

Gemeinde Tautenhain (SHK)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zum langen Tal 2“

mit grünordnerischen Festsetzungen

Vorentwurf 07.10.2022



Quelle: Geoproxy Thüringen (geoportal-th.de); Abruf 28.08.2022

Vorhabenträger	Thomas Weise Fuhrgeschäft und Baumaschinenverleih Zum langen Tal 2 07639 Tautenhain
Planverfasser	Stadtplanungsbüro Dr. Böhme Jenaische Straße 38 07639 Bad Klosterlausnitz
Planungsträgerin	Gemeinde Tautenhain 07639 Tautenhain Hirtenwiesen 16a

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziel und Zweck der Planung - Planerfordernis	3
3.	Grundlagen der Planung	5
3.1	Rechtliche Grundlagen	5
3.2	Vorhandene Planungen	5
3.3	Übergeordnete Planungen	6
3.3.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	6
3.3.2	Regionalplan Ostthüringen (RP OT) 2012	7
3.3.3	Andere übergeordnete Planungen	8
3.4.	Einfügung in die städtebauliche Ordnung	8
4.	Infrastrukturbestand	9
5.	Bebauung und Erschließung – Festsetzungen	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
5.3	Nicht überbaubare, zu begrünende Fläche des Baugrundstücks (i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
5.4	Private Verkehrsfläche (i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
5.5	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	12
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	12
5.7	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)	13
5.8	Hinweise	13
6.	Auswirkungen der Planung	13
6.1	Städtebauliche Auswirkungen (§ 1 Abs. 6 BauGB)	13
6.2	Bodenordnung	14
6.3	Kosten	14
7.	Umweltbericht	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zum langen Tal 2“ umfasst in der Gemarkung Tautenhain, Flur 2, die Flurstücke 288/8; 288/9; 288/15 und 288/23 mit einer amtlichen Größe von zusammen 9.331 qm.

Das Planungsgebiet wird umgrenzt von

- der Straße Zum langen Tal mit dahinter liegende PV-FFA im Nordwesten
- einem Garagengelände im Südwesten
- einem Pflanzstreifen und Ackerland im Südosten sowie
- weiterer Gewerbebebauung im Norden und Nordosten.

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2. Ziel und Zweck der Planung - Planerfordernis

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung als Gewerbegebiet
- Vergrößerung des Baufeldes (Gewerbe)
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt den **Zweck**, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- die Errichtung von Hallen
- die räumliche Ordnung von Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze, Schüttgutboxen
- Eingrünung des Grundstücks zum Außenbereich
- Erwerb eines Streifens aus dem kommunalen Straßengrundstück (288/22).

Das **Planerfordernis** ergibt sich aus der Absicht des Vorhabenträgers seine Grundstücksnutzung in Anpassung an geänderte Geschäftsfelder neu zu ordnen. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Langen Tal/Tautenhain“ (bekannt gemacht am 15.08.2001) stehen dem teilweise entgegen. Ungeplant errichtete bauliche Anlagen bedürfen der nachträglichen Baugenehmigung auf bauleitplanerischer Grundlage gemäß BauGB.

Historie: Der Vorhabenträger - Thomas Weise Fuhrgeschäft und Baumaschinenverleih - war an der GbR zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am langen Tal" (2001) beteiligt.

Als Art der Nutzung sind bisher zulässig:

- a) Fuhrgeschäft im Fernverkehr
- b) Baustofftransporte
- c) Zwischenlagerung von Mutterboden 500 cbm, Stapelhöhe 5,0 m
- d) Zwischenlager von Abbruchmaterialien (nur unbelastete, nicht besonderen Entsorgungsnachweisen bedürftig) max. 750 cbm, Stapelhöhe 5,0 m
- e) Lagerung von Baustoffen auf Paletten (vorrangig Straßen- und Tiefbaumaterialien, Klinker Mauersteine)
- f) Schüttgutlagerung (Sand, Kies in Boxen, Schüttguthöhe bis max. 2,0 m)
- g) Lagerung von Bindemitteln und empfindlichen Stoffen in Lagerhalle
- h) Baumaschinenverleih (Kleingeräte)
- i) Reparaturwerkstatt für eigenen Fahrzeuge und Geräte
- j) Fahrzeugwaschanlage, abflusslos, Waschwasser im Kreislaufbetrieb
- k) Fahrzeugbetankung, Eigenbedarfstankstelle bis 10.000 l Lagermenge, abflusslos, mit vollständiger Überdachung
- l) Wohn- und Geschäftshaus mit Büro, Wohnung f. Geschäftsführer, Einliegerwohnung zur Nutzung d. Fernfahrer, Kellerbereich mind. zwei Garagen.

Eine vorhandene Halle wurde als Fahrzeug-Werkstatt mit Sozialtrakt umgenutzt (Baufeld A1). Das Gebäude erhielt einen Anbau mit Satteldach und ausgebautem Obergeschoss (Teilaufstockung, neue Büroflächen - BG 2003/1912 v. 12.10.2004). Nördlich davon, entlang der Straße wurden eine Überdachung und Schüttgutboxen (BG 2001/2302 v. 15.11.2001) für Betonbruch und Altreifen (Baufeld A3) errichtet. In der nördlichen Grundstücksecke befindet sich eine Wartungsgrube für Lkw, die nach Norden durch hohe Betonelemente abgestützt wird. Die Position k) Waschhalle und Fahrzeugbetankung wurde nicht umgesetzt und sie sollte zusammen mit einem Bürogebäude errichtet werden. Eine weitere Lager-, Reparatur und Verarbeitungshalle soll noch gebaut werden.

wurde der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Baugenehmigung BG 2001/1482 v. 24.01.2005) äußerlich fertiggestellt. Es hat Raum für drei Wohnungen, die jedoch noch nicht ausgebaut sind. Eine Wohnung ist barrierefrei von außen erreichbar, die Einliegerwohnung für den Fernfahrer nicht mehr erforderlich. Zwei Garagen befinden sich im Kellergeschoss.

Am westlichen Grundstückrand ist – ohne Genehmigung - eine Wartungs-/Werkstatthalle errichtet worden, mit der die Geltungsbereichs- und Grundstücksgrenze geringfügig überbaut wurde. Infolgedessen erwarb der Vorhabenträger das Flurstück 288/23, so dass die Abstandsfläche eingehalten und der geplante Grünstreifen gepflanzt werden kann.

Auf dem Gelände befindet sich eine Fahrzeug-Waage, die gelegentlich auch von der Landwirtschaft genutzt wird. Hierfür gestattete die Gemeinde den Bau einer Ausfahrt auf die Straße Zum langen Tal.

Zukünftig beabsichtigt der Vorhabenträger sein Geschäftsfeld wie folgt auszurichten:

- a) Fuhrgeschäft (Baustoff-/Schüttgut-, Betonbruch-Transporte)
- b) Baumaschinenverleih von Groß- und Kleingeräten
- c) Baustoffhandel
- d) Zwischenlagerung von Abbruchmaterial von eigenen Baustellen und Entsorgung
- e) Betonrecycling von eigenen und Fremdbaustellen, Betonbrecher, Siebanlagen, Bagger und Radlader, Wiedereinbau auf eigenen Baustellen oder Verkauf zur weiteren Verarbeitung
- f) Reifenservice und -verkauf, Annahme von Altreifen von Fremd- und eigenen Kunden sowie Reifen von eigenen Fahrzeugen, Reifenrecycling, Herstellung von Reifengranulat (Reifenshredder) zur weiteren industriellen Verarbeitung Auslieferung an verschiedene Kunden

Zunächst wird nur von Zeit zu Zeit Beton von eigenen Baustellen gebrochen und Reifen aus eigener Erzeugung geschreddert. Sofern die Vorhaben e) und f) eine bestimmte Größenordnung überschreiten, ist eine Genehmigung nach dem BImSchG erforderlich, die aber nicht Bestandteil dieses Bauleitplanungsverfahrens ist.

Als **Planverfahren** wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Regelverfahren gewählt, weil nicht der gesamte Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus 2001 geändert wird. Zwar wäre es sinnvoll, für dessen Geltungsbereich insgesamt einen Bebauungsplan neu aufzustellen, weil

- die wasserrechtliche Genehmigung der gemeinsamen vollbiologischen Kläranlage im Jahr 2024 erlischt und der Zweckverband „Thüringer Holzland“ das Schmutzwasser in einem Schacht in ca. 100 m Entfernung übernehmen und einer Zentralen Kläranlage zuleiten würde
- ein weiterer Gewerbetreibender im Gebiet Planungsbedarf hat
- die öffentlich festgesetzte Erschließungsstraße nicht gebaut und gewidmet wurde
- alle gewerblich genutzten Grundstücke mit einer Festsetzung als Gewerbegebiet gleichbehandelt werden würden und flexibel nutzbar wären.

Jedoch sah die Gemeinde darin keinen Planungsanlass, so dass der Vorhabenträger am 09.05.2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens nach § 12 BauGB stellte. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2022 im Gemeinderat gefasst und am 07.10.2022 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht.

Beteiligungskonzept: Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zweistufig durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung findet als öffentliche Bürgerversammlung statt. Die Verwaltung ist verpflichtet, das Verfahren während der Covid-19 Pandemie nach dem Plansicherungsgesetz (PlanSiG) durchzuführen, sofern die Frist einer Beteiligung vor dem 31.12.2022 endet.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 3 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 28.01.2003 (ThGVBl 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2020 (ThGVBl. S. 277, 278)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 28.03.2014 (ThGVBl. S. 49), zuletzt geändert durch § 73a des Gesetzes vom 23.11.2020 (ThGVBl. S. 561)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG), neugefasst in der Bekanntmachung vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (ThGVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG) vom 18.12.2018 (ThGVBl. 2018 S. 816)

(jeweils in der beim Satzungsbeschluss gültigen Fassung).

3.2 Vorhandene Planungen

Tautenhain verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan - genehmigt am 13.05.2011 unter Az. 310_462110-1388/2011-16074098-Tautenhain und bekannt gemacht am 27.05.2011. Darin ist das Plangebiet als "G" = gewerbliche Baufläche (gem. § 1 Abs.1 BauNVO) dargestellt. Eine Kläranlage ist bestimmt.

Das Sondergebiet „Museums- und Erlebnispark Tautenhain“ nordwestlich der Straße Zum langen Tal wurde nicht umgesetzt. Stattdessen wurde 2012 der Bebauungsplan "Sondergebiet Solarenergie" aufgestellt, am 18.07.2012 bekannt gemacht und realisiert. Zwei der angrenzenden Wohnblöcke – dargestellt als „A+E-Maßnahme 21“ – wurden vor kurzem saniert. Die dazugehörigen Garagen (an der Geltungsbereichsgrenze) bleiben erhalten. Von der südöstlich angrenzenden "A+E-Maßnahme 15" sind Teilpflanzungen realisiert.

Andere Bebauungspläne oder Klarstellungs-/Ergänzungssatzungen, die den Geltungsbereich unmittelbar berühren, gibt es nicht bzw. sind nicht bekannt. Informationen werden aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erwartet.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Tautenhain (2011)

3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Die Gemeinde Tautenhain liegt im Osten des Saale-Holzland-Kreises und grenzt unmittelbar an den Landkreis Greiz an. Die Gemeinde hat eine Gesamtfläche von 896 ha, 924 Einwohner (TLS, am 31.12.2021) und besteht nur aus einem Hauptort.

Raumstrukturell weist das **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** (2014) die Gemeinde in einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen - in einem wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demographischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“ in unmittelbarer Nähe des Landesbedeutsamen Entwicklungskorridors entlang der A 9 (europäisch bedeutsame Straßenverbindung) gelegen (ebenda Karten 2, 3). Tautenhain liegt sowohl im Funktionsraum des Oberzentrums Gera als auch im mittelzentralen Funktionsraum von Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz (G 2.3.1, S. 31; Karte 4).

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert für den ländlichen Raum u.a. folgendes:

- "2.1 Daseinsvorsorge sichern Nr. 4 – Leitvorstellungen Nr. 4 (S. 18):

Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden. Ihre Attraktivität als Natur-, Kultur-, und Erholungsraum soll erhalten und qualitativ entwickelt werden. Städte und Dörfer in ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.

- "2.4.2 Grundsatz (S. 35):

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

- "4.1 Wirtschaft – Leitvorstellungen Nr. 3:

Investitionen vor allem wachstumsstarker, innovativer und technologieorientierter Industrieunternehmen sollen gefördert werden. Die Leistungskraft kleiner und mittelständischer Unternehmen soll als Treiber der wirtschaftlichen Entwicklung in Thüringen gestärkt und die Wettbewerbsfähigkeit im europäischen und globalen Wettbewerb gefördert werden. Unternehmenskooperationen und – cluster, die sich insbesondere in Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen sowie in Entwicklungskorridoren herausbilden, sollen unterstützt werden. Die Standortsicherung der Betriebe des Handwerks soll gewährleistet werden.

Die südwestlich 6 km entfernt liegende Stadt Hermsdorf ist zusammen mit der Gemeinde Bad Klosterlausnitz im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum eingestuft.

3.3.2 Regionalplan Ostthüringen (RP OT) 2012

Der **Regionalplan Ostthüringen** formuliert für den ländlichen Raum und die örtliche Wirtschaft folgende Grundsätze:

- *"Die Lebensqualität in den Städten und Dörfern des Ländlichen Raums ist die zentrale Voraussetzung für deren Zukunftssicherung. Für eine positive Zukunftsentwicklung müssen die Eigengestaltungskräfte im Ländlichen Raum gestärkt werden."*
- *"Damit die Bevölkerung des Ländlichen Raumes an der wirtschaftlichen Entwicklung teilhaben kann, ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auch weiterhin eine zentrale Aufgabe, dabei steht die Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes im Mittelpunkt, um u.a. der Abwanderung entgegenzuwirken." (ebenda, Begründung zu G 1-4, S. 3)*

Er gibt aber grundsätzlich auch vor, dass einer Siedlungsentwicklung im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungsentwicklung im Freiraum gegeben wird (ebenda, S. 19):

"Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden. (G 2-1, S. 19).

Die Autobahnen A 9 (München-Berlin) und A 4 Dresden-Frankfurt/M. fungieren als europäisch bedeutsame Straßenverbindungen (Karte 3-1). In jeweils nur 6 km Entfernung befinden sich die Anschlussstelle Hermsdorf Ost an die A 4 und die Ast Bad Klosterlausnitz an die A 9 – erreichbar über die Landesstraße L 1075 (und L 1073/ L1070). Der Standort ist über kurze Entfernung sehr gut ins **überörtliche Verkehrsnetz** eingebunden. Die Straßen-Entfernung zum Oberzentrum Gera beträgt 18 km (RP OT, Karte 1-1).

Anschluss an das **Schiennetz** europäischer Bedeutung besteht in Hermsdorf (6 km, Mitte-Deutschland-Schiennenverbindung). An der Strecke Saalfeld-Gera-Leipzig mit überregionaler Bedeutung liegt der nächste Bahn-Bus-Verknüpfungspunkt in Bad Köstritz in ca. 8 km Entfernung (RP OT Karte 3-1).

Das Vorbehaltsgebiet zur Freiraumsicherung "fs-50 – Holzland zwischen Hermsdorf, Eisenberg und Tautenhain, Raudatal" (RP-OT, G 4-6, S. 84) umschließt die gewerbliche

Ansiedlung und das Solargebiet. Daran schließt sich nach Osten das FS-69 Trockental, Seifartsdorfer Grund an (Z 4-1, S.76).

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als Siedlung (grau) dargestellt, um das sich noch eine "weiße Fläche" entlang der Ortslage im Tal erstreckt, für die also im Maßstab 1 : 100.000 kein Vorranggebiet bestimmt ist.

Im Entwurf des RP-OT vom Nov. 2018 sind in der Raumnutzungskarte (Karte 1) die gleichen Gebiete dargestellt. Tautenhain liegt hier im (neuen) Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Saaleland – Thüringer Holzland" G 4-25, S. 131.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anpasst.

3.3.3 Andere übergeordnete Planungen

Es liegt kein Landschaftsplan beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises vor.

Andere übergeordnete Planungen, wie agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP), Forstplanungen, Planfeststellungsverfahren sind nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich weder innerhalb geplanter noch bestehender Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete, tangiert solche auch nicht. Innerhalb des Gebietes befinden sich auch keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Offenlandbiotope.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da keine Natura 2000-Gebiet im Geltungsbereich bzw. seines näheren Umfeldes vorhanden sind.

Im Geltungsbereich sind keine wasserrechtlichen Schutzgebiete bestimmt. Jedoch ist die Erweiterung der Schutzgebietszone III des WSG Tautenhain geplant, so dass der Geltungsbereich dann in der Zone T, III liegen würde, woraus Nutzungsbeschränkungen und Vorsichtsmaßnahmen resultieren können.

3.4. Einfügung in die städtebauliche Ordnung

Nordöstlich der Ortslage von Tautenhain befand sich vor 1990 ein Militärobjekt (Kasernengelände) mitzugeordneten Wohnblöcken, welches durch die Straße Zum langen Tal erschlossen wurde. Auf der Fläche nordwestlich des Geltungsbereichs wurde im Jahr 2012 ein Solarpark (18,5 ha) errichtet und die Gebäude zu Gewerbe- und Freizeit Zwecken (3,3 ha) umgenutzt (Bebauungsplan "Sondergebiet Solar Tautenhain"). Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am langen Tal" (2001) befand sich ursprünglich ein, militärischen Zwecken dienendes Reservelager mit Gebäuden und ausgedehnten Flächenbefestigungen.

Siedlungsstrukturell war die Revitalisierung zu Gewerbeflächen sinnvoll, weil es in Tautenhain nach 1990 keine anderweitigen Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung gab und weil die Ortslage mit engen Straßen und Wegen so nicht durch den Wirtschaftsverkehr belastet wird.

Die Wohnblöcke standen lange Zeit überwiegend leer. Nach dem Rückbau verblieben vier Plattenbauten, von denen zwei saniert sind. Die Entfernung von der Stellplatzreihe an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zum nächst gelegenen Wohnblock beträgt ca. 90 m, dazwischen liegt noch eine Garagenzeile. Nordöstlich schließen sich Gewerbegrundstücke an, südöstlich erstreckt sich eine Anpflanzung und Landwirtschaftsflächen.

Der Geltungsbereich liegt am Beginn des Kirchtals. Das Gelände fällt im Einschnitt von 357 m ü. NHN am Zufahrtstor auf 353 m ü. NHN, d.h. um ca. 4 m bzw. 3,5 %. Zur Nivellierung sind Stützmauern innerhalb des Grundstücks und an seinen Grenzen erforderlich. Der

Höhenunterschied zum potentiellen Übergabepunkt der Schmutzwasserdruckleitung beträgt 2 m (359 m ü. NHN).

Wesentliche **Beeinträchtigungen** durch auf den Standort einwirkenden Luftverunreinigungen (Rauch, Ruß, Stäube, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Gerüche), Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, elektromagnetische Felder u.ä. sind nicht bekannt.

Allgemein sind von dem Gewerbetrieb, dessen Arbeitszeiten tagsüber liegen, keine Emissionen zu erwarten, die mit der baulichen Erweiterung über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Beim Verladen von Betonbruch entstehende Stäube werden nur auf dem Grundstück verweht und müssen ggf. mit Wasser gebunden werden.

Ob sich im Umfeld von 3 km eine der **Störfallverordnung** (12. BImSchV) unterliegende Anlage befindet ist derzeit nicht bekannt. Eine Aussage wird aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet.

4. Infrastrukturbestand

Verkehrerschließung: Von der L 1075 Bad Klosterlausnitz-Bad Köstritz aus wird das Gewerbegebiet über die K 125 und ab deren Abzweig nach Weißenborn (450 m) über eine Betonplattenstraße erschlossen (650 m). Gegenüber der Grundstückszufahrt befindet sich die Wendeanlage für den Linienbus Eisenberg/Hermsdorf-Bad Köstritz-Gera mit einem Buswartehäuschen. Die Straße ist beleuchtet. **Öffentliche Stellplätze** sind nicht vorhanden. Firmeninhaber, Mitarbeiter und Gäste der Firma parken im Vorhabengebiet.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** kann in ausreichender Menge, Druck und Qualität vom Zweckverband Wasser/Abwasser (ZWA) "Thüringer Holzland" sichergestellt werden. Ca. 100 m südöstlich befindet sich ein Hochbehälter mit Druckerhöhungsstation. Die in der Straße Zum langen Tal verlaufende Trinkwasserleitung ist so dimensioniert, dass daraus auch **Löschwasser** in einer Menge von 96 cbm/h über zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am langen Tal (2001) ist die Löschwasserversorgung aus den beiden Teichen am nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Sie werden aus dem Kläranlagenüberlauf und dem auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser gespeist. In niederschlagsarmen Zeiten trocknen sie aus. Zudem sind die Mönche in einem desolaten Zustand.

Nicht schädlich verunreinigtes, häusliches **Schmutzwasser** wird derzeit in einer vollbiologischen Kläranlage behandelt, die von den im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen gemeinsam betrieben wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis läuft 2024 aus. Da der ZWA Thüringer Holzland die zentrale Kläranlage des ehem. Militärobjektes auf Weißenborner Flur übernommen hat, besteht eine Anschlussmöglichkeit. Der am nächsten liegende Schacht befindet sich 100 m südöstlich vor der eingezäunten Trinkwasseranlage. Bis dorthin könnte in offener Bauweise im Gehweg, in der Straße und über einen Parkplatz eine Leitung gelegt werden. Die Planung ist in Abstimmung mit dem ZWA Holzland zu detaillieren. Da das Vorhabengrundstück tiefer als die Straße liegt, müssen eine grundstückeigene Pumpstation und eine Druckleitung gebaut werden.

Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen wird über eine mit Grunddienstbarkeiten gesicherte Regenwasserleitung den beiden Teichen zugeführt. Diese bleibt erhalten und wird weiter genutzt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2001 war festgesetzt, vom Garagenhof eine neue Leitung durch das Gebiet zu bauen und dafür eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Beides wurde nicht verwirklicht. Der Straßeneinlauf auf dem Garagenhof ist immer noch an den danebenliegenden Schacht angebunden.

Elektroenergie liegt bereits am Grundstück an und kann auch weiterhin in ausreichender Menge aus dem Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH bereitgestellt werden. Über die normale Bewirtschaftung als Lager-/Fahrzeughalle, Werkstatt und Wohn-/Geschäftshaus hinausgehende Mengen an Elektroenergie – etwa für Produktionsprozesse – werden vorerst

nicht benötigt. Unmittelbar neben der östlichen Grundstücksgrenze verläuft auf der Garagenzufahrt ein Mittelspannungskabel. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Flurstück eine betriebseigene Trafostation zu errichten, um später E-Fahrzeuge schnell "betanken" und Maschinen mit hohem Leistungsbedarf betreiben zu können.

Das Grundstück ist nicht an die **Gas**versorgung angeschlossen. Beheizt werden die Räume mit Geothermie bzw. einer Wärmepumpe und mit elektrischen Nachtspeicheröfen.

Für die **Hausmüllentsorgung** zeichnet der Abfallwirtschaftsbetrieb des Saale-Holzland-Kreises in Eisenberg verantwortlich. Das Müllfahrzeug fährt derzeit über die Straße Zum langen Tal. Die Tonnen werden an der Grundstücksgrenze bereitgestellt. Ein Wertstoff-**Containerstellplatz** befindet sich in 200 m Entfernung gegenüber den Wohnblöcken.

Die **Telekommunikations**leitungen sind tlw. noch als Freileitungen entlang der Straße verlegt. Gemäß **Breitbandatlas** der Bundesnetzagentur (Datenveröffentlichung 04.2022; Aufruf 25.08.2022) sind für mehr als 95 % der Haushalte Zum langen Tal 30 Mbit/sec im Festnetz und mobil LTE (4G) verfügbar.

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt. Die zwischengelagerten Materialien entsprechen der jeweiligen Betriebserlaubnis.

5. Bebauung und Erschließung – Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als **Art der Nutzung** wird eine Gewerbliche Nutzung i (im Sinne des § 8 BauNVO) bestimmt. Einige allgemein zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Nutzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Begründung: Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, damit der Vorhabenträger seine Geschäftsfeld auch anderweitig ausrichten kann, ohne jedes Mal den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem zeitaufwendigen Bauleitplanungsverfahren ändern zu müssen. Die Ausweisung geschieht auch im Hinblick darauf, dass die benachbarten Grundstücke und Unternehmen im städtebaulichen Zusammenhang betrachtet, ein "Gewerbegebiet" ergeben. Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Bebauungsplan "Am Langen Tal" ist für das Teilgebiet "D" bereits Gewerbegebiet bestimmt. Im Hinblick auf eine Gleichbehandlung werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung für D übernommen. Die gewerbliche Nutzung (GE) entspricht auch der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Unzulässig sind künftig (öffentliche) Tankstellen im Hinblick auf die in Planung befindliche Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (2001) ließ bisher die Errichtung einer eigenbetrieblichen Tankstelle mit bis zu 10.000 l Lagerkapazität zu, welche der Vorhabenträger jedoch nicht umgesetzt hat. Künftig wird er jedoch Kanister lagern müssen, die zum Auftanken mit zur Baustelle genommen werden.

Anlagen für sportliche Zecke sind - analog der Festsetzungen zum Teilgebiet "D" - ausgeschlossen, auch weil dies von den Geschäftsfeldern des Vorhabenträgers abweicht. Unzulässig sind Bordelle und bordellähnliche Gewerbebetriebe. Damit soll ein ausgedehnter Besucherverkehr auf der Betonplattenstraße (Geräuschentwicklung, Bauzustand) vermieden werden.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Grundstückseigentümer sind zulässig, weil es der rechtskräftige Plan bzw. die Baugenehmigung für das Wohn-/Geschäftshaus so vorgibt. Sollte nach einer eventuellen Grundstücksteilung, das Wohn- und Geschäftshaus ein alleiniges Grundstück bilden und zusätzlich auf dem Gewerbegrundstück eine Wohnung benötigt werden, wäre der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Durchführungsvertrag anzupassen.

Als **Nebenanlagen** sind gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gewerbegebietes dienen allgemein zulässig. Einschränkungen hinsichtlich der Art werden nicht bestimmt.

Gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der allgemein bestimmten Nutzung im Gewerbegebiet (GE) nur solche Gewerbetriebe zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag jeweils verpflichtet. Hierin kann die Gemeinde Umsetzungsfristen bestimmen.

Als **Maß der Nutzung** wird eine GRZ von 0,8 bestimmt. Diese darf durch Nebenanlagen um bis zu 10 v.H. überschritten werden.

Begründung: Die zulässige Grundfläche hält die Obergrenze bzw. den Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ein. Der bisherige Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt für den Geltungsbereich 90 v.H. zu. Unter diesen Wert kann nicht zurückgegangen werden, weil der Vorhabenträger die zulässige Überdeckung mit baulichen Anlagen ausgenutzt hat. Eine Absenkung würde den Rückbau von Anlagen in einer Größenordnung von 930 qm bedeuten.

Im bisherigen Plan waren 1.285 qm "private Verkehrsfläche versiegelt" bestimmt. Als "Lagerflächen und Stellplätze, geschottert" waren 2.535 qm vorgesehen (27 % der Grundstücksfläche). Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger jedoch weitere Grundstücksflächen gepflastert. Weitere Versiegelungen sind im Bereich der Grundstückzufahrt vorgesehen.

Die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** wird in m ü. NHN (DHHN 2016) in drei Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt.

Begründung: Neben der Festlegung einer zulässigen Grundfläche ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO die Festlegung einer Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan erforderlich, wenn es die Gestaltung des Orts- und des Landschaftsbildes erfordert. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in m ü. NHN (DHHN 2016) entsprechend den bisherigen Teilflächen A 1 bis A 3 bestimmt. Diese Höhenangabe kommt der bisherigen Festsetzung der Firsthöhe im Meter "*über der befestigten Oberfläche im Bereich des Zugangs*" gleich Die aktuelle befestigte Oberfläche wurde mit dem Messmodul des Geoproxy Thüringen ermittelt. Ein genauer Höhenplan soll durch den öbVI Th. Zein, Gera, erstellt werden. Auf die Bestimmung einer Traufhöhe wird verzichtet, weil zusätzliche gestalterische Vorgaben erfolgen (Sattel-/Pulldach). Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Festsetzung einer Traufhöhe entbehrlich, weil in Gewerbegebieten an die Gebäude und Hallen ganz unterschiedliche technische Anforderungen gestellt werden und unterschiedliche Dachausformungen üblich sind.

Als Ausnahme dürfen Kamine, Aufzüge, Filter oder Lüfter diese Höhe bis zum 2,5 m überschreiten, weil diese Bauteile von in der Regel untergeordneter Größe das Dach immer überragen müssen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist innerhalb einer Baugrenze gem. § 23 BauNVO großzügig bestimmt. Außerhalb der Baugrenzen sind nur ebenerdige Flächenbefestigungen, Nebenanlagen begrenzter Größe, Einfriedungen, Stützmauern und eine Stützmauer bis 3,0 m Höhe zulässig.

Begründung: Das Baufeld für die gewerblichen Hauptbaukörper hatte bisher eine Größe von rd. 3.200 qm und für das Wohn-/Geschäftshaus von rd. 580 qm. Da auf den Gewerbeflächen tlw. bis an die Grundstücksgrenze heran Schiffs- und Normalcontainer abgestellt werden, wurde ein Baufeld in einer Größe von 6.795 qm bestimmt, was einem Anteil von 73 % des Baugrundstücks entspricht. Grundsätzlich wurde ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gewahrt. An der Flurstücksgrenze 288/8 zu 288/23 ist die Baugrenze eingezogen, damit die eventuell künftige Grundstücksgrenze zum Wohn/Geschäftshaus

nicht überbaut wird. Im Bereich der Zufahrt von der Hauptstraße aus, soll eine Hoffläche verbleiben, die nicht überbaut wird und auf der die Fahrzeuge wenden können. Stellplätze und Pflanzstreifen bilden den Abschluss zum Garagenhof, von dem die Bebauung zurücktritt.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sollen die Flächen außerhalb der Baugrenze als Hoffläche mit Stellplätzen befestigt werden dürfen. Nebenanlagen wie Schaltschränke, Toranlagen, Müllumhausungen sind als untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Zudem dürfen Einfriedungen und Stützmauern, insbesondere an der Grenze zum Flurstück 288/11, gebaut werden.

5.3 Nicht überbaubare, zu begrünende Fläche des Baugrundstücks (i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen die nicht überbaut sind bzw. künftig nicht überbaut oder befestigt werden dürfen, werden als zu begrünende Fläche des Baugrundstücks festgesetzt.

Begründung: Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein mind. 3 m breiter Grünstreifen durchgängig wieder hergestellt. Er umschließt das Grundstück tlw. auch zum Garagenhof der Wohnblöcke.

Im bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan waren im jetzigen Geltungsbereich 10 % (935 qm) als Grün-/Pflanzfläche bestimmt. Davon hat der Vorhabenträger einiges umgesetzt. Die restlichen Grünstreifen wurden sukzessive in Standorte für Schiffs- und andere Großcontainer, eine Halle, Stellplätze, eine Grundstücksausfahrt etc. umgewandelt. Mit dem Erwerb des Flurstücks 288/23 im Jahr 2020 kann der Grüngürtel nun durchgängig angelegt werden.

5.4 Private Verkehrsfläche (i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird eine 4 m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zufahrt" bestimmt.

Begründung: Auf den Flurstücken 288/8 und 288/9 wurde zulässigerweise ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Der Vorhabenträger möchte sich die Möglichkeit offenhalten, das Wohn-/Geschäftshaus unabhängig vom Betrieb verkaufen oder vermieten zu können. Dazu würde es künftig eine eigene Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche benötigen. Auch jetzt ist es sinnvoll, nicht durch das Betriebsgelände zu fahren, zumal zwischen der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite ein Geländeversatz in Höhe eines Geschosses besteht. Die befestigte Oberfläche von 3 m wird um jeweils 0,5 m Bankette (Schrammbord) zu einer Regelbreite von 4 m ergänzt.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Versorgungsanlage Trafostation wird eine gesonderte Fläche festgesetzt.

Begründung: Im Bereich des südlich angrenzenden Garagenhofs verläuft parallel zur Grundstücksgrenze ein Mittelspannungskabel. Der Vorhabenträger benötigt für seinen geplanten Maschinenpark zur Aufbereitung von Betonbruch ggf. hohe elektrische Leistung, weswegen er ein eigene Trafostation errichten (lassen) will.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Für die zu begrünenden Flächen des Baugrundstücks werden Pflanzbindungen hinsichtlich der Pflanzdichte, der Qualität und der Arten/Sorten festgesetzt.

Begründung: Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2001) war an der nordöstlichen Grenze eine Fläche (Nr. 2) von 90 qm zum Anpflanzen von zwei Bäumen und von Sträuchern bestimmt. Damit die Bäume auch gepflanzt werden, sind sie in den

neuen Plan übernommen. Zusätzlich waren mehrere 3 m bzw. 5 m breite Pflanzstreifen Nr. 1 mit einer Gesamtfläche 845 qm von festgelegt.

Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs und der Einbindung des Standortes ins Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass das Grundstück mit einer frei wachsenden 3 m breiten Hecke einzugrünen ist. Mit einer Pflanzliste wird die Pflanzqualität, die Pflanzdichte und die Auswahl an zu verwendenden Arten/Sorten – in Anpassung an die bisherigen Festsetzungen - vorgegeben.

Um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Laufkäfer oder Amphibien zu wahren, müssen zu den Nachbargrundstücken hin – sofern keine Stützmauern errichtet werden müssen - die Zaunfelder mind. 15 cm über dem Gelände montiert und es dürfen hier keine Mauersockel errichtet werden.

5.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 10 bis 25 Grad zur Waagerechten festgesetzt. Dächer mit Begrünung oder mit Photovoltaik-Anlagen können als Flachdach ausgebildet werden. Einfriedungen sollen aus Stabstahlmatten, Maschendraht oder als Holzlatenzaun ausgebildet werden.

Begründung: Gestalterische Festsetzungen sollen einen Rahmen setzen, der ortsunübliche, deutlich störende Gestaltmerkmale vermeidet. Damit sich die Dachformen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen, wurden Festsetzungen entsprechend des bisherigen Plans getroffen und ergänzt. Gleiches trifft auf die Art der Einfriedung zu. Werbeanlagen sollen zum Schutz des Landschaftsbildes nicht aufdringlich wirken, und im Hinblick auf den Insektenschutz nicht leuchten.

5.8 Hinweise

Als Hinweis wurde die öffentliche Straßenverkehrsfläche Zum langen Tal in den Geltungsbereich einbezogen. Zum einen, um die Anbindung des Grundstücks an das öffentliche Verkehrsnetz zu verdeutlichen. Zum anderen, weil der Vorhabenträger beabsichtigt, einen Teil der Verkehrsfläche von der Gemeinde zu erwerben.

Als zeichnerischer Hinweis ist der mögliche Verlauf der Schmutzwasserdruckleitung im Gehweg (242/12), in der Straße (242/5) über den öffentlichen Parkplatz (242/11) dargestellt. Genaue Planungen hierzu erfolgen noch.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Planung dient der Erhaltung und Fortentwicklung des Gewerbestandortes Zum Langen Tal. Die wirtschaftliche Existenz eines überörtlichen Basisdienstleiters im Bau- und Baumaschinengewerbe und die Arbeitsplätze der bis zu 18 Mitarbeitern werden gesichert. Neue Geschäftsfelder können erschlossen werden.

Tabelle: Flächenbilanz		qm	qm	Anteil
1.	Gewerblich nutzbare Fläche auf dem Baugrundstück		7.800	83,6
	- davon überbaubar mit GRZ 0,8	7.465		
	- davon überbaubar innerhalb der Baugrenze	6.795		
2.	Nicht überbaubare, zu begrünende Fläche auf dem Baugrundstück		1.200	12,9
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern			
3.	Private Verkehrsfläche: Zufahrt auf d. Baugrundstück		288	3,0
4.	Fläche für Versorgungslagen auf d. Baugrundstück		43	0,5
	Fläche des Baugrundstücks gesamt		9.331	100,0 %

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbetriebes auf dem eigenen Grundstück wird den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden und des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung entsprochen.

Das Grundstück ist derzeit nahezu vollständig bebaut oder befestigt. Auch in Zukunft wird es in hohem Maße mit baulichen Anlagen überdeckt und damit die natürliche Bodenfunktion begrenzt sein. Mit dem Erwerb des Flurstücks 288/23 kann nunmehr ein nach außen durchgängiger Grüngürtel gepflanzt werden.

Mit der auslaufenden Einleitgenehmigung für Abwasser aus der vollbiologischen Kläranlage im Jahr 2024 wird es erforderlich, die Schmutzwässer in die Kanalisation des Siedlungsteils einzuleiten und der zentralen Abwasserbehandlung im Eierloch (Gemeinde Weißenborn) zuzuführen, wofür der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Voraussetzungen schafft. Mit der Aufbereitung von Betonbruch zum Wiedereinbau dient der Betrieb dem sachgerechten, nachhaltigen Umgang mit Bauabfällen. Da auf dem Grundstück nur tagsüber gearbeitet wird und die Schallquelle hinter der Wartungs- und Werkstatthalle liegt, beeinträchtigen die Schallemissionen die nächstliegende Wohnbebauung in 145 m Entfernung nicht.

Erneuerbare Energie wird in Form einer Geothermie-Anlage zum Heizen bereits genutzt. Der Bebauungsplan lässt mit der Dach- und Fassadengestaltung die Nutzung von Solarenergie sowohl zum Eigenbedarf als auch zur Einspeisung eines Überschusses ins Netz zu.

Von dem Vorhaben können keine schweren Unfälle oder Katastrophen ausgehen. Störfallbetriebe im Umkreis von 3 km sind derzeit nicht bekannt. Die Menge der Reifen, die zulässigerweise gelagert werden dürfen, ist zu bestimmen, damit Falle eines Brandes keine Gefahr durch Rauch und Gase für die Wohnbebauung und durch Löschwasser für Wasser und Boden entsteht.

6.2 Bodenordnung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als Grundlage für den Erwerb eines ca. 156 qm großen Streifens aus dem kommunalen Straßengrundstück. Dieser Streifen, ursprünglich als Gehweg bis zur gegenüberliegenden Zufahrt zum Solarpark vorgesehen, wird derzeit schon als Lagerfläche für einen Container und Baumaterial genutzt. Die Flurstücksgrenze springt hier auf einer Länge von 3 m nach innen. Sie muss lediglich gerade bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze bzw. deren gerader Verlängerung zum gegenüberliegenden Wendehammer verlängert werden.

Für die künftige Schmutzwasserdruckleitung muss ggf. eine "mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des ZWA Thüringer Holzland" vorgesehen werden, wenn die Planung der Schmutzwasserleitung vorliegt. Der Geltungsbereich müsste dann erweitert werden.

6.3 Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 BauGB die Kosten der Planung, die Errichtung der im Vorhabenplan bezeichneten Anlagen und die notwendige Grundstücksanschlüsse. Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Grundstücks sind – bis auf die neue Schmutzwasserdruckleitung - nicht erforderlich. Die Kostentragung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7. Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet "Zum langen Tal 2" ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Sofern für ein Plangebiet im Rahmen eines anderen Verfahrens bereits eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, soll die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB). Liegt ein Landschaftsplan vor, so sind dessen Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.

Der Umweltbericht wird erst zur Entwurfsfassung erstellt, damit die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligten zum Vorentwurf vorgebrachten Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingearbeitet werden können. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird zugrunde gelegt, was im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2001) zulässig ist bzw. was zulässigerweise errichtet wurde.

Tautenhain, d. 07.10.2022

Bürgermeister