



**Gemeinde Serba**

## **Begründung**

# **des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmberg“**

Verfahrensstand:

## **Vorentwurf**

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Serba November 2022

# Präambel

zur Begründung

## des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmberg“ der Gemeinde Serba

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

**Gemeinde:** Gemeinde Serba  
Markt 3, 07639 Bad Klosterlausnitz

Bürgermeister: Herr Heinz Hebenstreit

**Ansprechpartner:** Erfüllende Gemeinde Bad Klosterlausnitz  
Markt 3, 07639 Bad Klosterlausnitz  
Bauamt  
Frau Horn  
Tel.: 036601 57118

**Planungsbüro:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

**Ansprechpartner:** Herr Andreas Meißner  
Architekt für Stadtplanung

Serba, November 2022

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ der Gemeinde Serba

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Serba .....	4
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Standort, zum geplanten Vorhaben sowie zu Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .....	4
3.	Begriffsdefinitionen .....	5
4.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	6
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen .....	7
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Serba.....	9
8.4.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	10
9.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	10
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	10
11.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen .....	13
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	13
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB) .....	13
11.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) .....	14
11.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	15
11.5.	Waldflächen (§ 9 (1) Nr.18b BauGB).....	15
11.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	16
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	16
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	17
14.	Hinweise zum Planvollzug.....	18
15.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	18
16.	Erschließung.....	18
16.1.	Verkehrliche Erschließung .....	18
16.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	18
16.3.	Trink- und Löschwasserversorgung .....	19
16.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung .....	19
16.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	19
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	19
18.	Planverfasser .....	19

### Anlagenverzeichnis

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Serba

### Lage im Raum

Die Gemeinde Serba mit ihren zwei Ortsteilen Klengel und Trotz liegt am Rande des Holzlandes zwischen der Kreisstadt Eisenberg und Bad Klosterlausnitz.

Die Gemeinde Serba ist über die Bundesstraße B 7 sowie die Landesstraße 1070 verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnanschlusstellen Eisenberg und Bad Klosterlausnitz zur A9 befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- im Norden die Gemeinde Rauschwitz (erfüllende Gemeinde Stadt Eisenberg)
- im Nordosten die Gemeinde Hainspitz (erfüllende Gemeinde Stadt Eisenberg)
- im Südosten Gemeinde Weißenborn (erfüllende Gemeinde Bad Klosterlausnitz)
- im Süden die Gemeinde Bad Klosterlausnitz
- im Südwesten die Gemeinde Waldeck (erfüllende Gemeinde Bad Klosterlausnitz)
- im Westen und Nordwesten die Landstadt Bürgel

### Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Serba lebten mit Stand Dezember 2020 insgesamt ca. 717 Einwohnern. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 707 ha.

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Gemeinde Serba besitzt nach dem Regionalplan Ostthüringen keine zentralörtliche Funktion. Sie ist dem Grundversorgungsbereich Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz (Mittelzentrum) zugeordnet (siehe dazu auch Pkt. 8.2 in der Begründung). Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist die erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Serba.

### Das Vorhaben der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH

Der Standort der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH befindet sich seit 1995 ca. 600 m östlich der Ortslage von Serba. Er liegt an verkehrsgünstig an der Landesstraße L1070 und ist fast vollständig von Waldflächen umschlossen.

## 2. Allgemeine Vorbemerkungen zum Standort, zum geplanten Vorhaben sowie zu Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bauleitplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Geschichte der heutigen EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH in Serba bei Eisenberg geht bis auf das Jahr 1894 zurück, wo Herr Friedrich-Wilhelm Lindner eine Wurstfabrik mit Dampftrieb gründete. Eisenberg war Ende des 18. Jahrhunderts / Anfang des 19. Jahrhunderts ein Zentrum der Fleisch- und Wurstproduktion in Thüringen mit mehreren mittelständischen Unternehmen.

Hiervon hat nur die heutige EWU diese Tradition fortsetzen können und konnte 2019 ihr 125-jähriges Firmenjubiläum feiern.

Im Jahr 1995 erfolgte die Betriebsverlegung des Betriebs nach Serba und im Jahr 2009 wurde der Betrieb durch die heutigen Inhaber übernommen. In den Folgejahren wurde vor allem in die technologische Betriebsausstattung investiert sowie in Sanierungsmaßnahmen und insbesondere eine komplette Dachsanierung mit neuer Wärmedämmung angebracht.

Durch die Erweiterung der Sortimente sowie Akquirierung neuer Kunden konnte die Produktionsleistung und der Umsatz ständig erweitert werden. Gerade in den letzten 5 Jahren wurde die Produktionsmenge um 38% gesteigert (2017 2680 t/a, 2021 3300 t/a).

Da der ursprüngliche Betrieb für derartige Produktionsleistungen im Jahr 1995 nicht konzipiert war, stößt er heute in vielen Teilen an die Grenzen. Das betrifft vor allem die Produktions- und Kühllagerflächen, die Warenannahme, den Verpackungs- und Etikettierbereich und den Versand (incl. fehlenden LKW-Rampen).

Auch ist der Betriebsverkauf mit dem angegliederten Cateringbereich noch in Eisenberg im ehemaligen Altbetrieb ansässig, was vielerlei logistische und personelle Mehraufwendungen zu Folge hat. Da die Mietverträge in Eisenberg auslaufen und der Standort verlassen werden muss, soll der Betriebsverkauf- und Cateringbereich am Standort in Serba mit eingebunden werden.

Weiterhin sollen mit der Betriebserweiterung die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte qualitative und quantitative Entwicklung des Unternehmens gelegt werden. Bis zu 20 neue Arbeitsplätze sollen dann im Betrieb geschaffen werden. Derzeit sind im Unternehmen 55 Menschen beschäftigt. Die Produktionskapazität kann dann ebenfalls um weitere, ca. 25% auf ca. 4200 t/a gesteigert werden.

Mit dieser Investition sollen gleichzeitig auch umweltrelevante Einsparungen bzw. Verbesserungen erzielt werden. Zum einen wird eine neue leistungsfähige Kläranlage intrigiert, welche die kommunale Abwasseranlage entlasten soll. Zum anderen werden energieeffiziente Anlagen im Bereich Kälteerzeugung, Dampferzeugung und Wärmerückgewinnung sowie eine große PV-Anlage auf den Dächern installiert.

Dadurch wird ein großer Teil der benötigten Elektroenergie selbst erzeugt, was zu einem deutlichen verbesserten „ökologischen Fußabdruck“ des Unternehmens führt.

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält gleichzeitig auch eine weitere betriebliche Entwicklungsmöglichkeit „2. Baustufe“, welche nach heutigem Kenntnisstand innerhalb der nächste 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden soll.

Da sich der Standort im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet, wurde eine direkte Genehmigungsfähigkeit der geplanten, umfangreichen Betriebserweiterungsmaßnahmen nach § 35 (2) BauGB nicht in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde Serba beabsichtigte deshalb, dass ihr zur Verfügung stehende Instrumentarium der kommunalen Bauleitplanung einzusetzen, um die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Standort-sicherung und nachhaltigen Standortentwicklung dieses Unternehmens zu schaffen.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Gemeinde Serba im konkreten Fall den Beschluss gefasst, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB) aufzustellen.

### 3. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenträger „EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH, Serba“ wird im Folgenden auch als **„EWU“** bezeichnet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „EWU Standort – Am Schwemmburg“ der Gemeinde Serba wird im Folgenden auch als **„Bebauungsplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Serba als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ der Gemeinde Serba wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

### 4. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Der Standort der EWU befindet sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die derzeitige Nutzung ist jedoch gemäß § 35 (1) BauGB nicht privilegiert, sodass die geplanten Bauvorhaben als sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen und zu entscheiden sind.

Im Ergebnis durchgeführter Beratungen und Abstimmungen mit der Kreisverwaltung in Eisenberg lassen jedoch Umfang und Größe der geplanten baulichen Erweiterung des Betriebsstandortes eine Einzelentscheidung nach § 35 (2) BauGB nicht zu.

Um das beabsichtigte städtebauliche Ziel, der Standortsicherung und nachhaltigen Standortentwicklung für dieses Unternehmen zu erreichen, was seitens der Gemeinde Serba städtebauplanungsrechtlich unterstützt und mitgetragen wird, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Im konkreten Fall soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um durch Vorhabenspezifische Festsetzungsmöglichkeiten den betriebsbezogenen Erfordernissen der EWU als auch des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes ausreichend Rechnung tragen zu können.

Die Gemeinde Serba hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ festgestellt und sieht auf Grund der bisherigen Ausführungen sowie der nachfolgend zusammenfassend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit dieser Planaufstellung:

- Planung zur Standortsicherung und nachhaltigen Standortentwicklung eines bereits seit 1995 bestehenden Unternehmens, der Fa. EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH in Serba,
- Schaffung der notwendigen Voraussetzungen zur Sicherung und der Erweiterung von Arbeitsplätzen; nicht nur in der Bauphase, sondern auch in der späteren betriebsbezogenen Nutzung,
- positive Auswirkungen zur Belebung der regionalen Wirtschaft (Handwerk und Gewerbe),
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes im Hinblick auf das geplante Erweiterungsvorhaben in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Serba durch das Instrumentarium der kommunalen Bauleitplanung,
- Erfassung, Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Nutzungskonflikte mit vorhandenen, angrenzenden Nutzungen (z.B. Wasser- / Naturschutzrecht etc.), um nutzungsverträgliche, möglichst konfliktfreie und damit investitionssichere städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH hat den Produktionsstandort am Schwemmburg seit Inbetriebnahme im Jahr 1995 ständig im baulichen Bestand modernisiert und bis zum heutigen Stand ausgebaut. Die Gemeinde Serba wird mit der Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits vorhandener gewerblich genutzter Standort, entwickelt und für künftige Anforderungen ertüchtigt werden soll.

## 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 46.360 m<sup>2</sup>. Es liegt ca. 600 m östlich der Ortslage von Serba verkehrsgünstig an der Landesstraße L1070 und ist fast vollständig von Waldflächen umschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Gemeinde Serba) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel zu erreichen.

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst im Verfahrensschritt Rechtsplan)
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen

**Hinweis:** Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- TA Lärm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025)
- Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT 2012)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- keine

## 8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bereits im Pkt. 2. der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass sich der Standort der „EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH“ außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet und sowohl die derzeitige als auch die beabsichtigte zukünftige Nutzung **keine** Privilegierung gemäß § 35 (1) BauGB besitzt.

Da die Gemeinde Serba das geplante Vorhaben ausdrücklich städtebaulich unterstützt und mitträgt, bleibt nur der Einsatz des Instrumentariums der verbindlichen Bauleitplanung, um im Ergebnis des Planverfahrens die erforderlichen Rahmenbedingungen für diese Standortsicherung und -entwicklung zu schaffen.

Im konkreten Fall soll – wie zuvor schon ausgeführt – ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um durch Vorhabenspezifische Festsetzungsmöglichkeiten den betriebsbezogenen Erfordernissen der EWU als auch des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes ausreichend Rechnung tragen zu können.

## 8.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

**Ziele der Raumordnung** sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

**Grundsätze der Raumordnung** sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

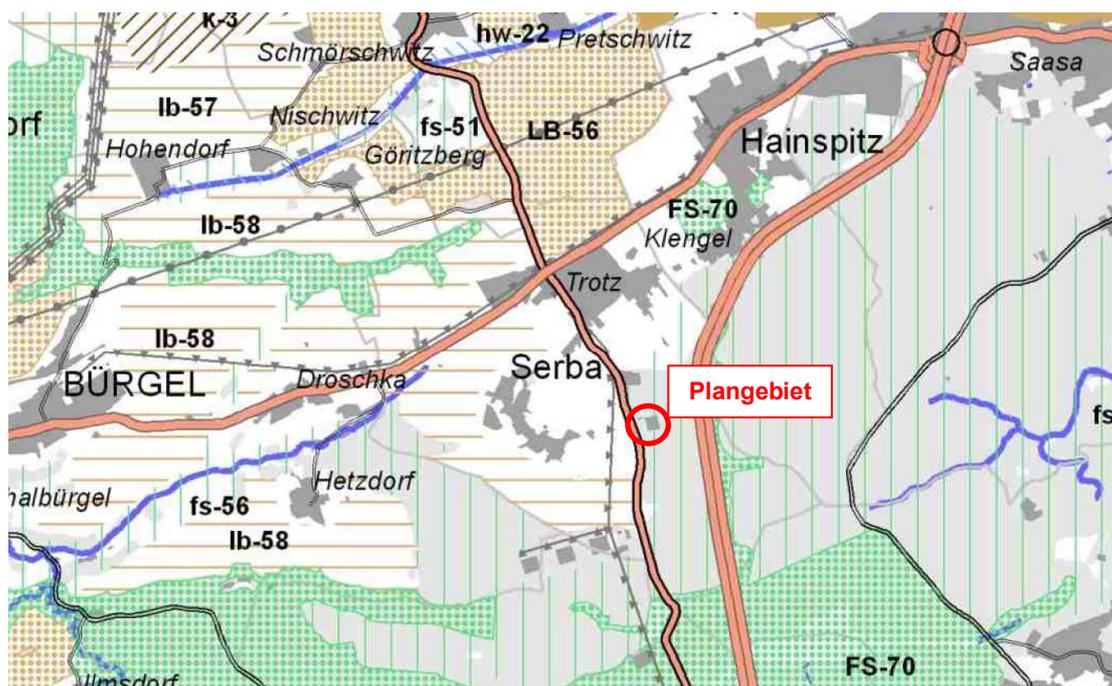
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Thüringer Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT 2021) relevant.

### Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025):

Auf Grund der geringen Größe der Gemeinde Serba und der spezifischen Standortsituation der „EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH“ in Serba sind dem Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) im Hinblick auf die vorgesehenen Standortsicherungs- und entwicklungsmaßnahmen keine konkreten Zielvorgaben zu entnehmen.

### Auszüge aus dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Der Gemeinde Serba ist im Regionalplan Ostthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Sie ist dem Grundversorgungsbereich Hermsdorf / Bad Klosterlausnitz (Mittelzentrum) zugeordnet. Die Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist die erfüllende Gemeinde für die Gemeinde Serba.



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Das Plangebiet liegt im äußersten Randbereich des über 21 km<sup>2</sup> großen Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung „fs 50“ (Holzland zwischen Hermsdorf, Eisenberg und Tautenhain, Raudatal) – Grundsatz der Raumordnung) – direkt an der Landesstraße L1070. Unter Pkt. 4.1.2 Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung im Grundsatz G-6 heißt es dazu weiter:

*„In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Da es sich bei dem in Rede stehenden Standort, um eine bereits gewerblich genutzte Fläche zur Lebensmittelproduktion handelt und dieser Standort für die Zukunft neu aufgestellt und entsprechend etwas erweitert werden muss und soll, wird der raumordnerische Grundsatz fs 50 zu Gunsten dieser Standortentwicklung zurückgestellt.

Andere zwingend zu beachtende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben des Thüringer Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) sowie des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT 2012) werden bei der Aufstellung der in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

**Somit kann die Gemeinde Serba davon ausgehen, dass sie mit dem Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmberg“ ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.**

### 8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Serba

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten, so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Gemeinde Serba besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sie ist sich aber dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches vom Personalbestand der Gemeinde Serba bzw. der erfüllenden Gemeinde Bad Klosterlausnitz allein nicht erarbeitet und begleitet werden kann. Die Gemeinde Serba war in den letzten Jahren jedoch nicht in der Lage, Aufträge an externe Fachplaner auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt der Gemeinde Serba nicht eingestellt werden konnten.

Ungeachtet der o.a. Ausführungen würde der Zeitraum zur Aufstellung und Durchführung eines Flächennutzungsplanverfahrens erfahrungsgemäß viele Monate oder auch Jahre umfassen.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der aufzustellende verbindliche Bauleitplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen oder zu ändern.

Im konkreten Fall macht die Gemeinde Serba davon Gebrauch und begründet das wie folgt:

- Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EWU Standort – Am Schwemmberg“ handelt es sich um einen Standort, auf welchem sich bereits seit 1995 der Produktionsstandort der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH befindet.
- Die Umsatzsteigerung in den letzten Jahren (siehe auch Pkt. 2 der Begründung) innerhalb der im Kern über 25 Jahre alten Bausubstanz erfordert dringend umfangreiche Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesem Produktionsstandort.

- Weiterhin sollen mit der Betriebsweiterung die Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte qualitative und quantitative Entwicklung des Unternehmens gelegt werden.
- Bis zu 20 neue Arbeitsplätze sollen dann im Betrieb geschaffen werden. Derzeit sind im Unternehmen 55 Menschen beschäftigt.
- Die Produktionskapazität kann dann ebenfalls um weitere, ca. 25% auf ca. 4200 t/a gesteigert werden.
- Eine generelle Standortverlagerung egal an welchen anderen Standort ist betriebswirtschaftlich nicht darstellbar, da hier bereits Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung des Standortes geflossen sind, die dann abgeschrieben werden müssten.

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann und soll deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden. Der Inhalt des Bebauungsplanes wird der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Serba nicht entgegen stehen.

#### **8.4. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren (gem. § 2 (2) BauGB) beteiligt. Die Gemeinde Serba geht derzeit aber davon aus, dass im konkreten Fall durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EWU Standort – Am Schwemmburg“ die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden.

#### **9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB**

Die Gemeinde Serba sieht zur Erreichung der im Pkt. 2. der Begründung dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im sogenannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Gemeinderat der Gemeinde Serba am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Serba keinen Flächennutzungsplan besitzt, bedarf es der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Landkreis Saale-Holzland-Kreis. Gemäß § 10 BauGB ist diese Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anschließend durch die Gemeinde Serba ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach 10a (1) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

#### **10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB**

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

**Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EWU Standort – Am Schwemmburg“ der Gemeinde Serba.**

Rechtsgrundlage § 1 (6) BauGB	Betroffenheit durch Festsetzungen	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wurden planungsrechtlich berücksichtigt.</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>Der das Plangebiet umgebende Wald wirkt als natürliche Grenze, geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Vorprägung der angrenzenden Bereiche.</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes untersucht, der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Parallel erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>nicht negativ betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet; Abwasserbeseitigung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik.</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>

Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>ein seit 1995 erfolgreich wirtschaftlich tätiger fleisch- und wurstverarbeitender Betrieb soll am bisherigen Standort betriebswirtschaftlich ertüchtigt und zukunftsorientiert neu aufgestellt werden</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>die Inanspruchnahme notwendiger Waldflächen wird kompensiert</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>Sicherung der vorhandenen 55 Arbeitsplätze und Schaffung der Grundlage für weitere 20.</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkausbaus,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	<i>Festsetzung von grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet</i>

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 177 „Altenrodaer Grund / Hainspitz“ (Zone III). Nutzungskonflikte mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung am Standort der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH sind nicht zu befürchten.

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Serba, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Weitere Schutzgebiete des Wasserrechtes und des Naturschutzes werden durch den räumlichen Geltungsbereich nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Serba davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

## 11. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

### 11.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Serba dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 46.360 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke:

- 290/4, 298/4 und 148/5 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Klengel,
- 156/8, 156/7, 156/5 und 157/16 der Flur 3 der Gemarkung Klengel,
- 389/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Serba sowie
- 391 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Serba.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Gemeinde Serba).

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1.000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 11.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der in Pkt. 2 genannten Ziele zu schaffen, erfolgte die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE\*) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. den Textliche Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (5).

Im § 1 (2) der textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass

- Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen,
- Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und
- Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO

*im Gewerbegebiet (GE\*) nicht zulässig sind.* Darüber hinaus regelt die Textliche Festsetzung § 1 (4), dass gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO auch die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO *im Plangebiet nicht zulässig sind.*

Damit soll insbesondere erreicht werden, dass immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen im Hinblick auf den umgebenden Natur- und Landschaftsraum und die über 600 m westlich gelegene Ortslage von Serba von vornherein ausgeschlossen oder zumindest deutlich minimiert werden.

Da die EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH im Zuge der vorgesehenen umfangreichen Umstrukturierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an diesem Produktionsstandort in Serba aus zahlreichen logistischen und personellen Gründen auch beabsichtigt den bisherigen Betriebsverkauf mit dem angegliederten Cateringbereich aus Eisenberg mit in den Standort in Serba einzubinden, erfolgte die Textliche Festsetzung § 1 (3), dass gemäß § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen (Werksverkauf).

Da im konkreten Planfall der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festsetzt, ist gemäß § 12 (3a) BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dieses erfolgte im § 1 (5) der Textlichen Festsetzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert; dem baulichen Bestand und den geplanten baulichen Erweiterungen wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch relativ wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (2) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude und orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand sowie den geplanten Gebäuden der Betriebserweiterung.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Er befindet sich in der Mitte der Landesstraße L1070 auf Höhe der Mitte der neuen Einfahrt zum Plangebiet. Dieser Höhenbezugspunkt ist auch zukünftig stabil und damit belastbar.

Als Oberkante OK Gebäude im sonstigen Gewerbegebiet GE\* gilt das lotrechte Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude.

Die zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen bis maximal 2,5 m stellt noch einmal klar, dass sich die festgesetzte OK nur auf die eigentlichen Gebäude bezieht.

Der Nachweis der Einhaltung der maximal zulässigen Höhe der Baukörper im Bezug zum festgesetzten Höhenbezugspunkt hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

### **11.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen und orientiert sich im Wesentlichen am baulich vorhandenen Bestand sowie den geplanten Flächen der betrieblichen Erweiterungen.

Die festgesetzte zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen durch Rampen und Vorbauten bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m und einer Breite von max. der Hälfte der Gebäudelänge gibt dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche konkrete Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

Alle festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 24 (1) ThürStrG nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone zur Landesstraße L1070.

Die Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich jedoch innerhalb der, in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone befinden, unterliegt im Allgemeinen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Gemäß § 24 (8) ThürStrG gilt das im konkreten Planfall jedoch nicht, da das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entsprechen wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der zuständigen Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Im Übrigen betrifft das im konkreten Fall lediglich den neuen Standortzufahrtsbereich von und zur L1070, welcher in enger Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger geplant und umgesetzt werden soll.

#### 11.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Im Zuge der geplanten weiteren Standortentwicklung soll – wie bereits ausgeführt – die bisherige Ein- und Ausfahrt von und zur Landesstraße L 1070 um ca. 20 m nach Norden bis auf die Höhe der Abfahrt von der L1070 nach Serba verschoben werden. Damit würde die neue Zufahrt in der verlängerten Achse der Zufahrtsstraße nach Serba liegen.

Gleichzeitig soll eine Linksabbiegerspur aus Richtung der B 7 kommend gebaut werden, um insgesamt die Verkehrssicherheit an diesem Knoten zu erhöhen. Das geschieht in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger.

Der durch die gewerbliche Nutzung verursachte ruhende Verkehr ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen.

Da der Standort außerhalb einer Ortsdurchfahrt liegt, besteht gemäß § 24 des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) im Bereich der Landesstraße L1070 westlich des Plangebietes ein Bauverbot im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L1070.

Alle festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet liegen – wie zuvor bereits erwähnt – außerhalb dieser, in der Planzeichnung gemäß § 24 (1) ThürStrG nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone zur Landesstraße L1070.

Bezüglich der Errichtung von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich jedoch innerhalb der, in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone befinden (hier z.B. der neue Standortzufahrtbereich), wird auf die Ausführungen im Pkt. 11.4 der Begründung zuvor verwiesen.

#### 11.5. Waldflächen (§ 9 (1) Nr.18b BauGB)

Die Betriebsflächen der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH sind fast vollständig von Waldflächen umgeben. **Alle** Waldflächen im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich **im Eigentum der EWU**.

Die Festsetzung der Waldflächen innerhalb des Plangebietes erfolgte gemäß Thüringer Waldgesetz und entsprechend der beabsichtigten und auch künftig zu sichernden langfristigen Standortentwicklungsziele. Für die Flächen, welche dauerhaft der Waldnutzung entzogen werden, sind primär Ersatzaufforstungen bzw. Ersatzzahlungen gemäß Thüringer Waldgesetz vorgesehen, um die landesweiten Waldflächen zu erhalten. Dazu werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Serba in Absprache mit dem zuständigen Thüringer Forstamt entsprechende Vereinbarungen getroffen.

Gemäß § 26 (5) ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m zum Wald einzuhalten. Bei einer durchschnittlichen potentiellen Endhöhe von Waldbäumen von ca. 30 m (unter Thüringer Wuchsbedingungen), soll damit ausgeschlossen werden, dass durch ggf. umstürzende Bäume oder herabfallende Äste Gebäude und darin sich aufhaltende Menschen zu Schaden kommen.

Um den vorhandenen und auch künftig geplanten Gebäudebestand, der sich in einer Entfernung von unter 30 m zum Wald befindet und bei dem mit einem ständigen Aufenthalt von Menschen zu rechnen ist, sicher nutzen zu können, sind in der Folge gestufte Waldränder mit niedrigwachsenden Baum- und Straucharten (typische Waldsträucher und Bäume II. Wuchsordnung) zu entwickeln und nachhaltig zu pflegen. Dazu wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter Pkt. 4) entsprechende Festsetzungen getroffen. Die künftige Nutzungsart bleibt aber nach wie vor „Wald“.

Von diesen gestuften Waldrändern mit niedrigwachsenden Gehölzen dürfen perspektivisch keine Gefahren für die Gebäude und den sich darin aufhaltenden Menschen ausgehen. Ziel muss es sein, dass ggf. umstürzende Bäume oder herabfallende Äste die Gebäude, bei denen mit einem ständigen Aufenthalt von Menschen zu rechnen ist, nicht erreichen. Damit verbundene Ertragseinbußen, die durch eine derartige Bewirtschaftungsänderung (Verzicht auf eine ertragsorientierte Forstwirtschaft) entstehen, muss der Waldbesitzer tragen. Im konkreten Fall ist das der Vorhabenträger selbst.

Die mit dieser forstwirtschaftlichen Maßnahme verbundene Waldumwandlung stellt gemäß § 14 (2) BNatSchG keinen naturschutzfachlichen Eingriff dar, da die Flächen, auf denen eine Baumentnahme vorgenommen wird, weiter als Waldflächen im forstwirtschaftlichen Sinn bewirtschaftet werden. Es erfolgt hier, im Zuge des Waldumbaus, lediglich eine Einschränkung der Pflanzenarten im Zuge der Wiederaufforstung. Die entsprechenden Pflanzlisten sind in den Maßnahmenblättern im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan enthalten.

Diese Flächen, welche künftig als gestufter Waldrand mit niedrigwachsenden Baum- und Straucharten zu entwickeln und nachhaltig zu pflegen sind, wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Waldflächen W<sub>2</sub>“ festgesetzt.

Für die Flächen, welche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Waldflächen W<sub>1</sub>“ festgesetzt wurden, gibt es keine Bewirtschaftungseinschränkungen, da sie den o.a. 30 m Abstand einhalten.

#### 11.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Um den durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet auszugleichen, wurden folgende grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen.

Im § 5 (1) der Textlichen Festsetzungen wurde verbindlich geregelt, dass der gewachsene Bodenaufbau überall dort zu erhalten ist, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Der Schutz von funktionsfähigem Boden soll so weit wie möglich auch in Siedlungsgebieten gewahrt bleiben. Die Funktionen von anthropogen beeinträchtigten Böden sind insbesondere durch das reduzierte Wasserspeichervermögen vielfach irreversibel gestört und bewirken eine geringe Bodenkühlleistung und den entsprechenden negativen Synergieeffekten für den gesamten Naturhaushalt.

Zur Vermeidung der Lebensraumzerschneidung sind Einfriedungen so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mind. 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird (§ 6 (1) der Textlichen Festsetzungen).

Die im Plangebiet neu anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Bepflanzung im Plangebiet hat ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu erfolgen.

#### 12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nach Kenntnisstand der Gemeinde Serba keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 177 „Altenrodaer Grund / Hainspitz“ (Zone III). Nutzungskonflikte mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung am Standort der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH sind aus Sicht der Gemeinde Serba nicht zu befürchten.

Gemäß § 24 des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) besteht im Bereich der Landesstraße L1070 westlich des Plangebietes ein Bauverbot im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L1070.

Die Lage des Plangebietes im geplanten Wasserschutzgebiet und die Bauverbotszone wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

**Bauverbotszone entlang der L1070 gemäß § 24 des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG):**

Gemäß § 24 des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) besteht im Bereich der Landesstraße L1070 westlich des Plangebietes ein Bauverbot im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L1070.

Darin dürfen

- Hochbauten jeder Art außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie
- bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen

nicht errichtet werden.

Die Intention des Gesetzgebers für die in § 24 des ThürStrG ausgesprochenen Bauverbote und Baubeschränkungen längs der Landes- oder Kreisstraßen ist die Notwendigkeit, im Hinblick auf künftige Ausbaupläne sowie die Erfordernisse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, keine Erschwernisse zuzulassen. So soll z.B. eine durch die Verkehrsentwicklung bedingte Verbreiterung oder Veränderung der Straße nicht durch vorhandene Hochbauten erschwert oder der fließende Verkehr nicht durch Fahrzeuge, die aus Zufahrten kommen, gefährdet werden.

Im Zuge der anstehenden Umstrukturierungs- und Standortentwicklungsmaßnahmen soll jedoch die bisherige Standortzufahrt von und zur Landesstraße L 1070 um ca. 20 m nach Norden bis auf die Höhe der Abfahrt von der L1070 nach Serba verschoben werden und gleichzeitig eine Linksabbiegerspur aus Richtung der B 7 gebaut werden, um insgesamt die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Das geschieht in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger.

Ungeachtet dessen wurde die Bauverbotszone von 20 m im Bebauungsplan rechtseindeutig nachrichtlich übernommen. In der Begründung (Pkt. 11.3 und 11.4.) wurde auch ausführlich dargelegt, für welche bauliche Anlagen gemäß § 24 ThürStrG ein Bauverbot besteht.

Das geplante Bauvorhaben wird im konkreten Planfall somit gemäß § 24 (8) ThürStrG den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der unteren Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Es gibt keine weiteren, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzerzwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, die gemäß § 9 (6) BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

#### 14. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

#### 15. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 46.360 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Gewerbegebiet GE* gemäß § 8 BauNVO (davon GRZ-relevante Fläche (0,8) = 23.448 m <sup>2</sup> )	29.310 m <sup>2</sup> =	63,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.180 m <sup>2</sup> =	2,6 %
Waldfläche	15.870 m <sup>2</sup> =	34,2 %
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 46.360 m<sup>2</sup> =</b>	<b>100,00%</b>

#### 16. Erschließung

##### 16.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über einen neuen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Landesstraße L1070 verkehrstechnisch erschlossen werden.

Im Zuge der geplanten weiteren Standortentwicklung soll die bisherige Ein- und Ausfahrt von und zur Landesstraße L 1070 um ca. 20 m nach Norden bis auf die Höhe der Abfahrt von der L1070 nach Serba verschoben werden. Damit würde die neue Zufahrt in der verlängerten Achse der Zufahrtsstraße nach Serba liegen.

Gleichzeitig soll eine Linksabbiegerspur aus Richtung der B 7 kommend gebaut werden, um insgesamt die Verkehrssicherheit an diesem Knoten zu erhöhen. Das geschieht in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulasträger.

Die derzeitige Zufahrt zur L1070 wird nach Inbetriebnahme der neuen Zufahrt zurückgebaut.

##### 16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Im Zuge der geplanten weiteren Standortentwicklung wird eine neue leistungsfähige Kläranlage mit integriert, welche die kommunale Abwasseranlage entlasten soll.

Auf dem Grundstück anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist weiterhin dezentral zurückzuhalten, zu verdunsten, zu versickern bzw. abzuleiten. Die Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

### 16.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung bedarfsgerecht erschlossen. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine neuen oder wesentlich weitergehenden Anforderungen ausgelöst.

Die Löschwasserversorgung wird derzeit durch 2 unterirdische Löschwasserbehälter gesichert. Im Zuge der nun geplanten Maßnahmen zur weiteren Standortsicherung und Betriebserweiterung ist der Neubau eines Löschwasserteiches mit oberliegender Versickerungsmulde vorgesehen, die den Bedarf an Löschwasser des zukünftigen Standortes insgesamt vollständig abdecken wird. Im Teil 5 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ auf der Planzeichnung ist dieser Löschwasserteich im Norden des Plangebietes dargestellt.

### 16.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Gas- und Elektroenergieversorgung bedarfsgerecht erschlossen. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine neuen oder wesentlich weitergehenden Anforderungen ausgelöst.

### 16.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Saale-Holzland-Kreis integriert.

### 17. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Serba sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### 18. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Serba, November 2022