

Bekanntmachung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ im Ortsteil Apfelstädt der Gemeinde Nesse-Apfelstädt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nesse-Apfelstädt hat am 29.04.2025 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ in der Fassung vom 29.04.2025 als Satzung beschlossen.

Beschluss-Nr. GR/2025-0020 vom 29.04.2025:

„Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“: Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 29.04.2025 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ in der Fassung vom 29.04.2025 als Satzung. Die als Anlage beigefügten Unterlagen (Begründung in der Fassung vom 29.04.2025, Umweltbericht in der Fassung vom 09.09.2024 sowie Bestands- und Konfliktplan in der Fassung vom 09.09.2024) werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Mit Schreiben vom 13.10.2025 wurde von der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Gotha, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha der Posteingang des o.g. Bebauungsplans gemäß § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) bestätigt. Die Kommunalaufsicht hat die Veröffentlichung der Satzung vor Ablauf eines Monats nach der Eingangsbestätigung gemäß § 21 Abs. 3 Satz 3 ThürKO ausdrücklich zugelassen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblatts 11/2025 der Gemeinde Nesse-Apfelstädt tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ in Kraft.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Apfelstädt und umfasst ca. 2,02 Hektar. Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Erweiterung einer Gewerbeansiedlung. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Apfelstädt die Flurstücke 838/2, 171/9, 173/3, 174/23, sowie Teilflächen der Flurstücke 828, 836 und 169/12 (Wandersleber Straße 17). Für den räumlichen Geltungsbereich sind der beigefügte Lageplan sowie der Übersichtslageplan maßgebend.

Jedermann kann den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ und die dazugehörige Begründung (beides in der Fassung vom 29.04.2025), die zusammenfassende Erklärung (in der Fassung vom 20.08.2025), sowie den Umweltbericht und den Bestands- und Konfliktplan (beides in der Fassung vom 09.09.2024) in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Nesse-Apfelstädt, OT Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1, 99192 Nesse-Apfelstädt, Bauverwaltung, Zimmer 06 zu folgenden Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen:

Montag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Nach § 10a Abs. 2 BauGB werden der in Kraft getretene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ sowie die Begründung, die zusammenfassende Erklärung, der Umweltbericht und der Bestands- und Konfliktplan ergänzend im Internet an folgender Stelle verfügbar sein:

- auf der Internetseite der Gemeinde Nesse-Apfelstädt unter <https://www.nesse-apfelstaedt.de/verwaltung/ortsrecht/>

Wir weisen darauf hin, dass der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung entgegen der Vorschriften des BauGB derzeit noch nicht auf einem zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht werden kann, da ein solches Portal bisher nicht existiert.

Hinweis auf Rechtsfolgen:

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Nesse-Apfelstädt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

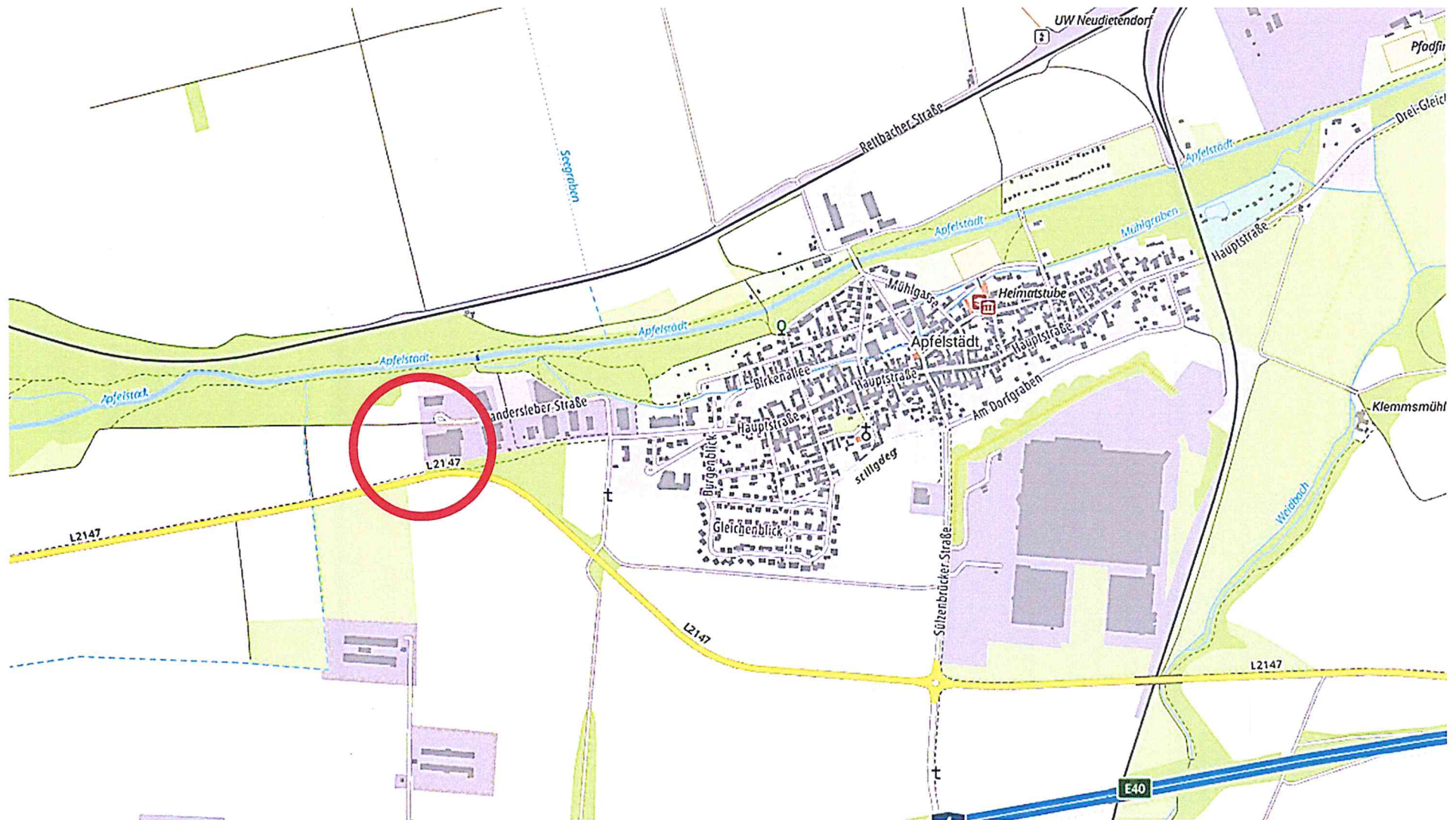
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Thüringer Kommunalordnung enthalten oder aufgrund der Thüringer Kommunalordnung erlassen worden sind, beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung gemäß § 21 Abs. 4 ThürKO nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn, die Vorschriften über die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ sind verletzt worden oder der Form- oder Verfahrensfehler ist gegenüber der Gemeinde Nesse-Apfelstädt vorher unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gerügt worden.

Die Gemeinde Nesse-Apfelstädt weist außerdem auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hin.

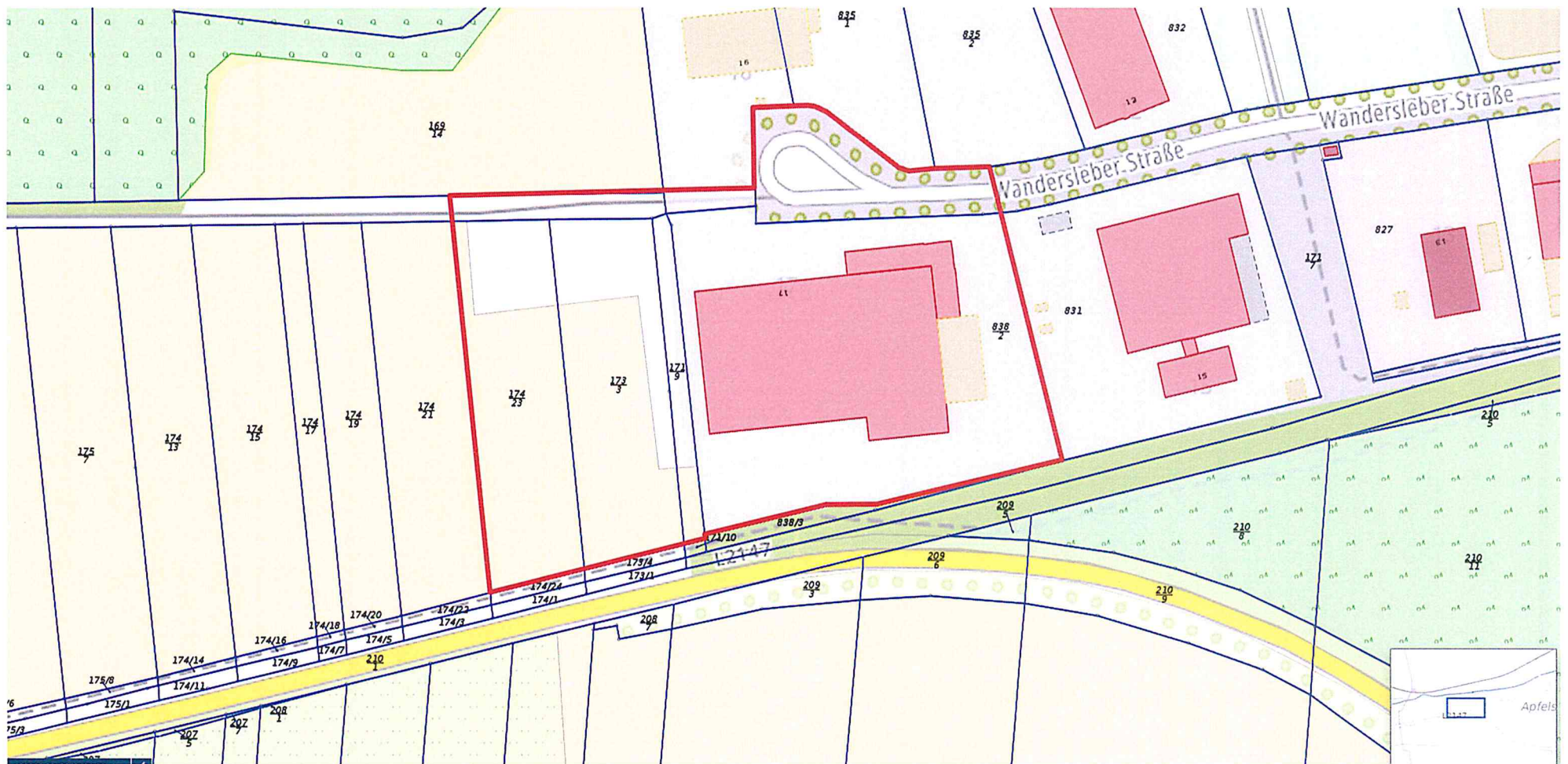
Nesse-Apfelstädt, 16.10.2025


Christian Jacob
Bürgermeister



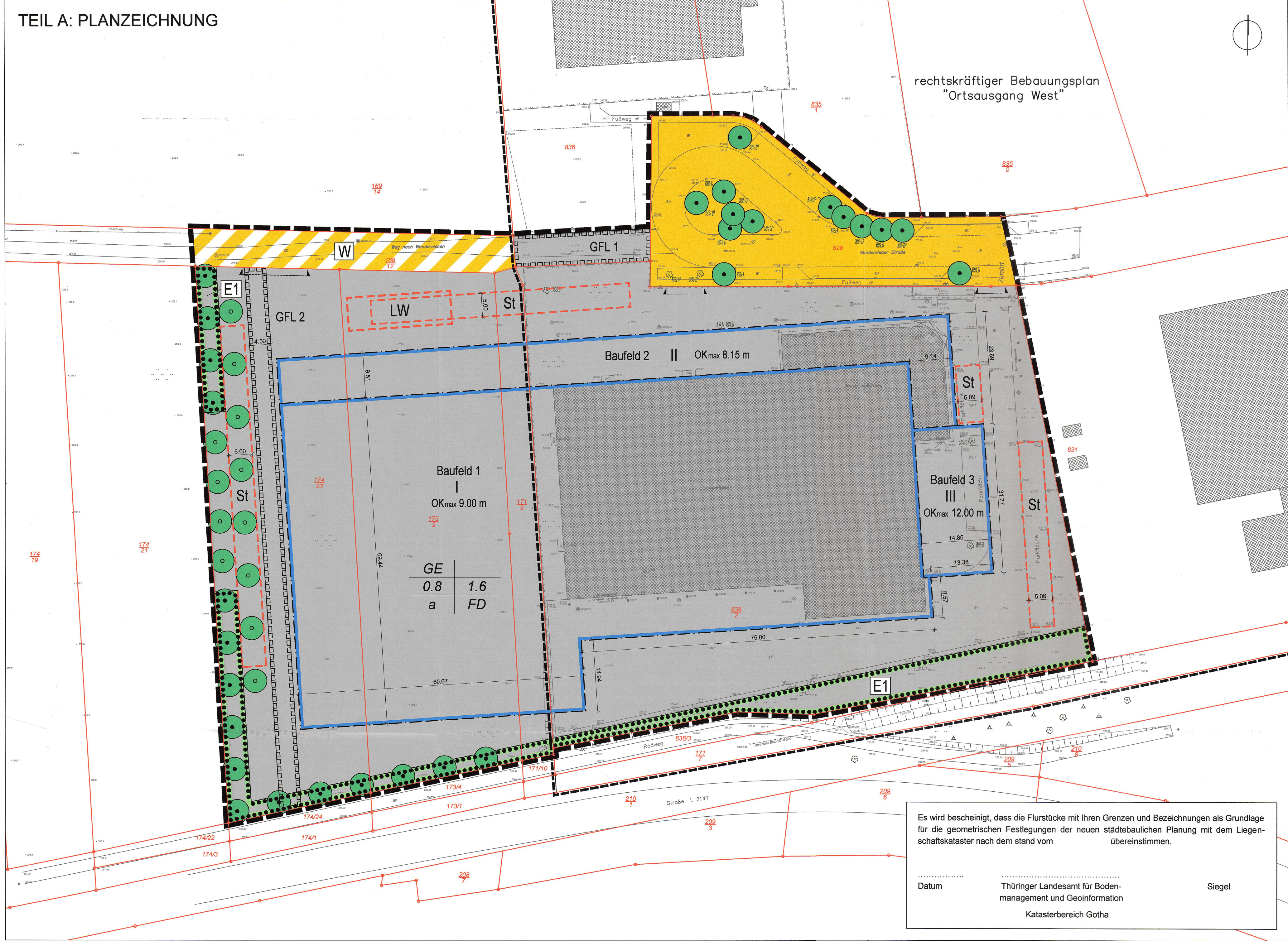


Gemeinde Nesse-Apfelstädt – Ortsteil Apfelstädt
 Übersichtslageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung
 Ortsausgang West“



Gemeinde Nesse-Apfelstädt – Wandersleber Straße
 Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

A		Ermächtigung
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzV		
Nutzungsschablone:		
Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform	
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0.8	maximale Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
1.6	maximale Geschossflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z.B.: II	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
12.00 m	maximale Oberkante Gebäude in Meter; z.B.: 12.00 m	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze		§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsfächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:		
W	öffentlicher Wirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB
E1	Bezeichnung der Erhaltungsfäche; z.B.: E1	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche; z.B.: GFL 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO		
FD	Flachdach	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	
LW	Löschwasserbehälter, unterirdisch	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Vermessung in Meter	
B		ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
828	vorhandene Flurstückabbezeichnung	
	vorhandene Bebauung	
-285.10	Höhenlage des Geländes als Höhenansprunkte in m ü. NN	
	vorhandener Baum	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungsplan "Ortsausgang West"	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB		
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	In den Baufeldern GE1 bis GE3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
1.2.	In den Baufeldern GE1 bis GE3 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.	§ 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.	Die Höhe der baulichen Anlage OKmax wird bestimmt durch die Oberkante Attika des jeweiligen Gebäudes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
1.4.	Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann durch die Kubatur des Gebäudes untergeordnetem technisch oder technologisch bedingte An- und Aufbauten, wie z.B. Silos, Antennen oder Lüfter-Auslässe um maximal 3,00 m sowie durch erforderliche Brandwände, Lichtbänder und Rauch- und Wärmeabzugsanlagen um maximal 1,50 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
1.5.	Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung nach 1.4. wird festgesetzt in m ü. NN für: GE1 bis GE3 255,67 – OK Fertigfußboden Gebäude Erdgeschoss	
2.	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2.1.	Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude länger als 50 m sein. Die Grenzabstände sind einzuhalten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1.	Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
3.2.	Unterirdische Löschwasserbehälter sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4.1.	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger für: - Elektroenergie - Gasversorgung - Abwasserentsorgung und - Wasserversorgung - Telekommunikation zu belasten.	
4.2.	Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger für: - Elektroenergie - Gasversorgung - Abwasserentsorgung und - Wasserversorgung zu belasten.	
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m ² bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.2.	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6,00 m ² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
5.3.	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Der Austausch von Bodenmaterial soll auf die Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilweise versiegelt werden, um somit die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.4.	Grundstückseinfriedungen sind mit einem Mindestabstand zwischen Unterkannte Zaun und Boden von 0,15 m ohne die Nutzung von Stacheldraht auszuführen.	
5.5.	Stellplätze auf dem Baugrundstück sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	
5.6.	Auf dem Baugrundstück errichtende unbelastete Niederschlagswasser sind unbeschadet der Rechte Dritter auf dem Grundstück unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-M 153 in den Untergrund einzuleiten.	
6.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
6.1.	Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen mit Landschaftsflächen zu gestalten und zu unterhalten sowie locker mit einer Baum- und Strauchpflanzung zu begrünen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Je 300 m ² dieser Fläche sind ein Laubbäum I. oder II. Ordnung und je 30 m ² Fein-Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind der Artenliste „Laubbäume“ und „Sträucher“ zu entnehmen. Für die Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes Pflanzmaterial (insbesondere bienenfreundliche Gehölzarten, in Sorten zulässig) zu verwenden. Durch Pflegemaßnahmen sind die Pflanzungen langfristig im Bestand zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.2.	Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbäum (gemäß Artenliste B laub- oder alternativ Obstbäume) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m ² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Die neue westlich gelegene Stellplatzanlage ist mit 12 Laubbäumen (gemäß Artenliste B laub- oder alternativ Obstbäume) zu überstellen. Die festgesetzten Pflanzungen dürfen um max. 3 m verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.3.	Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelstandorte von Laubbäumen sind zu erhalten und durch Pflanze langfristige zu sichern. Sie sind im Falle ihres Abgangs in gleicher Art zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.4.	Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbäum (gemäß Artenliste B laub- oder alternativ Obstbäume) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m ² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Die neue westlich gelegene Stellplatzanlage ist mit 12 Laubbäumen (gemäß Artenliste B laub- oder alternativ Obstbäume) zu überstellen. Die festgesetzten Pflanzungen dürfen um max. 3 m verschoben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.5.	Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpfähle sicher zu stellen. Es sind nur Pflanzen gemäß Artenliste zu verwenden. Nach der Pflanzung haben eine 1-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungsphase gemäß DIN 18610 und 18619 zu erfolgen, insbesondere Bodenpflege, Sicherstellung der Wasserversorgung, fachgerechter Pflanz- und Erziehungschnitt. Pflanzungsfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Gepflanzte Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig ersetzt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6.6.	Artenliste: Zur Pflanzung kommen heimische und standorttypische Gehölze gemäß der folgenden Artenliste. Die Artenliste ist eine Empfehlung und kann durch weitere heimische und landschaftstypische Arten bzw. Sorten ergänzt werden. Es müssen nicht alle Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden. Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung) Acer pseudoplatanus Bergahorn Acer platanoides Spitzahorn Fraxinus excelsior Esche Betula pendula Birke Fagus sylvatica Rotbuche Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung) Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Eberesche Empfehlenswerte alle Obstsorten: Apfel: Kaiser Wilhelm, Danziger Kaiserpfahl, Schöner aus Beskop, Landsberger Reinecke, Rietpfeife, Klarpfahl, Jakob Fischer, Prettscher, Jakob Lebel, Bitterfelder, Rheinischer Bonapfel, Maunzen Apfel Birnen: Gute Luise, Oberstein, Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Spätkirne, Mostbirne, Gute Graue Kirschen: Große Schwarze Knapel Typ Querfurt, Große Prinzessin Zwetschen- und Pfaffensorten: Pfäfers, Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche, Große Grüne Renekinde (Pfäfers) Liste C: Sträucher Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster Rosa frangula Faulbaum (gltig) Rhamnus cathartica Krenzbaum Rosa canina Heckenrose Salix caprea Salweide Sambucus nigra Schwarzer Holunder	

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Viburnum lantana Wolliger Schneeball Corylus avellana Haselnuss Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartrieel Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne Euonymus europaeus Pfaffenhutchen Fraxinus alnus Pflanzholz Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe	
Liste D: Bodendecker Cotoneaster dammeri, C. B' Gewöhnliche Felsenmispel Gaultheria procumbens Rote Teppichbeere Potentilla fruticosa Gemeiner Fingerstrauch Prunus laurocerasus, M.V. Kriechender Kirsch-Lorbeer Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere Vinca minor Kleines Immergrün	
Liste E: Kletterpflanzen Hedera helix Efeu Clematis-Arten Waldrebe (benötigt Kletterhilfe) Parthenocissus-Arten Wilder Wein Lonicera-Arten Geißblatt Humulus lupulus Gewöhnlicher Hopfen	
Mindestanforderungen an das Pflanzgut Arten, Bäume I. Ordnung, 20-40 m Höhe: Hochstämmen, Stammmfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) Arten, Bäume II. Ordnung, 7-12 m Höhe: Hochstämmen, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammmfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) Arten, Bäume III. Ordnung, 15-20 m Höhe: Hochstämmen, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammmfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) Arten, Bäume III. Ordnung, 7-12 m Höhe: Hochstämmen, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammmfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen) Sträucher mindestens 2mal verpflanzt ohne Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen), Größe 90 bis 100 cm	
Es ist gebietsbezogenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet Nummer 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Herkunftsregion ist mit Lieferchein nachzuweisen. Für die Ansaat von Rassen ist eine artenreiche Regioassoziation mit hohem Kräuteranteil zu verwenden	
II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO	
7.	Äußere Gestaltung von Gebäuden § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
7.1.	Für Fassaden sind nur Farbtöne, die der RAL-Farben 5002 (ultra-nartrab) entsprechen, zu verwenden. Fassaden untergeordneter Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte, wie Bürogebäude oder Pförtnergebäude, sind in Farbtönen, die der RAL-Farbe 2003 (pastellorange) entsprechen, zu verwenden. Unzulässig sind reflektierende Baustoffe mit der Ausnahme von Glas. Blendwirkung auf die Autobahn und die Anschlussstelle sind auszuschließen.
7.2.	Alle Dächer sind mit nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien herzustellen.
8.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
8.1.	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und für die ausgeübte Leistung zulässig.
8.2.	Werbeanlagen haben sich grundsätzlich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und müssen in Form, Größe, Proportion, Material, Farbe, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassaden abgestimmt sein. Wesentliche Bauglieder, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten, dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden; dies gilt auch für Warenautomaten.
8.3.	Leuchtbildung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sowie beweglichen Teilen mit Ausnahme von Fahnen, sind unzulässig.
9.	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge § 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
9.1.	Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie aus funktionellen oder konstruktiven Gründen bei der Errichtung von baulichen Anlagen notwendig sind.
9.2.	Werden Böschungen vorgesehen, dürfen sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.
10.	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
10.1.	Einfriedungen sind nur als Stabgitterzaun in einer Höhe bis max. 2,0 m und nur in einem einheitlichen Farbton, der (alternativ) den RAL-Farben 6005 (moosgrün), 7016 (antrazitgrau) oder 7040 (fenstergrau) entspricht, oder feuervernickt, zulässig.

III. Hinweise	
1.	Denkmalschutz und archäologische Funde Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThürDSchG. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger ca. 14 Tage im Voraus dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie schriftlich mitzuteilen.
2.	Geologische Belange Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchführung des Reichsgesetzes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrubbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagerpläne zu übergeben.
3.	Einsichtnahmeberechtigungen von Vorschriften Die in den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird d.h. nach derzeitiger Sachlage in der Bauverwaltung der Gemeinde Nesse-Apfelstädt, OT Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1, 99192 Nesse-Apfelstädt.
4.	Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bauabstände, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Baubearbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige Umweltbehörde gemäß § 22 und 11 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.
5.	Artenschutz Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachschauen minimieren, zu verwenden. Um den Verlust der Nacht entgegen zu wirken, sollten nächtliche Abschaltzeiten der Beleuchtung geplant bzw. durchgeführt werden.
6.	Bodenschutz Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist gemäß § 102 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen. Während der Bauphase sind die Regelungen der DIN 1931 (Bodenbeschaffenheit/-verwertung von Bodenmaterial und Baggergut) und der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) einzuhalten. Sollten im Zuge von Tiefbaumaßnahmen überschüssiger Boden anfallt, der an anderer Stelle in einem Volumen > 500 m ³ auf oder in einen Boden eingebracht werden soll, ist dies der Unteren Boden-schutzbehörde gemäß § 6 Abs. 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Das entsprechende Formblatt zur Anzeige kann auf der Internetseite des Landesamtes Gotha unter „Umwelt und Naturschutz“ heruntergeladen werden (https://www.landkreis-go.de).
7.	Baulärm Im Planvollzug ist die AVV Baulärm zu berücksichtigen. Gemäß Nr. 3 AVV Baulärm sind Immissionsrichtwerte für den Baustellenlärm tagsüber von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) für Gebiete mit überwiegend gewerblichen Anlagen, angegeben. Als Nachtszeit gilt die Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr. Überschreitet der nach Nr. 6 AVV Baulärm ermittelte Beurteilungswert des von Baumaschinen hervorgerufenen Geräusches den Immissionsrichtwert um mehr als 5 dB(A), sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden.
8.	Schadstoffemissionen Gemäß § 50 BImSchG Satz 2 ist die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. Die Immissionsgrenzwerte und Zielwerte aus den Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG sind möglichst zu unterschreiten. Dies kann unter Verwendung von z.B. Filter- und Abluftanlagen nach dem Stand der Technik erreicht werden.
9.	Vorgaben auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) Vorhaben, die eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen vom Thüringer Landesverwaltungsamt (Referat 540-) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gem. § 16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.
10.	Schutzabstände zu Leitungen Im Leitungs- und Schutzstreifenbereich dürfen keine Bauplanungen vorgenommen werden. Derzeit in diesem Bereich vorhandene Bäume sind bei Abgang an anderer Stelle außerhalb der Schutzstreifen zu ersetzen.
11.	Artenschutzmaßnahmen Es ist davon auszugehen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Umsetzung folgender Artenschutzmaßnahmen erforderlich ist: Vermeidungsmaßnahme V1: Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18615 und RAS-LP2, DIN 1931 Schutz des Mutterbodens vor Verunreinigung und Verdünnung gemäß BauGB § 202 Minderungsmaßnahme M1: Verminderung der Bodenverdichtung während der Bauphase durch bodenschonende Verfahren bzw. Lockerung des unbebauten Bodens nach Ende der Bauphase. Bodenaushub getrennt nach Horizonten/Schichten Minderungsmaßnahme M2: Flächensparende Ablagerung von Bodenaushub und Materialien in der Bauphase Minderungsmaßnahme M3: Wiederanbau Oberboden nach Abtragung für temporäre Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerflächen etc.) Minderungsmaßnahme M4: Enthaltung gesetzlicher Ruhezonen, Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbindung auf Bauflächen und -flächen Minderungsmaßnahme M5: Enthaltung gesetzlicher Ruhezonen, Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbindung auf Bauflächen und -flächen
11.1.	Vermeidungsmaßnahme V1: Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18615 und RAS-LP2, DIN 1931 Schutz des Mutterbodens vor Verunreinigung und Verdünnung gemäß BauGB § 202
11.2.	Minderungsmaßnahme M1: Verminderung der Bodenverdichtung während der Bauphase durch bodenschonende Verfahren bzw. Lockerung des unbebauten Bodens nach Ende der Bauphase. Bodenaushub getrennt nach Horizonten/Schichten
11.3.	Minderungsmaßnahme M2: Flächensparende Ablagerung von Bodenaushub und Materialien in der Bauphase
11.4.	Minderungsmaßnahme M3: Wiederanbau Oberboden nach Abtragung für temporäre Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerflächen etc.)
11.5.	Minderungsmaßnahme M4: Enthaltung gesetzlicher Ruhezonen, Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbindung auf Bauflächen und -flächen
11.6.	Minderungsmaßnahme M5: Enthaltung gesetzlicher Ruhezonen, Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbindung auf Bauflächen und -flächen
11.7.	Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachschauen minimieren, zu verwenden.
11.8.	Bei der Durchführung von Erd- und Baubearbeiten ist die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. (siehe DIN 18620, Schutz von Bäumen, Planbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
11.9.	Im Querungs- und Näherungsbereich bestehender Versorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet sind für die Bepflanzungen die vorgeschriebenen Schutzabstände einzuhalten und zu beachten.
12.	Einsichtnahme von Vorschriften Die in den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Bauamt der Langemünde Nesse-Apfelstädt in 99192 Nesse-Apfelstädt, Zinzendorfstraße 1.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“

Beschluss des Gemeinderates der Langemünde Nesse-Apfelstädt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortsausgang West“ - 3. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.07.2020, bekannt gemacht am 19.08.2020.	
Nesse-Apfelstädt, den 19.07.2020	Bürgermeister
Der Gemeinderat der Langemünde Nesse-Apfelstädt hat in seiner Sitzung am 22.07.2021 die Zustimmung zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und parallel dazu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.	
Nesse-Apfelstädt, den 22.07.2021	Bürgermeister
Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde durchgeführt am 11.03.2022.	
Nesse-Apfelstädt, den 03.03.2022	Bürgermeister
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom 04.10.2021 bis zum 05.11.2021, bekannt gemacht am 22.08.2021.	
Nesse-Apfelstädt, den 05.11.2021	Bürgermeister
Der Gemeinderat der Langemünde Nesse-Apfelstädt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes geprüft und die Abwägung am 30.11.2023 beschlossen.	
Nesse-Apfelstädt, den 30.11.2023	Bürgermeister
Der Gemeinderat der Langemünde Nesse-Apfelstädt hat am 30.11.2023 beschlossen, im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, das Planverfahren dahingehend zu ändern, dass mit dem Entwurf die ehemalige Änderung nunmehr als eigenständiger Bebauungsplan als Überlagerung einer Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsausgang West“ mit zusätzlichen Flächen, für die bisher kein Bebauungsplan existiert, weiterzuführen. Der neue Bebauungsplan wird als Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ ausgearbeitet.	
Nesse-Apfelstädt, den 30.11.2023	Bürgermeister
Der Gemeinderat der Langemünde Nesse-Apfelstädt hat am 30.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Textfestsetzung mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden per Mail vom 28.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.	
Nesse-Apfelstädt, den 28.03.2024	Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Textfestsetzung wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 02.04.2024 bis zum 03.05.2024 im Internet veröffentlicht.	
Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Langemünde Nesse-Apfelstädt Nr. 03/2024 vom 20.03.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.	
Nesse-Apfelstädt, den 03.05.2024	Bürgermeister
Der Gemeinderat der Langemünde Nesse-Apfelstädt hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan geprüft und die Abwägung beschlossen am 27.03.2025. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am 28.03.2025.	
Nesse-Apfelstädt, den 28.03.2025	Bürgermeister
Der Gemeinderat der Langemünde Nesse-Apfelstädt hat am 28.03.2025 die Sitzung und Begründung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“	
Nesse-Apfelstädt, den 28.03.2025	Bürgermeister
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 21 Abs. 3 ThürKO dem Landratsamt Gotha am 28.03.2025 ... angezeigt worden.	
Nesse-Apfelstädt, den 28.03.2025	Bürgermeister
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit dem Willen der Langemünde Nesse-Apfelstädt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	
Nesse-Apfelstädt, den 22.08.2025	Bürgermeister
Die Eingangsbestätigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.10.2025 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Langemünde Nesse-Apfelstädt Nr. 10/2025 vom 19.10.2025 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ während der allgemeinen Öffnungszeiten des Bauamtes der Langemünde Nesse-Apfelstädt, OT Neudietendorf, Zinzendorfstraße 1, 99192 Nesse-Apfelstädt zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt wird.	
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
Nesse-Apfelstädt, den 19.10.2025	Bürgermeister
RECHTSVERBINDLICH	
Bürgermeister	

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanzV 90)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Gemeinde Nesse-Apfelstädt, OT Apfelstädt
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“

Gemeinde Nesse-Apfelstädt

Ortsteil Apfelstädt

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“

Begründung Satzung

Stand 29.04.2025



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

Telefon 0361 2111310, Fax 0361 2606586

Email: kontakt@dr-walther-walther.de

Website: www.dr-walther-walther.de

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

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	7
1.6	Bestandsdarstellung	7
1.7	Planungsalternativen	9
2	Begründung der Festsetzungen	9
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
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	12
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
3.	Hinweise	14
4.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes / Verkehrliche Erschließung	16
5.	Flächenbilanz	19
6.	Anlagen zur Begründung	19

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 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.

Mit dem am 30.11.2023 durch den Gemeinderat bestätigten Entwurf vom 13.10.2023 wurde die Beteiligungen der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Demgemäß lag die Planzeichnung und die Begründung des Entwurfs vom 13.10.2023 einschließlich aller Anlagen vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 in der Gemeindeverwaltung im Ortsteil Neudietendorf öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 28.03.2024 zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans wird durch den Gemeinderat der Abwägungsbeschluss und im Ergebnis dessen der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zeitgleich erfolgt dazu die Änderung des Flächennutzungsplans für den betroffenen Teilbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

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 süd-westlichen Rand des aktuellen Geltungsbereiches.

Eine demgemäße Auseinandersetzung mit den Belangen der Regionalplanung mit dem Regionalplan Mittelthüringen wurde im Rahmen der Planung insbesondere auch hinsichtlich der laut RP-MT 2011 ausgewiesenen Siedlungszäsur 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 siedlungsnah Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren 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 unbebauten Fläche im siedlungsnahen Freiraum keine negativen Beeinflussungen der Naherholungs- bzw. der Landwirtschaftsfunktion im Bereich der Siedlungszäsur auftreten werden. Die verbleibende Siedlungsflächenzäsur 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 Gegeben-

heiten 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 Gewerbebestandes 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 kontinuitätlich 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 Ausweisung 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 Geltungsbereichs 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 Gemeinderatsbeschluss GR/2023-0078 vom 30.11.2023 wurde die bisherige 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsausgang West“ nunmehr als eigenständiger überlagernder Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ weitergeführt.

Parallel dazu wurde mit Gemeinderatsbeschluss GR/2023-0079 vom 30.11.2023 eine 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde beschlossen. Diese Änderung umfasst die Fläche des vorgenannten Bebauungsplans Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ und reflektiert die Planungsziele des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan.

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 sich 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 I 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 Versor-

gungsträger 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 Kleinwildtieren gesichert.

Textliche Festsetzungen I 5.5 bis 5.6.: Maßnahmen zur Oberflächenwasserableitung

Diese Festsetzungen dienen dazu, anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser im Sinne des Grundwasserschutzes auf dem Baugrundstück zu belassen. 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 Wuchsbedingungen 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. Dies betrifft auch Ansaatgut für Rasen.

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 süd-östlich 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 Denkmalspflege 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 Rechtsprechung¹ 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

Die Hinweise dienen 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 fahrverkehrlich 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 ≤ 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 Anlage 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 Abfallsammel Fahrzeuge nicht erforderlich ist.

Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind über die Wandersleber Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz 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

Größe des Geltungsbereichs insgesamt	20.264 m ²
---	-----------------------

=====

davon

GE (Gewerbegebiet)	17.864 m ²
---------------------------	-----------------------

davon überbaubare Grundstücksfläche	10.196 m ²
-------------------------------------	-----------------------

davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	945 m ²
--	--------------------

davon Fläche für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze	900 m ²
--	--------------------

Straßenverkehrsfläche	1.855 m ²
------------------------------	----------------------

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	545 m ²
--	--------------------

6. Anlagen zur Begründung

Folgende Anlagen zur Begründung sind beigelegt:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan / 09.09.2024
- Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht / 09.09.2024

**Gemeinde Nesse-Apfelstädt
Ortsteil Apfelstädt**

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“**

*** Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

Stand 20.08.2025

Zusammenfassende Erklärung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Abwägungsergebnis zur Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der sonstigen relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch den Gemeinderat bestätigt.

1. Art u. Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange u. d. Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ wurden die im Verfahren maßgeblich berührten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a–d BauGB geprüft. Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen wurden aufgenommen und abgewogen. Durch das Planverfahren werden die nachfolgenden Schutzgüter maßgeblich berührt:

1.1. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt / Wirkungsgefüge (Belange n. § 1, Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Landwirtschaftsfläche. Die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung können durch die geplanten Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden.

1.1.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidungsmaßnahme V1:
Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18915 und RAS-LP2, DIN 19731
Schutz des Mutterbodens vor Vernichtung und Vergeudung gemäß BauGB § 202
- Minderungsmaßnahme M1:
Verringerung der Bodenverdichtung während der Bauphase durch bodenschonende Verfahren bzw. Lockerung des unbebauten Bodens nach Ende der Bauphase. Bodenaushub getrennt nach Horizonten/ Schichten
- Minderungsmaßnahme M2:
Flächensparende Ablagerung von Bodenaushub und Materialien in der Bauphase
- Minderungsmaßnahme M3:
Wiedereinbau Oberboden nach Abtragung für temporäre Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerflächen etc.).
- Minderungsmaßnahme M4:
Einhaltung gesetzlicher Ruhezeiten, Beachtung der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbinding auf Baustellen und -flächen
- Minderungsmaßnahme M5:
Verwendung von durchlässigen Materialien (wasserdurchlässig gebaute Wege und Stellplätze)

1.1.2. Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Zuge der Planaufstellung betrachtet und durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Erhalt vorhandener Vegetation (E1)
- Pflanzgebot zur Neuanpflanzung von Bäumen
- Festsetzungen zur Umsetzung der Pflanzungen bis hin zur Arten- und Pflanzliste

1.2. Schutzgut Naturraum

National naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden, das Bebauungsplangebiet berührt keine Schutzgebiete. Europaweit geltende Schutzgebiete wie FFH- und EG Vogelschutzgebiete werden vom Bebauungsplangebiet nicht berührt, befinden sich aber nur unweit nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 29 „Ohrdrüfer Muschelkalkplatte und Apfelstädttaue“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädttaue zwischen Wechmar und Neudietendorf“.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

1.3. Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Natürliche bzw. ursprüngliche Flächen bestehen nicht. Die Vegetationsstruktur im Plangebiet und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind als relativ artenarm und gering einzustufen.

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge/ Baumaschinen etc. zu rechnen. Diese Belastungen sind jedoch bauzeitlich beschränkt.

Anlagebedingt kommt es zu einer Umstrukturierung und Erweiterung der Bebauung und damit zu Flächen- und Vegetationsverlust. Aufgrund der vorhandenen und bisherigen gewerblichen Nutzung und Dimensionierung der baulichen Anlagen auf den Flächen des Bebauungsplangebiets werden die Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Fauna jedoch eher gering ausfallen.

Die Erheblichkeit des Vorhabens auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist mit gering einzuschätzen.

1.4. Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Versiegelung des Bodens geht ein Verlust des biotischen Ertragspotentials einher. Die weiteren Beeinträchtigungsfaktoren des Bodens unterscheiden sich kaum von denen des Grundwassers, da sie eng mit diesem zusammenhängen. Somit zieht eine komplexe Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens, z.B. durch Versiegelung, auch die des Grundwassers und des Oberflächenwassers nach sich. Es ist von

baubedingten und
anlagebedingten

Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen. Auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind aber betriebsbedingt aber keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

1.5. Schutzgut Klima/Luft

Nutzungsbedingt wird es sehr lokal zu einer eher geringen, nicht erheblichen Zunahme von Schadstoff und Lärmemissionen kommen (Zunahme des Individualverkehrs wie Hol-, Bringe- und Lieferverkehr und Anfahrten zum Parken). Mit betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Da sich die Situation im Gebiet aber gegenüber dem Ausgangszustand nicht wesentlich verschlechtert bzw. nicht grundsätzlich ändert, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft mit geringer bis

mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Es ist insgesamt mit keinen erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen, da die bauliche Erweiterung direkt an die bestehende Bebauung anschließt.

1.6. Schutzgut Landschaft

Aufgrund der relativ geringen Dimension der geplanten Maßnahme (Erweiterung des Firmenstandorts), der gegebenen Vorbelastungen und unter der Voraussetzung, dass die grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen ausgeführt werden, werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild als nachhaltig mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

1.7. Schutzgut Mensch

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch ist relativ unverändert gegenüber der Ausgangssituation zu prognostizieren, da sich die Situation im Gebiet gegenüber dem Ausgangszustand nicht verschlechtert. Für die Erholungsfunktion besitzt das eigentliche Plangebiet eine geringe Bedeutung, es wird aber von einem weiterführenden Radweg an der südlichen Außengrenze begrenzt.

1.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die geplante Bebauung zu erwarten.

1.9. Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG

Das Gebiet des Bebauungsplans und dessen Wirkungsbereich in Apfelstädt wurde hinsichtlich der Frage geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind. Zum Zeitpunkt der Planerstellung waren Vorkommen geschützter Arten weder bekannt noch zu erwarten.

1.10. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Unterlagen wurden öffentlich ausgelegt und es bestand Gelegenheit zur Stellungnahme. Die dabei eingegangenen Hinweise, insbesondere zu Umwelt- und Klimaschutzaspekten, wurden ausgewertet und im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Ergebnisse der Beteiligung sind dokumentiert und wurden in der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden alle relevante Fachbehörden eingebunden. Die vorgebrachten Anregungen führten zu planerischen Anpassungen und Ergänzungen, insbesondere in Bezug auf:

- detaillierte Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Anpassung der Begrünungsmaßnahmen im Grünordnungsplan,

Fazit zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vollständig in die Abwägung einbezogen. Die Anregungen haben zu konkreten Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan geführt, wodurch die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.

2. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Alternativen geprüft, darunter die Nichtbebauung oder eine flächensparendere Bauweise. Diese wurden aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen verworfen. Die vorliegende Planung erfüllt die Anforderungen an eine qualitätsvolle, flächenverträgliche bauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes am Rande einer Ortslage, sichert die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes, stärkt den Wirtschaftsstandort Apfelstädt und berücksichtigt Umweltbelange in angemessener Weise.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ konzentriert die bauliche Entwicklung auf eine direkt an vorhandene gewerbliche Anlagen anschließende Landwirtschaftsfläche. Die angrenzenden Flächen sind voll erschlossen und können ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan erweitert werden.

Im Rahmen der geplanten baulichen Entwicklung wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde gemäß den Zielen des Bebauungsplans geändert. Die Genehmigung dieser Änderung liegt vor. Damit ist die Änderung rechtskräftig.

Das Bebauungsplankonzept entspricht den grundsätzlichen vom Gemeinderat beschlossenen Entwicklungszielen im Ortsteil Apfelstädt und vermeidet die mögliche Alternative der Erschließung und Ansiedlung neuer Flächen außerhalb des kompakten Gemeindegebietes mit negativen Folgen. Eine „Nicht-Entwicklung“ ist der Lagequalität des Standortes nicht angemessen und wurde daher nicht als langfristige Option erwogen.

Der Gemeinderat hat sich mit seinen Beschlüssen dieser Bewertung angeschlossen.

Anlage

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ der Gemeinde Nesse-Apfelstädt OT Apfelstädt

Aufgestellt: Ilmenau, den 09.09.2024

Planverfasser: Bauprojekt Ilmenau PlanungsGmbH
Ludwig-Jahn-Straße 6b
98693 Ilmenau

Tel.: 03677-64 45-0
Fax: 03677-64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.1.2 Beschreibung des Vorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	6
1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen	6
1.2.1 Fachgesetze	6
1.2.2 Fachpläne	7
1.2.3 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete	8
1.2.4 Schutzgebiete gemäß Wasserhaushaltsgesetz bzw. Thüringer Wassergesetz	9
2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt	10
2.2 Schutzgut Boden	12
2.3 Schutzgut Wasser	14
2.4 Schutzgut Klima/Luft	15
2.5 Schutzgut Landschaft	17
2.6 Schutzgut Mensch	18
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.8 Wechselwirkungen	19
2.9 Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG	19
2.10 Entwicklungsprognose	19
2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.10.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	20
2.11.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen	21
2.11.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen	21
2.11.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Biotoptypen)	25
2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)	27
3 Weitere Angaben	27
3.1 Methodik	27
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

Anlage:

Bestands- und Konfliktplan

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die am Standort ansässige Firma Hörmann KG beabsichtigt die Durchführung und Umsetzung dringender Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben. Für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf bisher nicht bebauten Grundstücksteilen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nötig. Die Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete weitere Entwicklung des Gebiets und Entwicklung des gewerblichen Standorts durch Schaffung von Baurecht für gewerbliche Anlagen. Sie sichert den Gewerbestandort des Unternehmens Hörmann und entspricht den gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Nesse-Apfelstädt.

Der Bebauungsplan überlagert eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsausgang West“ und nimmt zusätzliche Flächen außerhalb des Überlagerungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplans in seinen Geltungsbereich auf.

Die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Apfelstädt. Es handelt sich überwiegend um das Firmengelände der Hörmann KG. Den überwiegenden Teil stellen gewerblich genutzte Gebäude dar. Das Plangebiet für die Erweiterung des Betriebsgeländes schließt westlich an das bestehende Produktionsgelände an.

Die Bebauungsplanung führt neben einer Schaffung von Baurecht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, die sich in die Gebietsstruktur einfügen soll.

Gemäß Baugesetzbuch § 2 (4) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf alle Belange nach § 1 (6) Pkt. 7 BauGB, d.h. auf Mensch, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht beinhaltet die grünordnerische Planung (GOP) mit der Ermittlung der Umweltauswirkungen, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Planung zum Vorhaben.

1.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage Apfelstädt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ hat eine Flächengröße von ca. 2,02 ha. Er erstreckt sich in der Flur 5 der Gemarkung Apfelstädt und umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke:

Flur 5: Flurstücke 838/2, 171/9, 173/3, 174/23, 828 (teilweise), 836 (teilweise), 169/12 (teilweise).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt (Angaben siehe Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans):

- im Norden durch eine Feldflurfläche bzw. ein weiteres privates Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsausgang West“ und der Wendehammer der gebietserschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplangebiet,
- im Osten durch die angrenzende Gewerbefläche mit gewerblicher Bebauung
- im Süden durch einen öffentlichen Radweg
- im Westen grenzen Feldfluren an.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zum Bebauungsplan gehörigen Planzeichnung.



Gemeinde Nesse-Apfelstädt
Bebauungsplan Gewerbe- und Mischgebiet
Ortsausgang West

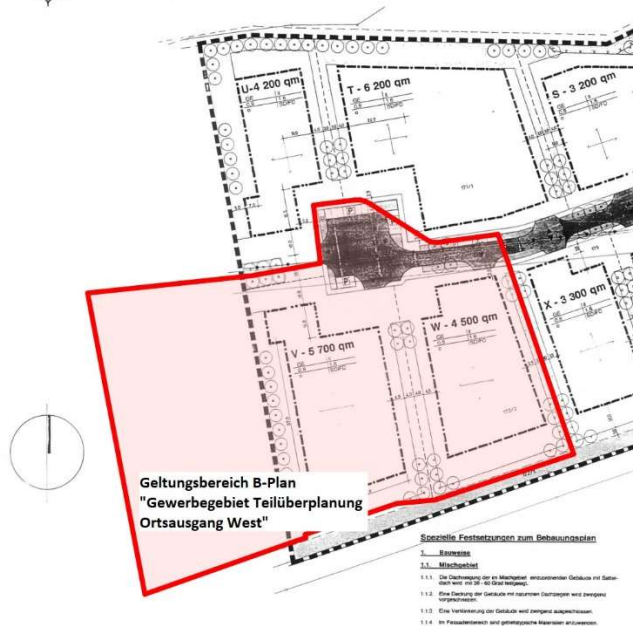


Abb. 1 Lage des Geltungsbereichs (o.M.)

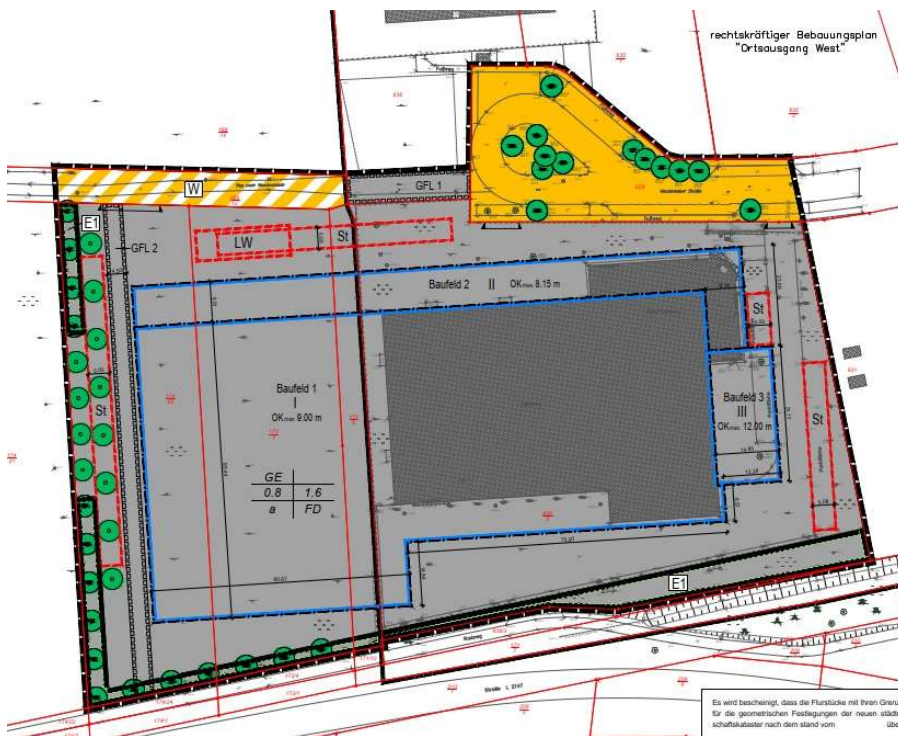
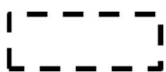


Abb. 2 Ausschnitt aus der Planzeichnung zum B-Plan mit Geltungsbereich o.M.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Für die Erhebung von Flächennutzungen und Biotoptypen mit ihren spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ausreichend betrachtet, um unter den örtlichen Gegebenheiten die Auswirkungen des Vorhabens auf die abiotischen Schutzgüter und die Arten und Lebensgemeinschaften untersuchen und bewerten zu können. Für die Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild wurden die angrenzenden Räume mit einbezogen.

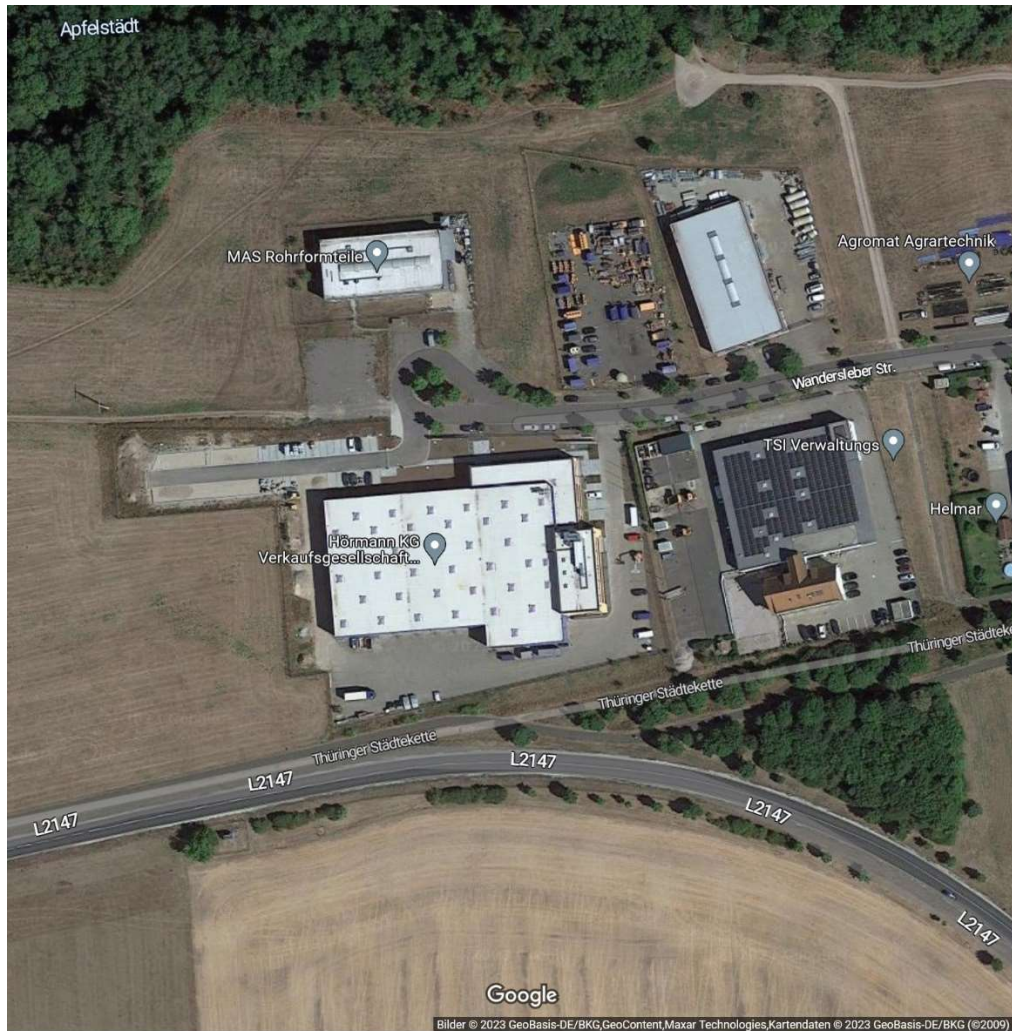


Abb. 3 Luftbild als Übersicht o.M. (Quelle: <https://www.google.com/maps> Abruf am 13.04.2023)

1.1.2 Beschreibung des Vorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

Die folgende Vorhabensbeschreibung beruht auf den Angaben zur **Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ der Gemeinde Nesse-Apfelstädt OT Apfelstädt:**

Die Firma Hörmann betreibt auf ihrem Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 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 Flächenbedarfs dieser Stellplätze sowie im Rahmen einer weiterhin geplanten langfristigen Erweiterung des Standortes der Firma Hörmann KG sind zusätzliche bebaubare Flächen erforderlich. Dieser Flächenbedarf soll im Rahmen dieser Bauleitplanung durch Einbeziehung von 3 Grundstücken im Eigentum der Firma Hörmann KG planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren dient der Bebauungsplan dazu, vorhandene Leitungsführungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen für die Versorgungsträger mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Anlass und Notwendigkeit der Planung sind dringende Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben der am Standort ansässigen Firma Hörmann KG, um den Gewerbebestandort des Unternehmens in Apfelstädt nachhaltig und langfristig erhalten und entwickeln zu können. Mit dem Vorhaben soll eine sinnvolle städtebauliche Ordnung und Anpassung des vorhandenen Gewerbebestands gesichert werden, die den Erfordernissen des Plangebiets mit dem am Standort ansässigen Unternehmen Rechnung trägt.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden wird anhand der Angaben in den textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung vorgenommen.

Das Gesamtareal des Geltungsbereichs des Gebiets des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ in Apfelstädt umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha.

Bisherige Nutzung der Flächen

Gewerbefläche (GE 0,8) bebaubar	7.620 m ²
Gewerbefläche (GE 0,2) unbebaubar	1.904 m ²
<i>(Gewerbeflächen (insgesamt))</i>	<i>(9.524 m²)</i>
Verkehrsflächen	1.855 m ²
Wirtschaftsweg/ Stellplätze	1.105 m ²
Grünfläche E 1	1.185 m ²
Grünflächen/ unversiegelte Flächen	6.595 m ²
gesamt	20.264 m²

Geplante Nutzung der Flächen

Gewerbefläche (GE 0,8) bebaubar	10.196 m ²
Gewerbefläche (GE 0,2) unbebaubar	2.549 m ²
<i>(Gewerbeflächen (insgesamt))</i>	<i>(12.745 m²)</i>
Verkehrsflächen	1.855 m ²
Wirtschaftsweg/ Stellplätze	1.445 m ²
Grünfläche E 1	1.185 m ²
Grünflächen/ unversiegelte Flächen	3.034 m ²
gesamt	20.264 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Fachgesetze

Für die vorliegende Planung sind die in § 1a BauGB genannten Zielvorgaben zum Umweltschutz einschlägig. Darüber hinaus sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach BNatSchG und ThürNatG zu beachten.

Das BNatSchG regelt in den §§ 9 und 11 und entsprechend das ThürNatG im § 4 die Aufstellung, Aufgaben und Inhalte von Grünordnungsplänen (GOP). Vorgaben für die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des GOP sowie weitere Verfahrensschritte enthält das BNatSchG in den §§ 14-17 und das ThürNatG in den §§ 5 bis 7.

§ 1a BauGB beinhaltet die Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie nach der Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Darüber hinaus sind bei der Abwägung nach § 1 BauGB Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Ausgleich wird als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 (1a) BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist (§ 15 (2) BNatSchG). Nicht vermeidbare oder ausgleichbare Eingriffe unterliegen dem Abwägungsgebot. Sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig vor allen anderen Nutzungsinteressen, so ist der Eingriff nicht zulässig (§ 15 (5) BNatSchG).

1.2.2 Fachpläne

Landes- und Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 wird das Planungsgebiet raumstrukturell dem Ländlichen Raum bzw. dem Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt (Grundzentrum) zugeordnet (vgl. RP-MT 2011, Ziel Z 1-2).

Weiterhin liegen folgende Ausweisungen (Raumnutzungskarte des RP-MT 2011, Ziel Z 1-2) vor:

Bestandsfläche

Siedlungsbereich und Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt (G4-7)

Erweiterungsfläche

Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11.

Gemäß 1. Änderung Entwurf des RP-MT 2019 liegen folgende Ausweisungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor:

Bestandsfläche

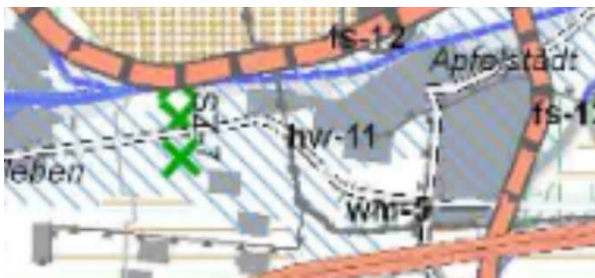
Siedlungsbereich

Erweiterungsfläche

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (G4-12)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein vorhandener Gewerbebestandort genutzt und entwickelt. Ein bestehender Unternehmensstandort soll im Bestand erweitert werden, anstatt eine Neuansiedlung an anderer Stelle vorzunehmen. Dies erhöht die Flächenproduktivität bzw. verbessert die Infrastruktureffizienz und dient damit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. RP-MT 2011, G 2-1). Diese Herangehensweise steht zudem im Einklang mit dem Grundsatz des Regionalplans Mittelthüringen, wonach der (weiteren) Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll (vgl. RP-MT 2011, G 2-2).

Der RP-MT 2011 weist eine Siedlungszäsur SZ-7 – Apfelstädt (Nesse-Apfelstädt) Wandersleben (Drei Gleichen) aus. Laut Ziel 2-3 sind „naturschutzfachlich wertvolle, für die Naherholung bedeutende oder für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahen Freiräume und Areale zu sichern. Siedlungsflächenenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen.“



XXX Grenze Siedlungszäsur (Quelle: RP-MT 2011)

Die Grenze der SZ 7 wird nicht überschritten.

Flächennutzungsplan

Seit 2004 gibt es für die Gemeinde Nesse-Apfelstädt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für alle Gemarkungsflächen (ehemals „Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Mitgliedsgemeinden der VG Nesse-Apfelstädt-Gemeinden“):

Gemäß diesem Flächennutzungsplan ist der vorhandene Bebauungsplanbereich „Ortsausgang West“ einschließlich des Geltungsbereichs der neuen Erweiterung „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet dargestellt. Für die dadurch darüberhinausgehende Fläche an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in die angrenzende Feldflur wird parallel die 4. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

1.2.3 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

National naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sind im Wirkungsbereich nicht vorhanden, das Bebauungsplangebiet berührt keine Schutzgebiete. Europaweit geltende Schutzgebiete wie FFH- und EG-Vogelschutzgebiete werden vom Bebauungsplangebiet nicht berührt, befinden sich aber nur unweit nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 29 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 55 „Apfelstädtäue zwischen Wechmar und Neudietendorf“.



Abb. 4 Lage Vogelschutzgebiet Nr. 29 (Quelle: thuringenviewer.de)

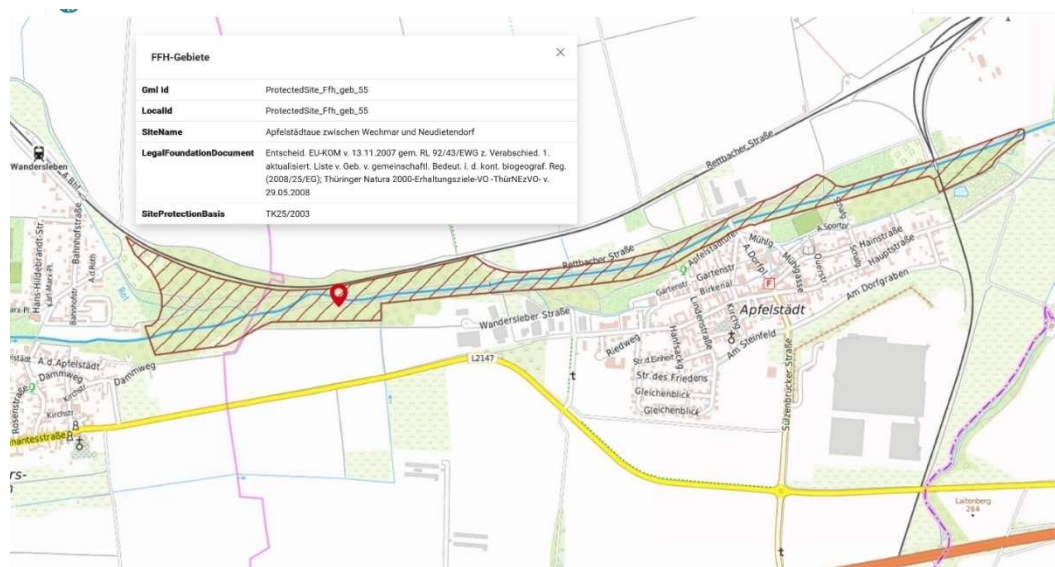


Abb. 5 Lage FFH-Gebiet Nr. Nr. 55 (Quelle: thuringenviewer.de)

1.2.4 Schutzgebiete gemäß Wasserhaushaltsgesetz bzw. Thüringer Wassergesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im weiteren Umgebungsbereich sind keine Wasser- und Heilquellenschutzgebiete vorhanden.

Gemäß RP-MT 2011 liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-11 – Untere Apfelstädt (G 4-7). Aufgrund der Dimension des Erweiterungsvorhabens wird davon ausgegangen, dass die geplante Maßnahme bezüglich des Grundsatzes der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugendem Hochwasserschutz (vgl. RP-MT 2011, G 4-7) tolerierbar ist. Auf mögliche nachteilige Auswirkungen beim Eintreten extremer Hochwasser (HQ 200) wird hier vorsorglich hingewiesen.

Nördlich des Plangebiets fließt die Apfelstädt, dieser Bereich ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

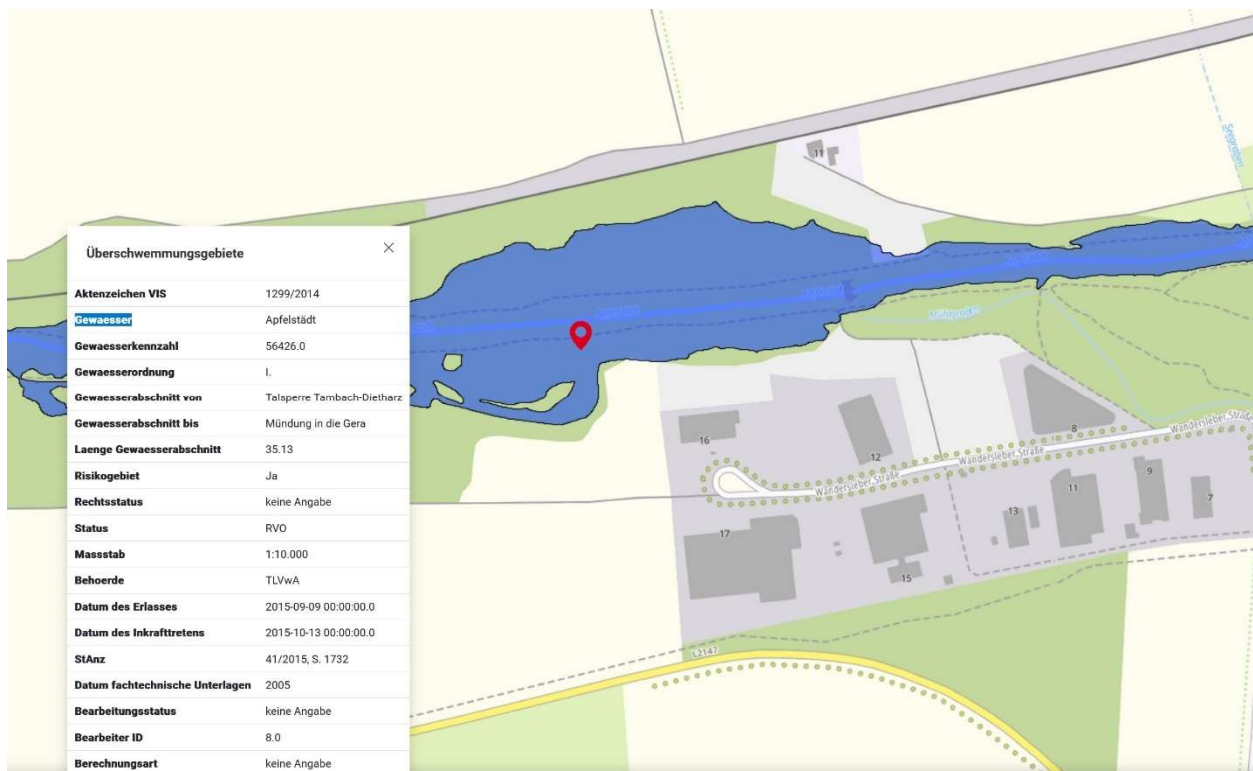


Abb.6 Überschwemmungsgebiet (Quelle: thuringenvviewer.de)

2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung gemäß den Vorgaben in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorgenommen und die im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange bewertet.

Die Ermittlung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Naturhaushalts erfolgten auf der Grundlage der Beschreibung des Bestands und der bestehenden Vorbelastungen am Standort. Empfindlichkeit und Leistungsfähigkeit beschreiben im Wesentlichen den Wert des Schutzgutes im Naturhaushalt und geben an, inwieweit der Naturhaushalt in der Lage ist, Beeinträchtigungen abzapuffern ohne, dass nachhaltige Wirkungen zurückbleiben. Bereiche mit höchster Wertstufe sind am empfindlichsten gegenüber Beeinträchtigungen (z.B. Nutzungsänderungen).

Die Ermittlung des Konfliktpotentials erfolgt auf der Grundlage der Projektbeschreibung und der Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter. Dazu werden die Veränderungen der Schutzgüter, die vom unmittelbaren Vorhaben ausgelöst werden (Primärfolgen) und deren Sekundärfolgen beschrieben.

Es können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen. Die Projektwirkungen werden wie folgt entschieden:

Baubedingte Beeinträchtigungen:

Sie treten nur während der Bauphase auf bzw. werden von ihr ausgelöst (z.B. Baulärm, vorübergehende Nutzung einer Grünfläche als Lagerplatz für Baustoffe).

Anlagebedingte Beeinträchtigungen:

Diese sind ursächlich auf die Wirkungen des Eingriffs an sich zurückzuführen, dabei handelt es sich um die direkt vom Vorhaben beanspruchte Fläche (Grundfläche).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen:

Sie entstehen während der spezifischen Nutzung.

Darüber hinaus wird ermittelt, ob die Veränderungen **erheblich** sind. Dabei werden 3 Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Erhebliche Veränderungen sind solche, die das Landschaftsbild nachteilig verändern oder ein Naturgut so beeinträchtigen, dass seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt nicht mehr gewährleistet ist.

Alle erheblichen Beeinträchtigungen sind als Eingriffe zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, nach vernünftigem planerischem Ermessen.

2.1 Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung (FFH-Gebiet, NSG, GLB) betroffen. Floristische und/oder faunistische Erhebungen für den Raum liegen nicht vor.

Die Bebauungsplanfläche an sich ist gekennzeichnet durch das Firmengelände der Hörmann KG. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Wendehammerbereich mit einigen Gehölzstrukturen. Der westliche Bereich ist bisher unbebaut und wird aktuell als intensives Grünland genutzt. Begrenzt wird dieses Grünland durch eine erfolgte Ausgleichspflanzung für den angelegten Parkplatz im nördlichen Bebauungsplangebiet. Der weitere überwiegende Teil des Gebiets ist durch Gewerbebauten unterschiedlicher Art und Dimension sowie Lager- und Stellflächen gekennzeichnet.

Weiter entfernt nördlich außerhalb des Bebauungsplangebiets erstrecken sich entlang der Apfelstädt die beiden EU-Schutzgebiete (siehe 1.2.3) mit angrenzenden Gehölzstrukturen.

Natürliche bzw. ursprüngliche Flächen bestehen nicht. Biotop- und Artenvielfalt sind durch die v.g. Nutzungen und Strukturen wenig ausgeprägt und beeinflusst. Gefährdete Biotope mit Lebensraumfunktionen sind nicht vorhanden.



Abb.7 und Abb. 8 Wendehammer mit Gehölzinsel und Zufahrt zum Parkplatz



Abb. 9 und Abb.10 Nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebiets



Abb. 11,12,13 und Abb. 14 Westliche Begrenzung mit Ausgleichspflanzung und angrenzendem Radweg



Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Natürliche bzw. ursprüngliche Flächen bestehen nicht. Die Vegetationsstruktur im Plangebiet und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind als relativ artenarm und gering einzustufen.

Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge/ Baumaschinen etc. zu rechnen. Diese Belastungen sind jedoch bauzeitlich beschränkt.

Anlagebedingt kommt es zu einer Umstrukturierung und Erweiterung der Bebauung und damit zu Flächen- und Vegetationsverlust. Aufgrund der vorhandenen und bisherigen gewerblichen Nutzung und Dimensionierung der baulichen Anlagen auf den Flächen des Bebauungsplangebiets werden die Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Fauna jedoch eher gering ausfallen.

Die Erheblichkeit des Vorhabens auf Flora, Fauna und biologische Vielfalt ist mit gering einzuschätzen.

2.2 Schutzgut Boden

Boden als eine nicht erneuerbare oder vermehrbare Ressource erfüllt als wichtiges Schutzgut viele Funktionen und erbringt bedeutende Leistungen innerhalb des Naturhaushalts und für den Menschen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) beschreibt folgende wesentliche Funktionen dieser Naturkomponente:

- Natürliche Bodenfunktionen,
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und
- Nutzungsfunktionen.

§ 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB ist es erforderlich, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sind, unvermeidbare Eingriffe sind dabei auszugleichen.

Grundlage für nachfolgende Aussagen sind die aktuellen Informationsdienste/-karten des TLUBN. Aus naturräumlicher Sicht gehört das Untersuchungsgebiet zum Thüringer Becken, welches als ein weitgespanntes, flachwelliges Keuperhügelland charakterisiert wird. Gemäß der naturräumlichen Gliederung wird die Fläche des Untersuchungsgebiets dem Naturraum Nr. 5.1 Innerthüringer Ackerhügelland zugeordnet.

Der Planbereich liegt auf einer Höhe von ca. 256 ü. NHN im gesamten Geltungsbereich. Das Gelände ist großräumig betrachtet sehr eben. Die vorherrschende Bodenart (gemäß Bodengeologische Karte/ thuringenviewer.de) sind sandige Lehme und Braunerden.

Bodendenkmale archäologischer Prägung und Baudenkmale sind nicht bekannt.

Bestandsaufnahme

Bodenschätzungsclassenzeichen innerhalb des Geltungsbereichs liegen für die Fläche des intensiv genutzten Grünlands vor (Quelle: Thüringen Viewer):

- SL 4 AI 47/43 – Sand/ milder Lehm
- IS 4 AI 40/36 – lehmiger Sand
- IS 5 Alg 30/27 – lehmiger Sand

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Das Schutzgut Boden ist nur schwer regenerierbar. Die Funktionen des Bodens bestehen in der Lebensraumfunktion als Standort für Fauna und Flora, in der Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion mit physikalisch-mechanischen und chemisch-biologischen Teilfunktionen), in der Produktionsfunktion (Land- und Fortwirtschaft), in der Funktion als Träger von Bodenschätzen und in der Standortfunktion für Bebauung.

Auf der Grundlage des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG 2007) und der Bodenschätzungsdaten lassen sich die natürlichen Bodenfunktionen bewerten.

Die Bodenschätzungswerte (gemäß Thüringen Viewer) für den vorliegenden Geltungsbereich lauten (abgegriffen wurden die Daten am 09.05.2023):

Grabloch	Klassenzeichen
963	SL 4AI 47/43

Diese sind wie folgt zu werten:

- : Ackerland
- Kulturart Bodenart: SL = sandiger Lehm
- Zustandsstufe 4
(Bodenarten des Ackers: „Es werden sieben Zustandsstufen unterschieden, wobei die Stufe 1 den günstigsten Zustand, Stufe 7 den ungünstigsten Zustand, also die geringste Entwicklung oder stärkste Verarmung kennzeichnet.“ (§ 20 BodSchätzG 2007))
- AI (Entstehung)
Alluvium (nacheiszeitliche Lockersedimente aus Abschwemmmassen und Ablagerungen von Fließgewässern)
- Bodenzahl/ Ackerzahl: 47/43

Das Grundwasserdargebot wird als ebenso mittelmäßig eingestuft.

Vorbelastungen

Vorbelastungen auf das Schutzgut Boden sind vor allem durch die bereits vorhandenen Versiegelungen durch Zuwegungen und bestehende Bebauung und gewerbliche Nutzung gegeben. Dadurch ist bereits ein vollständiger (bei Vollversiegelungen) bzw. teilweiser (bei Teilversiegelungen) Verlust aller Bodenfunktionen auf der Fläche des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans des bisher gültigen Geltungsbereichs gegeben.

Tabelle 1: Versiegelungsgrad im Geltungsbereich (Bestand)

Flächengröße (m ²)	Bestand	Flächenanteil
6.595 m ²	unversiegelte Fläche (Erweiterungsfläche)	32,5 %
1.904 m ²	unversiegelte Fläche (nicht überbaubare Gewerbefläche)	9,4 %
7.620 m ²	vollversiegelte Fläche (Gewerbefläche, GFZ 0,8)	37,6 %
1.855 m ²	vollversiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)	9,2 %
1.105 m ²	teilversiegelte Fläche (Wirtschaftsweg + Parkplätze)	5,5 %
1.185 m ²	Grünfläche E1	5,8 %
20.264 m²	Gesamtfläche	100,0 %

Tabelle 2: Versiegelungsgrad im Geltungsbereich (Geplante Nutzung)

Flächengröße (m ²)	Geplante Nutzung	Flächenanteil
3.034 m ²	unversiegelte Fläche	15,0 %
2.549 m ²	unversiegelte Fläche (nicht überbaubare Gewerbefläche)	12,6 %
10.196 m ²	vollversiegelte Fläche (Gewerbefläche, GFZ 0,8)	50,3 %
1.855 m ²	vollversiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)	9,2 %
1.445 m ²	teilversiegelte Fläche (Wirtschaftsweg + Parkplätze)	7,1 %
1.185 m ²	Grünfläche E1	5,8 %
20.264 m ²	Gesamtfläche	100,0 %

Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Mit der Versiegelung des Bodens geht ein Verlust des biotischen Ertragspotentials einher. Die weiteren Beeinträchtigungsfaktoren des Bodens unterscheiden sich kaum von denen des Grundwassers, da sie eng mit diesem zusammenhängen. Somit zieht eine komplexe Einschränkung der Funktionsfähigkeit des Bodens, z.B. durch Versiegelung, auch die des Grundwassers und des Oberflächenwassers nach sich. Erläuterungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden befinden sich deshalb im Kapitel 2.3 zusammengefasst als „Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser“.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Nördlich des Bebauungsplangebiets fließt die Apfelstädt als Gewässer 1. Ordnung.

Die Grundwasserführung erfolgt in Mergelschichten des unteren Keupers, diese sind hinsichtlich der Grundwasserleitfähigkeit ein wichtiger silikatischer Porengrundwasserleiter.

Schutzgebiete wie Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Vorbelastungen

Vorbelastungen, die zu Beeinträchtigungen des Bodens führen, wirken ebenso auf das Schutzgut Wasser. So kommt es unter bereits versiegelten Flächen zu einem Totalverlust des Grundwasserneubildungs- und Retentionsvermögens, unter teilversiegelten Flächen zu entsprechenden Einschränkungen (siehe Schutzgut Boden).

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Grundwasser ist als Rohstoff für die Trinkwasserversorgung und folglich einer der wertvollsten Wasservorräte unentbehrlich. Umweltbelastungen durch geplante Bauvorhaben, die das Grundwasser beeinträchtigen, sind daher von immenser Bedeutung, da in versiegelten Bereichen keine Grundwasserbildung mehr stattfinden kann.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

a) baubedingte Auswirkungen

Baustelleneinrichtung

Bisher unversiegelte Böden im Untersuchungsgebiet haben aufgrund des mittleren Anteils bindiger Substrate eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtungen. Durch einen temporären Baustellenbetrieb sind deshalb stärkere Verdichtungen des Bodengefüges möglich. Die Folge ist ein abnehmendes Porenvolumen des Bodens und folglich der Versickerungsfähigkeit sowie einer Zunahme des Oberflächenwasserabflusses.

Bodenaushub/ Bodenbewegungen

Während der Bauphase erfolgt Bodenaushub bzw. die zeitweise Ablagerung von Bodenaushub. Durch Bodenaushub kommt es zu vollständigem Verlust aller Bodenfunktionen in diesem Bereich, Filtervermögen und Grundwasserschutzvermögen sind vorübergehend gestört, da die schützende Deckschicht temporär ausgeschachtet ist.

Beim Wiedereinbau des ausgeschachteten Bodens kann es zu einer Durchmischung des Bodens kommen.

Die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenschichtung in Ober- und Unterboden ist erschwert. Nach Wiedereinbau ist das Filter- (Grundwasserschutzvermögen), Puffer- und Transformatorvermögen daher nur eingeschränkt wiederhergestellt, das gilt auch für das Ertragspotential.

Die zeitweise Zwischenlagerung von ausgebautem Boden führt ebenso zu Beeinträchtigungen. Sofern dies auf unversiegeltem Boden passiert, sind wiederum Bodenverdichtungen verbunden mit einer Minderung des Porenvolumens und der Grundwasserneubildungsrate geringfügig möglich. Durch die Erhöhung der Filterstrecke steigt jedoch kurzfristig das Grundwasserschutzvermögen des Bodens an.

Durch die Ablagerung werden im aufgeschütteten Boden die Bodenschichten zumindest teilweise vermischt und damit die Bodenstruktur verändert. Das Grundwasserschutzvermögen und das Filter- und Puffervermögen des Bodens können dadurch verändert werden.

Die baubedingten Beeinträchtigungen werden aufgrund der Dimension der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als mittel eingestuft - eine schichtweise Lagerung und ein entsprechender Einbau wieder einzubauender Böden wird vorausgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen gäbe es ebenso im Havariefall durch das eventuelle Austreten von Kraftstoffen und Ölen, dass das Filter- und Puffervermögen sowie die Grundwasserschutzfunktion beeinträchtigen würden.

b) anlagebedingte Auswirkungen

Versiegelung

Die geplanten Versiegelungen im Geltungsbereich verringern die Infiltrationsfläche und damit die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge und beeinträchtigen so die Grundwasserneubildung.

Im Falle von einer Vollversiegelung erfolgt ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen, der Verlust der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Vollversiegelung verursacht damit erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Teilversiegelung

Teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Beläge sind generell günstiger zu bewerten als Vollversiegelungen. Sie führen aber in Abhängigkeit vom Abflussbeiwert der Beläge schon zu einer mehr oder weniger hohen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden und Wasser in Form von Einschränkungen der Bodenfunktionen und einer mehr oder weniger verringerten Infiltration von Oberflächenwasser. Es entstehen nur im geringen Umfang teilversiegelte Flächen. So werden PKW-Stellplätze in offenporigen und somit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch Teilversiegelung werden als erheblich gewertet.

Aufgrund der Versiegelung sind anlagebedingt erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

c) betriebsbedingte Auswirkungen

Auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima, Hauptwetterrichtung ist Südwest bis West. Das Jahresmittel der Temperatur beträgt 8°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 540 mm. Im Vergleich zum Thüringer Wald ist diese Region durch vergleichsweise mäßig warme Temperaturen mit geringeren Niederschlägen gekennzeichnet.

Die westlich angrenzenden Bereiche können als offene, bisher landwirtschaftlich genutzte ebene Flächen charakterisiert werden. Diese Flächen, sowie das bestehende Grünland am westlichen Rand des bestehenden Plangebiets, dienen der Kaltluftentstehung. In windstillen Nächten kann hier mit einer Abkühlung der unteren Luftschichten gerechnet werden. Kaltluftentstehungsgebiete sind jedoch im generell windoffenen Untersuchungsraum für die Regenerationsfähigkeit des Klimapotentials nicht von ausschlaggebender Bedeutung wie dies z.B. in Beckenlandschaften mit Inversionswetterlagen der Fall wäre. Das Gewerbegebiet dagegen ist gekennzeichnet durch ein Siedlungsklima, da die Bebauung und Versiegelung eine erhöhte Wärmespeicherung sowie eine verzögerte Wärmeabgabe in der Nacht verursacht.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft bilden die Luftschadstoffimmissionen, Lärm und Staub durch ansässige Gewerbebetriebe/Fahrzeugverkehr. Kennzeichnend ist der insgesamt geringe Durchgrünungsgrad im Bebauungsplangebiet bzw. ein hoher Anteil bereits versiegelter Flächen mit geringen bis mittleren Vorbelastungen durch Immissionen aus Straßen-, Anlieferungs- und Anliegerverkehr und benachbarten Gewerbegebietsflächen.

Durch die Bebauung des Planungsraums wird das Gebiet durch Versiegelung und erhöhte Wärmespeicherung so verändert, dass dort ein Siedlungsklima vorherrscht wie im angrenzenden Gewerbegebiet. Gleichzeitig bilden vermehrte Immissionen wie zuvor beschrieben eine zusätzliche Belastung. Die windoffene Lage hat jedoch zur Folge, dass vermehrt auftretende Schadstoffe verwirbelt werden und somit keine punktuellen Schadstoffkonzentrationen auftreten.

Kaltluftabflussbahnen sowie Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet von geringerer Bedeutung für das lokale Klima, da im Gebiet ausreichend Kaltluftentstehung und Kaltluftabzug möglich ist.

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Hochbaumaßnahmen und Straßen/Verkehrsflächen haben einen Wärmespeichereffekt, der natürlich auch im geplanten Bebauungsgebiet bereits besteht. Der Planungsraum ist jedoch als Kaltluftentstehungsgebiet von geringerer Bedeutung für das lokale Klima, da im Gebiet und weiteren Umfeld ausreichend Kaltluftentstehung und Kaltluftabzug möglich ist. Die erweiterte Bebauung des Gesamtgebiets wird das bestehende Kleinklima nicht zusätzlich stark beeinflussen.

Durch die Versiegelung von Flächen durch Bebauung jeglicher Art sind die Umweltauswirkungen von mittlerer Empfindlichkeit.

Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Baubedingt kann es in der Bauphase durch Lärm und Abgase der Baumaschinen zu einer kurzfristig erhöhten Belastung der Luft durch Lärm und Staub kommen, die im Einzelfall für die Anlieger erheblich sein kann.

Nutzungsbedingt wird es sehr lokal zu einer eher geringen, nicht erheblichen Zunahme von Schadstoff- und Lärmemissionen kommen (Zunahme des Individualverkehrs wie Hol-, Bringe- und Lieferverkehr und Anfahrten zum Parken). Mit betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Da sich die Situation im Gebiet gegenüber dem Ausgangszustand nicht wesentlich verschlechtert bzw. nicht grundsätzlich ändert, sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Es ist insgesamt mit keinen erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen, da die bauliche Erweiterung direkt an die bestehende Bebauung anschließt.

2.5 Landschaft

Die Landschaft ist in Mitteleuropa nicht als natürlich, d.h. unbeeinflusst vom Menschen anzusehen, sondern ein Ergebnis der menschlichen Tätigkeit. Im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen hat das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung. Somit werden an dieser Stelle die Bedürfnisse des Menschen unmittelbar berücksichtigt. Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Die Eigenart einer Landschaft wird bestimmt durch landschaftsprägende Faktoren wie Relief, Geologie, Boden, Wasser sowie kulturhistorische Faktoren wie Siedlung, Wegstrukturen und Vegetation.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Apfelstädt der Gemeinde Nesse-Apfelstädt. Die Bebauungsplanfläche ist durch das Firmengelände der Hörmann KG geprägt. Dominierende Strukturen sind die Flächen des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsausgang West“ mit den bestehenden gewerblichen baulichen Anlagen und Gebäuden in unterschiedlichen Dimensionen sowie Lager- und Stellflächen für Pkw. Die neu zu überplanende Fläche am westlichen Rand liegt derzeit noch brach. Diese wird als intensives Grünland genutzt.

Südlich des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Radweg sowie die Landesstraße L2147 und in Sichtweite die BAB A4 unweit des Erfurter Kreuzes mit der A71. Nördlich des Plangebiets angrenzend an weitere Flächen des Gewerbegebiets sowie dem Wendehammerbereich und weiteren gebietserschließenden Verkehrsflächen erstreckt sich der Flusslauf sowie Auwald der Apfelstädt (Gewässeraue) mit angrenzenden Gehölzstrukturen und daran angrenzend weitere weiträumige Feldfluren.

Die potentielle natürliche Vegetation (PnV) beschreibt den Vegetationszustand, der ohne die Landnutzung des Menschen vorherrschen würde. Nach diesem Modell wäre die Landschaft Thüringens von Natur aus zu über 90% von verschiedenen Buchenwald-Gesellschaften bedeckt. (Quelle: BfN)

Die PnV im Planungsgebiet stellt vorrangig der typische Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald im Wechsel mit Waldmeister-Buchenwald Pnv 50 F36 (Quelle: thuringenviewer) dar.

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 befindet sich das Planungsgebiet im Grundzentrum – Nesse-Apfelstädt (Karte 1-1 Raumstruktur) in der Planungsregion Mittelthüringen (vgl. RP-MT 2011, Grundsatz 1.2.4 Z 1-1).

Gemäß der naturräumlichen Gliederung wird das Plangebiet eingeordnet in das „5.1 Innerthüringer Ackerhügelland“. (Quelle: TLUBN 2023)

Das Gelände ist offen und eben und liegt in einer Höhe von 256 m über NHN.

Vorbelastungen

Die Vorbelastung des Landschaftsbildes besteht in der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung.

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Das Untersuchungsgebiet im weiteren Umfeld ist insgesamt mit einer mittleren bis hohen Landschaftsqualität zu bewerten. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich auf einer bereits gewerblich genutzten und auch weiterhin gewerblich genutzten Fläche am südwestlichen Ortsrand Apfelstädts. Das Landschaftsbild ist hauptsächlich durch die bestehenden gewerblichen baulichen Anlagen und industriellen Nutzungen zur einen Seite und durch die angrenzenden Feldfluren mit Übergang in Grünlandflächen mit Anschluss an den Auwald der Apfelstädt in die andere Richtung gekennzeichnet.

Die eher strukturarmen Wirtschaftsflächen des Plangebiets besitzen im Hinblick auf wertgebende Kriterien wie Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart eine geringe Wertigkeit.

Aufgrund der Dimension der geplanten Maßnahme besteht im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen sowie aus landschaftsästhetischer Sicht eine mittlere Empfindlichkeit im Hinblick auf Veränderungen des Landschaftsbildes.

Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Baubedingt ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens durch Baufahrzeuge/ Baumaschinen etc. zu rechnen. Diese Belastungen sind jedoch bauzeitlich beschränkt.

Anlagebedingt kommt es zu Erweiterungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen der am Standort ansässigen Firma Hörmann KG. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung wird eine geordnete städtebauliche Einordnung des Plangebiets in den Ortsrandbereich Apfelstädt gewährleistet.

Aufgrund der relativ geringen Dimension der geplanten Maßnahme (Erweiterung des Firmenstandorts), der gegebenen Vorbelastungen und unter der Voraussetzung, dass die grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Festsetzungen ausgeführt werden, werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild als nachhaltig mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

Mit betriebsbedingten Konflikten ist nicht zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Mit der Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung können Beeinträchtigungen von Menschen durch Emissionen (Schall, Schadstoffe, Gerüche) sowie durch den Verlust von Potentialen für die Erholungs- und Freizeitfunktion einhergehen.

Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen

Im Plangebiet sind bereits jetzt die bestehenden Gewerbebauten und Verkehrsflächen vorhanden.

Als Vorbelastung besteht der bisher schon bestehende Gewerbelärm durch:

- bereits bestehende Produktionsstätten, technische Aggregate etc., Produktionsgeräusche
- Fahrgeräusche durch den PKW-/LKW-Verkehr sowie die LKW- Be- und Entladeaktivitäten

Als Zusatzbelastung ist der geplante neue Baukörper/ Erweiterungsanbau mit einer weiteren Gebäudeabstrahlung und verbundenen Fahrgeräuschen zu sehen.

An der Situation des südlich tangierenden Radwegs und seiner Wegeführung ändert sich nichts, d.h. hier treten keine Beeinträchtigungen auf.

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch ist relativ unverändert gegenüber der Ausgangssituation zu prognostizieren, da sich die Situation im Gebiet gegenüber dem Ausgangszustand nicht verschlechtert. Für die Erholungsfunktion besitzt das eigentliche Plangebiet eine geringe Bedeutung, es wird aber von einem weiterführenden Radweg an der südlichen Außengrenze begrenzt.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im vom Vorhaben beanspruchten Gebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Hinweise zu einem Vorkommen von Bodendenkmalen im Eingriffsraum liegen ebenfalls nicht vor.

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Schutzgutes

Es werden keine Kultur- und sonstige Sachgüter direkt oder in ihrer Erlebbarkeit beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit ist als gering einzuschätzen.

Auswirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die geplante Bebauung zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Dabei hängt deren Intensität von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Die Prüfung möglicher Wechselwirkungen sowie indirekter und sekundärer Wirkungen erfolgte innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter.

Die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Reduzierung der Grundwasserneubildung verbunden. Darüber hinaus sind im Bebauungsplangebiet keine weiteren, erheblichen Wechselwirkungen und sich negativ verstärkende Umweltwirkungen zu erwarten.

2.9 Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG

Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 „Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ sowie hierin § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ ausdrücklich hingewiesen. Für diesen Bebauungsplan ist § 39 „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen“ hervorzuheben. Danach ist es u. a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Das Gebiet des Bebauungsplans und dessen Wirkungsbereich in Apfelstädt wurde hinsichtlich der Frage geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten sind.

Zum Zeitpunkt der Planerstellung waren Vorkommen geschützter Arten weder bekannt noch zu erwarten. Grundsätzlich können bauliche Vorhaben nur dann zugelassen werden, wenn keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) ausgelöst werden.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens Erkenntnisse auftreten, die ein Auffinden geschützter Arten bekannt werden lassen, sind hinsichtlich der Betroffenheit der jeweils geschützten Arten entsprechende Schutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes abzusichern.

2.10 Entwicklungsprognose

2.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund von flächiger Versiegelung bisher unversiegelter Böden sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser verbunden. Im Vorhabensbereich kommt es zu Lebensraumverlusten für Arten und Biotope, die jedoch aufgrund der vorhandenen Arten- und Biotopausstattung sowie bestehender Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten sind.

Auf den Flächen des Geltungsbereichs, in denen Maßnahmen der Kompensation und Nutzungsextensivierungen vorgesehen sind, kommt es zu einer Aufwertung des Status Quo.

Durch die Bebauung und Nutzung wird die Frequentierung des Bereiches in Ortsrandlage durch Kraftfahrzeuge z.T. temporär zunehmen.

2.10.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt trotzdem die Nutzung des bisherigen Geltungsbereichs zu gewerblichen Zwecken bestehen. Man kann davon ausgehen, dass dafür ein Großteil dieser Flächen in Anspruch genommen wird und demnach keine Entwicklungsmöglichkeiten für natürliche Strukturen bestünden. Eine Aufwertung des Gebiets wäre also nicht zu erwarten. An der als Intensivgrünland genutzten Fläche würde sich nichts ändern.

2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 15 (1) BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen. Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung werden nachfolgend 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 nachfolgenden 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.

2.11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die entstehenden Beeinträchtigungen und die vorgesehenen Vermeidungs- (V) bzw. Verminderungsmaßnahmen (M) dargestellt:

Tabelle 3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Beeinträchtigung	Vermeidungsmaßnahme (V)	Verminderungsmaßnahme (M)
Baubedingte Konflikte		
Verlust und Einschränkung von Bodenfunktionen (z.B. Verdichtung, Überbauung) sowie Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers (erhöhter Abfluss des Oberflächenwassers, Verringerung der Grundwasserneubildung)	V 1: Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18915 und RAS-LP2, DIN 19731 Schutz des Mutterbodens vor Vernichtung und Vergeudung gemäß BauGB § 202	M 1: Verringerung der Bodenverdichtung während der Bauphase durch bodenschonende Verfahren bzw. Lockerung des unbebauten Bodens nach Ende der Bauphase. Bodenaushub getrennt nach Horizonten/ Schichten
Beeinträchtigung des Bodens (z.B. des Grundwasserschutzes, Filter-, Puffervermögens, des biotischen Ertragspotentials) durch temporäre Bodenaushubablagerung und Bodenvermischung beim Wiedereinbau des ausgeschachteten Bodens		M 2: flächensparende Ablagerung von Bodenaushub und Materialien in der Bauphase M 3: Wiedereinbau Oberboden nach Abtragung für temporäre Baustelleneinrichtungen (Baustraße, Lagerflächen etc.)
Beeinträchtigungen des Bodens durch Immissionen (z.B. Kraft- und Schmierstoffe)	V 1: Bodenschutzmaßnahme nach DIN 18915 und RAS-LP2; DIN 19731	

Beeinträchtigungen der Luft und Belastung durch Baulärm oder-staub		M 4: Einhaltung gesetzlicher Ruhezeiten, Beachtung der allg. Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, Einsatz lärmgeminderter Baumaschinen und -fahrzeuge, Staubbinding auf Baustraßen und -flächen
Anlagebedingte Konflikte		
Verlust und Einschränkung von Bodenfunktionen (z.B. Verdichtung, Überbauung) sowie Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers (erhöhter Abfluss des Oberflächenwassers, Verringerung der Grundwasserneubildung)		M 5: Verwendung von durchlässigen Materialien (wasserdurchlässig gebaute Wege und Stellplätze)

2.11.2 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Bei Realisierung des Vorhabens verbleiben nach Umsetzung von Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser (Tabelle 4). Die sind möglichst in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen (§ 15 BNatSchG).

Tabelle 4 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen

Betroffenes Schutzgut	Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Verlust aller Bodenfunktionen in vollversiegelten Bereichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in teilversiegelten Bereichen (wasserdurchlässig angelegte Wege und Stellplätze)
Grundwasser	Verringerung der Grundwasserneubildung
Oberflächenwasser	Erhöhter Abfluss des Oberflächenwassers

2.11.3 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen erfolgt, wenn die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt; diese sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum bzw. Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Innere Durchgrünung

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen mit Landschaftsrasen zu gestalten und zu unterhalten sowie locker mit einer Baum- und Strauchpflanzung zu begrünen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Je 300 m² dieser Fläche sind ein Laubbaum I. oder II. Ordnung und je 30 m² ein Strauch zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind der Artenliste „Laubbäume“ und „Sträucher“ zu entnehmen. Für die Gehölzpflanzungen ist standortgerechtes Pflanzmaterial (insbesondere bienenfreundliche Gehölzarten, in Sorten zulässig) zu verwenden. Durch Pflegemaßnahmen sind die Pflanzungen langfristig im Bestand zu erhalten.

Erhaltungsfläche E1

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (**E1**) sind die Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch einheimische Arten gemäß der Artenlisten zu ersetzen.

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelstandorte von Laubbäumen sind zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Sie sind im Falle ihres Abgangs in gleicher Art zu ersetzen.

Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpflöhlung sicherzustellen. Es sind nur Pflanzen gemäß Artenliste zu verwenden. Nach der Pflanzung haben eine 1-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und 18919 zu erfolgen, insbesondere Bodenpflege, Sicherstellung der Wasserversorgung, fachgerechter Pflanz- und Erziehungschnitt. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Gepflanzte Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig ersetzt werden.

Begrünung der Stellplatzanlagen

Auf den öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum (gemäß Artenliste B Laub- oder alternativ Obstbäume) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Die neue westlich gelegene Stellplatzanlage ist mit 12 Laubbäumen (gemäß Artenliste B Laub- oder alternativ Obstbäume) zu überstellen. Die festgesetzten Pflanzstandorte gemäß Planeintrag dürfen um maximal 3 m verschoben werden.

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für die erforderlichen Zufahrten.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Fertigstellung der baulichen Anlagen nachfolgenden Pflanzperiode auszuführen.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun muss dabei mindestens 15 cm betragen. Sockel und Mauern sowie Stacheldraht sind unzulässig.

Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 6 m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzen durch entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zu vermeiden. (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“)

Im Querungs- und Näherungsbereich bestehender Versorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet sind für die Bepflanzungen die vorgeschriebenen Schutzabstände einzuhalten und zu beachten.

Zur Pflanzung kommen heimische und standorttypische Gehölze gemäß der folgenden Artenliste. Die Artenliste ist eine Empfehlung und kann durch weitere einheimische und landschaftstypische Arten bzw. Sorten ergänzt werden.

Artenlisten und Mindestqualitäten

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans. Zur Pflanzung kommen heimische und standorttypische Gehölze gemäß der folgenden Artenliste. Die Artenlisteliste ist eine Empfehlung und kann durch weitere einheimische und landschaftstypische Arten bzw. Sorten ergänzt werden.

Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Empfehlenswerte alte Obstsorten:

Apfelsorten: Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner aus Boskoop, Landsberger Reinette, Berlepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Prettacher, Jakob Lebel, Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Maunzen Apfel
Birnensorten: Gute Luise, Oberösterr. Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Speckbirne, Mostbirne, Gute Graue
Kirschsorten: Große Schwarze Knorpel Typ Querfurt, Große Prinzessin
Zwetschen- und Pflaumensorten: Pflaume; Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche, Große Grüne Reneklode (Pflaume)

Liste C: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Liste D: Bodendecker

Cotoneaster dammeri ‚C.B.‘	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus ‚M.V.‘	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Vinca minor	kleines Immergrün

Liste E: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Clematis-Arten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera-Arten	Geißblatt
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Arten, Bäume I. Ordnung, 20-40 m Höhe: Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone 2,5 bis 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3mal verpflanzt mit Ballen

Arten, Bäume II. Ordnung, 15-20 m Höhe: Hochstämme, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Arten, Bäume III. Ordnung, 7-12 m Höhe: Hochstämme, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Sträucher mindestens 2mal verpflanzt ohne Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm

Es ist gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet Nummer 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Herkunftsregion ist mit Lieferschein nachzuweisen. Hinweise sind dem Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in Thüringen mit Anlagen v. 22.07.2020 (https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/00_tlubn/Naturschutz/Dokumente/10Landschaftspflege/Gebietseigene_Gehoeelze/0_Merkblatt_gebietseigeneGehölze_20200722.pdf) zu entnehmen.

2.11.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (nach Biotoptypen)

Als das grundlegende Verfahren zur Bilanzierung des Eingriffs wird das Biotopwertverfahren (Zuordnung einer naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe) verwendet. Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen erfolgte nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (*Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell; TMLNU 2005*).

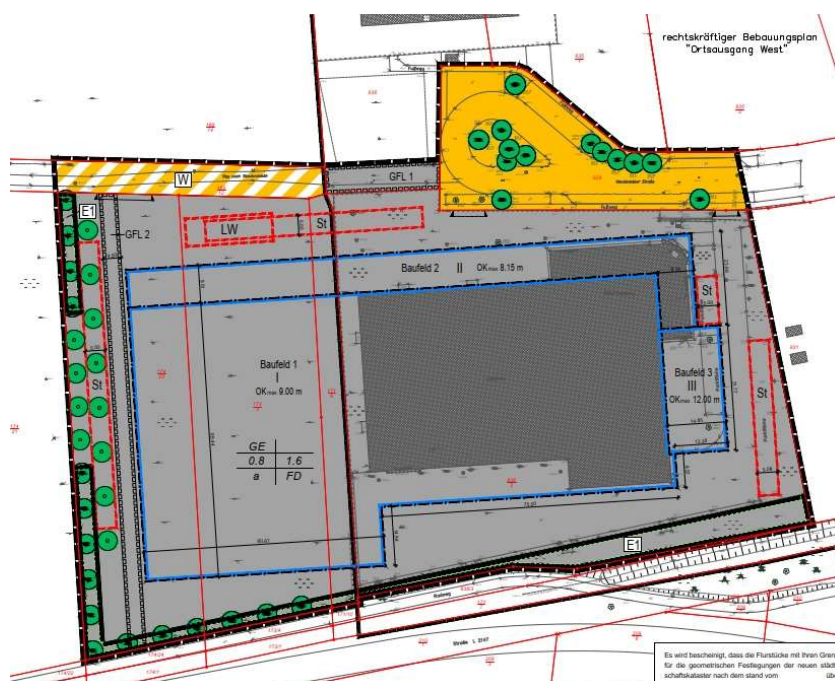
Das Gesamtareal des Geltungsbereichs des Gebiets des aktuellen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ in Apfelstädt umfasst eine Fläche von ca. 2,02 ha (siehe 1.1.1).

Gegenüberstellung von Bestand und Planungszustand der Anteile der Biotoptypen

Ausgangssituation (Bestand)



Planzustand



Ausgangssituation (Bestand)

Code	Biotoptyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m²)	§18 ThürNatG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9142	Gewerbefläche (GE) bebaubar (0,8)	sehr gering	7.620	nein	0	0
9399	GE unbebaubar (0,2) durchschnittl.	gering-mittel	1.904	nein	20	38.080
9219	Verkehrs- flächen	sehr gering	1.855	nein	0	0
9215	Wirtschaftsweg/ Stellplätze	gering	1.105	nein	5	5.525
9319	Grünfläche E1	mittel	1.185	nein	30	35.550
4250	Intensiv- grünland strukturarm („Verlustfläche“)	gering-mittel	4.925	nein	18	88.650
9399	Grünfläche/ unversiegelte Flächen/ strukturarm	gering-mittel	1.470	nein	15	22.050
Summe			20.264			189.855

Planzustand

Code	Biotoptyp	allgemeine Bedeutungs- spanne	betroffene Fläche (m²)	§18 ThürNatG (ja/nein)	Wert- faktor	bewertete Fläche
9142	Gewerbeflächen (GE) bebaubar (0,8)	sehr gering	10.196	nein	0	0
9399	GE unbebaubar (0,2) durchschnittl.	gering-mittel	2.549	nein	20	50.980
9219	Verkehrs- flächen	sehr gering	1.855	nein	0	0
9215	Wirtschaftsweg/ Stellplätze	sehr gering	1.445	nein	5	7.225

9319	Grünfläche E1	mittel	1.185	nein	30	35.550
9399	Grünfläche/ unversiegelte Flächen/ strukturreich	mittel	3.034	nein	28	84.952
6400	Bäume* Neupflanzung (westliche neue Stellplatzanlage)	hoch	Trauffläche 12 St x 15 m²	nein	35	6.300
Summe:			20.264			185.007
Defizit/ Überhang:						-4.848 (- 2,5 %)

*gemäß Pkt. 2.11.3, Baumpflanzung 12 Stück an der westlichen Stellplatzanlage

Nach Ansatz der Ausgleichsmaßnahmen (Punkt 2.11.3) ist im Plangebiet ein annähernd rechnerischer Ausgleich zwischen Ausgangs- und Planzustand festzustellen. Zusätzliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Neustrukturierung der bereits vorhandenen Industrie-/Gewerbefläche mit der Anlage von Grünflächen und der Anpflanzung von Gehölzen werden Eingriffe kompensiert und das Gesamtgebiet aufgewertet.

Bei Durchführung sämtlicher ebenso geforderter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Pkt. 2.11.1), die in der Bilanz nicht dargestellt sind, wird ein annähernder Ausgleich des Eingriffes erreicht.

2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Es handelt sich um ein bestehendes Gewerbegebiet mit einer am Standort ansässigen Firma. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans als Fläche für Gewerbebauten aus. Am Standort sind dringende Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben durch die ansässige Firma Hörmann KG nötig und zwingend erforderlich. Um diesen Gewerbestandort des Unternehmens in Apfelstädt nachhaltig und langfristig zu erhalten und zu sichern, sind keine alternativen Standorte von Relevanz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gezielt Baurecht geschaffen werden durch die sinnvolle Ausnutzung und Ordnung des bestehenden Flächenpotentials, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern.

3 Weitere Angaben

3.1 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes entsprechend des Leitfadens UVP und Eingriffsregelung in Thüringen schutzgutbezogen erfasst und in ihrer Bedeutung unterschieden. Zur Bewertung der Biotope wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) angewandt.

Die Ermittlung des Konfliktpotentials basiert auf der Grundlage der Projektbeschreibung und der Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte in Anlehnung an das vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt herausgegebene Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005). Als grundlegendes Standardverfahren zur Bilanzierung des Eingriffs wurde das Biotopwertverfahren (Zuordnung einer naturschutzfachlichen Bedeutungsstufe) verwendet.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung dient zum einen dazu, frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu erkennen und entsprechende Abhilfemaßnahmen einleiten zu können und zum anderen dazu, die Effektivität der eingeleiteten und umgesetzten Maßnahmen zu erfassen, zu beurteilen und falls notwendig, eine Änderung oder Anpassung der Maßnahmen bei Fehlentwicklung herbeizuführen.

Die Überwachung der Umsetzung von Regelungen eines Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Die Überwachung der fachgerechten Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen liegt **in der Verantwortung des Vorhabenträgers** in Absprache und Zusammenarbeit mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes.

Folgende Maßnahmen zur Überwachung der geplanten Kompensationsmaßnahmen werden empfohlen:

Überwachungsmaßnahmen:	Zeitpunkt:
Kontrolle der Umsetzung geplanter Kompensationsmaßnahmen sowie der Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	Der Beginn der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen (sukzessiv mit dem Baufortschritt) ist der UNB anzuzeigen.
Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ des Zielbiotops (Effizienzkontrolle)	nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, weitere Kontrollen in Abhängigkeit der Biotopart

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ der Gemeinde Nesse-Apfelstädt OT Apfelstädt stellt einen Eingriff in die Umwelt dar. Deshalb ist für das geplante Vorhaben eine Umweltprüfung erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dargestellt werden die Ergebnisse in einem Umweltbericht, der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist. In diesem Umweltbericht ist der Grünordnungsplan mit detaillierten Aussagen zu geplanten Kompensationsmaßnahmen integriert.

Der Umweltbericht behandelt gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Er informiert und dient als abschließende Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung nach dem Baugesetzbuch.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wurden die natürlichen Gegebenheiten innerhalb des Untersuchungsraumes für den Naturhaushalt sowie des Landschaftsbildes umfassend dargestellt, bewertet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Diese Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu minimieren.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung aller aufgezeigten Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Somit kann der zu erwartende Eingriff insgesamt kompensiert werden.

Im Ergebnis der Planung ist festzustellen, dass der geplante Bebauungsplan „Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West“ Apfelstädt dem festgestellten Bedarf entspricht. Ein Verzicht auf das Vorhaben oder alternative Möglichkeiten wurden hinreichend geprüft und erörtert.



Zeichenerklärung:

- █ █ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
▭ Verlustfläche

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Teilüberplanung Ortsausgang West"
der Gemeinde Nesse - Apfelstädt OT Apfelstädt

Umweltbericht mit integrierter
Grünordnungsplanung
Bestands- und Konfliktplan

M 1:1000
09.09.2024

Bauprojekt Ilmenau
PlanungsGmbH
Ludwig-Jahn-Straße 6b
98693 Ilmenau
Tel.: 03677/6445-0, Fax: 03677/6445-44
info@bauprojekt-ilmenau.de

