

**Gemeinde Nesse-Apfelstädt**

**Ortsteil Apfelstädt**

---

**Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet Teilüberplanung  
Ortsausgang West“**

**Begründung zum Entwurf**

**Stand 13.10.2023**



**Dr. Walther + Walther**  
**Freie Architekten + Stadtplaner Architektenkammer Thüringen**  
**99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 2111310, Fax 0361 2606586

Email: [kontakt@dr-walther-walther.de](mailto:kontakt@dr-walther-walther.de)

Website: [www.dr-walther-walther.de](http://www.dr-walther-walther.de)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lutz Walther / Dipl.-Ing. Tino Albrecht

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.5	Allgemeine Planungsziele	7
1.6	Bestandsdarstellung	7
1.7	Planungsalternativen	8
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>8</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten	10
2.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
2.7	Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	13
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung des Plangebietes / Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b>	<b>19</b>

# **1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

## **1.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbe- und Mischgebiet Ortsausgang West“ der damaligen Gemeinde Apfelstädt ist seit 1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.1994, eine 2. Änderung am 23.12.2005 rechtswirksam. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend aufgesiedelt. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind komplett hergestellt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes hat sich in den 90-iger Jahren des vergangenen Jahrhunderts eine Niederlassung der Fa. Hörmann KG angesiedelt. Die Firma Hörmann KG betreibt auf dem vorgenannten Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Niederlassung. Derzeit läuft die Planung für eine Erweiterung des Bestandsgebäudes der Firma Hörmann um ein Schulungs- und Ausbildungszentrum. Dazu sind weitere private Stellplatzbereiche notwendig. Zur Abdeckung des Flächenbedarfes dieser Stellplätze sowie im Rahmen einer weiterhin geplanten langfristigen Erweiterung des Standortes der Firma Hörmann KG im Ortsteil Apfelstädt sind zusätzliche bebaubare Flächen erforderlich. Dieser Flächenbedarf umfasst zusätzliche Flächeninanspruchnahme Richtung Westen über die Grenzen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 hinaus.

Des Weiteren besteht dringender Handlungsbedarf für die Gemeinde, vorhandene Leitungsführungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen am westlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ortsausgang West“ im Bereich privater Grundstücke für die Versorgungsträger mittels Grunddienstbarkeiten dinglich zu sichern.

Mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ soll eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 mit neuem Planungsrecht überplant werden und damit verbunden eine zusätzliche jetzige Außenbereichsfläche Richtung Westen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Bauleitplanung folgt dabei dem Prinzip „Neues Recht ersetzt altes Recht“. Diesem Prinzip folgend wurde die ursprünglich geplante 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Mischgebiet Ortsausgang West“ nunmehr im Ergebnis der Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen zum Vorentwurf der 3. Änderung in ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren übergeleitet. Die von dieser Überplanung betroffene Fläche betrifft private Grundstücksflächen am süd-westlichen Rand des aktuellen Geltungsbereiches zuzüglich der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches um 3 ebenfalls private Flurstücke in westlicher Richtung. Der dabei betroffene private Grundstücksbereich im Bestand und der Erweiterung ist im Eigentum der Hörmann KG VKG Apfelstädt. Zusätzlich dazu wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplans eine Teilfläche eines angrenzenden, bereits aufgesiedelten privaten Gewerbegrundstückes (Fl.-St. 836) einbezogen.

Seit 01.12.2009 ist die ehemalige Gemeinde Apfelstädt ein Ortsteil der Landgemeinde Nesse-Apfelstädt. Daher betrifft die Planaufstellung des neuen, überlagernden Bebauungsplans die Gemeinde Nesse-Apfelstädt in ihren hoheitlichen Aufgabenbereichen.

## **1.2 Planverfahren und Verfahrensablauf**

Mit Datum vom 16.07.2020 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Nesse-Apfelstädt der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Apfelstädt mit einer 3. Änderung zur planungsrechtlichen Fixierung der vorgenannten Planungsziele in einem klar definierten Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches zu ändern. Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt ging bei ihrer Beschlussfassung davon aus, ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der demgemäß erarbeitete Vorentwurf der 3. Änderung mit Datum 22.03.2021 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.07.21 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Dabei lag das Planwerk des Vorentwurfs der 3. Änderung vom 04.10.21 bis zum 05.11.21 offen. Mit Schreiben vom 11.03.22 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Mit dem Vorentwurf mit Arbeitsstand 22.03.2021 wurde die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wurde durch den Gemeinderat der Beschluss gefasst, dass Planverfahren ab der Phase Entwurf als Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ als Überplanung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 mit neuem Planungsrecht fortzuführen. Der Geltungsbereich des nunmehr neunten Bebauungsplans bleibt dabei im Vergleich zum Vorentwurf der 3. Änderung unverändert. Die neue Bauleitplanung folgt dabei dem Prinzip „Neues Recht ersetzt altes Recht“. Das 2-stufige Verfahren bleibt erhalten, der vorliegende Vorentwurf der 3. Änderung geht dabei in das neue Verfahren ein.

Der demgemäß erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan mit Datum 13.10.2023 einschließlich des nunmehr dazu vorliegenden Umweltberichtes einschließlich Bestands- und Konfliktplan wurde mit Gemeinderatsbeschluss gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Abteilung III Referat 310 zum Vorentwurf der 3. Änderung wurde parallel zum Beschluss des Entwurfes des nunmehr eigständigen Bebauungsplanes durch den Gemeinderat der Gemeinde Nesse-Apfelstädt beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dahingehen zu ändern, dass die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen Richtung Wandersleben auch im Flächennutzungsplan vollzogen wird. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans soll dabei parallel verlaufen.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Aufstellung eines Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Apfelstädt, Flur 5:

Flurstücks-Nummern 838/2, 171/9, 173/3, 174/23, 828 (teilweise), 836 (teilweise), 169/12 (teilweise)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,02 ha.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) im demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“.

In den Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung in diesem Bereich wird in der Begründung zum LEP 2025 zu Punkt 2.4.2 dargestellt, dass es für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung jeder Gemeinde im

Rahmen ihrer Eigenentwicklung möglich ist, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Anlass der 3. Bebauungsplanänderung (Vorentwurf) bzw. der Aufstellung eines überlagernden neuen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung/Vorhaltung zusätzlich bebaubarer Flächen für die geplante langfristige Erweiterung des Standortes der Firma Hörmann KG sowie für die Sicherung vorhandener Leitungsführungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen am südwestlichen Rand des aktuellen Geltungsbereiches.

Eine dem gemäß Auseinandersetzung mit den Belangen der Regionalplanung mit dem Regionalplan Mittelthüringen wurde im Rahmen der Planung insbesondere auch hinsichtlich der laut RP-MT 2011 ausgewiesenen Siedlungsäsur SZ-7 - Apfelstädt (Nesse-Apfelstädt) Wandersleben (Drei Gleichen) (vgl. RP-MT 2011, Z 2-3) intensiv geführt. Laut Ziel 2-3 sind „naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahen Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungsäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen“. Im Ergebnis der geführten Auseinandersetzung kann jedoch festgestellt werden, dass durch die mit dem Bebauungsplan geplanter zusätzliche Inanspruchnahme von ca. 70 x 110 m derzeit un bebauten Fläche im siedlungsnahen Freiraum keine negativen Beeinflussungen der Naherholungs- bzw. der Landwirtschaftsfunktion im Bereich der Siedlungsäsur auftreten werden. Die verbleibende Siedlungsflächensäur beträgt bei Einbeziehung der Planung nunmehr immer noch ca. 1.185 m in Ost-Westausdehnung und ist damit deutlich wahrnehmbar und vor allem wirksam.

Neben Belangen der Raumordnung und Landesplanung sind in der Bewertung ebenso Aspekte der Kreisentwicklung im Allgemeinen und der Wirtschaftsförderung im Besonderen zu betrachten. Dabei ist Folgendes zu konstatieren:

Die mit der Erweiterung des Betriebsgeländes verbundene Stärkung bzw. Sicherung des Gewerbestandortes „Ortsausgang West“ in Apfelstädt und die Etablierung eines Schulungs- und Ausbildungszentrums ist bei Betrachtung der kreisentwicklungsrelevanter Belange zu begrüßen. Die avisierte Erweiterung des Firmengeländes steht dabei insbesondere im Einklang mit dem Grundsatz des Regionalplanes Mittelthüringen RP-MT 2011, wonach die „bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete[ ... ] als vorhandene Wirtschaftspotenziale der Region vorrangig ausgelastet und ihre Wirksamkeit für die Region gestärkt werden“ sollen (vgl. RP-MT 2011; Grundsatz G 2-8).

Des Weiteren sollen gemäß RP-MT 2011 die spezifischen endogenen Potenziale des Ländlichen Raumes auf der Grundlage seiner vielgestaltigen Struktur angepasst entwickelt und entsprechend den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten u. a. durch die Schaffung/Sicherung von Angeboten an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten genutzt werden (vgl. RP-MT 2011, G 1-3).

Durch die gezielte geringfügige Erweiterung eines bestehenden, komplett erschlossenen Gewerbestandortes kann dem vorgenannten Entwicklungszielen des Landes und des Kreises entsprochen werden und eine Flächeninanspruchnahme dahingehend minimiert werden, dass hier vorhandene Ressourcen weiterentwickelt werden. Die Ausweisung eines separaten neuen Standortes für eine gewerbliche Ansiedlung würde dem konträr entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 Untere Apfelstädt (vgl. Grundsatz G 4-7, RP-MT). Im Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplanes Mittelthüringen (E-RP-MT, Beschluss-Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) ist diese Auswei-

sung nicht mehr vorhanden, das Plangebiet ist stattdessen als Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen.

Am 01.09.2021 ist jedoch der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die vorgenannt beschriebene Prüfung wurde durch die Gemeinde durchgeführt. Im Ergebnis dessen wurde an Hand von Daten und Erfahrungen der vergangenen Jahre festgestellt, dass im Planungsbereich des Bebauungsplans keine Risiken hinsichtlich von Hochwasserereignissen im Rahmen des Unterlaufs der Apfelstädt zu erwarten sind.

Des Weiteren sind im Rahmen von Bauleitplanungen die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (Ziel I.2.1)

Im Ergebnis der ebenfalls durchgeführten Prüfung wurden die textlichen Festsetzungen überarbeitet und hinsichtlich des Umgangs mit Oberflächenwässern an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Aufstellung eines überlagernden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung sowie der Kreisentwicklung steht.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt besitzt seit 2004 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für ihre gesamten Gemarkungsflächen (ehemals „Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Mitgliedsgemeinden der VG Nesse-Apfelstädt-Gemeinden“).

Der Flächennutzungsplan stellt den vorhandenen Bebauungsplanbereich „Ortsausgang West“ einschließlich des Geltungsbereiches der überlagernden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dar. Dabei ist aber zu vermerken, dass ein Streifen von ca. 70 m Breite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Richtung Wandersleben im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wird. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind. Unabhängig davon ist aber parallel zur Aufstellung des überlagernden Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde für diesen Bereich dahingehend zu ändern, dass die Erweiterung der gewerblichen Baufläche Richtung Westen in einer Breite von ca. 70 m auch im Flächennutzungsplan vollzogen wird. Das Verfahren kann dabei parallel erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Ortsausgang West“ der damaligen Gemeinde Apfelstädt ist seit 1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 10.01.1994, eine 2. Änderung am 23.12.2005 rechtswirksam. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend aufgesiedelt. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind komplett hergestellt.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Nesse-Apfelstädt Nr. 20-0129 vom 24.07.2020 wurde die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsausgang West“ beschlossen. Mit erneuten Gemeinderatsbeschluss aus 2023 wird die bisherige 3.Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsausgang West“ nunmehr als eigenständiger überlagernder Bebauungsplan weitergeführt.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem überlagernden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung des Gewerbebetriebes im festgesetzten Baugebiet GE
- Sicherung der vorhandenen Leitungsführungen der Versorgungsträger
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Freiräume

## 1.6 Bestandsdarstellung

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Apfelstädt. Im Westen grenzen Feldfluren an, im Süden ein öffentlicher Radweg, nach Norden eine Feldflurfläche bzw. ein weiteres privates Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ und der Wendehammerbereich der gebietserschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im B-Plangebiet.

### Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend mit einem gewerblich genutzten Gebäude der Hörmann KG aufgesiedelt. Die geplanten Erweiterungsflächen Richtung Westen befinden sich im Ackerfeldblock AL50313X01 der in den betroffenen Flurstücken 173/3 und 174/23 durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt wird. Das Ackerland ist beihilfefähig und im TLLLR zur Flächenförderung angezeigt. Der derzeitige Nutzungszustand ist „Ackerland aus der Erzeugung genommen als ökologische Vorrangfläche“.

### Straßen und Wege

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet werden über die Wandersleber Straße im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsausgang West“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in der Ortslage Apfelstädt angebunden. Der westlich die Wandersleber Straße abschließende Wendehammer des ehemaligen Bebauungsplans befindet sich nunmehr im Geltungsbereich des überlagernden neuen Bebauungsplans.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Nahbereich der Fläche, die durch das Plangebiet betroffen ist, befinden sind ebenfalls keine denkmalgeschützten Gebäude.

### Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 169/12 und 828 (Wirtschaftsweg und Wandersleber Straße) befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

## Umwelt- und Freiraumsituation

### \* Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

### \* Klima:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich angrenzend an die gewachsene Ortslage und südlich des Apfelstädtlaufes.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend aufgesiedelt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist durch die Aufstellung des überlagernden Bebauungsplans keine Klimabeeinflussung zu erwarten.

### \* Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

### \* Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und grenzt westlich und nord-westlich an Feldfluren. Die geplanten Erweiterungsflächen Richtung Westen befinden sich im Ackerfeldblock AL50313X01 der in den betroffenen Flurstücken 173/3 und 174/23 durch einen Landwirtschaftsbetrieb genutzt wird. Das Ackerland ist beihilfefähig und im TLLLR zur Flächenförderung angezeigt. Der derzeitige Nutzungszustand ist „Ackerland aus der Erzeugung genommen als ökologische Vorrangfläche“.

Detailliertere Aussagen zu den naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen im Umweltbericht.

### \* Immissionsschutz:

Zur Einschätzung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde eingeschätzt, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind.

### \* Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

## **1.7 Planungsalternativen**

Die Aufstellung eines überlagernden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ betrifft die geringfügige Erweiterung des bereits als Gewerbegebiet aufgesiedelten Plangebietes nach Westen. Mit dieser geringfügigen Erweiterung einer bereits bestehenden Anlage ist die wirtschaftlichste Lösung limitiert. Planungsalternativen an anderen Standorten stellen eine aus Sicht der erforderlichen Flächeninanspruchnahme für die geplante Erweiterung bzw. des ökologisch-wirtschaftlichen Aufwandes keine realen Möglichkeiten zur Umsetzung der Planung dar und scheiden daher aus.

## **2 Begründung der Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen | 1.1. bis 1.5.

Den allgemeinen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ entsprechend werden die dort festgesetzten Baugebiete im Rahmen der aktuellen Überplanung durch einen neuen Bebauungsplan als defacto Erweiterungen im neuen Geltungsbereich für die Baufelder 1 bis 3 unverändert in der Art der Nutzung

als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Damit wird den bereits bestehenden sowie den geplanten Nutzungen in den verbleibenden bzw. zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücken entsprochen.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung gemäß textlichen Festsetzungen 1.1. und 1.2. betrifft Nutzungen, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen würden und bei Zulässigkeit eine ungewollte Wirkung auf die Gebietsentwicklung im Überplanungsbereich ergeben würden.

#### Zeichnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß
- durch Festsetzung der Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- durch Festsetzung der maximalen Oberkante Gebäude als Höchstmaß
- durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortsausgang West“ adäquat übernommen.

Die Festsetzung zu den Höhen baulicher Anlagen orientiert sich dabei am bereits realisierten Gebäudebestand im Rahmen der Fortsetzung der gebietstypischen Höhenentwicklung im Sinne eines harmonischen Ortsbildes.

Die Festsetzung der maximalen Oberkante Gebäude als Höchstmaß wurde basierend auf der vorliegenden Planung des Grundstückseigentümers im Geltungsbereich der Überplanung angepasst. Damit soll gesichert werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wieder in Übereinstimmung mit dem aufgesiedelten Bestand gebracht wird.

#### Textliche Festsetzungen I 1.3., 1.4. und 1.5.

Mit der textlichen Festsetzung 1.3. wird die Oberkante Attika als jeweils oberster Punkt des Gebäudes bestimmt. Mit der textlichen Festsetzung 1.4. soll gesichert werden, dass sich technisch oder technologisch bedingte An- und Aufbauten in die Kubatur der gewerblichen baulichen Anlagen einfügen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.5. wird der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen eindeutig definiert.

## **2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung I 2.1.: *abweichende Bauweise*

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Längenbeschränkungen gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nicht gelten soll. Damit soll gesichert werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wieder in Übereinstimmung mit dem aufgesiedelten Bestand gebracht wird und weiterhin die Ansiedlung von Gebäuden, die länger als 50 m sind, möglich ist.

#### Zeichnerische Festsetzung: *Baugrenzen*

Die durch Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Damit soll gesichert werden, dass die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet wieder in Übereinstimmung mit dem aufgesiedelten Bestand gebracht wird und eine Erweiterung gemäß den Zielen dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden kann.

## 2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung I 3.1.: Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze sowohl für LKW als auch Mitarbeiter-PKW-Parkplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „St“ zulässig. Die Festsetzung präzisiert das störungsreduzierte Einordnen von Kfz-Stellplätzen und gewährt ausreichend Gestaltungs- und Rangiermöglichkeiten.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung I 3.2.: Unterirdische Löschwasserbehälter

Im Plangebiet sind unterirdische Löschwasserbehälter nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für unterirdische Löschwasserbehälter festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung LW zulässig. Die Festsetzung präzisiert das störungsreduzierte Einordnen von erforderlichen Löschwasserbehältern und gewährleistet damit die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes.

## 2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

### Zeichnerische Festsetzungen u. textliche Festsetzungen I 4.1.: Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht GFL 1

#### \* Wasserversorgung

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des überplanenden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) Wasserversorgungsleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### \* Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Der Schmutz- und Regenwasserkanal befindet sich in der Wandersleber Straße. Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Abwasserleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### \* Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Wandersleber Straße. Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des neuen überlagernden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Elektroenergieleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### \* Erdgasversorgung

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des überplanenden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Gasleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### \* Telekommunikationsleitungen

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Wandersleber Straße. Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des überplanenden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Telekommunikationsleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Zeichnerische Festsetzungen u. textliche Festsetzungen I 4.2.: Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht GFL 2

#### \* Trinkwasserversorgung

Gemäß der vorliegenden Planung der Überplanung mit einer Vergrößerung des im zu Grunde liegenden Bebauungsplan „Ortsausgang West“ gelegenen Baufeldes GE nach Westen ist die auf dem Baugrundstück derzeit vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung zu verlegen. Die Verlegung hat im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 auf dem Baugrundstück GE zu erfolgen.

#### \* Erdgasversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Versorgungsanlagen der Thüringer Energienetze AG befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Wandersleber Straße“ als auch auf dem im Geltungsbereich des überlagernden Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücks. Gemäß der vorliegenden Planung der überlagernden Bebauungsplanung mit einer Vergrößerung des bereits im Bebauungsplan „Ortsausgang West“ gelegenen Baufeldes GE nach Westen ist die auf dem Baugrundstück derzeit vorhandene Gasleitung zu verlegen. Die Verlegung hat im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 auf dem Baugrundstück GE zu erfolgen.

#### Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Der bereits im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes „Ortsausgang West“ errichtete Wendehammer als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird unverändert in den überlagernden neuen Bebauungsplan übernommen. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt als Straßenverkehrsfläche. Über diese Verkehrsfläche erfolgt die fahrverkehrliche und fußläufige Erschließung der mit dem neuen Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen. Mit dieser Nutzungsfestsetzung als öffentliche Verkehrsfläche sind alle öffentlichen Erschließungsleitungen ohne zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

#### Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der nördlich der geplanten gewerblichen Bauflächen vorhandene öffentliche Feldweg (Fl.-St. 169/12) wird zur nutzungsseitigen Sicherung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Mit dieser Nutzungsfestsetzung als öffentliche Verkehrsfläche werden die innerhalb dieses Wegegrundstücks vorhandenen Erschließungsleitungen ohne zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

## **2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Allgemeine Grundsätze:

Grundsätzlich gilt, dass für Abstände für Pflanzungen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz §§ 44, 45, 46, 47 zum angrenzenden Ackerland zwingend einzuhalten sind. Bei der Pflanzung von sehr stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen von 8 m einzuhalten, in allen anderen Fällen 4 m.

Textliche Festsetzungen I 5.1. bis 5.4.: Anzupflanzende Bäume, Mutterboden und Einfriedungen

Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Sie dienen der Sicherung der vorhandenen Bäume sowie des Schutzgutes Boden aus ökologischen Gründen. Durch den Mindestabstand von Einfriedungen zwischen Unterkante und Boden wird der ökologisch gewünschte Wechsel von Kleintieren gesichert.

Textliche Festsetzungen I 5.5 bis 5.7.: Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung

Diese Festsetzungen dienen dazu, anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser im Sinne des Grundwasserschutzes auf dem Baugrundstück zu belassen und in diesem Zusammenhang belastete Oberflächenwässer der geregelten Abwasserbehandlung zuzuführen.

Sie dienen damit der Sicherung des Schutzgutes Wasser aus ökologischen Gründen.

## **2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Textliche Festsetzung I 6.1.: Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit soll das Arbeitsumfeld ökologisch aufgewertet und ortsbildgerecht gestaltet werden. Des Weiteren soll mit den Maßnahmen das Mikroklima verbessert werden.

Textliche und zeichnerische Festsetzung I 6.2.: Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (E1)

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit soll das Arbeitsumfeld ökologisch aufgewertet und ortsbildgerecht gestaltet werden. Des Weiteren soll mit den Festsetzungen das Mikroklima verbessert werden.

Textliche und zeichnerische Festsetzung I 6.3.: Einzelstandorte von Laubbäumen

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit soll der langfristige Erhalt der vorhandenen Bäume im Bestand gesichert werden.

Textliche Festsetzung I 6.4.: Begrünung von Stellplatzanlagen

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit soll zum einen das Arbeitsumfeld gestaltet und zum anderen das Mikroklima verbessert werden.

Textliche Festsetzung I 6.5.: Standsicherheit von Neupflanzungen

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Damit sollen optimale Wachstumsbedingungen für neu zu pflanzende Bäume gesichert werden.

Textliche Festsetzung I 6.6.: Artenlisten

Die Artenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Pflanzgebote. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Zeichnerische Festsetzung: Zu erhaltende Bäume

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

Zeichnerische Festsetzung: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung unversiegelter Grundstücksflächen und der Minderung des Eingriffs.

## **2.7 Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Die Festsetzungen wurden dabei an den Gebäudebestand im Plangebiet angepasst.

### Textliche Festsetzungen II 7.1. bis 7.2.: Äußere Gestaltung von Gebäuden

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Erweiterungen der baulichen Anlagen entsprechend in ihrer Gestaltung den bisher genehmigten Gebäuden und baulichen Anlagen gleichen.

Unzulässig sind reflektierende Baustoffe für die Fassaden mit Ausnahme von Glas und glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt sowie Blendwirkungen zur Autobahn oder im Einflugbereich zum Erfurter Flughafen verhindert.

### Textliche Festsetzungen II 8.1. bis 8.3.: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Ortsbild im Bereich der Einfahrt zur Ortslage Apfelstädt negativ gestaltet wird.

Um einer Informationsüberreizung vorzubeugen, sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung eingeordnet werden. Die Gestaltung der Werbeanlagen soll Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade.

Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 2147 abgesichert und eine Störwirkung auf die südöstlich angrenzende Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

### Textliche Festsetzungen II 9.1. bis 9.2.: Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kfz

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass nach Herstellung der Gebäude und der internen Erschließungsanlagen das vorhandene Gelände weitestgehend erhalten bleibt, um übermäßige Bewegungen von Mutterboden oder Stützmauern zu vermeiden. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte durch z.B. abfließendes Regenwasser auf benachbarte Feldfluren vermieden werden.

### Textliche Festsetzungen II 10.1.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Gewerbebetriebe im Plangebiet haben ein berechtigtes Interesse, das Werksgelände vor unberechtigtem Betreten zu schützen. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Art der Ausführung und der Höhe den bisher genehmigten Einfriedungen. Mit der festgesetzten Farbgebung soll gesichert werden, dass die Zäune in ihrer Wahrnehmung keine Fernwirkung entfalten.

## **3. Hinweise**

Die Hinweise sollen nicht abschließend an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplanes dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung. Dabei wurde eine Auswahl auf der Basis des derzeitigen Erkenntnisstandes getroffen.

### **Denkmalschutz und archäologische Funde**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können.

Zwecks Einschätzung der konkreten Relevanz sowie eventuell erforderlicher Aktivitäten seitens des Landesamtes ist deshalb der Beginn der Erschließungsarbeiten mindestens 14 Tage im Voraus dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie schriftlich anzuzeigen.

Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **Geologische Belange**

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erweitern.

### **Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften**

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (RAL-Farben) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>1</sup> kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)

und

- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeiten bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

### **Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Artenschutz**

Dieser Hinweis dient dem Artenschutz. Damit soll ein übermäßiges Anlocken von Insekten aus dem angrenzenden Landschaftsraum verhindert sowie die Wahrung des natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus ermöglicht werden.

### **Bodenschutz**

Der Hinweis dient dem Schutz des Mutterbodens, dessen Verlust durch Baumaßnahmen, falscher Lagerung und Abkippen an ungeeigneten Stellen verhindert werden soll.

### **Baulärm**

Der Hinweis dient dem Nachbarschaftsschutz, indem auf einzuhaltende Vorschriften verwiesen wird.

### **Schadstoffemissionen**

Mit dem Hinweis wird empfohlen, die Immissionsgrenzwerte und Zielwerte aus den Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG möglichst zu unterschreiten, um die Luftqualität in Apfelstädt zu sichern. Empfohlen wird der Einsatz von Filter- und Abluftanlagen entsprechend dem Stand der Technik.

### **Vorgaben auf Grundlage des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)**

Nach der textlichen Festsetzung 1.4. soll es zulässig sein, technisch oder technologisch bedingte Anlagen, wie z.B. Silos oder Aufbereitungsanlagen auch als eigenständige bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m zu errichten.

Mit dem Hinweis wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für bauliche Anlagen höher als 20 m das Thüringer Landesverwaltungsamt zu beteiligen ist.

### **Schutzabstände zu Leitungen**

Mit dem Hinweis wird auf einzuhaltende Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen auf der Grundlage geltender technischer Bestimmungen verwiesen.

### **Artenschutzmaßnahmen V1 und M1 bis M5**

Nach § 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung werden mit den Maßnahmen V1 und M1 bis M5 die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter dargestellt. Diese Maßnahmen sind so umzusetzen.

Beeinträchtigungen im Untersuchungsraum entstehen durch die geplante Bebauung. Das bedeutet, dass durch die bauliche Erweiterung bisher unversiegelte Fläche überplant und entzogen wird. Dies ist als ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu bewerten.

Schwerpunkt der dargestellten Maßnahmen sind die Vermeidung bzw. Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen und des erheblichen Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser. Anlagebedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

## **4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes / Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und technisch wie fahrverkehrllich erschlossen. Verbandsanlagen der technischen Ver- und Entsorgung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Wandersleber Straße“, dem Feldweg Richtung Wandersleben (Fl.-St. 169/12) als auch auf dem im Geltungsbereich der Überplanung gelegenen Baugrundstück (Fl.-St. 836). Neben den Verbandsanlagen befinden sich dort auch technische Versorgungsleitungen für Elektroenergie, tw. Erdgas und Telekommunikation.

### **Abwasser- und Regenwasserentsorgung**

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Der Schmutz- und Regenwasserkanal befindet sich in der Wandersleber Straße

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Abwasserleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

### **Abwasserbehandlung**

Die Abwasserbehandlung erfolgt mit Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung in der Kläranlage Kühnhausen der Stadt Erfurt. Dabei werden Schmutzwässer und schädlich verschmutztes Oberflächenwasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

Die Erweiterungsflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind jedoch in den Netzberechnungen und der Zielplanung des WAG nicht berücksichtigt. Daher können die dort anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer nicht in die o.g. Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG eingeleitet werden. Im Rahmen dessen ist zusätzlich anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser durch geeignete bauliche bzw. technische Maßnahmen (z.B. Versickerungsrigolen) auf dem Grundstücksbereich des Baufeldes zu belassen.

#### Grundstücksentwässerungsanlage

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist beim Verband zu erfragen. Im Regelfall befindet sie sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke.

Der Grundstückseigentümer hat gemäß der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des zuständigen Zweckverbandes bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

#### Brauchwasseranlagen

Brauchwasser- und Regenwassernutzungsanlagen sind genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom jeweiligen Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband zu stellen. Diese Forderung gilt nicht bei ausschließlicher Nutzung des gewonnenen Brauchwassers für gärtnerische Zwecke.

#### Löschwasserbereitstellung

Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist jeweils mit dem Bauantrag nachzuweisen. Gegebenenfalls sind die festgesetzte Nebenanlagen-Fläche für ein erforderliches unterirdisches Löschwasserbecken oder andere technische Möglichkeiten auf dem Gewerbegrundstück zu berücksichtigen.

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 bereitzustellen.

Die Bereitstellung kann durch nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von  $\leq$  300 m zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:

1. Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Empfohlen wird die Herstellung von Überflurhydranten in Abständen von  $\leq 150$  m.

#### Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Wandersleber Straße.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des neuen überlagernden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Elektroenergieleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu

Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Erdgasversorgung

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Versorgungsanlagen der Thüringer Energienetze AG befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Wandersleber Straße“ als auch auf dem im Geltungsbereich des überlagernden Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücks.

Gemäß der vorliegenden Planung der überlagernden Bebauungsplanung mit einer Vergrößerung des Bereichs im Bebauungsplan „Ortsausgang West“ gelegenen Baufeldes GE nach Westen ist die auf dem Baugrundstück derzeit vorhandene Gasleitung zu verlegen. Die Verlegung hat im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 auf dem Baugrundstück GE zu erfolgen.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des überplanenden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Gasleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Telekommunikation

Das Plangebiet ist überwiegend aufgesiedelt und erschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Wandersleber Straße.

Im Bereich des nördlich angrenzenden Baugrundstückes Fl.-St. 836 befinden sich im direkten Grenzbereich zum Baugrundstück des überplanenden Bebauungsplans (Fl.-St. 838/2) öffentliche Telekommunikationsleitungen auf privatem Grund. Zur Sicherung dieser Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zu Gunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und Telekommunikation festgesetzt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Gotha.

Die Abfallwirtschaftssatzung sowie der Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Gotha ist in der jeweils gültigen Form zu beachten.

Entsprechend § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 besteht eine gesetzliche Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, wenn die Beseitigung nicht in einer eigenen Anlagen erfolgt. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Gotha. Die Überlassungspflicht für Abfälle zur Beseitigung besteht für alle laut Satzungsrecht zugelassenen Abfälle. Die zugelassenen Abfallarten und ihre Gruppenzuordnung sind im Positivkatalog als Anlage zur Gebührensatzung zur Abfallwirtschaftssatzung aufgeführt.

Zufahrten zu den Grundstücken sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Unfallverhütungsvorschriften (BGI 5104, BGR 238-1, BGV C27) insbesondere so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht erforderlich ist.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind über die Wandersleber Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die der Straße mit abschließendem Wendehammer zugehörige Flurstücksfläche (Teilfläche) wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortsausgang West“ übernommen, wobei die Ausformung dieser Fläche der gebauten Realität und der damit verbundenen Flurstücksbildung entspricht.

Die Straßenfläche „Wandersleber Straße“ und der dazugehörige Wendehammer sind komplett vorhanden und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Am nord-westlichen Rand des Geltungsbereiches des überlagernden Bebauungsplanes wird das vorhandene Wegegrundstück (Fl.-St. 169/12) als öffentlicher Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dabei der vorhandenen Nutzung. Innerhalb dieser Fläche sind öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Damit soll die technische Erschließung als auch die Erreichbarkeit der angrenzenden Feldfluren bzw. der privaten Grundstücksfläche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 1 gesichert werden.

## 5. Flächenbilanz

<b>Größe des Geltungsbereichs insgesamt</b>	20.264 m <sup>2</sup>
=====	
davon	
<b>GE (Gewerbegebiet)</b>	17.864 m <sup>2</sup>
-----	
davon überbaubare Grundstücksfläche	10.196 m <sup>2</sup>
davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	945 m <sup>2</sup>
davon Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze	900 m <sup>2</sup>
-----	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	1.855 m <sup>2</sup>
-----	
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg</b>	545 m <sup>2</sup>
-----	

## **6. Anlagen zur Begründung**

Folgende Anlagen zur Begründung sind beigefügt:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan / Stand 13.10.2023
- Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht / Stand 13.10.2023
- Übersichtsplan Einordnung des Geltungsbereiches des überlagernden Bebauungsplans im Verhältnis zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsausgang West“