



Gemeinde Serba

Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmberg“

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Serba April 2023

Präambel

zur Begründung

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

Verfahrensstand: Entwurf

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) 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
E-Mail: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Serba, April 2023

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.....	7
6.	Inhalt der Planunterlagen	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen	7
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	8
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Serba.....	10
8.4.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	13
9.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	13
11.	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen	15
11.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	15
11.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)	16
11.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	17
11.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	17
11.5.	Waldflächen (§ 9 (1) Nr.18b BauGB).....	18
11.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).....	18
11.7.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	19
12.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	19
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	19
14.	Hinweise zum Planvollzug.....	20
15.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	20
16.	Erschließung.....	21
16.1.	Verkehrliche Erschließung	21
16.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	21
16.3.	Trink- und Löschwasserversorgung	21
16.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung	21
16.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	21
17.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	22
18.	Planverfasser	22

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 L1070 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 2021 insgesamt ca. 701 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 Kühlflächen, 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.

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.

Die im Vorentwurf noch enthaltene „2. Baustufe“, welche innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollte, ist im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nicht mehr Bestandteil des überarbeiteten Entwurfes. Die Gemeinde wurde darauf hingewiesen, dass es Zweifel gibt, ob eine Umsetzungsverpflichtung des Vorhabenträgers gemäß § 12 (1) BauGB, die er mit der Gemeinde vertraglich vereinbaren muss, über einen so langen Zeitraum überhaupt erfüllt bzw. auch gesichert werden kann.

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 (seit 1995) genießt zwar Bestandschutz, ist jedoch gemäß § 35 (1) BauGB nicht privilegiert, sodass die geplanten Erweiterungsbauvorhaben als sonstige Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zu beurteilen und zu entscheiden sind.

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

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Serba, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, um in einem öffentlichen Planverfahren nach Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und nachhaltige Standortentwicklung für dieses Unternehmen zu erreichen, was seitens der Gemeinde Serba städtebauplanungsrechtlich unterstützt und mitgetragen wird, um auch künftig die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln des täglichen Grundbedarfs zu sichern.

Diese *Kommunale Planungshoheit* der Städte und Gemeinden ist durch Artikel 28 des Grundgesetzes (GG) verfassungsmäßig gesichert.

Darauf aufbauend stellt das Baugesetzbuch (BauGB) im § 1 (3) Satz 1 BauGB unmissverständlich klar, dass die Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit zwar nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Das BauGB stellt darüber hinaus aber auch klar, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Rechtsanspruch besteht. Ein Anspruch kann dabei auch nicht durch einen Vertrag begründet werden. Die Gemeinde Serba hat über die Einleitung dieses Planverfahrens zu entscheiden und dieses nach umfassender Prüfung auch getan.

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 eines bereits an dieser Stelle seit 1995 bestehenden Unternehmens, der Fa. EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH in Serba,
- Sicherung der geplanten Standortentwicklung eines Nahrungsmittelbetriebes, welcher der kritischen Infrastruktur zuzuordnen ist, deren Schutz zu den Kernaufgaben staatlicher und unternehmerischer Sicherheitsvorsorge zählt (§ 2 (2) Nr. 3 Raumordnungsgesetz - ROG),
- 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,
- Ausgleich und Ersatz der nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

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.

Auch wenn durch die nun geplante Standortentwicklung neue, bislang nicht baulich genutzte, angrenzende Flächen in Anspruch genommen werden, wird die Gemeinde Serba mit der Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im konkreten Fall dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits vorhandener, gewerblich vorbelasteter Standort entwickelt und für künftige Anforderungen ertüchtigt werden soll.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 600 m östlich der Ortslage von Serba verkehrsgünstig an der Landesstraße L1070 und ist fast vollständig von Waldflächen umschlossen.

Es besitzt nun nur noch eine Gesamtbruttofläche von ca. 45.180 m², da sich im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der derzeitigen Ein- und Ausfahrt zum Standort nichts ändern soll. Die ursprünglich einmal in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teile der Landesstraße L1070) ist nicht mehr Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 – Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Teil 6 – Verfahrensvermerke
- 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"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ TA Lärm | <ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) |
|---|---|

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 in den Abschnitten 2. und 4. 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 (siehe dazu auch Pkt. 4. der Begründung), 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).

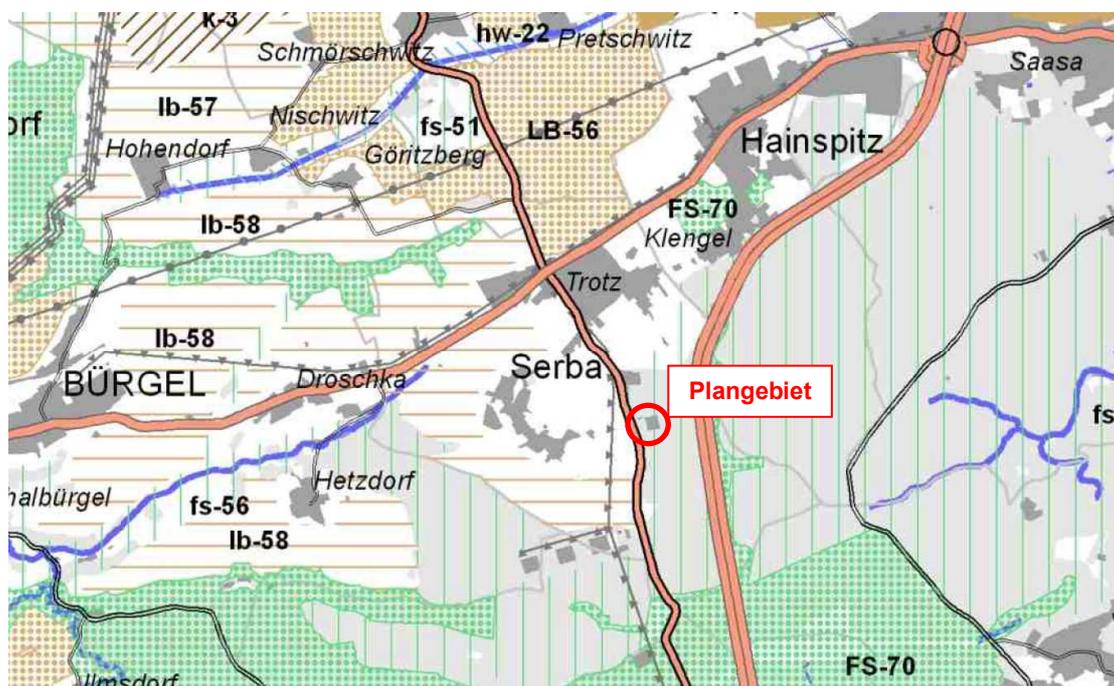
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Thüringer Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT 2021) relevant.

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 km² 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.“

Der derzeitige Betriebsstandort der Firma EWU ist im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012) als Siedlungsfläche grau dargestellt. Da es sich bei dem in Rede stehenden Standort, um eine bereits gewerblich genutzte Fläche zur Nahrungsmittelproduktion und -verarbeitung handelt und dieser Standort zukunftsorientiert neu aufgestellt und dazu 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 Schwemmburg“ 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 noch 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.

Zwar sind die nach der Wende zunächst geltenden Sonderregelungen für die fünf neuen Bundesländer, nach denen auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Planungen aufgestellt werden konnten, entfallen, allerdings hat der Gesetzgeber den Gemeinden nach wie vor neben dem planungsrechtlichen Regelfall des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB auch die Option zur Wahl eines Planverfahrens zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 (4) BauGB gesetzlich eingeräumt. Dabei muss die Gemeinde allerdings nachweisen, dass dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes (ThLVwA) vom 06.01.2023 wird dieses grundsätzlich so auch bestätigt. Entgegen den weiteren Ausführungen des ThLVwA – insbesondere im Hinblick auf die dringenden Gründe – sieht die Gemeinde Serba im konkreten Fall jedoch die Voraussetzung dafür als gegeben an.

Die Größe aller derzeit vorhandenen durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommene Flächen am Betriebsstandort umfasst ca. 1,2 ha. Die Gemeinde Serba teilt deshalb nicht die Meinung des ThLVwA, dass der Bebauungsplan zur Modernisierung und ca. 1 ha Erweiterung des Betriebsstandortes der Firma EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH in Serba Einfluss für die gesamtgemeindliche Entwicklung der Gemeinde Serba haben könnte.

In welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, definiert das Baugesetzbuch nicht. Es handelt sich somit zunächst einmal um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Das Verwaltungsgericht Magdeburg hat - im U. v. 19.03.2010 - 4 A 35/08 - juris. Rn. 45 - zu der Funktion des Tatbestandsmerkmals dringende Gründe ausgeführt:

„Dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB stellen eine Konkretisierung des städtebaulichen Erfordernisses für den Bebauungsplan in den Fällen dar, in denen ein beschlossenes planerisches Gesamtkonzept für das Gemeindegebiet in Gestalt des Flächennutzungsplans noch nicht existiert und dessen Aufstellung nicht abgewartet werden kann.“

Darüber hinaus hat das Verwaltungsgericht Magdeburg - im U. v. 19.03.2010 - 4 A 35/08 - juris. Rn. 45 - zu der Frage, in welchen Fällen dringende Gründe vorliegen, ausgeführt:

„Dringende Gründe sind solche von ernst zu nehmendem Gewicht, die zum Vorziehen der verbindlichen Planung drängen. Dies ist etwa der Fall, wenn erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde vermieden oder die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens verwirklicht werden sollen (BT-Drucks. 8/2451 S. 17). Erhebliche Nachteile können darin bestehen, dass Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zur Sicherung oder Neuschaffung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können oder ohne ihn ein starker Bedarf an Bauland, der aus dringenden städtebaulichen Gründen gedeckt werden muss nicht gedeckt werden kann.“

Es muss somit ein dringender Planungsbedarf im Hinblick auf den Bebauungsplan bestehen. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch eine vorzeitige verbindliche Bauleitplanung zu erwarten ist als durch das Warten auf den Flächennutzungsplan (siehe dazu auch das Urteil des Oberverwaltungsgericht Weimar (Urteil v. 22.06.2011 - 1 KO 238/10 -juris. Rn. 32).

Im Hinblick auf die dringenden Gründe für die Planaufstellung nach § 8 (4) BauGB ist auch das Planungsermessen der verfahrensführenden Gemeinde zu beachten. Im konkreten Fall begründet die Gemeinde Serba den dringenden Planungsbedarf aus kommunaler Sicht im Zusammenhang mit der notwendigen Modernisierung und Erweiterung der seit Jahrzehnten bereits an diesem Standort in Serba wirtschaftlich tätigen Firma EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH wie folgt:

- Die derzeit für den wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen am Betriebsstandort haben eine Größe von insgesamt ca. 1,2 ha.
- Die im Ergebnis des vorliegenden überarbeiteten Planentwurfs festgesetzte Gewerbegebietsfläche hat eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha und stellt somit klar, dass neue Flächen für Gebäude und bauliche Anlagen im Zusammenhang mit den geplanten erforderlichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der EWU nur im Umfang von ca. 1 ha in Anspruch genommen werden sollen.
- Die Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, alle Flächen in einen Bebauungsplan einzubeziehen, die zur Bewältigung möglicher Konflikte erforderlich sind: aus diesem Grunde hat auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Gesamtgröße von ca. 4,5 ha und beinhaltet neben den ca. 2,2 ha Gewerbegebietsfläche auch noch 1,5 ha festgesetzte Waldflächen, 0,7 ha Flächen für Maßnahmen für Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie 0,1 ha private Grünflächen.
- Damit wurden u.a. auch die Bereiche zur Festsetzung der notwendigen 30m Waldabstandsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in den Naturhaushalt in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

Der geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde Serba wird dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

An die Durchführung der geplanten Erweiterung ist auch klar die Sicherung bestehender Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Arbeitsplätze geknüpft. Insoweit ist anerkannt, dass erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde bestehen dann bestehen können, wenn Erweiterungen von Gewerbebetrieben zur Sicherung von Arbeitsplätzen ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden können (Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 118. EL 2015, § 8 Rn. 56).

Darüber hinaus würde auch der Zeitraum zur Aufstellung und Durchführung eines Flächennutzungsplanverfahrens erfahrungsgemäß viele Monate oder auch Jahre umfassen. Ungeachtet dessen nimmt die Gemeinde Serba das Planverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EWU Standort – Am Schwemmburg“ zum Anlass, das Thema „Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Serba“ im Gemeinderat zu prüfen.

Die Gemeinde Serba möchte an dieser Stelle auch noch einmal auf die im Pkt. 4. der Begründung dargelegten Gründe der Erforderlichkeit dieser Planung verweisen, um sie an dieser Stelle nicht noch einmal zitieren zu müssen.

Nicht zuletzt hat die Gemeinde Serba die Hinweise aus der Stellungnahme des ThLVWA vom 06.01.2023 aufgegriffen und sich mit den dort angesprochenen Standortalternativen auseinandergesetzt.

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des o.a. Vorhaben- und Erschließungsplanes Gewerbegebiet „Unter den kleinen Fichten“ der Gemeinde Serba wurde bereits am 31.07.2008 durch den Gemeinderat gefasst. Mit Datum vom 15.09.2008 erfolgte die Genehmigung des Planaufhebungsverfahrens, welche am 25.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Damit trat der Bauleitplan außer Kraft.

Innerhalb dieses ca. 19,7 ha großen Bebauungsplanes "Gewerbepark" im Bereich „Hinterm Teich“ wurden ca. 7,1 ha als Gewerbegebiet und 3,1 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf der verbleibenden Fläche befanden / befinden sich 2 Gärtnereien sowie weitere bauliche Nutzungen, der Weiher und die geplanten Grünflächen. Der südöstliche Teil des Plangebietes wurde im Hinblick auf seine Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb dieses Plangebietes gibt es noch 3 unbebaute Teilflächen mit einer Brutto-Flächengröße von ca. 0,4, ca. 0,5 und ca. 1,1 ha Größe, die erschlossen sind, aber voneinander getrennt liegen, die auf Grund ihrer Größe zumindest für die Standortentwicklung Am Schwemmburg keine Alternative darstellen.

Darüber hinaus gibt es keinen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet im Bereich der Bahnhofstraße. Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen in der Bahnhofstraße sind keine vorhabenspezifisch relevanten Potentialflächen mehr vorhanden.

Der in Rede stehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan kann und soll deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB weiter 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 wurden im Planverfahren gem. § 2 (2) BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung kann die Gemeinde Serba davon ausgehen, dass im konkreten Fall durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EWU Standort – Am Schwemmberg“ die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden.

Der Hinweis der Gemeinde Hainspitz zur Errichtung einer eigenen leistungsfähigen Kläranlage auf dem Betriebsgrundstück wird bei der weiteren Umsetzung beachtet.

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 Schwemmberg“ 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 Schwemmberg“ 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, 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 sowie Waldersatzmaßnahmen werden 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 durch Neubau einer leistungsfähigen Kläranlage 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 Immissionsschutzrechtes	<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. 228 „WSG Altenrodaer Grund Hainspitz“ (Zone III). Nutzungskonflikte mit dem geplanten Vorhaben zur Erweiterung am Standort der EWU Thüringer Wurst und Spezialitäten GmbH sind jedoch nicht zu befürchten.

Geologische Belange / Baugrundbewertung:

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet von weißgrauen, selten rötlichen, feinkörnigen, bankigen Sandsteinen des Bausandsteins des Mittleren Buntsandsteins mit flacher Schichtenneigung nach Nordwesten, welche eine hohe Tragfähigkeit aufweisen. Über der plattigstückigen Auflockerungszone der anstehenden Festgesteine ist eine sandig-schluffige, lössbeeinflusste Verwitterungsdecke mit meist geringer Mächtigkeit ausgebildet.

Ungeachtet dessen wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen zu übergeben.

Der Betriebsstandort ist im Thüringer Altlastensystem unter der Thalys-Kennziffer 07103 erfasst. Das ist bei der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung auf der Planzeichnung.

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

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. 45.180 m² und umfasst die Flurstücke:

- 290/4 und 298/4 der Flur 2 der Gemarkung Klengel und
- 156/8, 156/7, 156/5 und 157/16 der Flur 3 der Gemarkung Klengel.

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. Die Einschränkung ergibt sich aus den Textlichen 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 nur 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 bestehenden Ein- und Ausfahrt 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.

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

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung soll sich an der derzeitigen Ein- und Ausfahrt zum Standort nichts ändern. Deshalb ist die ursprünglich einmal in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teile der Landesstraße L1070) nicht mehr Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Entlang der Landesstraße L1070 wurde deshalb nur die Straßenbegrenzungslinie eingezeichnet.

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, wird auf die Ausführungen im Pkt. 11.3 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 nachrichtliche Übernahme 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 ggf. umstürzende Bäume oder herabfallende Äste auf Gebäude diese 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 wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung § 5 (1) getroffen (siehe nächster Abschnitt der Begründung).

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.

Die Festsetzung § 5 (1) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgte, 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. Dazu sind in der Folge gestufte Waldränder mit niedrigwachsenden Baum- und Straucharten (typische Waldsträucher und Bäume II. Wuchsordnung) zu entwickeln und nachhaltig zu pflegen:

„Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben ausschließlich Gehölzpflanzungen im Sinne eines strukturreichen Waldrandes zu erfolgen.

Beginnend von der GE-Fläche in Richtung Wald sind zunächst ein Krautsaum, dann ein Strauchgürtel und vor den Waldflächen ein, arten- und laubholzreicher Baumstreifen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.“

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.

Die entsprechenden Pflanzlisten sind in den Hinweisen auf der Planzeichnung und den Maßnahmenblättern im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan enthalten.

Im § 5 (3) 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 (§ 5 (4) 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.

11.7. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die im Umweltbericht herausgearbeiteten und begründeten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in die Festsetzungen § 5 (1) und § 5 (2) aufgenommen.

12. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Dass der Betriebsstandort im Plangebiet im Thüringer Altlastensystem unter der Thaliskennziffer 07103 erfasst ist, ist bei der weiteren Umsetzung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die entsprechende Kennzeichnung erfolgte auf der Planzeichnung.

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 228 „WSG 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.

Die Bauverbotszone von 20 m wurde 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. 45.180 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet GE* gemäß § 8 BauNVO (davon GRZ-relevante Fläche (0,8) = 17.948 m ²)	22.435 m ² =	49,6 %
private Grünfläche	620 m ² =	1,4 %
Flächen für Maßnahmen für Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB	6.815 m ² =	15,1 %
Waldflächen (nachrichtlich übernommen)	15.310 m ² =	33,9 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 45.180 m² =	100,00%

16. Erschließung

16.1. Verkehrliche Erschließung

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung soll sich an der derzeitigen Ein- und Ausfahrt zum Standort nichts ändern.

Aus diesem Grund ist die ursprünglich einmal in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogene öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teile der Landesstraße L1070) nicht mehr Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der derzeit bestandsgeschützte Ein- und Ausfahrtbereich wurde in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

16.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Im Zuge der geplanten Standortentwicklung wird eine neue leistungsfähige Kläranlage gebaut werden, welche die kommunale Abwasseranlage entlasten soll. Sie ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (südlich des Löschwasserteiches) im Norden des Plangebietes dargestellt. Die Bauantragsunterlagen dazu sind bereits in Arbeit.

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.

Das Niederschlagswasser der zukünftigen Dachflächen wird an eine Regenwassergrundleitung angebunden und nach Vorreinigung in den Löschwasserteich mit Versickerungsmulde geleitet, wo es versickern kann. Das Niederschlagswasser der sonstigen neuen versiegelten Flächen wird über eine Sedimentationsanlage ebenfalls in den neuen Löschwasserteich eingeleitet.

Das Niederschlagswasser der vorhandenen Flächen soll weiterhin in das vorhandene Stillgewässer bzw. von dort in die Wethau eingeleitet (entsprechend der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung).

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, April 2023