sich der Mühlgraben Gispersleben, welcher im Bereich des Kilianiparks in die Gera einmündet.

An den Planungsraum grenzen die eingemeindete Ortschaft Gispersleben-Kiliani mit dörflicher Prägung und der Stadtteil Moskauer Platz, eine Großwohnsiedlung aus der Zeit nach 1980 mit typischen Plattenbauten und geringem Durchgrünungsanteil.

Der direkte Planungsraum ist durch seine Mischnutzung (ehemaliges Heizkraftwerk, Gewerbepark) vorbelastet. Die Gebäude des ehemaligen Heizkraftwerkes überragen die umgebende Bebauung deutlich. Dem Verfall preisgegeben, werden sie für das Landschaftsbild als störend eingeschätzt. Bezüglich der Naturnähe und Erholungseignung hat der Planungsraum keine Bedeutung. Eine gewisse Strukturvielfalt ergibt sich aus der beginnenden Besiedlung mit Gehölzen im Bereich der Brachflächen sowie den bestehenden Grünflächen im Bereich des Gewerbeparks.

Aufgrund der bisherigen industriellen und gewerblichen Nutzung im Gebiet des landschaftlich hochwertigen Bereiches der Geraue wird dem Planungsraum eine geringe Landschaftsbildqualität mit hoher Wirkung auf die umliegenden Stadtteile zugeordnet.



## **Biologische Vielfalt**

Die Lage des Planungsraumes sowie die Durchgrünung des Gebietes lassen ein vielfältiges Artenspektrum mittlerer Qualität erwarten.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Gera wird die biologische Vielfalt im Planungsraum, aufgrund der bisherigen Nutzung, als gering eingestuft.

## **Wirkungsgefüge**

Der Planungsraum weist als Gemischte Baufläche ein mittleres Artenspektrum / biologische Vielfalt, anthropogen überformte Böden und eine geringe Grundwasserneubildung sowie eingeschränkte klimatische Funktionen auf. Die Landschaftsbildqualität ist auf Grund der baulichen Struktur gering.

### **2.1.2 Natura 2000-Gebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Ortslage und ist nicht als FFH-Gebiet gemeldet.

In der Umgebung des Planungsraumes sind keine FFH-Gebiete existent. Aufgrund einer Bestandsaufnahme der Biotope des Gebietes ist bekannt, dass im Umkreis des Planungsgebietes besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

### **2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. c) BauGB**

#### **Mensch und Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

##### **Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist vorbelastet durch anliegende Hauptverkehrsstraßen sowie durch die ausgehenden gewerblich und industriell genutzten Anlagen der östlich der Gera gelegenen gewerblichen Bauflächen.

Innerhalb des Plangebietes ist betriebsbedingter Lärm zu erwarten. Von den angrenzenden Wohnbebauungen gehen keine nennenswerten Lärmbelastungen aus.

##### **Erholungsfunktion**

Der Planungsraum ist ohne jegliche Erholungsfunktion. Allerdings befindet sich das Planungsgebiet in der für die Wochenend- und Kurzzeiterholung genutzten Geraaue.

Östlich an den Planungsraum angrenzend, befindet sich ein stark frequentierter Erholungsraum mit überregionalen Wanderwegbeziehungen (Gera-Radwanderweg) sowie Flächen zur Garten- und Freizeitnutzung. Das Umfeld des Planungsgebietes ist von hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung im Erfurter Stadtgebiet.

### **2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. d) BauGB**

#### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im nördlichen Teil des Planungsraumes befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Heizkraftwerk Gispersleben, Zittauer Straße 33.

Es sind keine sonstigen Sachgüter oder Bodendenkmale im Untersuchungsgebiet bekannt.

---

## Wechselwirkungen

Durch die Lage des Planungsraumes in der Geraaue besitzt die Fläche naturräumlich hohe Entwicklungspotentiale und ist als mögliche Erweiterungsfläche nahegelegener Erholungszielorte von Bedeutung.

### 2.2 Prognose

Neben einer Prognose der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Änderungsplanung ist auch darzustellen, welche Umweltauswirkungen bei Verzicht auf das Änderungsverfahren zu erwarten sind. Im Folgenden werden Aussagen über die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung (bau-, anlage- und betriebsbedingt) bzw. Nichtdurchführung der Änderungsplanung **auf der Ebene des FNP** getroffen.

#### 2.2.1 Prognose bei Durchführung Planung

##### 2.2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB

### Flora und Fauna

Die Realisierung der Änderung des Flächennutzungsplanes beansprucht das gesamte Plangebiet.

Baubedingt: Während der Durchführung der Planung sind baubedingt vorübergehende, nicht quantifizierbare Verlärmung und Erschütterungen sowie visuelle Störungen zu erwarten.

Anlage-/ betriebsbedingt:

Auf den derzeitigen Brachflächen werden durch die Anlage von Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes neue Lebensräume und Rückzugsgebiete für Tiere und Pflanzen geschaffen, neue Nahrungsgrundlagen sowie Wanderwege eröffnet.

Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) mögliche höhere Überbauungsgrad könnte in diesem Teilbereich zu einem Verlust von Lebensräumen führen.

Insgesamt ist jedoch mit einer Verbesserung der bestehenden Situation zu rechnen.

### Boden

Anlagebedingt:

Die Nutzung im Bereich der zukünftigen Grünfläche führt zu einer vollständigen und dauerhaften Wiedergewinnung aller Bodenfunktionen. Die Funktionen des Luft- und Wasserhaushaltes im oberflächennahen Bereich werden wiederhergestellt und Lebens-, Nahrungs- und Erholungsraum zurück gewonnen.

Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) mögliche höhere Überbauungsgrad könnte kleinräumig zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen.

In der Gesamtbetrachtung ist jedoch mit einer Verbesserung der bestehenden Situation zu rechnen.

## Wasser

### Oberflächenwasser

#### Anlage-/betriebsbedingt:

Im Bereich der derzeitigen Brachflächen (zukünftige Grünfläche) führt die künftige Nutzung der Fläche zu einer erheblichen Reduzierung des Oberflächenabflusses. Die Fließgewässer werden durch die verzögert zugeführten Wassermengen entlastet.

Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) mögliche höhere Überbauungsgrad könnte zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses in diesem Bereich führen.

Insgesamt ist jedoch mit einer Verbesserung der bestehenden Situation zu rechnen.

### Grundwasser

#### Anlagebedingt:

Durch die geplante Nutzung kommt es im Bereich der zukünftigen Grünfläche zu einer erheblichen Zunahme an Infiltrationsfläche. Die verstärkte Zufuhr von Wasser in den Bodenwasserhaushalt führt zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. Die Grundwasserschutzfunktionen des Bodens wird zurück gewonnen.

Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) mögliche höhere Überbauungsgrad könnte kleinräumig zur Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate führen. Insgesamt ist jedoch mit einer Verbesserung der bestehenden Situation zu rechnen.

## Klima/ Lokalklima/ Luft

Baubedingt: Sollten, durch die geplante Nutzung als Grünfläche, langfristig Gebäude zurückgebaut werden, kommt es während der Rückbauphase zu einer temporären Belastung der Luft durch aufwirbelnde Stäube und zu Verlärmung. Deren Erheblichkeit kann durch die Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen vermieden werden. Mit dem Einsatz der Baumaschinen kommt es zu einem verstärkten Eintrag von Kfz-Emissionen.

Anlagebedingt: Die zukünftige Nutzung derzeitiger Brachfläche als Grünfläche führt zu einer Änderung der Oberflächenstruktur. Die Kalt- und Frischluftentstehung im Gebiet sowie der Abfluss der Be- und Entlüftungsbahnen wird verbessert. Die Kaltluftentstehung im Gebiet wird erhöht, ebenso die Durchlüftung des Stadtgebietes. Durch die Ergänzung von Vegetation wird dem Aufheizen der Luft entgegengewirkt.

Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) mögliche höhere Überbauungsgrad könnte kleinräumig zur Verschlechterung des Lokalklimas führen.

Betriebsbedingt: Es entstehen im Gebiet keine Emissionen über das bisherige Maß hinaus. Der höhere Grünflächenanteil bewirkt eine erhöhte Staubfilterung. Generell wird die Luftqualität verbessert.

## Landschaft/ Ortsbild

Bau-/ anlage-/ betriebsbedingt: Mit der Umsetzung des Planung wird der frühere Prozess der Inanspruchnahme und Beseitigung von Auebereichen durch Bebauung im Stadtgebiet überwiegend rückgängig gemacht. Die derzeit ungenutzten Industrie- und Gewerbeflächen werden, entsprechend ihrer ursprünglichen Funktion, als Überschwemmungsgebiet der

Gera zurückgegeben. Die Eigenart der Landschaft der Geraaue wird in diesen Bereichen wieder hergestellt.

Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) mögliche höhere Überbauungsgrad führt voraussichtlich nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Die geplante Ausweisung von Grünflächen bezweckt eine Integration und eine Verknüpfung der Gewerblichen Baufläche mit den bestehenden und zukünftigen Grünflächen der Nördlichen Geraaue zu ermöglichen.

Es sind in der Gesamtbetrachtung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## **Biologische Vielfalt und Wirkungsgefüge**

### **Biologische Vielfalt**

Bau-/ anlage-/ betriebsbedingt: Anlagebedingt wird die vorhandene Ruderalvegetation durch neue Grünstrukturen ersetzt. Standortgerechte Grünstrukturen werden erhalten. Durch die vollständige Umwandlung von derzeit brach liegenden Industrie- und Gewerbeflächen in Grünfläche ist eine Erhöhung der Artenvielfalt zu erwarten. Neben der Schaffung neuer Lebens-, Nahrungs- und Nisträume wird die Grünfläche als Trittsteinbiotop sowie als Aufenthaltsort, sich auf der Wanderung befindlicher Tiere, genutzt.

Im Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) kann durch den möglichen höheren Überbauungsgrad und den damit einhergehenden Verlust von Lebens- Nahrungs- und Nisträumen kleinräumig eine Verringerung der Artenvielfalt erwartet werden.

Insgesamt ist jedoch von einer Verbesserung der Situation zu erwarten.

### **Wirkungsgefüge**

Baubedingt: Beeinträchtigungen während der Umwandlung der Fläche in Grünfläche können durch Einhaltung gesetzlicher Vorgaben vermieden werden.

Anlagebedingt: Durch die zukünftige Nutzung als Grünfläche wird die klimatische Ausgleichsfunktion des Gebietes sowie das Angebot an Lebensräumen insgesamt betrachtet erhöht. Gleichzeitig erfolgt eine Rückgewinnung des Bodens, was eine Steigerung der Grundwasserneubildung zur Folge hat. Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche mögliche höhere Überbauungsgrad könnte in diesem Teilbereich zu einer Verschlechterung der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie zu einer Verringerung des Angebotes an Lebensräumen führen

Betriebsbedingt: Die Versickerung von Regenwasser vor Ort wird insgesamt betrachtet begünstigt. Der Oberflächenwasserabfluss wird verringert, so dass weniger Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet wird. Die Fließgewässer werden durch die verzögert zugeführten Wassermengen entlastet. Der innerhalb der geplanten Gewerblichen Baufläche mögliche höhere Überbauungsgrad könnte in diesem Teilbereich zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen.

### **2.2.1.2 Natura 2000-Gebiete**

Bau-/ anlage-/ betriebsbedingt: Der Anteil der als Grünfläche geplante Nutzung kann zur Entwicklung eines FFH-Gebietes beitragen.

### 2.2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. c) BauGB

#### Mensch und Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

##### Lärmemissionen

Baubedingt: Während der Durchführung der Planung kommt es zu Verlärmung, welche zeitlich begrenzt, und bei der Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, nicht erheblich ist.

Anlagebedingt: Eine negative Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete kann ausgeschlossen werden, da zukünftig keine industrielle Nutzung mehr stattfindet.

Betriebsbedingt: Durch die geplante Nutzung als Grünfläche entsteht kein Lärm. Die zulässigen Tages- und Nachtwerte der angrenzenden Wohngebiete werden eingehalten. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die (bisher schon vorhandene) Nutzung im Bereich der zukünftigen Gewerblichen Baufläche über das bisherige Maß hinaus störend ist.

##### Erholung

Baubedingt: Vorübergehend kommt es zu Beeinträchtigungen von Erholungszielpunkten im Umfeld des Planungsraumes und angrenzender Wohngebiete durch bauzeitliche Verlärmung, sollten Bestandsgebäude zurückgebaut werden. Die Lärmintensität kann jedoch durch die Berücksichtigung gesetzlicher Anforderungen vermieden werden.

Anlage-/betriebsbedingt: Der Planungsraum wird zukünftig überwiegend als Teilbereich der Geraaue für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen und dient der Neuordnung und Aufwertung der angrenzenden Grünflächen. Die Gewerbliche Baufläche (Gewerbepark Zittauer Straße) wird weiterhin für die Erholungsnutzung nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der Erweiterung der angrenzenden Grünflächen im direkten Umfeld ist jedoch potenziell eine bessere Erreichbarkeit und Vernetzung mit bestehenden und zukünftigen Flächen, die der Erholungsnutzung dienen, gegeben.

### 2.2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. d) BauGB

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau-/ anlage-/ betriebsbedingt: Mit einem Rückbau des Gebäudes entfällt die Blickbeziehung aus den angrenzenden Stadtteilen zum Heizkraftwerk.

#### Wechselwirkung

Die zukünftige Nutzung der Fläche wirkt sich erheblich positiv auf den Naturhaushalt im Planungsgebiet aus. Die Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung im Gebiet sind aufgrund der lokalen Vorhabensauswirkungen nicht zu erwarten. Der Planungsraum wird durch die geplanten Maßnahmen erst für die Erholungsnutzung verfügbar.

## 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

### 2.2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. a) BauGB

#### Flora und Fauna

Gemäß zulässigem Versiegelungsgrad sind weitere Neuversiegelungen und somit der Verlust von Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

#### Boden

Gemäß dem zulässigem Versiegelungsgrad sind weitere Neuversiegelungen und somit der Verlust von Bodenfunktionen an Standort zu erwarten. Im Bereich des Gewerbeparks ist von einem geringeren zulässigen Versiegelungsgrad und somit dem Erhalt der derzeitigen Bodenfunktionen auszugehen.

Insgesamt betrachtet, würde es jedoch zu keiner Verbesserung der Situation kommen.

#### Wasser

##### Oberflächenwasser

Im Bereich derzeitiger Brachflächen sind gemäß dem zulässigem Versiegelungsgrad weitere Neuversiegelungen und somit die geringfügige Veränderung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Die anfallenden Niederschläge werden wie bisher in die Kanalisation eingeleitet.

Im Bereich des Gewerbeparks ist von einem geringeren zulässigen Versiegelungsgrad und somit einem geringeren Oberflächenabfluss auszugehen.

##### Grundwasser

Auf den derzeitigen Brachflächen sind gemäß dem zulässigem Versiegelungsgrad weitere Neuversiegelungen und somit der Verlust von Infiltrationsfläche zu erwarten.

Im Bereich des Gewerbeparks ist von einem geringeren zulässigen Versiegelungsgrad und somit einer höheren Infiltrationsrate auszugehen.

#### Klima/ Lokalklima/ Luft

Gemäß dem zulässigen Versiegelungsgrad sind im Bereich der derzeitigen Brachflächen weitere Neuversiegelungen zu erwarten. Im Bereich des Gewerbeparks ist von einem geringeren zulässigen Versiegelungsgrad auszugehen.

Die Luftleitbahnen sind durch die Bebauung weiterhin eingeschränkt funktionsfähig und die Kaltluftentstehung im Gebiet gering. Die Belastung der Luft durch Emissionen des Gewerbeparks bleibt erhalten.

#### Landschaft/ Ortsbild

Das derzeitige städtebauliche Zustand sowie der aktuelle Begrünungsanteil bleiben erhalten. Die derzeitige industrielle und gewerbliche Nutzung besteht weiter und das Landschaftsbild bleibt im Wesentlichen unverändert.

## **Biologische Vielfalt**

Mit dem Erhalt der Gebietscharakteristik bleibt das aktuelle Artenspektrum bewahrt.

## **Wirkungsgefüge**

Mit dem Erhalt der Gebietscharakteristik bleibt das aktuelle Artenspektrum bewahrt. Die weitere Entwicklung der Mischgebietsfläche würde zum teilweisen Verlust von Biotopen und den damit verbundenen klimatischen Ausgleichsfunktionen, Wasser- und Bodenfunktionen führen.

### **2.2.2.2 Natura 2000-Gebiete**

Der Erhalt des Status Quo wird nicht zur Entstehung eines FFH-Gebietes beitragen.

### **2.2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. c) BauGB**

## **Mensch und Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

### **Lärmemissionen**

Während Bautätigkeiten, von geringem Umfang, kann es zu bauzeitlich bedingten Verlärmungen kommen.

### **Erholung**

Der Planungsraum würde weiterhin keine Erholungsfunktion besitzen.

### **2.2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB**

## **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Heizkraftwerk Gispersleben bleibt als Denkmal erhalten, liegt weiterhin ungenutzt brach und müsste notgesichert werden Die Blickbeziehungen aus den angrenzenden Stadtteilen zum Gebäude des Heizkraftwerk werden nicht berührt. Der übrige Gebäudebestand im Planungsraum wird ebenfalls erhalten und ggf. geringfügig erweitert.

## **Wechselwirkungen**

Mit dem Erhalt des Bestandes ist der Naturhaushalt weiterhin nur eingeschränkt funktionsfähig. Für die Erholungsnutzung ist die Fläche ebenso nicht verfügbar.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Laut dem Flächennutzungsplan Erfurt ist der Untersuchungsraum derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die 13. Änderung des FNP soll teilweise die langfristige Ent-

wicklung des Areals als Grünfläche und teilweise die Erhaltung einer Gewerbliche Baufläche (Bestand) vorbereitet werden.

Ermittlung des Kompensationsumfanges

1. Bewertung der Eingriffsfläche - gemischten Baufläche Nr. 4, insgesamt ca. 5,09 ha

Eingriffsfläche		Bestand			Planung			Bilanz
A	B	C	D	E	F	G	H	I= H-E
Code	Biotoptyp	m <sup>2</sup>	Wert	Bed.	m <sup>2</sup>	Wert	Bed.	
9123	gemischte Baufläche	50.900	10	509.000				
9140	Gewerbefläche				22.600	10	226.000	
4200	Grünfläche				28.300	30	849.000	
	<u>Summe</u>			509.000			1.075.000	+ 566.000 Punktbilanz gesamt

Durch die im Flächennutzungsplan vorbereitete dauerhafte Umwandlung einer Gemischten Baufläche teilweise in Grünfläche und teilweise in eine Gewerbliche Baufläche wird insgesamt eine Steigerung des ökologischen Wertes der Gesamtfläche um **566.000 Wertpunkte** erzielt. Insbesondere hat die Erhöhung der Grünflächenanteile positive Auswirkungen auf das Lebensraumangebot für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie die Erhöhung der biologischen Vielfalt, auf die Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und die Entlastung der Vorfluter durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen, die Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktionen und die Luftqualität und die Landschaftsbildqualität und die damit verbundene verbesserte Erholungseignung des Gebietes.

**Da die geplante Nutzung im Bereich der Gewerblichen Baufläche im Wesentlichen bereits der realen Nutzung sowie dem vorhandenen Gebäudebestand entspricht, ist nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen entstehen.**

## 2.4 Alternativen

Die Rechtsverordnung des Landes Thüringens zu den Überschwemmungsgebieten der Gera lassen keine anderen raumbedeutsamen Nutzung zu, soweit sie mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Im Plangebiet werden daher zusätzlich Grünflächen sowie eine gewerbliche Baufläche (Bestand) vorgesehen.

Der Standort erfährt an wesentlichen Änderungen eine Reduzierung der möglichen Versiegelung um 16.980 m<sup>2</sup>, die zu Gunsten der Grünflächen gehen.

## 3 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 3.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am § 2 (4) BauGB und lehnt sich an die Methodik der UVP-gerechten Risikoanalyse an. Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden Informationen folgender Unterlagen verwendet:



- Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Erfurt, Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung, Dezernat für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung, Mai 2005, überarbeitet im März 2006
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, 13. Änderung, 2. Entwurf – , Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, 30.09.2015
- Begründung zur 13. Änderung, 2. Entwurf des FNP der Stadt Erfurt - Entwurf, Stadt Erfurt, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung 30.09.2015
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2020, Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung, 29.10.08, zuletzt geändert am 05.12.2008
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell (TMLNU), August 2005
- Leitfaden zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens, Juli 1999

Die Daten zur Bestandsbeschreibung wurden aus dem Landschaftsplan Erfurt (1997), dessen Fortschreibung (April 2011) und Begehungen vor Ort (2011 und 2015) zusammenfassend dargestellt.

Aufgrund der Untersuchungstiefe des FNP sind Aussagen zu folgenden Schwerpunkten auf den nachgelagerten Planungsebenen abschließend zu bewerten:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Energienutzung
- Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, insbesondere Aussagen zu Feuerungsanlagen

### **3.2 Monitoring**

Gemäß § 5 (5) BauGB ist die Stadt Erfurt verpflichtet, dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Durch die Überwachung können unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Erfurt werden für die betreffenden Flächen Aussagen und Entwicklungsziele zur biotischen und abiotischen Ausstattung im Planungsraum getroffen, welche im Zuge der weiteren Bearbeitung des Planes laufend aktualisiert werden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr.13, 2. Entwurf der Stadt Erfurt wird die Umwandlung einer gemischten Baufläche in einer Größenordnung von 2,83 ha in Grünfläche eingeleitet. Die Änderungen der Darstellung stellt eine erhebliche Aufwertung und Bereicherung für Mensch, Natur und Umwelt im Bearbeitungsgebiet sowie in dessen Umfeld dar.

---

Im Bereich der geplanten Änderung der Gemischten Baufläche in Gewerbliche Baufläche auf einer Fläche von ca. 2,26 ha ist aufgrund der bereits tatsächlich vorhandenen Nutzungen und der zukünftig flächenhaften Begrenzung auf das Maß der faktisch bestehenden gewerblich genutzten Fläche nicht mit erheblichen Einschränkungen für Mensch, Natur, Umwelt sowie das Ortsbild zu rechnen.

---