

GEMEINDE SCHLÖBEN

VORENTWURF

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„IN DER ZIEGELHÜTTE“

Fassung vom 12.03.2020

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

**DARLEGUNGEN ZU DEN PLANUNGSZIELEN
UND DER PLANUNGSABSICHT**

IM AUFTRAG VON

**TEUPE & SÖHNE GERÜSTBAU GmbH
DÜSSELDORFER STRAßE 107
41541 DORMAGEN**

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel. 03641/592 - 512
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Bebauungsplanverfahren	4
1.4	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.5	Abgrenzung des Plangebiets.....	5
2	Ausgangssituation	6
2.1	Räumliche Einordnung	6
2.2	Bisherige Nutzung	7
2.3	Gewerbeemissionen.....	7
2.4	Verkehrerschließung.....	8
2.5	Erschließung des Plangebietes	8
2.6	Eigentumsverhältnisse	8
3	Planungsbindungen	9
3.1	Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2025)	9
3.2	Regionalplan Ostthüringen (2012).....	10
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept	11
3.5	Bebauungspläne.....	11
4	Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	12
4.1	Schall-Immissions-Prognose	12
5	Planungskonzept.....	13
5.1	Nutzungskonzept.....	13
5.2	Städtebauliches Konzept.....	14
5.3	Verkehrerschließung.....	14
6	Inhalt der Planung	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
6.4	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
6.5	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	16
6.6	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	18
7	Städtebauliche Kenndaten	18
8	Auswirkungen der Planung	18
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
8.2	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
8.3	Orts- und Landschaftsbild.....	19
8.4	Belange des Umweltschutzes	20
8.5	Belange der Wirtschaft	21
8.6	Belange des Verkehrs	21
8.7	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.....	21
8.8	Bodenordnende Maßnahmen	22
8.9	Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)	22
9	Alternativen.....	22
10	Rechtsgrundlagen	23

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Schlöben
Am Wallgraben 20
07646 Schlöben

VORHABENTRÄGER: TEUPE & SÖHNE GERÜSTBAU GmbH
Düsseldorfer Straße 107
41541 Dormagen

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan
(§ 12 BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung)

STANDORT: Gemeinde Schlöben, Zötnitz 11

PLANGEBIET: Gemarkung Zötnitz, Flur 2, Flurstück 134/4, Teile des Flurstücks 133

GRÖSSE: ca. 14.100 m²

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH betreibt seit 1996 am Standort Zötnitz 11 in Schlöben einen gewerblichen Betrieb zur Fertigung und zur Lagerung von Gerüstelementen.

Durch eine in den vergangenen Jahren herangerückte Wohnbebauung hat sich am Standort eine Gemengelage aus einem Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung herausgebildet. Aufgrund der vorherrschenden städtebaulichen Situation besteht ein Konfliktpotenzial zwischen dem emittierenden Gewerbebetrieb der Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH und der schutzwürdigen Wohnnutzung. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes im unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan „Im Schafgarten“ und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im südwestlich des Standortes gelegenen Bebauungsplan „Im Kirchfeld“. Immissionsschutzrechtliche Lärmgrenzwerte für die entsprechenden Baugebiete nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm werden gegenwärtig nicht eingehalten.

Die Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH beabsichtigt, den Standort Zötnitz 11 in Schlöben, auch zukünftig als Betriebsstandort zu nutzen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung der Flächen geschaffen werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen auch die unterschiedlichen Nutzungsinteressen und Belange von Wohn- und Gewerbenutzung aufeinander abgestimmt und vermittelt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von dem emittierenden Gewerbebetrieb und der störempfindlichen Wohnnutzung. Dabei sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung einer Gewerbenutzung am Standort „In der Ziegelhütte“ zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Unter Verwendung des bauleitplanerischen

Festsetzungsinstrumentariums sollen die Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes, u.a. durch Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Die Gemeinde Schlöben führt die verbindliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 S. 1 BauGB durch. Das Vorhaben wird vom Vorhabenträger getragen.

Mit dem Vorhaben unterstützt der Vorhabenträger wesentliche Entwicklungsziele der Gemeinde Schlöben. Im Gemeindeentwicklungskonzept von 2018 bekennt sich die Gemeinde zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung auf Basis der vorhandenen klein- und mittelständischen Unternehmen und Betriebe. Weiterhin verfolgt die Gemeinde als prioritäres Ziel die Herstellung guter Standortbedingungen für ihre Gewerbebetriebe und Unternehmen i. V. m. einer Verminderung von Konfliktpotenzialen zur Wohnnutzung.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Die formalen Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

Bebauungsplan für Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch die Überplanung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereichs werden konkrete Festsetzungen, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Festgesetzte Grundfläche < 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche des Baugrundstücks beträgt 10.000 m². Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 8.000 m².

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 Nr. 1 BauGB

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht, da das Vorhaben keines der in Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Einzelvorhaben und Bauvorhaben umfasst.

Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB

Das nördlich von Schlöben liegende FFH-Gebiet „Kernberge-Wöllmisse“ wird von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt, da ein ausreichender räumlicher Abstand besteht. Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Gebietes werden mit der Planung nicht berührt.

Keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Störfallanlage.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sieht für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung Verfahrenserleichterungen vor, wozu gemäß § 13a Abs. Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.

1 BauGB auch der Verzicht auf die formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zählt. Der Gemeinderat Schlöben hat die Durchführung einer Umweltprüfung als zusätzlichen Verfahrensschritt im Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Ziegelhütte“ beschlossen, um die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter durch die geplante Gewerbenutzung zu ermitteln und zu bewerten. Mit Hilfe der Umweltprüfung sollen entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung und Minimierung der Umweltauswirkungen abgeleitet und als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind

- Teil A: Zeichnerische Festsetzungen,
- Teil B: Textliche Festsetzungen,
- Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Begründung,
- Umweltbericht (in Bearbeitung, wird nicht im Rahmen des Vorentwurfes ausgelegt).

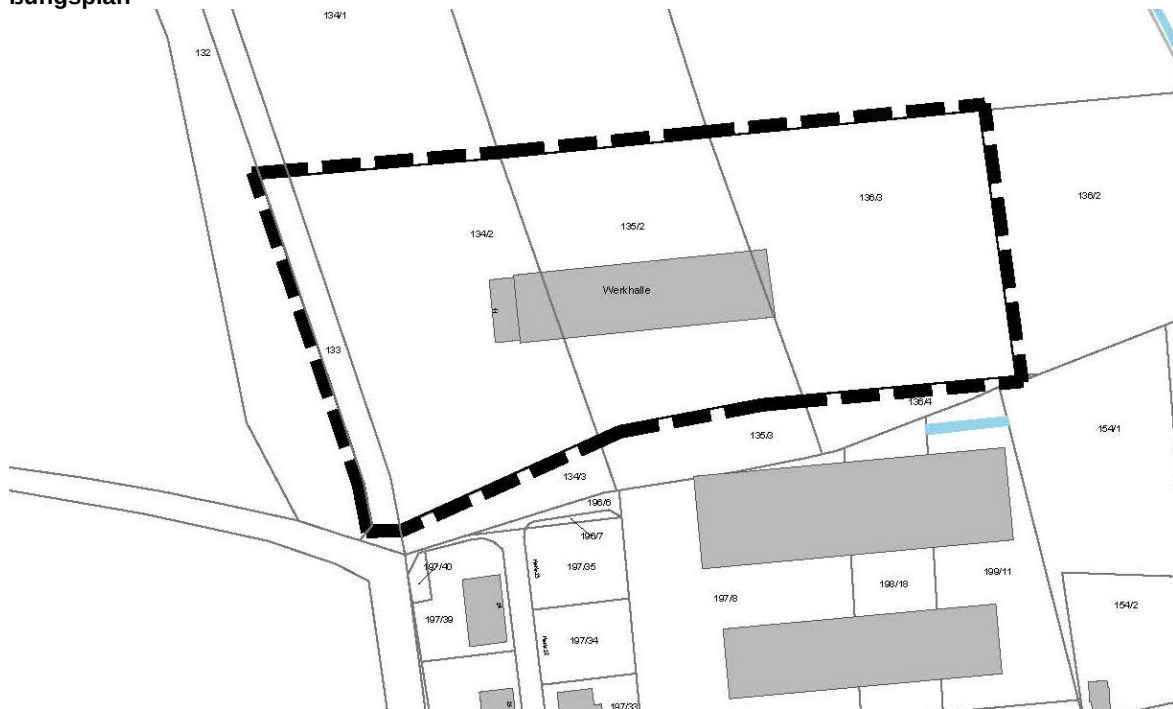
Anlagen

- Schall-Immissions-Prognose Nr. LG 46/2018-C des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR vom 31.12.2019

1.5 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 134/4 und Teile des Flurstücks 133, Flur 2, Gemarkung Zötnitz (vgl. Abb. 1). Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 14.100 m² auf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Ruhmberg“ ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (zugleich Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan



2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Schlöben an der Kreisstraße Zötnitz und schließt an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Nördlich, östlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Südlich des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Schafgarten“, welcher die zum Plangebiet angrenzenden Flächen als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet festsetzt. Die Baugebiete im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind weitestgehend mit Einfamilienhäusern bebaut. Das nächstgelegene Wohnhaus liegt in einer Entfernung von etwa 85 m zur Werkhalle des Gerüstbauunternehmens. Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet gibt es noch zwei unbebaute Wohngrundstücke. Die Entfernung von Werkhalle zum nächstgelegenen freien Baugrundstück beträgt etwa 70 m. Auf der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Hallen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Kirchfeld“, südöstlich des Plangebietes, setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, welches komplett bebaut ist. Weiterhin befindet sich westlich entlang der Dorfstraße das rechtskräftige Bebauungsplangebiet „An der steinernen Brücke“ mit festgesetztem Gewerbegebiet. Die Flächen sind gegenwärtig noch nicht bebaut. Nördlich des Plangebietes liegt in etwa 250 m Entfernung der Ort Zötnitz der Gemeinde Schlöben. Die zwei Orte werden durch landwirtschaftliche Flächen voneinander räumlich getrennt. Das Plangebiet weist eine leichte Hanglage von Süden aufsteigend nach Norden auf. Auf einer Länge von etwa 70 Meter beträgt der Höhenunterschied ca. 6 Meter.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Räumliche Einordnung des Geltungsbereiches

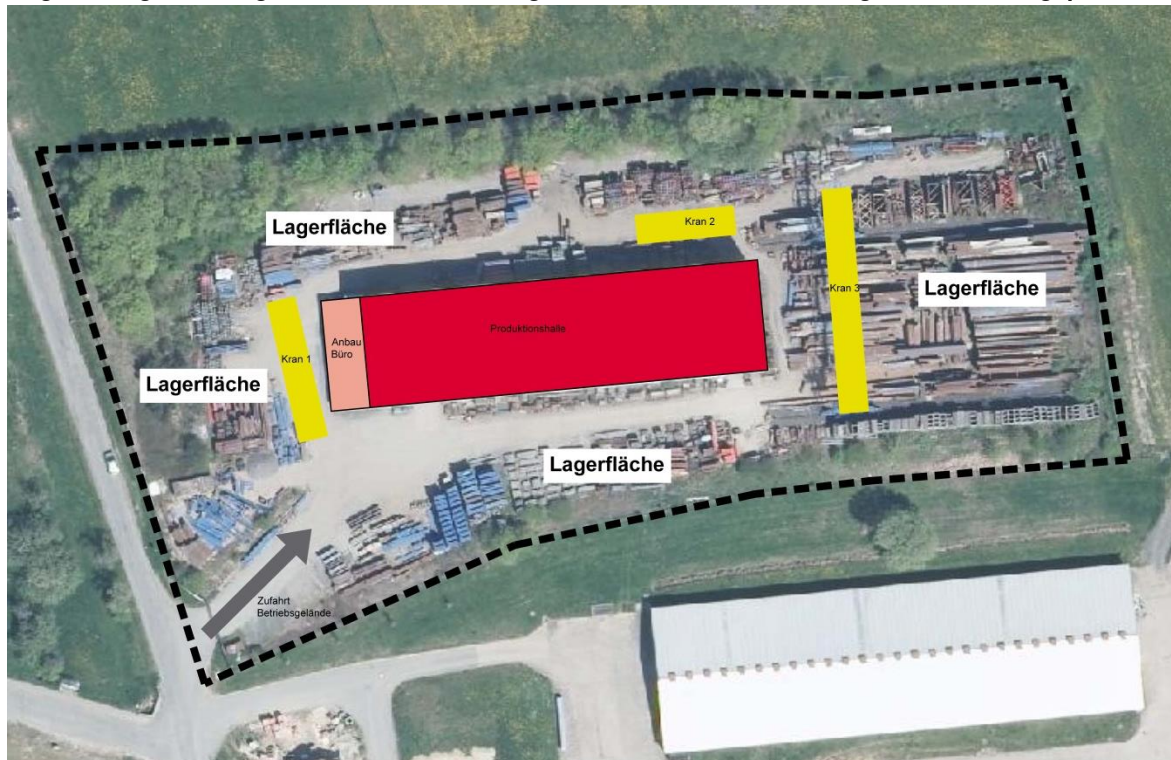


Quelle: GDI-Th Freistaat Thüringen, 2019;.
(Abgrenzung Plangebiet rote Strichlinie).

2.2 Bisherige Nutzung

Die Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH ist am Standort Schlöben im Traggerüstbau tätig. Die Firma konzipiert individuelle Stahlbaukonstruktionen für unterschiedliche Bauzustände und zeitlich begrenzter Bauabschnitte. Dazu werden am Standort verschiedene Traggerüstsysteme gelagert und den individuellen Baustellen durch Zusammenstellen von Trägern, Stützen, Riegeln etc. zugeordnet. Die Anpassung erfolgt in der Werkstatt (Werkhalle). Auf dem Freigelände sind drei Kräne vorhanden, die zur Verladung der LKW und zum Umlagern von Gerüstteilen auf dem Lagerplatz verwendet werden. In der Firma sind 14 Mitarbeiter beschäftigt. Die reguläre Arbeitszeit findet im Zeitraum von 07:00 bis 18:00 Uhr statt.

Gegenwärtige Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: GDI-Th Freistaat Thüringen, 2019; (schwarz gestrichelte Linie: Umgrenzung des Betriebsgeländes).

2.3 Gewerbeemissionen

Das Plangebiet wird bereits durch das Gerüstbauunternehmen betrieblich genutzt, sodass vom Betriebsstandort Gewerbeemissionen auf benachbarten Nutzungen wirken. Relevante Lärmquellen sind insbesondere Schneide-, Schweiß-, und Schraubarbeiten der Traggerüstsysteme, die Umlagerung der Traggerüstelemente durch Krananlagen und Stapler, die Verladung der Bauteile auf LKWs und der Transport.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es festgesetzte, zum Teil bereits bebaute Gewerbegebiete, die durch ihren Betrieb und anlagenbezogenen Verkehr weitere potenzielle Gewerbeemittenten für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft darstellen. Diese sind ein eingeschränktes Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Im Schafgarten“, dessen Flächen mit Hallen bebaut sind

und landwirtschaftlich genutzt werden, und ein bislang unbebautes Gewerbegebiet im Bebauungsplan „An der steinernen Brücke“.

Gegenwärtig werden die schalltechnischen Orientierungswerte in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten tags und nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht eingehalten (vgl. Kap. 4.1). Zur Konfliktbewältigung wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Ziegelhütte“ eine Schall-Immissions-Prognose erstellt. Diese schlägt für das Bebauungsplangebiet aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor, mit denen die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können (vgl. Kap. 4.1). Diese sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Wenn die Ermächtigungsgrundlage fehlt, sind die Maßnahmen in den Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zum Bebauungsplangebiet vereinbart wird, aufzunehmen.

Lärmbeeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen durch anlagenbezogenen Verkehr sind entsprechend des vorliegenden Schallimmissionsgutachtens nicht zu erwarten.

2.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz ist über die Kreisstraße Zötnitz gegeben. Das übergeordnete Verkehrsnetz ist über die Dorfstraße im Ort Schlöben und im Weiteren über die Landesstraße 1075 erreichbar. Die Autobahnanschlüsse zur A9 und zur A4 sind in etwa 15 min erreichbar.

Betriebsbedingte Stellplätze befinden sich auf dem Betriebsgelände innerhalb des Geltungsbereiches.

2.5 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch die Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH genutzt und ist voll erschlossen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist verfügungsberechtigt über das Flurstück 134/4, Flur 2, Gemarkung Zötnitz. Vorhabenträger und Grundstückseigentümer unterzeichnen zusammen den mit der Gemeinde abzustimmenden Durchführungsvertrag und treten gemeinsam als Vorhabenträger auf.

Die erschließende Verkehrsfläche (Flurstück 133, Flur 2, Gemarkung Zötnitz) befindet sich in Eigentum des Landkreises Saale-Holzland-Kreis.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP 2025)

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) aus dem Jahr 2014 ist Schlöben dem ländlichen Raum bzw. dem Stadt- und Umlandraum um Jena zugeordnet. Der Gemeinde wird keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Jena, das nächste Mittelzentrum ist Stadtroda. Das funktionsteilige Mittelzentrum Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz befindet sich in östlicher Richtung. Raumstrukturell gehört die Gemeinde zum Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. In diesem soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden (G 1.1.2, S. 11). Die Raumkategorie wird im Landesentwicklungsprogramm nochmals in verschiedene Gruppen differenziert. Hierbei ist die Gemeinde Schlöben dem innerthüringischen Zentralraum zugeordnet, der sich durch eine demografische und wirtschaftliche Stabilität und durch günstige Entwicklungsvoraussetzungen auszeichnet.

Das Gemeindegebiet liegt im Freiraumverbundsystem Waldlebensräume. In diesem soll der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der Waldverbundsysteme soll damit verbessert werden (G 6.1.1, S. 99).

Südlich des Gemeindegebietes führt mit der Bundesautobahn 4 eine landesbedeutende Achse durch das Gemeindegebiet von Schlöben. Eine Autobahnauf- und -abfahrt befindet sich in der benachbarten Gemeinde, sodass eine gute Anbindung des Plangebiets an das Fernstraßennetz gegeben ist.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes überein. Eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundsystems Waldlebensräume ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist, betrieblich genutzt wird und keine Erweiterung auf bislang unbebauten Flächen erfolgt.

Auszug aus der Karte 10 – Freiraum des LEP 2025



Quelle: Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, 2014.

3.2 Regionalplan Ostthüringen (2012)

Im Regionalplan Ostthüringen 2012 (REP) wird Schlöben dem Grundversorgungsbereich um Hermsdorf/ Bad Klosterlausnitz (funktionsteiliges Mittelzentrum) zugeordnet. Als Teil des Stadt- und Umlandes Jena bestehen für die Gemeinde, aufgrund ihres Entwicklungspotenziales, des damit im Zusammenhang stehenden Ordnungsbedarfes sowie des besonderen Abstimmungs- und Kooperationserfordernisses besondere Entwicklungsaufgaben.

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortes Schlöben. Die angrenzenden Flächen im Osten, Norden und Westen des Geltungsbereiches liegen im Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung fs-58 und im Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung lb-60. Östlich des Plangebietes verläuft ein Fließgewässer.

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete für Freiraumsicherung und landwirtschaftlicher Bodennutzung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist, betrieblich genutzt wird und keine Erweiterung auf bislang unbebauten Flächen erfolgt.

Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen 2012, Raumnutzungskarte – Westteil



(Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen, 2012.)

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schlöben liegt kein rechtswirksamer oder in Aufstellung befindlicher Flächennutzungsplan vor. Die Gemeinde entwickelt den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Die dringende Erforderlichkeit der Planung begründet sich aus der gegenwärtigen Gemengelage zwischen dem emittierenden Gewerbe und der schutzwürdigen Wohnnutzung.

Es besteht ein dringendes Erfordernis die Lärmbeeinträchtigung für die herangerückte Wohnbebauung planungsrechtlich zu lösen.

Mit dem Vorhaben unterstützt der Vorhabenträger wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele der Gemeinde Schlöben. Mit der Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger zur Konfliktbewältigung unverträglicher Gemengelagen und damit zur Schaffung guter Standortbedingungen für Wohn- und Gewerbenutzung bei. Mit der Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen schafft der Vorhabenträger zugleich die Voraussetzung seinen Betriebsstandort im Ort Schlöben zu sichern. Damit wirkt der Vorhabenträger einen möglichen gewerblichen Leerstand und damit einen städtebaulichen Missstand in der Gemeinde entgegen.

Die Gemeinde Schlöben kooperiert bei der Umsetzung der Planung mit dem Vorhabenträger, der das Vorhaben ohne öffentliche Haushaltsmittel finanziert. Die Investition wird ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde oder anderer öffentlicher Finanzmittel getätigt. Eine rasche Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen ist gegeben, da diese die Voraussetzung für die erforderliche Genehmigung auf Nutzungsänderung darstellen. Die Investition kann einen noch aufzustellenden Flächennutzungsplan nicht abwarten, da sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern können und die Investition damit zu einem späteren Zeitpunkt unwahrscheinlich wird. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird neben der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen durch den Durchführungsvertrag auch die Möglichkeit geschaffen, vertragliche Regelungen zur Nutzung des Betriebsstandortes zu treffen.

3.4 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde verfügt über ein Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2018, in dem sie sich u.a. zur Stärkung ihrer Bestandsbetriebe und wirtschaftlichen Einrichtungen ausspricht. Weiterhin stellt die Gemeinde als prioritäres Ziel im Gemeindeentwicklungskonzept die Herstellung guter Standortbedingungen für die Gewerbebetriebe und Unternehmen mit Verminderung der Konfliktpotenziale zur Wohnnutzung heraus. Das Konfliktpotenzial zwischen der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Am Schafgarten“ und dem Betriebsstandort der Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH wird im Gemeindeentwicklungskonzept konkret dargelegt (vgl. S. 28). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei. Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde im Gemeinderat als Selbstbindungsplan beschlossen. Es bildet nun den Rahmen für alle künftigen Entwicklungen der Gemeinde.

3.5 Bebauungspläne

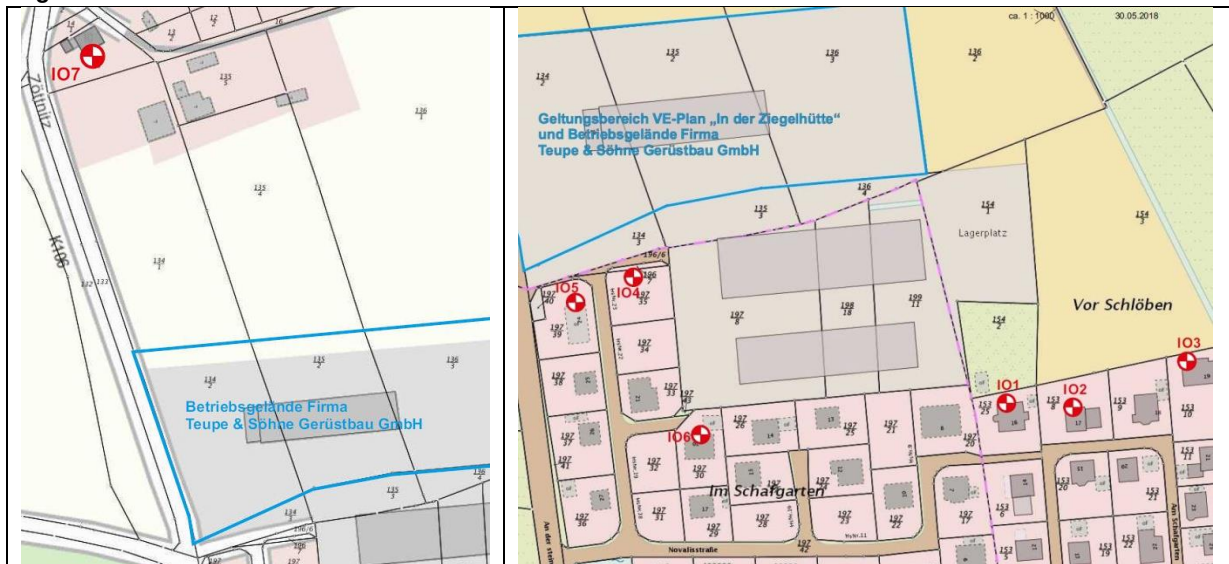
Für das Vorhabengebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Schafgarten“, „Im Kirchfeld“ und „An der steinernen Brücke“. Der Bebauungsplan „Im Schafgarten“ weist ein Mischgebiet, allgemeine Wohngebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Der Bebauungsplan „Im Kirchfeld“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Bebauungsplan „An der steinernen Brücke“ wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches bislang nicht bebaut ist. Die Anforderungen an ein verträgliches Nebeneinander der Baugebiete und dem vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiet, insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz, sind in der Planung zu berücksichtigen.

4 Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

4.1 Schall-Immissions-Prognose

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung „Schall-Immissions-Prognose Nr. LG 46/2018-C des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR vom 31.12.2019“ wurden die Schallimmissionen im Einwirkungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „In der Ziegelhütte“ unter Berücksichtigung der Nutzung des Plangebietes durch die Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH messtechnisch und rechnerisch untersucht. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes wurden sieben Immissionspunkte festgelegt, deren Lage und Schutzwürdigkeit mit dem Bauordnungsamt und der Unteren Immissions-schutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises abgestimmt wurden.

Lage der Immissionsorte



Immissionsort	Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm tags/nachts
IO 1	Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)
IO 2	Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)
IO 3	Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)
IO 4	Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)
IO 5	Mischgebiet	60/45 dB(A)
IO 6	Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A)
IO 7	Mischgebiet	60/45 dB(A)

Da der Betriebsstandort der Fa. Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH bereits vorhanden ist, stützt sich die vorliegende Prognose auf Messungen an den vorhandenen Anlagen, die im Rahmen der Schallimmissionsuntersuchungen durchgeführt wurden.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurden die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm berücksichtigt. In der Gesamtbelas-

tung zeigt sich, dass unter Berücksichtigung aufgeführter Schallschutzmaßnahmen der Gesamt-Beurteilungspegel (Vorbelastung + Zusatzbelastung) den Immissionsrichtwert am IO 4 im EG ausschöpft und den Richtwert im 1.OG um 1 dB überschreitet. In diesem Zusammenhang wird auf den Punkt 3.2.1, Absatz 3 der TA Lärm verwiesen. In diesem heißt es, dass aufgrund der Vorbelastung eine Genehmigung nicht versagt werden darf, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. An allen anderen Immissionspunkten wird der Immissionsrichtwert um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Weiterhin sind am IO 4 kurzzeitige Geräuschspitzen bis 73 dB(A) möglich. Die Forderungen der TA Lärm bezüglich der zulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden jedoch eingehalten.

Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programmpaket LIMA nach DIN ISO 9613-2 für Langzeit-Mittelungspegel und mit zweifacher Reflexion durchgeführt. Dabei wurde ein meteorologischer Korrekturfaktor von $C_0 = 2$ dB (gleichverteilt auf 360°) berücksichtigt. Im Rechenmodell wurde das Geländeprofil über ein digitales Geländemodell des Thüringer Landesamtes für Vermessung berücksichtigt. Die Prognoseungenauigkeit wird mit ± 3 dB(A) eingeschätzt. Die Prognoseungenauigkeit ergibt sich aus der Angabe der Tabelle 5 der DIN ISO 9613-2 für die Ausbreitungsrechnung und aus der Unsicherheit für den Emissionsansatz (Schalleistungspegel).

Die aufgeführten Schallschutzmaßnahmen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

5 Planungskonzept

5.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll als Standort für den Gewerbebetrieb der Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH genutzt werden. Die Firma wird an diesem Gewerbestandort, wie auch bisher, im Traggerüstbau tätig sein. Die Tätigkeiten umfassen Schneide- und Schweißarbeiten, das Zusammenstellen und Anpassen von Trägern, Stützen, Riegeln und die Verladung auf LKW. Die Arbeitszeit findet im Zeitraum von 07:00 bis 18:00 Uhr statt.

Schneide- und Schweißarbeiten werden in der Werkhalle umgesetzt. Dabei handelt es sich um die bereits bestehende Halle innerhalb des Plangebietes. Für die Lagerung und Ver- und Entladung der Traggerüste werden drei Kräne genutzt, die sich auf dem Freigelände befinden. Diese Kräne sind nur innerhalb eines begrenzten Raumes auf festen Schienen beweglich. Zusätzlich werden für diese Arbeiten Stapler eingesetzt.

Für den Betrieb ergibt sich ein anlagenbezogener Verkehr von 12 LKW-Fahrten pro Tag zum und vom Betriebsgelände. Für die 14 Mitarbeiter ist von maximal 28 Fahrten zum und vom Betriebsgelände auszugehen.

Zur Minderung der Lärmbeeinträchtigungen für die herangerückte Wohnbebauung erfolgt die zukünftige Nutzung unter der Berücksichtigung baulicher und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen. Dazu gehören

Bauliche Vorkehrungen

- Bau einer 4,20 m hohen Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 78 m,
- Umsetzung von Schalldämm-Maß- Mindestwerte für Fenster, Dach, Wände, Tore und Schallschutzwand

Betriebliche Vorkehrungen

- Öffnung der Südtore nur zur Durchfahrt über maximal 0,5 h/Tag,
- Liefer- oder Abholverkehr mit 6 LKW/Tag und Verladung der LKW mit Kran 1 und 3, Aufteilung
- Begrenzung der emittierenden Flächen auf dem Betriebsgrundstück auf maximale Schallleistungs-Beurteilungspegel,
- Nichtinbetriebnahme der Warnhupen der Kräne,
- Beschränkung der Betriebszeiten auf eine maximale Stundenzahl pro Tag für Kräne, Stapler und sonstige, für den Betrieb notwendige Anlagen, Arbeiten und Geräte,
- Beschränkungen der LKW-Verladungen pro Tag,
- Ausschluss von Nacharbeit,
- Beschränkung der regulären Arbeitszeit auf dem Betriebsgelände auf den Zeitraum von 07:00 bis 18:00, in seltenen Fällen bis 20:00 Uhr
- Begrenzung der betriebsbedingten Arbeiten in der Werkhalle auf 10 h pro Tag im Zeitraum von 7.00 bis 18.00 Uhr

Die baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Da für betriebliche Vorkehrungen die Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen fehlt, werden diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Betriebsstandort bleibt in seiner gegenwärtigen Gestalt bestehen, d. h. die Werkhalle und die drei Kräne bleiben als bauliche Anlagen erhalten. Die Freiflächen werden als befestigte Flächen für Lagerplätze und zur internen Erschließung gestaltet und genutzt.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, welche durch ihre Länge und Höhe städtebauliche Relevanz erlangt. Aus städtebaulicher Sicht mindert diese das Konfliktpotenzial zwischen Gewerbenutzung und angrenzender Wohnbebauung. Die Lärmschutzwand ermöglicht neben der Minderung der Lärmbeeinträchtigung auch die Eindämmung der Sichtbeziehungen zum Gewerbestandort für die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung.

Die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung an den nördlichen, östlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes bleibt erhalten, da die Bepflanzung zur Minderung der Staub-, Lärmbelastung beiträgt und den Gewerbebetrieb optisch abschirmt.

5.3 Verkehrserschließung

Das Betriebsgelände der Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH wird über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche Zötnitz (K 106) erschlossen.

6 Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird unter Anwendung des § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB abweichend von den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das **Gebiet „Spezialgerüstbau“** festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung umfasst eine abschließende Auflistung zulässiger Anlagen und Gebäude im Gebiet und beschreibt damit die konkret am Standort vorgesehene Nutzung des Gerüstbauunternehmens. Eine Festsetzung nach den Gebietskategorien in der BauNVO wird ausgeschlossen, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen wird. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes, welches hinsichtlich der zulässigen Nutzungen dem Vorhaben entsprechen würde, ist nicht möglich, da mit dem Ausschluss von Nutzungen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes nicht mehr entsprochen werden würde.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen wird das Gebiet aus Gründen des Immissionsschutzes **hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften** horizontal gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO **gegliedert**. Das Gebiet wird in sechs Teilgebiete gegliedert, denen maximal zulässige Schallleistungspegel unter Berücksichtigung der Einwirkzeit zugeordnet werden. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Anlagen mit linearer Schallausbreitung durch die Angabe des maximalen Schallleistungspegels, der Emissionshöhe, der maximalen Länge und der maximalen Einwirkzeit definiert. Durch die Festsetzungen wird in Verbindung mit den weiteren baulichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Schalldämmmaß der Bauteile der Werkhalle) sichergestellt, dass die zulässigen Schallimmissionen nach TA Lärm in den angrenzenden Baugebieten eingehalten werden.

Aufgrund des Zusammentreffens mehrerer Arbeiten und damit des Auftretens verschiedener Emittenten im Teilgebiet 4 (Geräusche des Portalkrans, der Verladung mit dem Portalkran und durch Schweißen und Hämmern auf dem Lagerplatz) werden für das Teilgebiet drei anlagenbezogene maximale Schallleistungspegel festgesetzt. Diese gelten für den jeweils angegebenen Emittent unter Berücksichtigung der angegebenen Einwirkzeit.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit der maximal zulässigen **Grundflächenzahl von 0,8** bestimmt. Diese entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Gewerbegebiete laut § 17 Abs. 1 BauNVO, an dessen Werte sich das Gebiet „Spezialgerüstbau“ orientiert.

Es wird eine **maximale Höhe** der Werkhalle auf 262,5 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer zulässigen Höhe von etwa 10,40 m. Diese Höhe entspricht der Höhe der Bestandshalle. Die festgesetzte Höhe stellt sicher, dass mit der Planung das Maß der gegenwärtigen baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert wird und das Orts- und Landschaftsbild nicht durch eine Vergrößerung der Bestandsbebauung beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt wird gewählt, da diese als höchstes Bauteil das Orts- oder Landschaftsbild mitbestimmt. .

Die Festsetzung zur Höhe bezieht sich nicht auf Nebenanlagen, da insbesondere die für den Betrieb erforderlichen Kräne betriebsbedingt abweichende Höhen aufweisen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Bestandsgebäudes, da eine Erweiterung/Verlagerung der Werkhalle Einfluss auf die Lärmsituation nehmen würde und im ungünstigen Fall zu höheren Immissionswerten führen könnte. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einschränkungen der Nutzbarkeit ergeben sich durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.8. Der Schutz vor Gewerbeemissionen und optischen Beeinträchtigungen, welche mit der baulichen Nutzung einhergehen können, wird durch weitergehende Festsetzungen (eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen, Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sichergestellt. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung mit einer Länge von bis zu 75 m gebaut werden darf.

6.4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei der Festsetzung der **öffentlichen Verkehrsfläche** handelt es sich um die bereits bestehende Kreisstraße 106. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung des Betriebsstandortes.

6.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden getroffen, um die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB) zu berücksichtigen und Auswirkungen der betriebsbedingten Geräusche auf das Wohngebiet zu minimieren. Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Gebiete und Flächen in der räumlichen Planung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Vom Vorhabengebiet wirken Geräusche durch die Herstellung, Bearbeitung, Verarbeitung und Lagerung von Elementen des Spezialgerüstbaus auf die im Umfeld befindliche Nutzungen, darunter überwiegend Wohnnutzung. Die Beurteilungspegel überschreiten ohne Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (vgl. Kap. 4.1). Die Orientierungswerte stellen bei der Beurteilung Zielwerte dar. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 heißt es: *„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Deshalb sind in der planerischen Abwägung des Bebauungsplanes „In der Ziegelhütte“ in Bezug auf den Immissionsschutz die Prinzipien:

1. Trennungsgrundsatz
2. aktiver Lärmschutz
3. passiver Lärmschutz zu beachten und auf ihre Umsetzbarkeit zu prüfen.

Der Grundsatz, dass die Außenschallpegel die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau nicht überschreiten sollten, lässt sich im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen und Bestandsüberplanungen nicht vollumfänglich umsetzen. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde im Gebiet „In der Ziegelhütte“ bedeuten, die schutzwürdigen Nutzungen von der Gewerbenutzung räumlich zu trennen. Da sowohl Wohn- als auch die Gewerbenutzung bereits am Standort bestehen, ist dies im vorliegenden Fall nicht umsetzbar.

Um stattdessen die Möglichkeit zur Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, wurde die Schall-Immissions-Prognose, Nr. LG 46/2018-C, für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Ziegelhütte“ in 07646 Schlöben für die Firma Teupe & Söhne Gerüstbau GmbH vom 31.12.2019 erstellt. Ziel dieses Gutachtens ist es, unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schutzmaßnahmen abzuleiten (vgl. Kap. 4.1).

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Eine wichtige Maßnahme zum aktiven Lärmschutz stellt die Begrenzung auf maximal zulässige Schallleistungs-Beurteilungspegel innerhalb der emittierenden Flächen auf dem Betriebsgrundstück dar. Die Festsetzung erfolgt durch Bestimmung hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (vgl. Kap. 6.1).

Es werden weiterhin betriebliche Vorkehrungen zur Minderung der betriebsbedingten Geräusche getroffen. Dies sind insbesondere Regelungen zum Arbeitsablauf und zur Beschränkung der Betriebszeit (vgl. Kap. 5.1). Da für Festsetzungen mittels Bebauungsplanung hierzu die Ermächtigungsgrundlage fehlt, werden diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag, der einen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darstellt, geregelt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Weiterhin werden bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen.

Hierfür ist eine **Fläche LS1** zur Errichtung einer Lärmschutzwand als **Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich aus dem nicht hinreichend gegebenen Abstand zwischen emissionsträchtigen Nutzungen im Plangebiet und immissionsempfindlichen Wohnnutzungen südlich und östlich des Plangebietes. Die Lärmschutzwand wird durch die Angabe eines Schalldämm-Maßes als Mindestmaß und einer Angabe der Höhe als Mindestmaß hinreichend bestimmt. Die zu Grunde liegenden Höhenpunkte sind zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Lärmschutzwand soll zwischen den Flurstücken 134/4 und 134/3 entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden. Zwischen den Flurstücken 134/4 und 135/3 ist ein Abstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Lage der Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 134/4 und 134/3 begründet sich aus dem südlich angrenzenden als Grünfläche ge-

nutzen, öffentlichen Flurstück, wodurch Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nicht berücksichtigt werden müssen (vgl. § 6 Abs. 2 ThürBO). Zwischen den Flurstücken 134/4 und 135/3 ist aufgrund des Angrenzens des privaten Grundstückes 135/3 ein Mindestabstand von 3,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um eine ausreichende Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze sicherzustellen.

Für die Bauteile der Werkhalle wird für Fenster, Tore, Wände und Dach jeweils ein **Schalldämm-Maß** als Mindestmaß festgesetzt, um eine ausreichende Schalldämmung der Geräusche von Arbeiten im Inneren der Werkhalle sicherzustellen.

6.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die **Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** dient der Sicherstellung von ausreichend Abstandsflächen zwischen Gewerbebetrieb und angrenzenden Nutzungen, zur Absorption von Lärm- und Staubemissionen sowie zur Minderung der optischen Wahrnehmung des Gewerbestandes. Die festgesetzte Fläche entspricht dem Bestand. Die Grenze zur bebaubaren Grundstücksfläche bildet die Böschungsunterkante.

7 Städtebauliche Kenndaten

<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Flächengröße</u>
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan	ca. 14.100 m ²
Gebiet „Spezialgerüstbau“	ca. 13.400 m ²
Verkehrsfläche	ca. 700 m ²

8 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung „In der Ziegelhütte“ als wesentlich anzusehen. In der Abwägung sind weitere öffentliche und private Belange zu erfassen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Das Vorhaben hat auf ausgeübte Nutzung innerhalb des Plangebietes keine Auswirkungen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt das Gebiet „Spezialgerüstbau“ an das rechtskräftige allgemeine Wohngebiet und das rechtskräftige Mischgebiet, welche für das Wohnen genutzt werden (Wohnbebauung). Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung des Plangebietes wirken bereits Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm auf die umliegenden Wohnbauten. Eine erhöhte Beeinträchtigung wird nicht initiiert. Vielmehr wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Konfliktpotenzial durch die Aufnahme aktiver Schallschutzmaßnahmen gemildert. Die Betriebsabläufe, der Einsatz

von Anlagen sowie die bauliche Nutzung des Vorhabengebietes werden mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret bestimmt.

Beeinträchtigungen für die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich mit der Planung nicht.

Das Plangebiet grenzt östlich, nördlich und westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saale-tal“. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über die bereits bestehenden baulichen Anlagen hinaus und auch keine Nutzungsänderung vorsieht, ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erwarten.

8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere dadurch verwirklicht, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Festsetzung von Schall-dämm-Maß für Wände, Dach, Fenster und Tore, Beschränkung der Anlagen hinsichtlich ihrer Art der Nutzung, Angabe zu Betriebszeiten) Bestandteil der Festsetzungen werden bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag darstellen. Mit den Schallschutzmaßnahmen werden die auf die Nachbarschaft wirkenden Lärmimmissionswerte in den angrenzenden Baugebieten wesentlich gemildert, sodass die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte gemäß TA Lärm in den Baugebieten eingehalten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete finden bei der Umsetzung notwendiger Schallschutzmaßnahmen Berücksichtigung. Durch das vertraglich festgehaltene Nachtarbeitsverbot wird nachts die Ruhe der Anwohner dauerhaft sichergestellt. Zur Verringerung von Licht- und Staubimmissionen wird festgesetzt, dass vorhandene Grünstrukturen an den Plangebietsgrenzen erhalten werden. Erhebliche Geruchsimmissionen sind mit dem Betrieb des Gerüstbauunternehmens nicht zu erwarten. Insgesamt ergibt sich mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da Maßnahmen neue Maßnahmen zur Verringerung von Immissionen festgesetzt bzw. vertraglich geregelt werden und bestehende Maßnahmen mit der Planung gesichert werden.

8.3 Orts- und Landschaftsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der Betriebsstandort wird als solcher in der Gemeinde Schlöben insbesondere durch die Kräne sichtbar wahrgenommen. Die Kräne werden auch mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bestandteil der betrieblichen Anlagen bleiben. Da eine optische Wahrnehmung bereits vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhanden war, geht mit Umsetzung des Vorhabens keine erhöhte visuelle Beeinträchtigung einher.

Der Betriebsstandort wird optisch bereits durch Abstandsgrün aus Sträuchern und kleineren Baumgruppen von der benachbarten Wohnbebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt. Der Erhalt der Grünstrukturen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Mit zunehmendem Wuchs wird die optische Wahrnehmung des Gewerbestandes weiter verringert. Für die einzelnen Orte, insbesondere Zötnitz, welcher leicht erhöht über dem Plangebiet liegt, ergeben sich keine veränderten Blickbeziehungen.

Mit dem Bau der Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze erfolgt ein visueller Eingriff. Die Mindesthöhe der Mauer wird auf ein erforderliches Maß begrenzt. Der Belang eines ausreichenden Lärmschutzes für benachbarte Nutzungen wird höher gewichtet als die optische Beeinträchtigung durch den baulichen Eingriff. Eine Milderung des Eingriffes kann durch einen Strauch- und Baumbewuchs auf den angrenzenden Grundstücken 134/3 und 135/3 außerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden.

8.4 Belange des Umweltschutzes

Da es sich bei dem Bebauungsplan „In der Ziegelhütte“ um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² betragen wird, gilt für diesen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB: *„Sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so gelten diese als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.“* Es erfolgt kein Eingriff und damit besteht auch keine Verpflichtung zum Ausgleich. Ein Umweltbericht wird ungeachtet dessen erarbeitet, welcher die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfasst. Der Umweltbericht wird mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgelegt, sodass an dieser Stelle eine verkürzte Darlegung der zu betrachtenden Umweltbelange erfolgt.

Flora und Fauna

Lebensräume von Tieren und Pflanzen wird mit dem geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits bebaut ist bzw. wird für den Betrieb eines Gerüstbauunternehmens genutzt wird. Grünanlagen innerhalb des Plangebietes werden durch Festsetzungen zum Erhalt planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes sind keine schützenswerten Arten zu erwarten.

Fläche

Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. wird für den Betrieb eines Gerüstbauunternehmens genutzt. Zusätzliche Fläche wird mit dem geplanten Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan ermöglicht mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nun eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen. Für das Schutzgut Fläche ergeben sich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.

Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut bzw. wird für den Betrieb eines Gerüstbauunternehmens genutzt. Zusätzliche Fläche wird mit dem geplanten Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Bodenverunreinigungen sind durch die hauptbetrieblichen Tätigkeiten von Lagerung und Zusammenstellung der Gerüstbauteile weitestgehend auszuschließen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser wird durch den gezielten Abfluss in Regenwasserschächte vermieden.

Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Es gibt keine Eingriffe in Oberflächengewässer. Das Vorhaben nimmt Einfluss auf den Oberflächenabfluss und das Grundwasser. Niederschlagswasser wird in Regenwasserschächte abgeleitet.

Luft/Klima

Das das Plangebiet bereits bebaut ist, sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine Veränderungen der Luftströme zu erwarten. Der Einfluss durch die Versiegelung von Bodenflächen auf die lokalklimatische Situation ist aufgrund von Standort- und Siedlungsgröße gering.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“. Da es sich bei der Überplanung um bereits bebaute bzw. genutzte Flächen handelt, die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen sind, wird das Landschaftsschutzgebiet flächenmäßig nicht beeinträchtigt. Weitere Beeinträchtigungen, z.B. durch ein Auftreten von Gewerbeemissionen oder Störungen des Landschaftsbildes sind durch das Gebiet „Spezialgerüstbau“ nicht zu erwarten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes der gegenwärtigen Standortnutzung entsprechen und diese planungsrechtlich sichern sowie darüber hinaus bestehende Konfliktpotenziale mildern bzw. unterbinden sollen.

8.5 Belange der Wirtschaft

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung des Gebietes „Spezialgerüstbau“ Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Schlöben gesichert. Mit den getroffenen Festsetzungen, z.B. zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung wird für die gewerbliche Einrichtung Planungs- bzw.- Nutzungssicherheit geschaffen. Der Erhalt des Gewerbebestandes steht im Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde. Der Fortbestand des Gewerbebetriebes sichert Arbeitsplätze in der Gemeinde Schlöben. Für andere wirtschaftliche Betriebe hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Auswirkung.

8.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Die Zufahrtsstraßen zum Betrieb sind ausreichend breit bemessen. Die vertragliche Beschränkung des Liefer- und Abholverkehrs auf sechs LKW pro Tag mindert den anlagenbezogenen Verkehr und dessen negativen Auswirkungen.

8.7 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Herstellung guter Standortbedingungen für die ortsansässigen Gewerbebetriebe und Unternehmen mit Verminderung der Konfliktpotenziale zur Wohnnutzung stellt ein prioritäres Ziel der Gemeindeentwicklung dar und wird im Gemeindeentwicklungskonzept festgehalten. Als Selbstbindungsplan bildet das Gemeindeentwicklungskonzept den Rahmen für die Entwicklung der Gemeinde. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Festsetzungen zur Minderung des Konfliktpotenzials zwischen der Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzung am nördlichen Ortsrand von Schlöben unterstützt die Gemeinde bei der Umsetzung des verfolgten Entwicklungszieles.

8.8 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.9 Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanes für die Gemeinde sind gering. Aufwendungen für Grunderwerb, Anlage von Straßen oder die Bereitstellung von anderen Flächen fallen nicht an, da das Plangebiet vollständig verkehrstechnisch erschlossen ist.

Finanzielle Lasten, die unmittelbar durch das Bauleitplanverfahren (z.B. Flächenplanung, Gutachten) und die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, werden durch den Vorhabenträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs.1 S. 1 BauGB getragen.

9 Alternativen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Ziegelhütte“ sind anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) nur insoweit in Betracht zu ziehen, insofern sie die Planungsziele des Vorhabenträgers und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen.

Da es sich nicht um eine Angebotsplanung, sondern um eine vorhabenbezogene Planung nach § 12 BauGB handelt, bestehen keine Alternativen zur vorgesehenen Nutzung. Ebenso gibt es keine Standortalternativen, da der Vorhabenträger zur Umsetzung seines Vorhabens nur dieses Grundstück zur Verfügung hat. Weitere Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Alternativen hinsichtlich der Gebäudeanordnung, -kubatur und der sonstigen Grundstücksnutzung sind aufgrund der bestehenden Nutzung inkl. der Bestandshalle nicht in Erwägung zu ziehen. Die bestehende Halle ist funktional gestaltet und entspricht den Nutzungsansprüchen des Gerüstbauunternehmens.

Unter Berücksichtigung aller Argumente zur Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Schlöben zu dem Ergebnis, dass überwiegend positive Effekte mit der Durchführung der Planung erzielt werden.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch
Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht ist in seiner jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

.