

Planungsverband „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“

der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel
Landkreis Gotha

Bebauungsplan IG 5

„Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“

1. Änderung **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Begründung

Verfahrensstand: SATZUNG März 2025

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft
Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Tel.: (03 61) 5 60 230
Fax: (03 61) 5 60 336

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
2. Verfahrensstand	4
3. Planungsverband	5
4. Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB	6
5. Geltungsbereich	26
6. Eigentumsverhältnisse	28
7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen	30
7.1 Landes- und Regionalplanung	30
7.2 Flächennutzungsplanung	35
7.3 Planungen benachbarter Gemeinden	37
7.4 Bestehende Fachplanungen	37
8. Planung zur 1. Änderung	39
8.1 Allgemeine Ziele	39
8.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	39
8.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	40
8.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	40
8.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	41
8.6 Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	43
8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	45
8.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	48
8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	49
8.10 Ver- und Entsorgung	50
8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO	55
9. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB	55
10. Störfallschutz	55
11. Kosten und Finanzierung	58

Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung	4
Abbildung 2: Lage des 1. Geltungsbereiches (Industriegebiet) , Stand: Satzung 2022	26
Abbildung 3: Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1)	27
Abbildung 4: Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1)	28
Abbildung 5: Nördlicher Festpunkt im Bereich K 13 außerhalb des Geltungsbereiches .	29
Abbildung 6: Südlicher Festpunkt im Bereich Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches	29
Abbildung 7: Ausschnitt Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen	31
Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen 2011	34
Abbildung 9: Ausschnitt Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen 2019	35
Abbildung 10: Geltungsbereich geänderter Entwurf B-Plan, Stand 2022	35
Abbildung 11: Ausschnitt Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hörsel.	36
Abbildung 12: Gebietsübersicht zum Ausschluss des IG-5 aus der Flurbereinigung	38
Abbildung 13: Übersichtsplan zum 30 m Abstand zum Dammfuß.....	42
Abbildung 14: Anbindung des Plangebietes an die L1027 Variante 5	43
Abbildung 15: Ausschnitt 1. Änderung B-Plan Entwurf August 2024 mit möglicher Trasse eines Bahnanschlusses	45
Abbildung 16: Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahmen A1 2. Geltungsbereich.	47
Abbildung 17: Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahmen A2 3. Geltungsbereich.	48
Abbildung 18: Übersicht Löschwasserversorgung mit Löschwasserbehälter	51
Abbildung 19: Übersicht zu den Abstandsklassen	57

1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung wurde der Standort Waltershausen-Ost/Hörsel für die Entwicklung als Industriegroßstandort bestätigt, die Umsetzung soll mittelfristig erfolgen. Ziel ist es, den vorhandenen Bedarf und die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Industriegroßflächen zu decken, ein attraktives, nachfrageadäquates Standortangebot für Unternehmen zu schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung der Planungsregion voranzutreiben.

Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Bauflächen soll ausschließlich für die Ansiedlungen von Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf erfolgen, welcher auf den sonstigen Standortangeboten in vorhandenen kommunalen Industrie- und Gewerbegebieten nicht abgedeckt werden kann.

Für die Entwicklung der Industriegroßfläche Waltershausen-Ost/Hörsel zeichnet die LEG Thüringen als Erschließungsträger verantwortlich. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich, das Umlegungsverfahren zur Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit wird betrieben, die Erschließungsplanung ist in Erarbeitung. Infolge der vertiefenden Planungen ergeben sich neue Erkenntnisse und Bedingungen, die in einem Bebauungsplanänderungsverfahren zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern sind. Insbesondere betrifft dies „Anpassungen“ aus der vorliegenden Erschließungsplanung.



Abbildung 1: Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung

2. Verfahrensstand

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Gotha vom 29.09.2023-AZ: P2023003 gem. § 10 Abs.3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Gotha Nr. 8 vom 16.11.2023 ist der Bebauungsplan „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörsel“ der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel in Kraft getreten.

Mit Beschluss des Planungsverbandes vom 12. September 2024 wurde die Aufstellung des 1. Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren unter Beschluss-Nr. PV/03/2024 beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Planungsverband mit Beschluss-Nr. PV/03/2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich ergänzender Aussagen zur Umweltverträglichkeit mit Stand August 2024 gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28. Oktober bis einschließlich 29. November 2024 beschlossen.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden nunmehr gem. § 1 Abs.7 BauGB geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung hat der Planungsverband in seiner Sitzung am 10. April 2025 beschlossen. Das Abwägungsergebnis wurde in die vorliegenden Satzungsunterlagen übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten 1. Geltungsbereich (Hauptgeltungsbereich). Geltungsbereich 2. und 3. (externe Kompensationsmaßnahmen) bleiben von den Änderungen unberührt. Mit der Rechtskraft der 1. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans im Geltungsbereich 1 ersetzt. Der Bebauungsplan der 1. Änderung umfasst somit die geänderten und die im Bestand gebliebenen Festsetzungen.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurden im Rahmen seiner Stellungnahme zur 1. Änderung die getroffenen Festsetzungen des Teilgebietes ohne Emissionskontingente in Berücksichtigung des Urteils des BVerwG vom 17.12.2012 – 4 CN 7/16 bemängelt. Nicht benannt wird in der Stellungnahme, was an der Festsetzung wie zu ändern ist. Eine „Heilung“ ist auf Grund der Ermangelung einer Normenkonkretisierung durch die Rechtsprechung mit diesem 1. Änderungsverfahren nicht möglich. Ein weiteres Änderungsverfahren zur Behebung des Mangels ist daher bereits jetzt absehbar.

3. Planungsverband

Das Plangebiet innerhalb der Gemarkungsgrenzen Waltershausen/Wahlwinkel und Hörselgau liegt demzufolge auf dem Gemeindegebiet zweier Gemeinden; der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel.

Um eine gemeinsame, zusammengefasste Bauleitplanung durchführen und den Ausgleich der verschiedenen gemeindlichen Belange erreichen zu können, besteht für Gemeinden gem. § 205 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 Abs. 3 Satz 2, 17 ff. des Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG) die Möglichkeit, sich zu einem Planungsverband zusammenzuschließen. Der Planungsverband tritt dann nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

Am 30.11.2012 erfolgte die Gründung des Planungsverbandes „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost / Hörselgau“ der Stadt Waltershausen und der

Gemeinde Hörsel, nachdem die Satzung des Planungsverbandes nach kommunal-rechtlicher Genehmigung in Kraft trat. Gemäß § 2 der Satzung ging die Planungshoheit für die Industriegroßfläche an den Planungsverband IG-5 Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau über. Die weiteren Verfahrensschritte auch der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden durch den Zweckverband durchgeführt.

4. Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB

Materiell-rechtliche Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist im Rahmen der hier beabsichtigten 1. Änderung es Bebauungsplanes, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. „Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans - das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt..... Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben.“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg; Kommentar zum BauGB § 13, Rd-Nr. 18)

Mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörsel“ wird die Entwicklung eines Industriegebietes planungsrechtlich begründet. In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom Dezember 2022 heißt es unter Pkt. 9., S.36:

„Mit dem B-Plan wird planungsrechtlich die Entwicklung eines Industriegebietes gesichert, das von erheblicher Bedeutung für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Region Mittelthüringen ist. Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Entwicklung des Industriegebietes „Waltershausen-Ost/Hörselgau“.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden definiert:

- planungsrechtliche Sicherung eines Industriestandortes für eine möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung;
- dazu Zusammenführung der vorhandenen Entwässerungsgräben 2. Ordnung
- Ausschluss von Verkaufseinrichtungen, es sei denn, sie stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben
- optimale Ausnutzung der Grundstücke, keine Zergliederung der Bauflächen, Großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten; Begrenzung kleiner Ansiedlungsbereichen
- möglichst uneingeschränkte Nutzungsvielfalt am Standort für eine optimale Vermarktung
- Beschränkung des Einsatzes von Anlagen für erneuerbare Energien zur Gewährleistung einer Eigenversorgung der Unternehmen / Betriebe
- klar definiertes minimales Erschließungssystem, das ein Maximum an Flexibilität für die sich ansiedelnden Betriebe ermöglicht
- ökologischer Ausgleich möglichst im Gemeindegebiet
- Sicherstellung der Belange des Naturschutzes (Naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen)
- Sicherstellung der Belange des Immissionsschutzrechtes

Im Ergebnis der Beteiligungsverfahren zur 1. Änderung wurden Hinweise zur Lesbarkeit des Bebauungsplanes, insbesondere zur Erkennbarkeit der Abgrenzung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen und der verschiedenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR) gegeben. Die Größe des Plangebietes erfordert einen kleineren Maßstab für eine handhabbare Größe der Planurkunde. Um dem Bestimmtheitsgebot gerecht zu werden, wurden:

- die einzelnen Kompensationsmaßnahmen in unterschiedlicher Farbgebung festgesetzt und entsprechend erklärt.

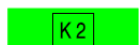
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Wiesen-/Saum-/Gehölz-Komplex



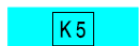
Streuobstwiesen



Laubgebüsch



Stauden-/Ruderalflur



Uferstaudenflur



Bezeichnung der Maßnahme (2. und 3. Geltungsbereich)

Das Erfordernis der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen entfällt (in der Gesamtheit Maßnahmeflächen), damit entfällt § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB in der Planzeichenerklärung.

- die GFLR z. T. zusammengefasst.

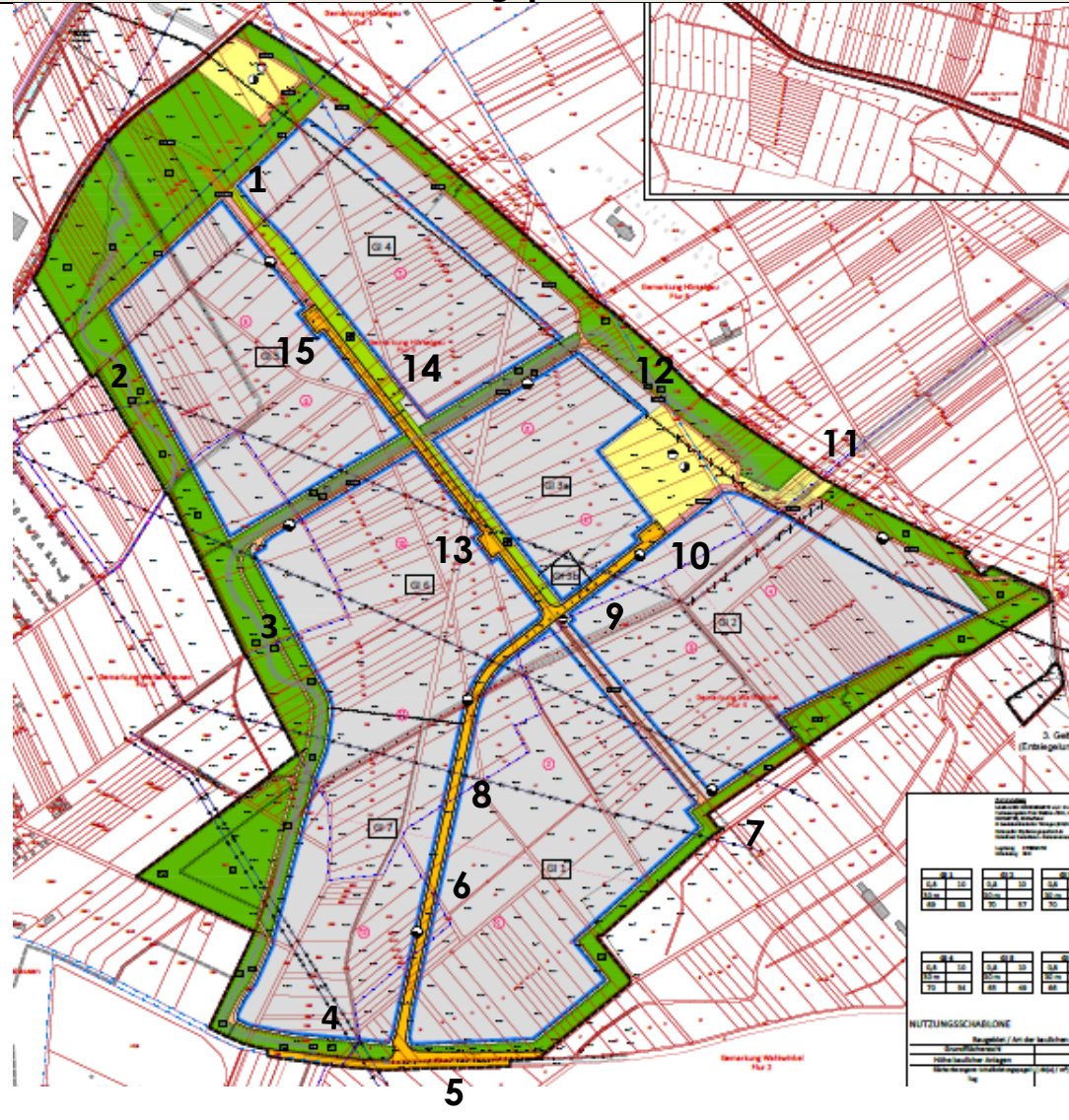
Bezeichnung	Medium	Breite der zu belastenden Flächen
LR 1	Elektro	4 m
GFLR 2	Gas / Elektro	8 m
GFLR 3	Trinkwasser	6 m
GFLR 4	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Elektro	10 m
GFLR 5	Gas	5 m
GFLR 6	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Elektro / Gas	20 m

Die Planinhalte wurden dabei nicht geändert.

Des Weiteren werden zusätzlich Wartungswege innerhalb der Maßnahmeflächen – erklärt unter Hinweis der Planzeichenerklärung – aufgenommen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/ Rad-/ Wartungsweg ist Bestandteil der Ursprungsbebauungsplanung, wird aber mit der 1. Änderung an die fortgeschriebene Erschließungsplanung angepasst.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die nachfolgend aufgeführten Änderungen vorgenommen. Die Anlage 1: -Übersicht Vorgenommene Änderungen- zum Entwurf wird in die Begründung zur Satzung integriert.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Übersicht der geplanten Änderungen

Planzeichnung

- 1 Aufnahme Wartungsweg; Änderung GFLR (Geh-, Fahr- und Leistungsrecht)
- 2 Erweiterung Wartungswege entlang der Gräben
- 3 Geänderte Grabenführung, Geländemodellierung (Errichtung von Poldern), Ergänzung von geplanten Höhenpunkten
- 4 Geänderte LR-Führung
- 5 Verkehrsflächen entsprechend Kreuzungsbau, Erweiterung GB für Kreuzung
- 6 Aufnahme Löschwasserbehälterstandorte
- 7 Drehung Wendeanlage
- 8 Anpassung an Straßenplanung
- 9 Aufnahme Kreisel und Trafostation
- 10 Aufnahme Wartungsweg, Anpassung GFLR und Verkehrsfläche
- 11 Anpassung Versorgungsfläche Regenrückhaltung bis zur Autobahn
- 12 Aktualisierung der Grabenführung, Anpassung GFLR
- 13 Anpassung an Straßenplanung
- 14 Wegfall Verkehrsgrün zugunsten nicht überbaubarer Grundstücksfläche
- 15 Anpassung an Straßenplanung

Textliche Festsetzungen

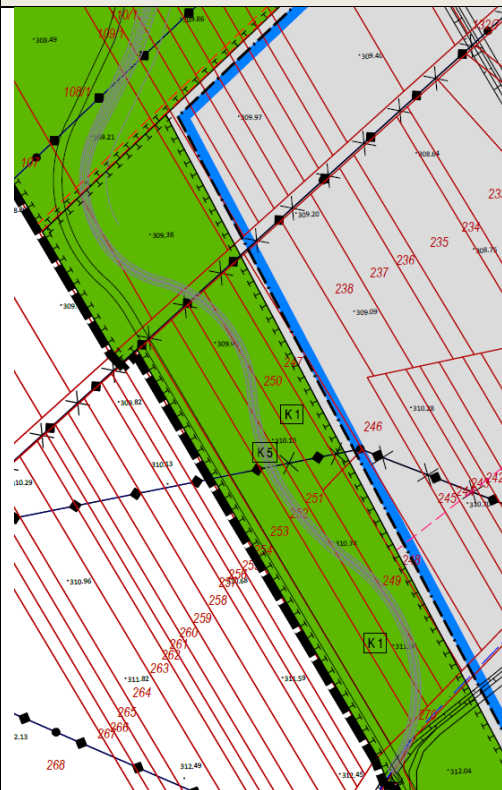
Aktualisierung der Festsetzung zu den Geh, Fahr- und Leitungsrechten (Pkt. 5.1)

Ergänzung der Festsetzung für grünordnerische Maßnahmen um Maßnahmen zur Herstellung der Polder (Pkt. 6.5 – Begrünung Uferbereich – K5)

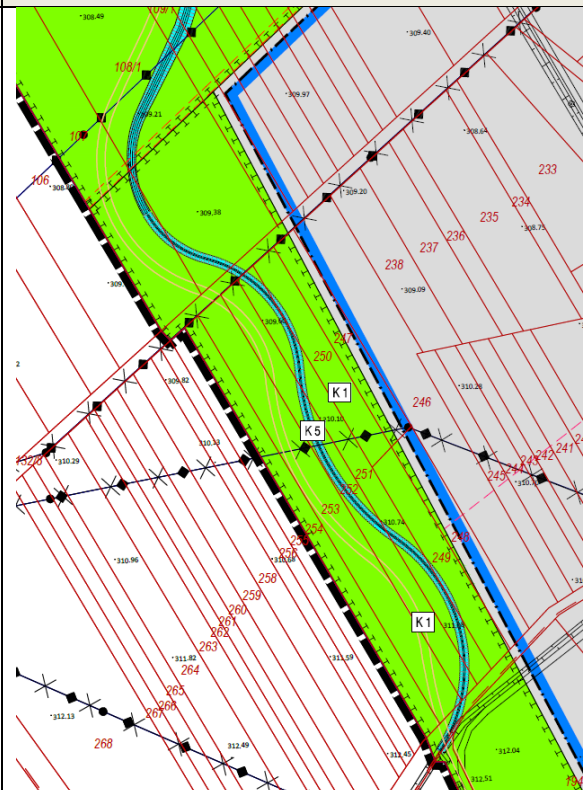
Änderung der Festsetzung 2.3 bzgl. einer Mindestgrundstücksgröße

Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
1 Aufnahme Wartungsweg; Änderung GFLR (Geh-, Fahr- und Leistungsrecht) Im Bereich der Maßnahmenflächen werden die Wartungswege entlang der GFLR sowie der Grabenführungen entsprechend der vertiefenden Erschließungsplanung dargestellt; diese Wege waren bereits mit der Ursprungsbebauungsplanung geplant (siehe dazu auch textl. Festsetzung Pkt. 5.1), die GFLR waren Bestandteil der Ursprungsbebauungsplanung und werden jetzt mit der fortgeführten Planung aktualisiert und z.T. zusammengeführt – Ergänzung „Wartungsweg“ als Hinweis unter Planzeichenerklärung – keine Berührung der Grundzüge	

Rechtsverbindliche Planzeichnung



Planzeichnung 1. Änderung

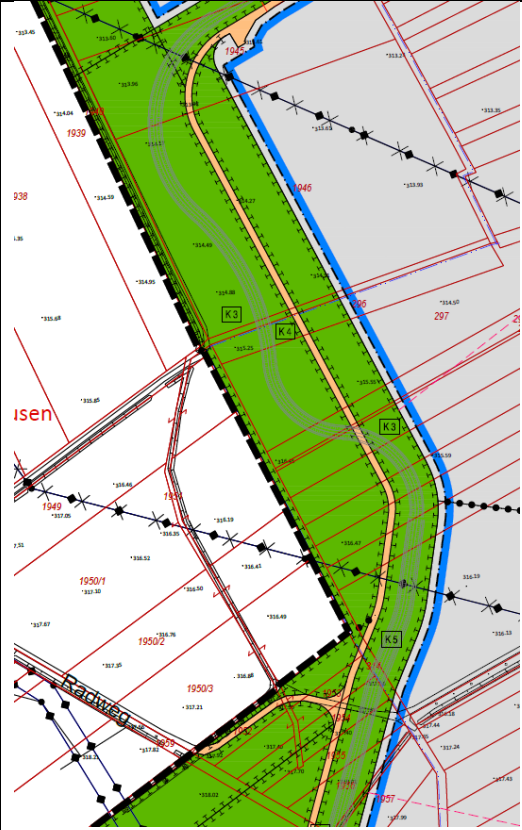
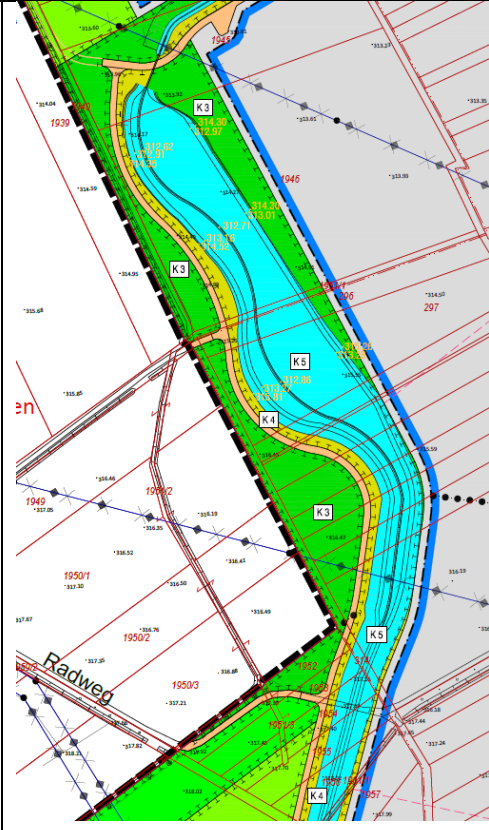


Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung

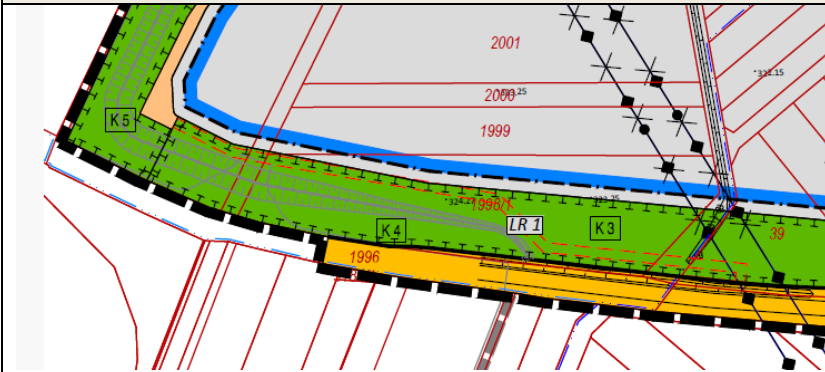
2 Erweiterung Wartungswege entlang der Gräben

Im Bereich der Maßnahmenfläche werden die Wartungswege entlang der Leitungsrechte sowie der Grabenführungen entsprechend der vertiefenden Erschließungsplanung dargestellt; die Wartungswege waren bereits mit der Ursprungsbebauungsplanung geplant (siehe dazu auch textl. Festsetzung Pkt. 5.1), Ergänzung „Wartungsweg“ als Hinweis unter Planzeichenerklärung

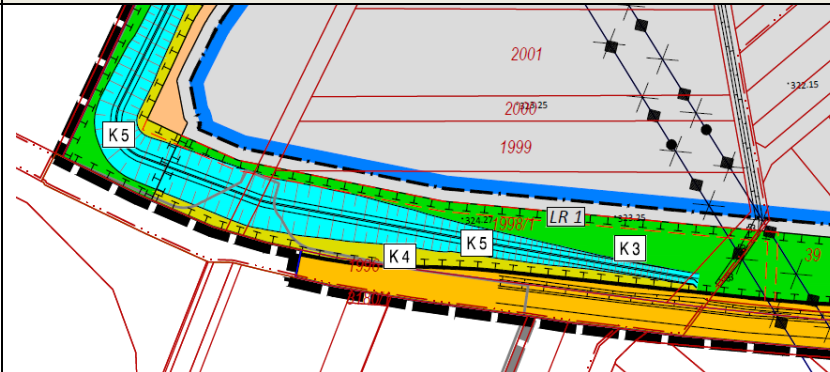
– **keine Berührung der Grundzüge**

Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
	
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
3 Geänderte Grabenführung, Geländemodellierung (Errichtung von Poldern), Ergänzung von geplanten Höhenpunkten Die Gräben waren bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes, mit der fortgeschriebenen Planung wird die Führung der Gräben angepasst, des Weiteren wird die künftige Geländemodellierung (Errichtung von Poldern für die Regenwasserrückhaltung) mit der Aufnahme von geplanten Höhenpunkten dargestellt, Erhalt der ursprünglichen Planungsziele, Festsetzung einer Grabenböschung unter Planzeichenerklärung, Höhenpunkte als Hinweis erklärt (geplante Höhen- evtl. nicht abschließend), aktualisierte Führung des Fuß-/ Rad-/ Wartungsweges – keine Berührung der Grundzüge	

Rechtsverbindliche Planzeichnung



Planzeichnung 1. Änderung

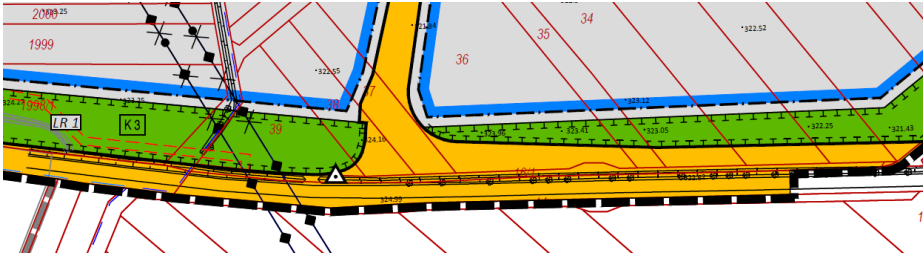
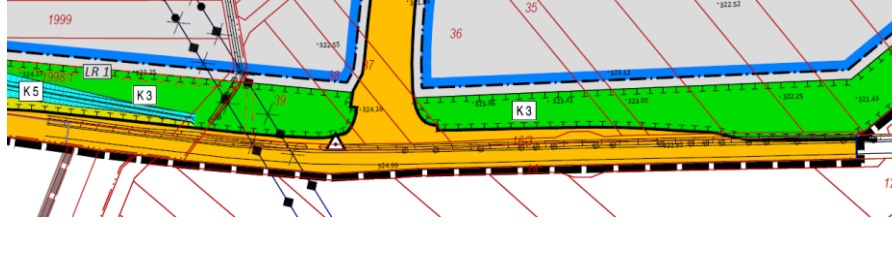


Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung

4 Geänderte LR-Führung

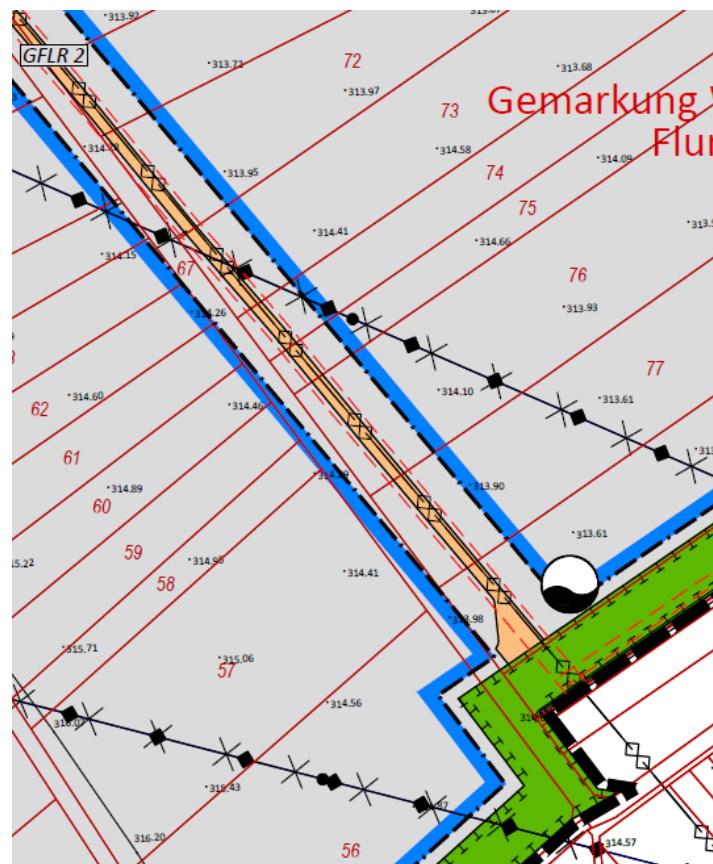
Das LR1 war Bestandteil der Ursprungsbebauungsplanung und wird mit der fortgeführten Planung aktualisiert. Verschiebung der Lage des LR 1.

– **keine Berührung der Grundzüge**

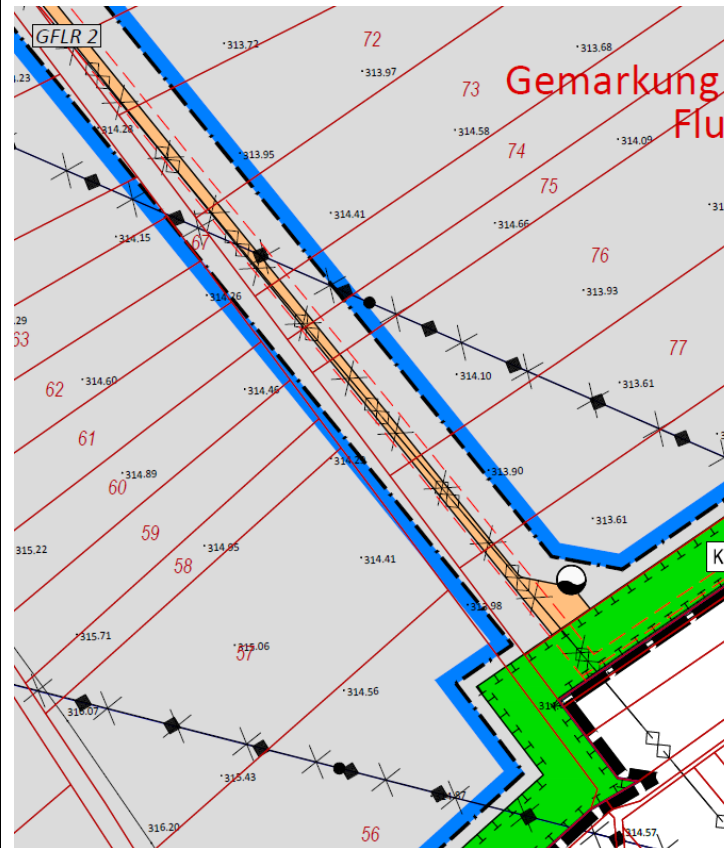
Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
	
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung 5 Verkehrsflächen entsprechend Kreuzungsausbau, Erweiterung GB für Kreuzung Der Ausbau der Kreuzung war bereits Bestandteil der Ursprungsplanung, es erfolgt die Anpassung an die vertiefende Verkehrsplanung, eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches (ca. 762 m²) im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist auf Grund der Ausbildung der Ein-, Ausfahrtsspuren erforderlich – keine Berührung der Grundzüge	

Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
6 Aufnahme Löschwasserbehälterstandorte Das Erfordernis von Löschwasserbehältern war im Ursprungsbebauungsplan durch eine Festsetzung bereits Bestandteil, Es werden die genauen Standorte festgesetzt. Die Behälter werden z.T. im Bereich der Verkehrsflächen / nicht überbaubaren Grundstücksfläche (spätere dingliche Sicherung erforderlich) errichtet. – keine Berührung der Grundzüge	

Rechtsverbindliche Planzeichnung



Planzeichnung 1. Änderung

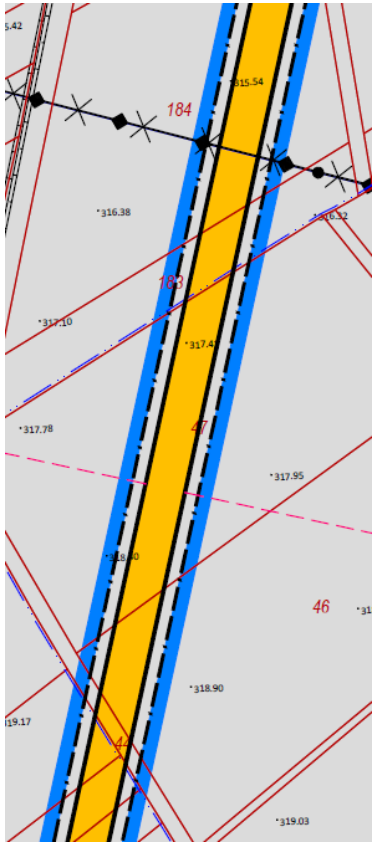
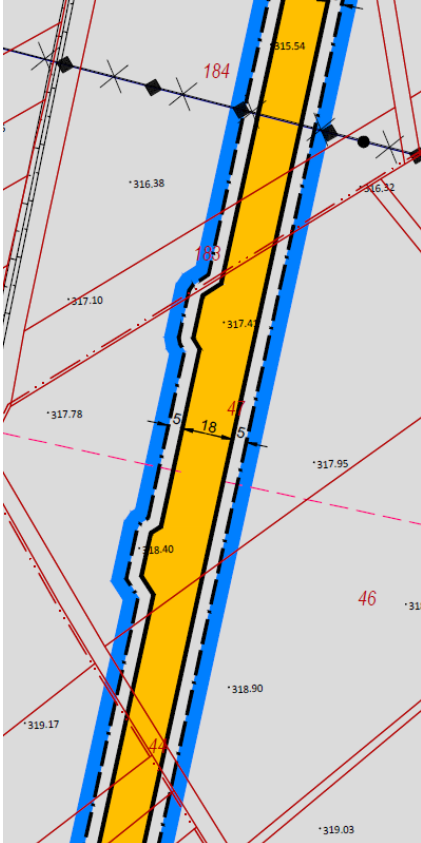


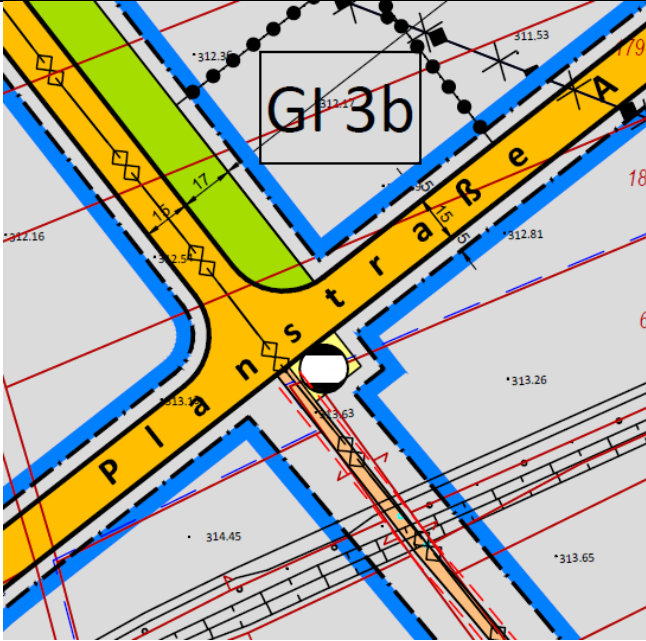
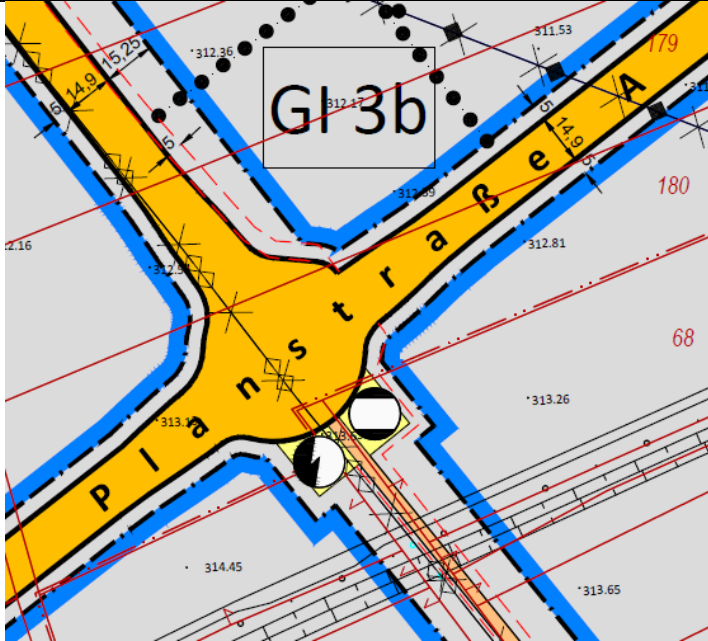
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung

7 Drehung Wendeanlage

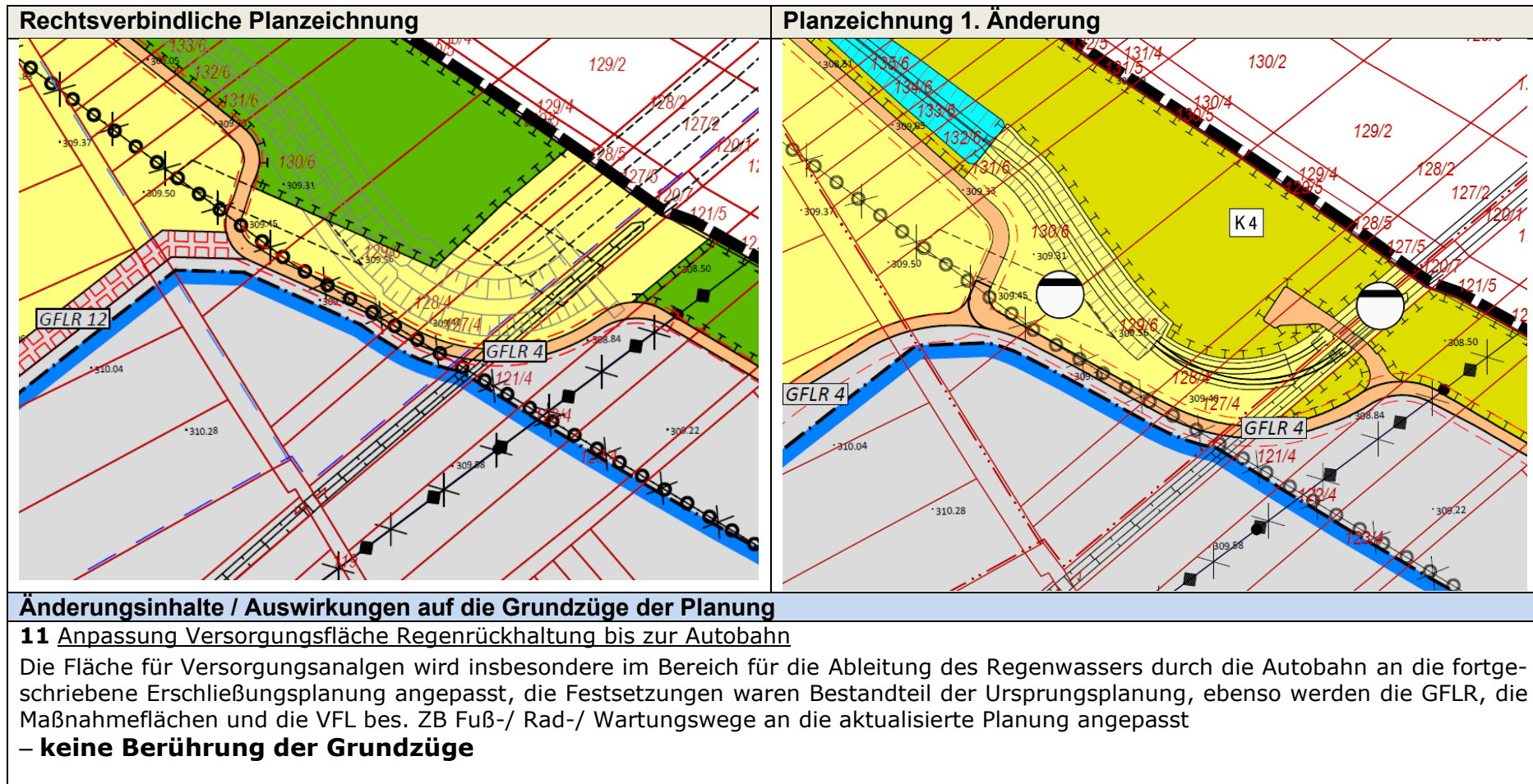
Die Wendeanlage wird entsprechend der optimierten Planung übernommen

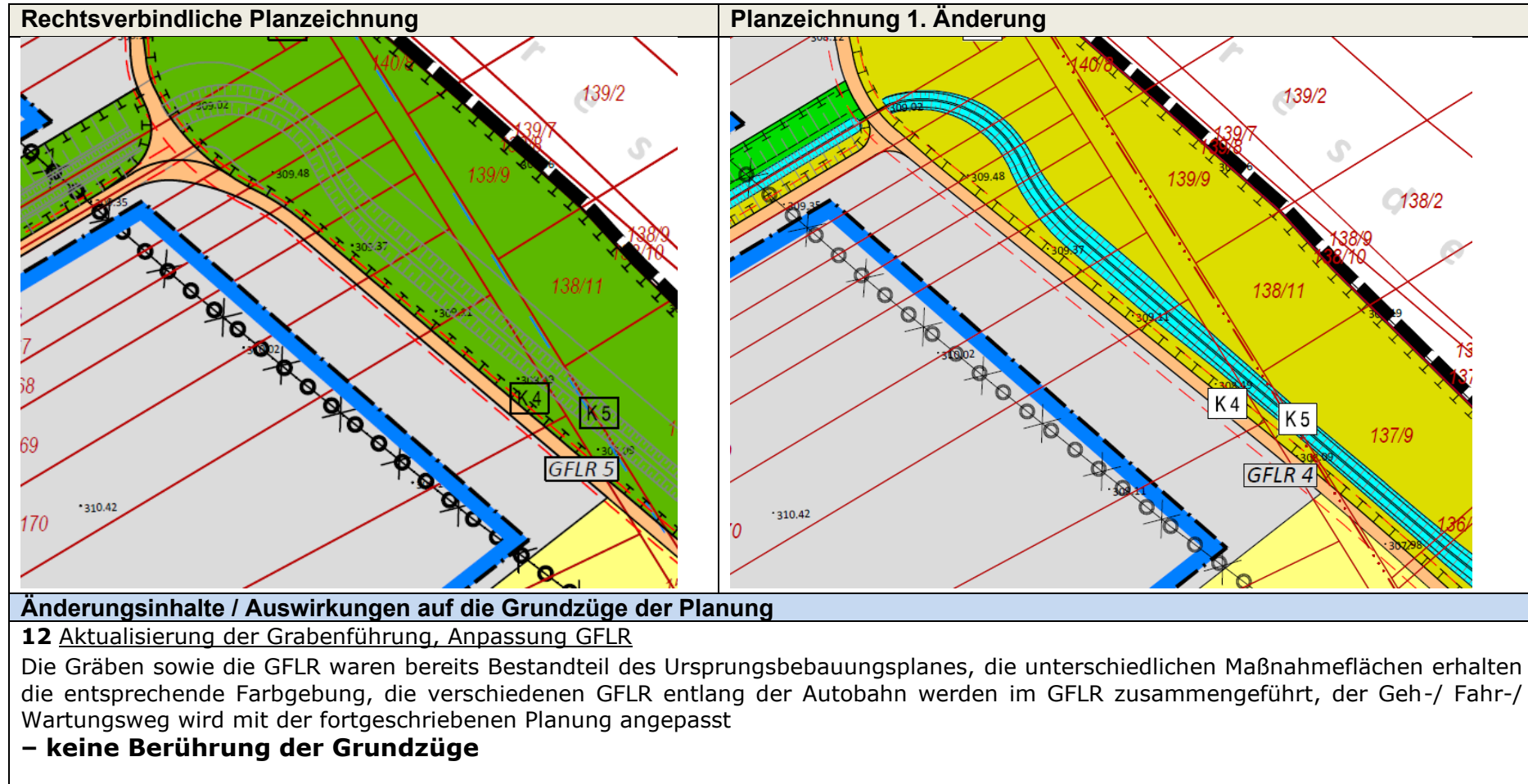
– **keine Berührung der Grundzüge**

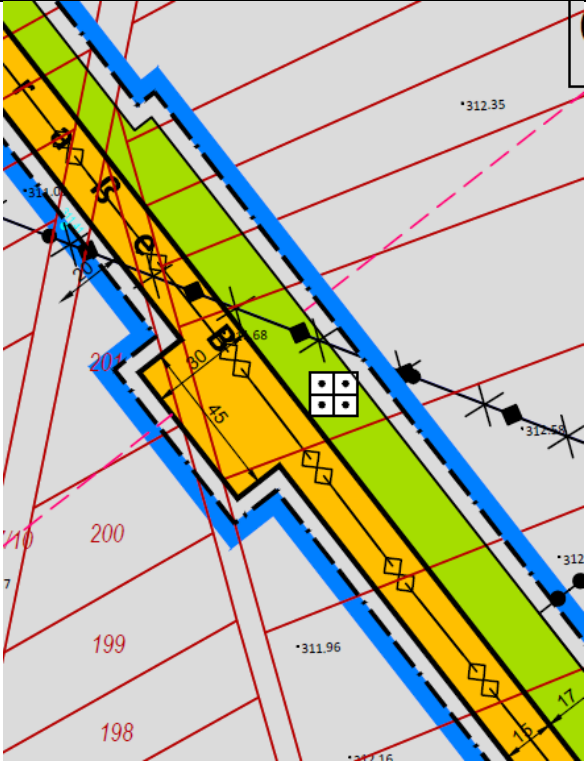
Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
	
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
8 Anpassung an Straßenplanung Verkehrsflächen waren Bestandteil der Ursprungsplanung, es erfolgt die Anpassung an die fortgeschriebene Planung, ausschließlich nur Änderungen bezgl. der Breite der Verkehrsfläche, die Führung bleibt unverändert – keine Berührung der Grundzüge	

Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
	
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
9 Aufnahme Kreisel und Trafostation Die ursprünglich geplante Kreuzung innerhalb des Plangebietes soll als Kreisel ausgebildet werden, zusätzlich wird der Standort der erforderlichen Trafostation festgesetzt (erschließungstechnisches Erfordernis) – keine Berührung der Grundzüge	

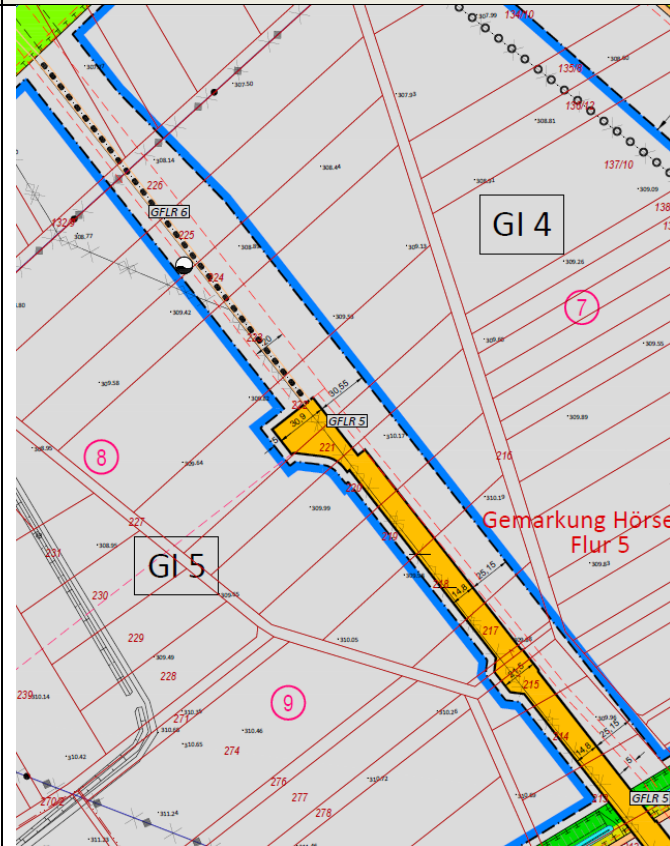
Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
10 Aufnahme Wartungsweg, Anpassung GFLR und Verkehrsfläche	
Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird der Wartungsweg entlang der GFLR entsprechend der vertiefenden Erschließungsplanung dargestellt; dieser Wartungsweg war bereits mit der Ursprungsbebauungsplanung geplant (siehe dazu auch textl. Festsetzung Pkt. 5.1), das GFLR war Bestandteil der Ursprungsbebauungsplanung und wird mit der fortgeführten Planung aktualisiert. Die Verkehrsfläche nimmt die aktuelle Planung auf.	
– keine Berührung der Grundzüge	





Rechtsverbindliche Planzeichnung	Planzeichnung 1. Änderung
	
Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung	
13 Anpassung an Straßenplanung Verkehrsflächen waren Bestandteil der Ursprungsplanung, es erfolgt die Anpassung an die fortgeschriebene Planung, ausschließlich nur Änderungen bezgl. der Breite der Verkehrsfläche, die Führung bleibt unverändert, die Wendeanlage wird entsprechend der optimierten Planung übernommen – keine Berührung der Grundzüge	

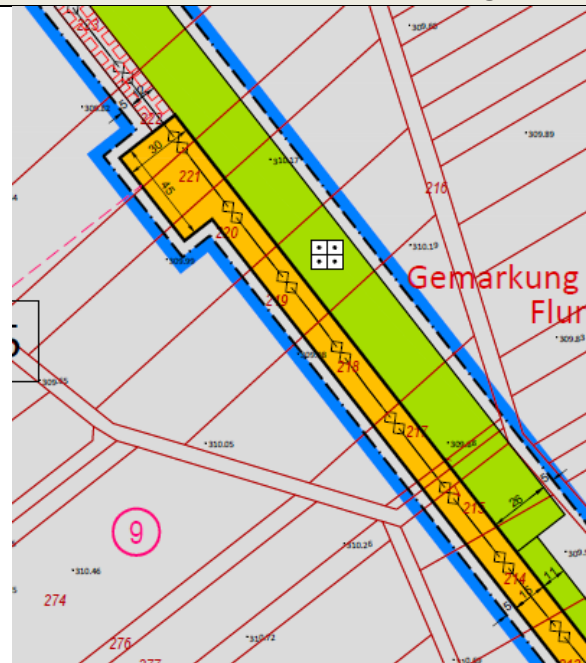
Planzeichnung 1. Änderung



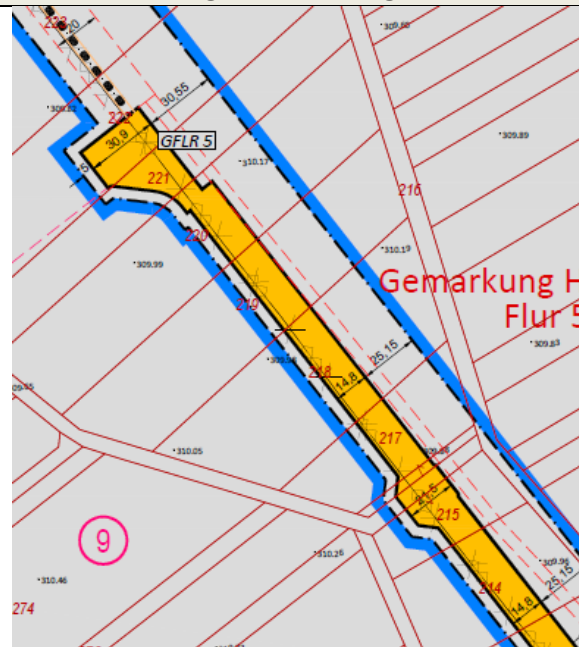
14 Wegfall Verkehrsgrün zugunsten nicht überbaubarer Grundstücksfläche

- keine Berührung der Grundzüge

Rechtsverbindliche Planzeichnung



Planzeichnung 1. Änderung



Änderungsinhalte / Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung

15 Anpassung an Straßenplanung

Verkehrsflächen waren Bestandteil der Ursprungsplanung, nunmehr erfolgt die Anpassung an die fortgeschriebene Planung, ausschließlich nur Änderungen bezgl. der Breite der Verkehrsfläche, die Führung bleibt unverändert

– **keine Berührung der Grundzüge**

Textliche Festsetzung	
Aktualisierung der Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR)	Die GFLR waren Bestandteil der Ursprungsbebauungsplanung und werden mit der fortgeführten Planung aktualisiert, die Anpassung der Festsetzung ist damit erforderlich – keine Berührung der Grundzüge
Ergänzung grünordnerische Festsetzung um Maßnahmen	Im Bereich der Errichtung der erforderlichen Polder ist eine Anpassung / Ergänzung der textl. Festsetzung Pkt. 6.5 erforderlich – keine Berührung der Grundzüge
Änderung der Festsetzung zur Möglichkeit, kleine Grundstücke bilden zu können	Die Festsetzung 2.3 beinhaltet die Möglichkeit, begrenzt auf max. 5 kleine Baugrundstücke zu bilden. Für eine Rechtseindeutigkeit wird die Festsetzung insoweit geändert, dass Mindestgrundstücksgrößen der Baugrundstücke (mind. 1 ha) mit einer Ausnahme festgesetzt werden. Das Planungsziel bleibt unberührt - keine Berührung der Grundzüge

Mit den hier aufgeführten geplanten Änderungen wird den vorgegebenen rechtsverbindlichen Planungszielen/Anforderungen vollends entsprochen. Es werden weiter großflächige Ansiedlungen für eine uneingeschränkte industrielle Nutzung ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten, die Erschließung der Baugrundstücke ist weiter gesichert. Der Ausgleich des Eingriffs ist weitergegeben.

Des Weiteren ist gem. § 13 Abs.1 Nr. 1 BauGB die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unzulässig, wenn mit der Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum UVG unterliegen, begründet wird. Dem ist anzumerken, dass mit der rechtsverbindlichen Planung bereits UVP-pflichtige Vorhaben zulässig waren. Durch die geplanten Änderungen wird kein darüberhinausgehendes Vorhaben begründet.

Gem. § 13 Abs.1 Nr.2 BauGB dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG). Im Aufstellungsverfahren zur rechtsverbindlichen Planung wurde bereits geprüft, inwieweit hier überhaupt eine Beeinträchtigung der benannten Schutzgüter erfolgen kann. Durch die geplanten Änderungen werden keine neuen Beeinträchtigungen der Umwelt (keine Verschlechterung durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen. (siehe dazu **ANLAGE: Prüfung Umweltverträglichkeit**). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird deshalb gemäß §13 (3) BauGB abgesehen.

Weiterhin fordert der Gesetzgeber gem. § 13 Abs.1 Nr.3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bim SchG zu beachten sind. Die rechtsverbindliche Planung begründet bereits die Zulässigkeit von industriellen Vorhaben. Die geplanten Änderungen bedingen keine Gefahrenverschärfung von Störfällen über das bereits jetzt schon planungsrechtlich gesicherte Maß hinaus.

Zusammenfassend kann demnach festgestellt werden, dass die kurz beschriebenen beabsichtigten Änderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB planungsrechtlich gesichert werden können.

Mit Anwendung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB kann

- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB
- von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- von der Angabe § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs.1 BauGB

abgesehen werden.

Infolge der Beschränkung auf ein Beteiligungsverfahren und des nicht zu erstellenden Umweltberichtes kann das erforderliche Bebauungsplanänderungsverfahren somit zeitlich verkürzt und kostengünstiger gegenüber einem Vollverfahren durchgeführt werden.

5. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten 1. Geltungsbereich (Hauptgeltungsbereich). Geltungsbereich 2. und 3. (externe Kompensationsmaßnahmen) bleiben von den Änderungen unberührt.

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte Thüringens im Landkreis Gotha, innerhalb der Gemarkungsgrenzen Waltershausen/Wahlwinkel und Hörselgau, unmittelbar südlich der BAB 4 zwischen den Anschlussstellen Waltershausen und Gotha-Boxberg.

Der 1. Geltungsbereich (Hauptgeltungsbereich Industriegebiet) des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 180 ha. Umgeben wird der Planbereich:

- im **Nordosten** - angrenzend Autobahn BAB 4 in Höhe der Raststätte Hörselgau
- im **Nordwesten** - angrenzend Hörselgauer Straße und Ortsverbindungsstraße zwischen Waltershausen und Hörselgau (ehem. Kreisstraße 13)
- im **Osten** - angrenzend landwirtschaftliche Fläche
- im Abstand Ortslage Wahlwinkel
- im **Süden** - angrenzend die Gothaer Straße und die Ortsverbindungsstraße zwischen Waltershausen und Wahlwinkel
- z.T. Gewerbegebiet „Gothaer Straße“
- z.T. landwirtschaftliche Fläche
- im **Westen** - angrenzend landwirtschaftliche Fläche
- im Abstand Ortslage Waltershausen mit Umspannwerk, Wohnbebauung Oststraße und Alter Gothaer Weg

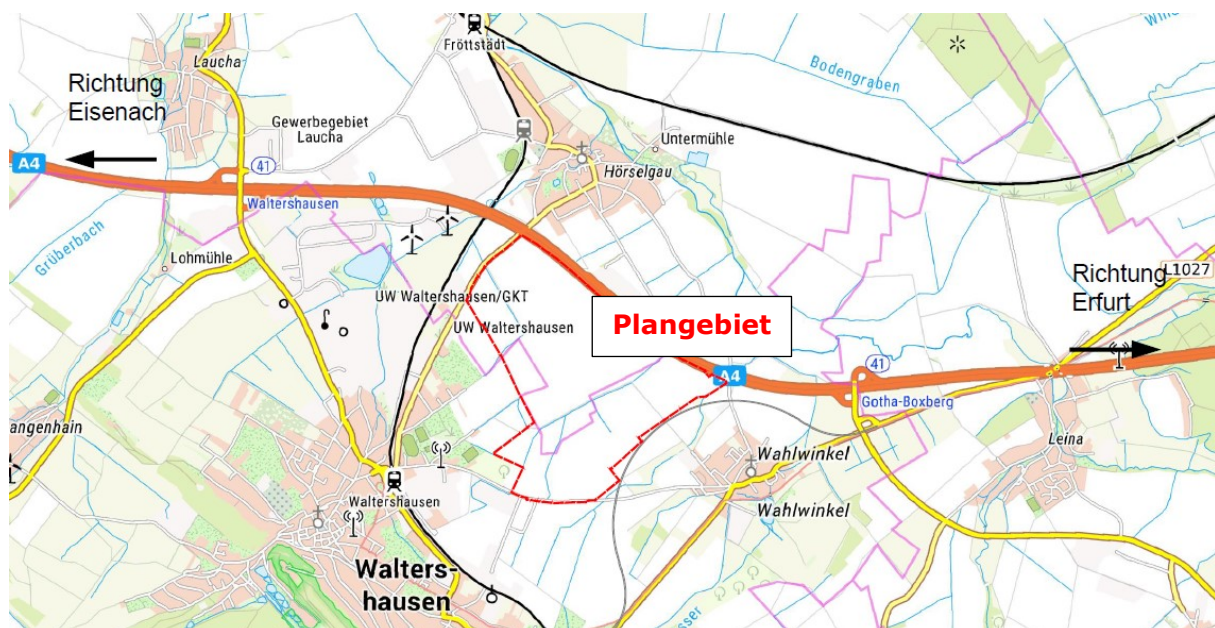


Abbildung 2: Lage des 1. Geltungsbereiches (Industriegebiet) , Stand: Satzung 2022 ¹

¹ www.geoportal-th.de; LEG Thüringen

Eine Anbindung des Industriegebietes an ein Bahngleis ist möglich. Konkrete Festsetzungen wurde dazu bisher nicht getroffen. Im gegebenen Fall wäre dann über ein Planfeststellungsverfahren Planrecht zu schaffen.

Der räumliche Geltungsbereich 1 des B-Planes Industriegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ umfasst eine Vielzahl von Flurstücken der Gemarkungen Waltershausen; Wahlwinkel und Hörselgau.

Gemarkung	Flur	Anzahl	davon TF (Teilfläche)
Waltershausen	9	43	5
Wahlwinkel	4	99	5
Hörselgau	1	2	0
Hörselgau	5	205	16
Hörselgau	6	15	0
Summe		364	26

Die für den Ausgleich des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen betreffen die folgenden Flurstücke (2. und 3. Geltungsbereich):

2. Geltungsbereich (Ausgleichsmaßnahme A 1 Amphibienschutzmaßnahme im Bereich der L1025)

Gemarkung Ernstroda; Flur 6, Flurstück TFL (Teilfläche) 1554/1 und Flurstück 1543, Gemarkung Schnepfenthal-Rödichen; Flur 5, Flurstück TFL 760

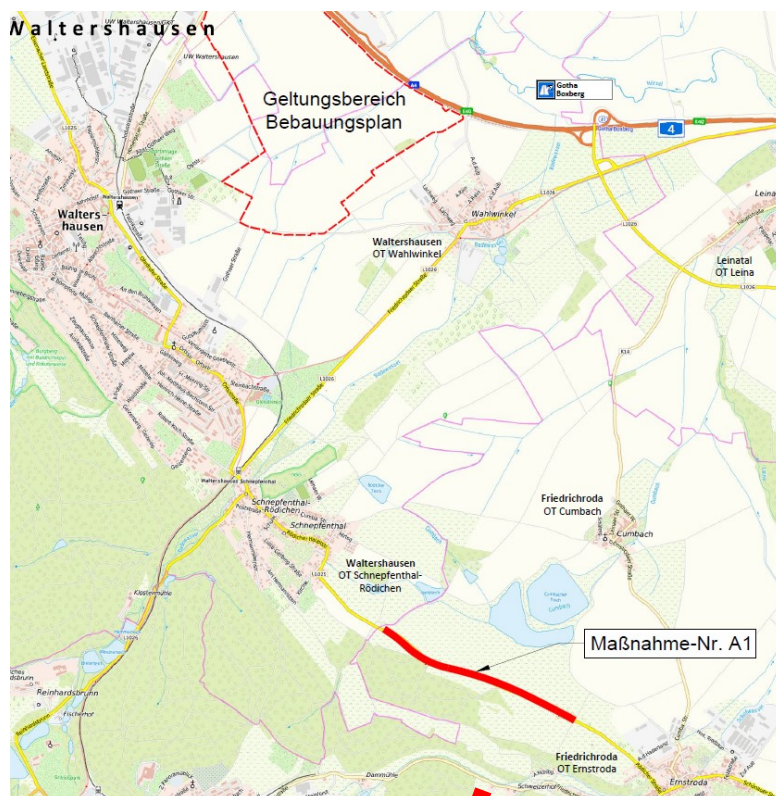


Abbildung 3: Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1)²

² Geoproxy, LEG Thüringen

3. Geltungsbereich (Ausgleichsmaßnahme A2 Entsiegelungsmaßnahmen Fahrsilo)
Gemarkung Wahlwinkel, Flur 4, Flurstücke TFL (Teilfläche) 176, TFL 177, TFL 178 und TFL 179



Abbildung 4: Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1)³

6. Eigentumsverhältnisse

Generell gilt, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerfestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten. Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

Die LEG Thüringen als Entwicklungsträger für die Industriegroßfläche ist mit der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit zur Umsetzung aller Vorhaben und Maßnahmen beauftragt. Dieses soll insbesondere durch freiwilligen Kauf oder freiwilligen Tausch erfolgen. Da der Erwerb aller Grundstücke nicht absehbar ist, wurde bereits ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha ist bereits im Verfahren eingebunden.

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A1 werden die für die Errichtung der Amphibientunnel erforderlichen Flächen ebenfalls durch die LEG Thüringen erworben. Die Flächen für die Entsiegelungsmaßnahme A2 stehen bereits im Eigentum der LEG Thüringen.

Generell ist durch die Eigentümer der einzelnen Grundstücke Folgendes zu beachten:

³ Geoproxy, LEG Thüringen

- Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.
- Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)).

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, dürfen im Umkreis von **2 Metern** um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Referat Raumbezug des TLBG spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.:

Kontaktadresse:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Referat 31, Raumbezug
Hohenwindenstr. 13a
99086 Erfurt

Das Referat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLBG durchgeführt.

Aus nachfolgenden Abbildungen ist die Lage der Festpunkte zu erkennen. Die Festpunkte wurden in die Planzeichnung übernommen.

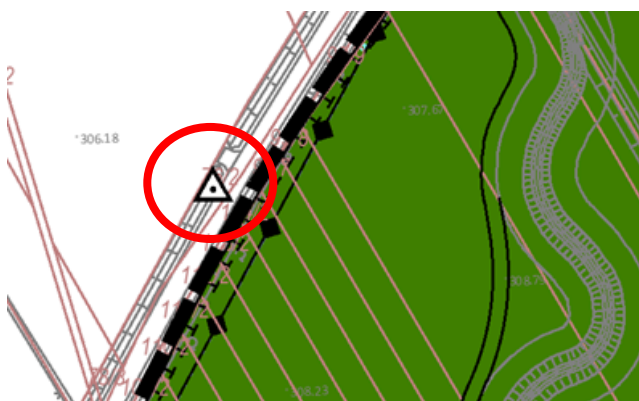


Abbildung 5: Nördlicher Festpunkt im Bereich K 13 außerhalb des Geltungsbereiches⁴

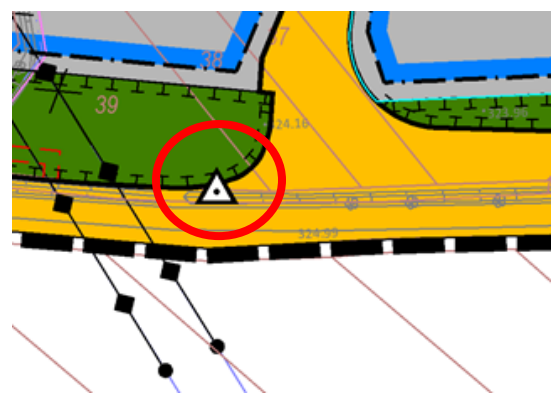


Abbildung 6: Südlicher Festpunkt im Bereich Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches⁵

⁴ Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha; LEG Thüringen

⁵ Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha; LEG Thüringen

7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

7.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

Gem. **2.2.11** erfolgt die Bestimmung der Stadt Waltershausen als Grundzentrum.

2.2.12 G *1In den Grundzentren sollen die **Funktionen der Daseinsvorsorge** mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. 2Dazu zählt insbesondere*

- Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- regionale Verkehrsknotenfunktion,
- primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion

In der Begründung zu 2.2.11 und 2.2.12 heißt es:

Die Kriterien für die Bestimmung der Grundzentren lauten:

1. Funktionserfüllung,
2. Erreichbarkeit (Lage im Raum),
3. Einwohnerzahl (mit Demografiefaktor),
4. Weitere Kriterien in den Bereichen demografische Entwicklung und Arbeitsplatzzentralität.

Grundzentren nehmen die im Grundsatz genannten Funktionen wahr und sind – entweder zur Sicherung gleichwertiger Erreichbarkeitsbedingungen (Lage im Raum) als Ergänzung zu den Mittel- und Oberzentren erforderlich – oder sie weisen als Gemeinde, Landgemeinde oder im Rahmen substanzieller interkommunaler Kooperation (s. o.) im Verflechtungsbereich grundsätzlich 5.000 Einwohner oder darüber unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – und in den Bereichen Demografie sowie Arbeitsplatzzentralität (z. B. Einpendlerintensität) besonders günstige Voraussetzungen auf

Das Plangebiet ist Bestandteil des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors:

A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen.

4.2 Entwicklungskorridore

Leitvorstellungen

1. Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen.

2. Als unabdingbare Entwicklungsvoraussetzung der Entwicklungskorridore sollen die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden.

3. *1Die Standortgunst der Entwicklungskorridore, die sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen und im weiteren Ausbau befindlichen hochwertigen Straßen- und Schieneninfrastrukturen ergibt, soll zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden. 2Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.*

4.2.1 G *1In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

4.3 Industriegroßflächen

Leitvorstellungen

1. 1Attraktive Gewerbe- und Industrieflächen sind die Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik. 2Angesichts einer steigenden Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Industrieflächen sollen die Anstrengungen zur Entwicklung von Industrieflächen fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

2. Durch die Großflächeninitiative soll ein strategischer Flächenpool für neue Unternehmensansiedlungen systematisch aufgebaut und gezielt vorangetrieben werden. Hintergrund

4.3.1 Z 1Die im Folgenden (in alphabetischer Reihenfolge) bestimmten, zeichnerisch in der Karte 3 dargestellten Industriegroßflächen sind für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung verbindlich festgelegt:

1.

.

.13. Hörsel (Waltershausen/Hörselgau)

.

23.

2Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Begründung zu 4.3.1

Mit den Industriegroßflächen kann Thüringen ein international konkurrenzfähiges Standortangebot unterbreiten. Die Zahl der Nachfragen nach großen zusammenhängenden Flächen ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen, was auch die erfolgreiche Vermarktung des Standortes „Erfurter Kreuz“ belegt. Mit der raumordnerischen Standortsicherung für Industriegroßflächen und der Entwicklung dieser Standorte soll das bestehende Defizit behoben und ein nachfrageadäquates Angebot geschaffen werden. Alle Standorte werden neben strukturpolitischen Erfordernissen insbesondere durch ihre räumliche Lagegunst und infrastrukturelle Anbindung den wesentlichen Anforderungen von Unternehmen für eine Ansiedlung in hoher Qualität gerecht.

Die ausgewählten Standorträume zeichnen sich bei überwiegend besonderer Eignung und geringem Konfliktpotenzial konkret durch folgende Eigenschaften aus:

- Zusammenhängende, ebene, als Industriegebiet nutzbare Fläche,
- Verfügbarkeit an zusammenhängenden Flächen von mindestens 20 ha,
- verkehrsgünstige Lage zu Autobahnen, zu Flugplätzen und zum Schienennetz,
- vorhandener oder möglicher Bahnanschluss zum Schienengüterverkehr,
- gute Arbeitskräfteverfügbarkeit im Teilraum,
- räumliche Nähe zu Zentren mit oberzentralen Funktionen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen,
- mögliche technische Ver- und Entsorgung,
- überzeugende „weiche“ Standortfaktoren

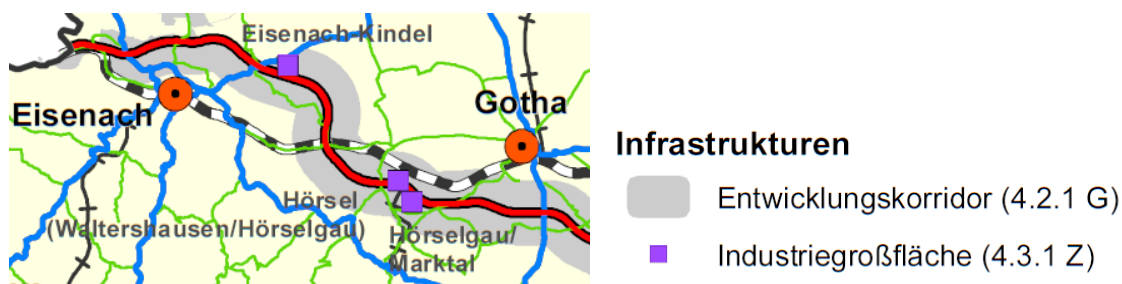


Abbildung 7: Ausschnitt Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen ⁶

⁶ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Mit der raumordnerischen Standortsicherung für die Industriegroßfläche und der Entwicklung des Standortes wird den Vorgaben der Landesplanung vollends entsprochen. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes stehen somit in keinem Gegensatz zu den Festlegungen des LEP 2025, sondern halten die gegebenen landesplanerischen und raumordnerischen Ziele ein.

Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelthüringen (RP – MT) wurde am 12.04.2011 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und am 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Entwicklung und Verkehr genehmigt. Mit dem Urteil vom 27.05.2015 gemäß dem Thüringer Oberverwaltungsgericht wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Mittelthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3-5 für unwirksam erklärt.

Am 5. September 2017 hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie“ einschließlich seiner Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017 freizugeben. Gleichzeitig hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 05. September 2017 beschlossen, eine vorgezogene Änderung des Regionalplans MT im Abschnitt 2.2.2 Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Z 2-2 durchzuführen. Die Beteiligung zur Planänderung erfolgt ebenfalls in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017. Beide Änderungen sind am 24.12.2018 in Kraft getreten.

Infolge der o.g. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich geworden. Diese wurde am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet.

Im gültigen **Regionalplan Mittelthüringen**, der mit Bescheid vom 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesplanungsbehörde genehmigt wurde und mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft trat, wird die Entwicklung des Plangebietes als eigenes Ziel der Raumordnung und Landesplanung verankert. Die Stadt Waltershausen wird als Grundzentrum festgelegt und die Gemeinde Hörsel wird dem Grundversorgungsbereich Waltershausen zugeordnet. Entsprechend der Legitimation im LEP 2025 werden Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen bestimmt.

Unter Z 2-1 wird das Plangebiet als Vorranggebiet für Großflächige Industrieansiedlungen ausgewiesen - IG-5 – Hörsel (Waltershausen/Hörselgau). Diese Flächen sind für die Vorhaltung und Sicherung von Standorten mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung vorgesehen, sie sind nicht für eine kleingliedrige Teilung vorgesehen und sind uneingeschränkt als Industrieflächen nutzbar. Andere raumbedeutsame Nutzungen, die nicht mit der vorrangigen Funktion vereinbar sind, sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. Dadurch wird bereits auf der Ebene der Regionalplanung bestätigt, dass in diesem Standortraum ein entsprechender Bedarf besteht und der konkrete Standort die erforderliche Lagegunst für die Entwicklung eines Industriegebietes bietet.

Gemäß G 2-6 sollen die Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen für Ansiedlungen mit Affinität zum Schienengütertransport vorgehalten werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit eines Gleisanschlusses für das Plangebiet in 5 Varianten untersucht. Aufgabe der Studie war es, die grundsätzlichen Lösungsansätze für eine Gleisanbindung ausgehend von der Friedrichrodaer Bahn (DB-Strecke 6702) fachtechnisch zu bewerten. Mit Stand Dezember 2018 erfolgte eine Aktualisierung der Studie.

Im Ergebnis zeigt sich, dass mit einem hohen wirtschaftlichen Aufwand eine Schienenanbindung realisiert werden kann. Konkrete Nachfragen von potentiellen Investoren bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die einer künftigen Erschließung mit einem Bahngleis nicht entgegenstehen. Eine konkrete Festsetzung zu einer Verkehrsfläche Bahnanlage wird derzeit nicht vorgenommen.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

Nach Z 3-1 ist mit der folgenden verbindlich vorgegebenen, regional bedeutsamen Schienenverbindung - Fröttstädt – Waltershausen – Friedrichroda (Friedrichrodaer Bahn) -, die Verbindung zwischen benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Schienenverbindungen sicherzustellen.

Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Fröttstädt-Waltershausen-Friedrichroda, die in Hörselgau an das übergeordnete Schienennetz Frankfurt(Main)-Dresden anschließt. Zurzeit ist die Strecke für den Personen- und Güterverkehr bestellt. Um eine zukünftige Nutzung für den Schienengüterverkehr gewährleisten zu können und somit den Anforderungen der Regionalplanung zu entsprechen und die Lagegunst des Gebietes weiter zu erhöhen, wurde eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung eines möglichen Gleisanschlusses erarbeitet. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde nachgewiesen. Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ermöglichen auch bei bereits vorhandenen Ansiedlungen die Errichtung einer Gleisanlage zur Anbindung an das vorhandene Schienennetz.

Mit den verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Straßenverbindungen - Tabarz – A4 / Anschlussstelle Waltershausen sowie - Waltershausen – A4 / Anschlussstelle Gotha-Boxberg -, ist die Verbindung zwischen den benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, Großräumig und Überregional bedeutsamen Straßenverbindungen zu sichern (Z 3-3).

Die Nähe des Planungsgebietes zur BAB 4 und somit die Anbindung an das großräumige, überregionale Straßennetz bietet einen außerordentlichen Lagevorteil. Festsetzungen, die diesem Ziel entgegenstehen, werden mit der aktuellen Planung nicht getroffen.

Auf der Ebene der Regional bedeutsamen Straßenverbindungen soll das Vorhaben - Neubau der Ortsumfahrung Wahlwinkel im Zuge der L 1027 - umgesetzt werden (G 3-18).

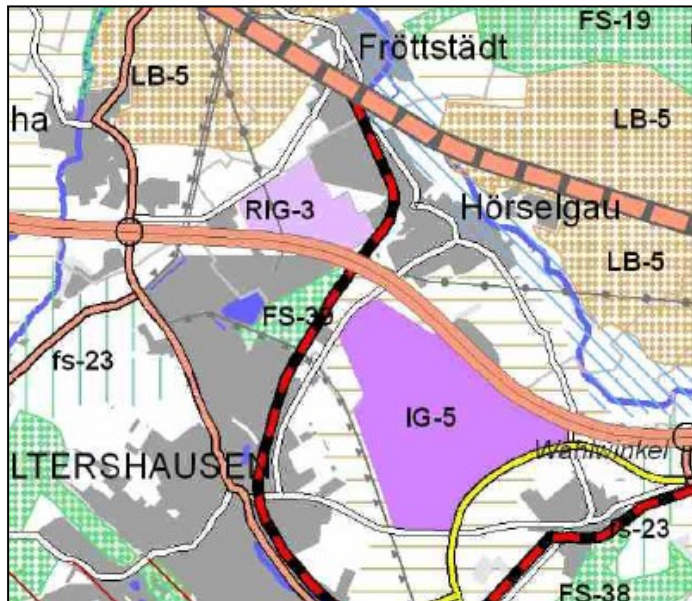


Abbildung 8: Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen 2011⁷

Festsetzungen, die diesem Ziel entgegenstehen, werden mit der aktuellen Planung nicht getroffen. Vielmehr bildet der Grundsatz 3-18 eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Industriegroßfläche, da die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz weiter ausgebaut werden muss.

Die zeitnahe Realisierung der Ortsumfahrung Wahlwinkel stellt eine bedeutende Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung der Industriegroßfläche dar. Sie ermöglicht

eine sehr gute und schnelle Anbindung des Plangebietes an die BAB 4, Anschlussstelle Gotha-Boxberg.

Die Planungsziele entsprechen grundsätzlich den Vorgaben der bestehenden Raum- und Landesplanung.

Der im Regionalplan Mittelthüringen dargestellte Umring für die Industriegroßfläche IG-5 ist nordöstlich in Richtung Hörselgau kleiner dargestellt als der aktuell zu überplanende Bereich des Plangebietes. Im Nordosten zur Autobahn hin ist eine Teilfläche als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies erfolgte nach Aussage des Thüringer Landesverwaltungsamtes aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung für diese Flächen durch eine Schallimmissionsprognose – Geräuschkontingentierung durch den TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG., 2. Überarbeitung, lässt die Ausweisung als Industriefläche zu. Somit steht eine Entwicklung dieser Flächen den Belangen der Regionalplanung nicht entgegen.

Die in der Gemarkung Ernstroda (Stadt Friedrichroda) festgesetzte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereich 2) liegt im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-38 – „Vorberge des Thüringer Waldes bei Waltershausen“. Die hier geplanten Maßnahmen sind im Sinne der Zielstellungen für dieses Vorranggebiet.

Für den Geltungsbereich 3 (geplante Entsiegelungsmaßnahme A2) wird ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt, das Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht hier diesem Nutzungsziel vollumfänglich.

Zusammenfassend kann die Aussage getroffen werden, dass das Planungsvorhaben den o.g. Zielen der Raumordnung und des Regionalplanes Mittelthüringen 2011 entspricht. Der B-Plan wird aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung entwickelt.

⁷ Regionalplan Mittelthüringen 2011

In Fortschreibung des LEP 2025 hat die regionale Planungsgemeinschaft die Überarbeitung / Fortschreibung des Regionalplans Mittelthüringen begonnen. Im Entwurf des RP-MT wird die Industriegroßfläche IG-5 in der aus Abbildung 10 ersichtlichen Größe ausgewiesen. Nebenstehende Abbildung 11 zeigt den Geltungsbereich des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Industriegebiet „Waltershausen-Ost / Hörselgau“. Insbesondere westlich zur Ortslage Waltershausen weicht der Geltungsbereich von der Ausformung der IG-5 im Entwurf des RP-MT ab. Dies ist dem folgenden Sachverhalt geschuldet.

Der Bebauungsplan soll Planungsrecht vorrangig für industrielle Nutzungen sichern. Entsprechend müssen u.a. ausreichend Lärmemissionen zulässig sein. Auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung Waltershausen und bereits vorhandener Lärmvorbelastungen ist eine industrielle Nutzung erst in einem bestimmten Abstand möglich. Der Geltungsbereich war demzufolge anzupassen. Die Flächen zwischen dem Industriegebiet und der Siedlungsfläche Waltershausen können demnach der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten bleiben.

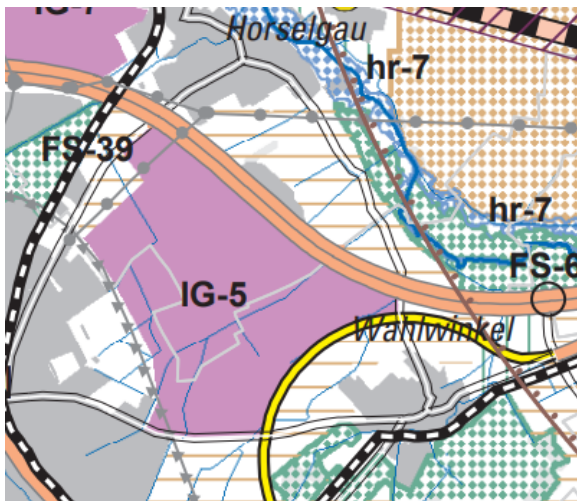


Abbildung 9: Ausschnitt Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen 2019⁸

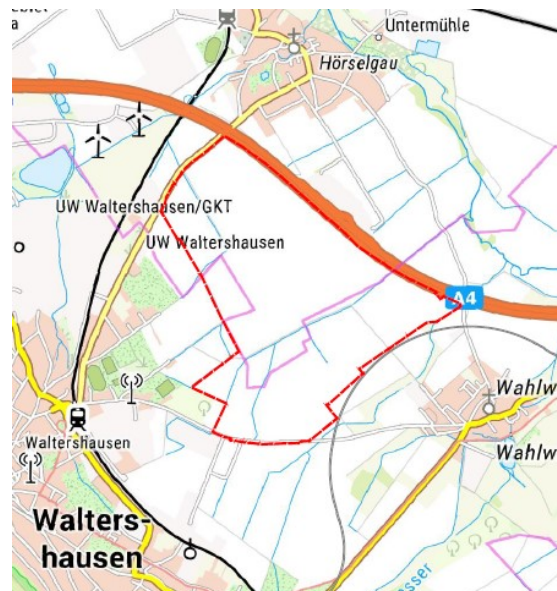


Abbildung 10: Geltungsbereich geänderter Entwurf B-Plan, Stand 2022⁹

Hinweis: Die im RP-MT Entwurf 2019 dargestellte aus dem Regionalplan übernommene Gashochdruckleitung ist nach Kenntnis der „Energieversorgung Inselberg GmbH“ nicht existent.

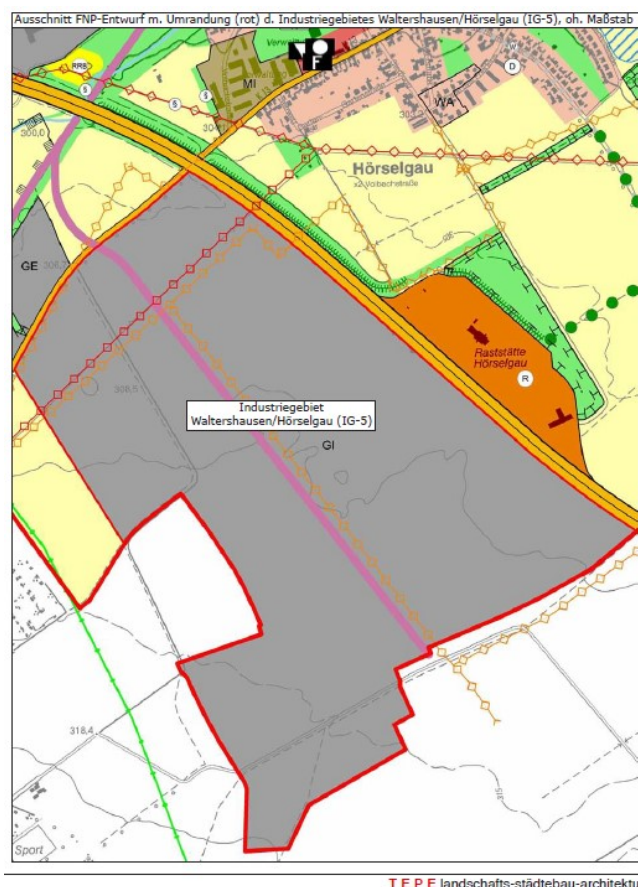
7.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet berührt zwei Planungshoheiten. Zum einen die der Stadt Waltershausen und zum anderen die der Gemeinde Hörsel.

Für das Gebiet der Gemeinde Hörsel, OT Hörselgau existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) als gemeinsamer FNP mit Fröttstädt. Zu einem 3. Änderungsverfahren zum FNP erfolgte die letzte TÖB-Beteiligung 2011. In diesem sind die Flächen des zu überplanenden Bereichs als landwirtschaftlicher Außenbereich ausgewiesen.

⁸ Regionalplan Mittelthüringen Entwurf 2019

⁹ Geoproxy, LEG Thüringen



Für die Landgemeinde Hörsel in ihrer Gesamtheit liegt noch kein rechts-wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Aufstellung wurde jedoch eingeleitet. 2014 und zuletzt 2016 wurden TöB-Beteiligungen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (mit Stand August 2015) durchgeführt. In der Änderungsplanung sind die Flächen des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem wird eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Ungeachtet dessen gilt der wirksame FNP Hörsel/Fröttstädt vorerst fort.

Abbildung 11: Ausschnitt Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hörsel¹⁰

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kommt die Gemeinde ihrer Pflicht zum planerischen Handeln nach. In den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer künftigen Entwicklung des Industriegebietes entgegenstehen, zumal hier die Ziele der Landes- und Raumplanung mit den Darstellungen des IG-5 zu berücksichtigen sind.

Das Anhalten des Planverfahrens ist einzig dem geschuldet, dass im Ergebnis der Wohnbauflächenberechnung verbindliche Bebauungspläne vor der Rechtswirksamkeit des FNP aufzuheben sind. Die Aufhebungsverfahren sind derzeit noch in Aufstellung, werden aber dieses Jahr abgeschlossen. Für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans ist anzunehmen, dass er aus gem. § 8 Abs.4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Weiterbearbeitung erfolgt nächstes Jahr.

Für den Bereich der Stadt Waltershausen ist kein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden. Es befindet sich ein Entwurf des FNP's in Erarbeitung. In diesem Entwurf wird die Fläche des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Stadt beabsichtigt eine Fortführung des Verfahrens nach Vorlage der Ergebnisse der übergeordneten Fachplanung zur Ortsumfahrung der Stadt Waltershausen, Ortsteil Wahlwinkel. Die Weiterbearbeitung ist für nächstes Jahr im HH geplant.

1

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes zu schaffen, wird die 1. Änderungsplanung als vorzeitiger B-Plan gem. § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine Ausnahme von dem Grundsatz der planerischen Vorrangigkeit des FNP's gegenüber dem B-Plan ist gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB unter

¹⁰ Gemeinde Hörsel

der Voraussetzung zulässig, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Der vorzeitige B-Plan Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ wird auf Grund dringender Gründe erfordert, da er dem Vollzug von Zielen der Raumordnung dient, indem entsprechend des im Regionalplan Mittelthüringen dargestellten Vorranggebietes Industriegroßstandorte IG 5 Baurecht für ein Industriegebiet geschaffen werden soll. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 und des Regionalplanes Mittelthüringen 2011 bilden dabei die raumordnerische Grundlage zur Entwicklung von Industriegroßflächen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung des Freistaates Thüringen ist in den kommenden Jahren von großer Bedeutung, ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen bereitstellen zu können. Vor dem Hintergrund, dass ein Bedarf an großen, zusammenhängenden und als Industriegebiet nutzbaren Flächen besteht, hat die Landesplanung u.a. die Industriegroßfläche IG-5 „Hörsel“ festgelegt und zur Entwicklung bestimmt. Die Entwicklung des Industriegebietes „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ liegt damit im öffentlichen Interesse, da für künftige gewichtige Investitionen im Plangebiet durch einen vorzeitigen B-Plan die Rechtsgrundlage zeitnah geschaffen werden kann. Die Anforderungen an die Dringlichkeit sind dementsprechend erfüllt.

Eine Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung liegt durch die zielangepasste Darstellung gewerblicher Bauflächen in den FNP-Entwürfen ebenfalls vor. Die Stadt Waltershausen kann ihr planerisches Handeln nur dahin ausrichten, dass sie die vorgegebenen Ziele der Landesplanung und Raumordnung zur Entwicklung der Industriegroßfläche umsetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Voraussetzungen, einen vorzeitigen Bebauungsplan auch für das 1. Änderungsverfahren aufzustellen, sind erfüllt.

7.3 Planungen benachbarter Gemeinden

Planungen der benachbarten Gemeinden werden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 BauGB ermittelt.

7.4 Bestehende Fachplanungen

Planfeststellung zur Ortsumfahrung Waltershausen, OT Wahlwinkel

Zwischenzeitlich wurde die Planung für die Ortsumfahrung OT Wahlwinkel, östlich des Planungsgebietes, von der DEGES und dem Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH aus Erfurt erstellt und betreut, wiederaufgenommen. Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in einem geringen Abstand entlang der Trasse der geplanten Ortsumfahrung Wahlwinkel. Diese wird von der L1027 im Bogen um den Ort Wahlwinkel herumgeführt, bindet im Knoten Wahlwinkel West wieder an diese an. Der westliche Knotenpunkt mit Abzweig nach Waltershausen soll dabei als Kreisverkehr mit vier Armen ausgeführt werden. Ein ursprünglicher Zeitplan sah eine voraussichtliche Einleitung des Planfeststellungsverfahrens in 2019 vor. Bisher wurde kein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die zeitnahe Realisierung der Ortsumfahrung Wahlwinkel stellt eine bedeutende Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung der Industriegroßfläche dar. Sie ermöglicht eine sehr gute und schnelle Anbindung des Plangebietes an die BAB 4, Anschlussstelle Gotha-Boxberg. Eine Verkehrsführung des verkehrlichen Aufkommens aus dem IG-5 durch den Ortsteil Wahlwinkel ist nicht umsetzbar.

Flurbereinigungsverfahren Laucha

Der Planbereich liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Laucha. Dieses Flurbereinigungsverfahren wurde 1997 eingeleitet, um die Flächen zum Ausbau der BAB4 bereitzustellen. Um die Grundstücke im Planbereich der Industriegroßfläche entsprechend den Festsetzungen des B-Planes neu zu ordnen, ist unter Umständen eine amtliche Umlegung nach Baugesetzbuch erforderlich. Da sich die Verfahrensgebiete von Flurbereinigungsverfahren und amtlicher Umlegung nicht überschneiden können, wurde mit dem Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) Gotha am 16.08.2011 vereinbart, den Planbereich der Industriegroßfläche aus dem Flurbereinigungsverfahren Laucha auszuschließen. Durch Veröffentlichung in den Amtsblättern der Gemeinde Hörsel und der Stadt Waltershausen vom Dezember 2017 wurde der Änderungsbeschluss Nr.5 vom 20.11.2017: 1.Änderung des Flurbereinigungsgebietes Laucha – Herausnahme der Flächen des Plangebietes IG 5 Waltershausen-Ost/Hörselgau aus dem Flurbereinigungsgebiet Laucha – verbindlich.

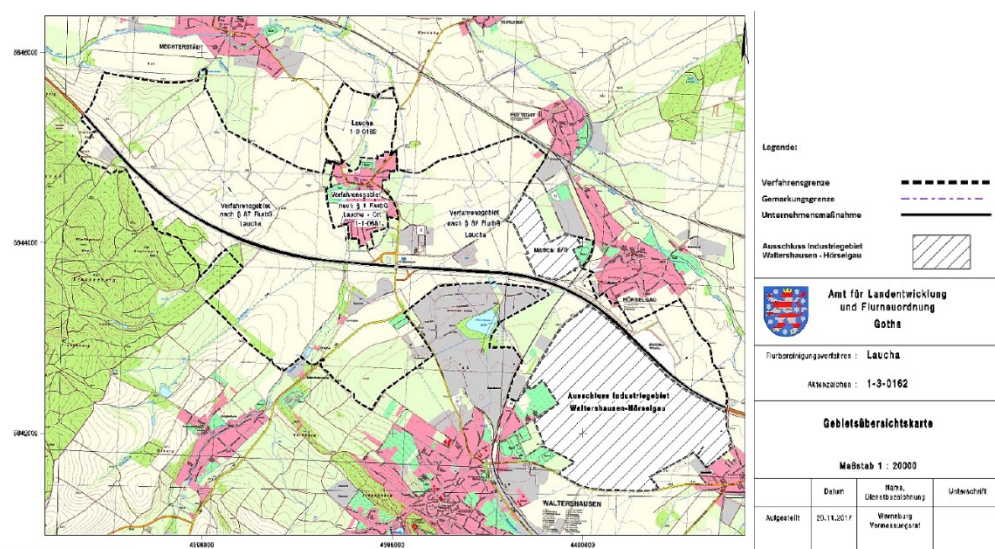


Abbildung 12:
Gebietsüber-
sicht zum Aus-
schluss des IG-
5 aus der Flur-
bereinigung¹¹

¹¹ Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote“ Nr.12 vom 22.12.2017

8. Planung zur 1. Änderung

8.1 Allgemeine Ziele

Mit der 1. Bebauungsplanänderung wird planungsrechtlich auch weiterhin die Entwicklung eines Industriegebietes gesichert, das von erheblicher Bedeutung für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Region Mittelthüringen ist. Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Entwicklung des Industriegebietes „Waltershausen-Ost/Hörselgau“.

Als grundsätzliche Planungsziele bleiben definiert:

- planungsrechtliche Sicherung eines Industriestandortes für eine möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung;
- dazu Zusammenführung der vorhandenen Entwässerungsgräben 2. Ordnung
- Ausschluss von Verkaufseinrichtungen, es sei denn, sie stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben
- optimale Ausnutzung der Grundstücke, keine Zergliederung der Bauflächen, Großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten; Begrenzung kleiner Ansiedlungsbegehren
- möglichst uneingeschränkte Nutzungsvielfalt am Standort für eine optimale Vermarktung
- Beschränkung des Einsatzes von Anlagen für erneuerbare Energien zur Gewährleistung einer Eigenversorgung der Unternehmen / Betriebe
- klar definiertes minimales Erschließungssystem, das ein Maximum an Flexibilität für die sich ansiedelnden Betriebe ermöglicht
- ökologischer Ausgleich möglichst im Gemeindegebiet
- Sicherstellung der Belange des Naturschutzes (Naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen)
- Sicherstellung der Belange des Immissionsschutzrechtes

8.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst keine Änderung zur Art der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorgaben aus dem LEP und des Regionalplanes Mittelthüringen als Industriegebiet (Industriegroßfläche GI 5) festgesetzt. Mit den Festsetzungen soll die Entwicklung eines Industriegebietes planungsrechtlich gesichert werden. Das Industriegebiet soll vorrangig der Unterbringung von Industriebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ziel ist es, unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen zuzulassen. Die angrenzende Wohnbebauung wird durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ausreichend geschützt.

Ausgenommen ist zugunsten einer industriellen/gewerblichen Nutzung die Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Um Probleme und Auseinandersetzungen, die zu einer Einschränkung des Gewerbes führen könnten, von vornherein auszuschließen, sind im Bereich des Industriegebietes die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB unzulässig.

Zur Stärkung der innerstädtischen Kernzone werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Lediglich Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind in einer Größe bis 200 m² ausnahmsweise zulässig.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel ist es, die Errichtung von Anlagen regenerativer Energien als Nebenanlagen zu ermöglichen. Um den Industriestandort aber für eine uneingeschränkte industrielle Nutzung zur Verfügung zu stellen, werden Photovoltaik-Freiflächenanlagen flächenmäßig begrenzt. Eine Obergrenze von 2000 m² bzw. 10 % der Baugrundstücksfläche soll den Unternehmen eine Eigenversorgung durch eine alternative Energieversorgung ermöglichen. Weiterhin ist zur Deckung des Eigenbedarfs an Energie die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf dem Dach und an der Fassade sowieso zulässig.

8.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst keine Änderung zur Art der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine möglichst große Ausnutzbarkeit der Grundstücke und eine große Nutzungsvielfalt für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sichern. Es werden deswegen die gem. § 17 Absatz 1 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und Baumassenzahl von 10, zur Sicherung der geplanten Ansiedlungsflexibilität, festgesetzt.

Damit eine große Flexibilität bei der Baukörperanordnung und -gestaltung der Industrie- und Gewerbebetriebe gewährleistet wird, wurde auf die Festsetzung von Baulinien, Firstlinien oder einer Bauweise verzichtet.

Im Plangebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße von mind. 1 ha festgesetzt, um die Bildung von sehr kleinen Grundstücken zu vermeiden. Eine Ausnahmeregelung ist dennoch für den Bereich GI 5 festgesetzt.

8.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst keine Änderung zur Höhe der baulichen Nutzung.

Um die städtebauliche Ordnung gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbild Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen Oberkante definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des am Gebäudemittelpunkt anstehenden Geländes und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen von 30 m soll den Ansiedlungsanforderungen potentieller Investoren entsprechen. Falls es der Produktionsablauf nachweislich erfordert, kann die im Plan festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen mit technischen Aufbauten um bis zu 10 m überschritten werden.

8.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Mit der 1. Änderung wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert. Ein Ausgleichsdefizit existiert nicht, da diese Fläche in der Ursprungsbilanzierung bereits als versiegelt berücksichtigt wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

In der Planung erfolgt die Festsetzung großer Baufelder, die eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung ermöglichen. Für die hier gewünschte industrielle Ansiedlung muss eine möglichst hohe Flexibilität für die Umsetzung jedes einzelnen Vorhabens gewährleistet werden können.

Die Größe der Baufelder ermöglicht ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO innerhalb dieser Flächen. Sie sind demgemäß nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zum Schutz von Natur und Landschaft soll auf den nicht überbaubaren Flächen keine Versiegelung vorgenommen werden. **Dies gilt insbesondere auch für den Bereich entlang der Verkehrsfläche (Planstraße B), der mit der 1. Änderung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.**

Das Bauverbot und die Baueinschränkung durch Genehmigungsvorbehalt innerhalb der 100 m-Zone entlang der BAB 4 sind zu beachten.

Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unterscheidet zwischen

1. einem **Bauverbot** für einen engeren Schutzstreifen von 40 m entlang von Autobahnen (§ 9 Abs. 1 FStrG) und
2. einer **weiteren Schutzzone** (§ 9 Abs. 2 FStrG) von 60 m, in der Genehmigungen (z. B. Baugenehmigungen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Davon betroffen sind auch die Errichtung von Werbeanlagen.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen. Der Bauverbotsbereich von 40 m wird als grünordnerische Maßnahmenfläche K4 festgesetzt.

Darüber hinaus wurden durch das TLBV, Abt. 5 zu den Belangen der BAB A4 die folgenden Hinweise zur weiteren Beachtung übergeben:

1. Allgemeines

Bei den Festlegungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen ist die Schallemission der Autobahn in ausreichendem Maß zu berücksichtigen.

Infolge der durch die Bundesautobahnen erzeugten Schadstoffemissionen bestehen gegen den Straßenbaulastträger keine Ansprüche hinsichtlich baulicher oder anderer Schutzmaßnahmen sowie Entschädigungsleistungen jeglicher Art.

Bei der Fassadengestaltung der Hochbauten und Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass jegliche Blendwirkung auf die Autobahn ausgeschlossen ist.

Vor Baubeginn sind rechtzeitig vom beauftragten Bauunternehmen bei der zuständigen Autobahnmeisterei Erfurt sowie vom Streckenbetreiber VIA SOLUTION THÜRINGEN Schachterlaubnisse einzuholen.

2. Wasserleitung DN200GGG

Die Versorgung der TRA mit Trink- und Löschwasser muss auch während der Bauzeit ununterbrochen gewährleistet werden.

Eine Verlegung der Trinkwasserleitung DN300GGG am Dammfuß der BAB A4 sowie Mitbenutzungen von Entwässerungsanlagen der BAB A 4 sind unzulässig. Es ist ein **Mindestabstand von 30 m** von der Außenkante der Mulde am Dammfuß einzuhalten.

3. Regenrückhaltebecken

Der Mindestabstand der Regenrückhaltebecken (Außenkante) muss mindestens 30 m zum Dammfuß der Autobahn betragen.

4. Entwässerung

Der nächste prinzipiell mögliche Querungspunkt der Entwässerungsleitungen West (Freispiegel- und Druckleitung) befindet sich mindestens 30 m westlich des letzten Bohrfahles der Lärmschutzwand Hörselgau (entspricht ca. Betr.-km 250,585).

5. Zugänglichkeit

Der Straßenbauverwaltung ist für den Bereich zwischen dem Dammfuß der BAB A 4 und der Außengrenze des IG 5 jederzeit Zugang zu gewähren. Dieser ist dinglich zu sichern. Im Rahmen der weiteren Planung zum Bebauungsplan ist eine Zuwegung für den Betriebsdienst in diesem Bereich erforderlich.

Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten kann eine Zugänglichkeit gesichert werden.

Dem nachfolgenden Planausschnitt ist die Berücksichtigung des geforderten Abstandes von 30 m ab Dammfuß zu entnehmen.

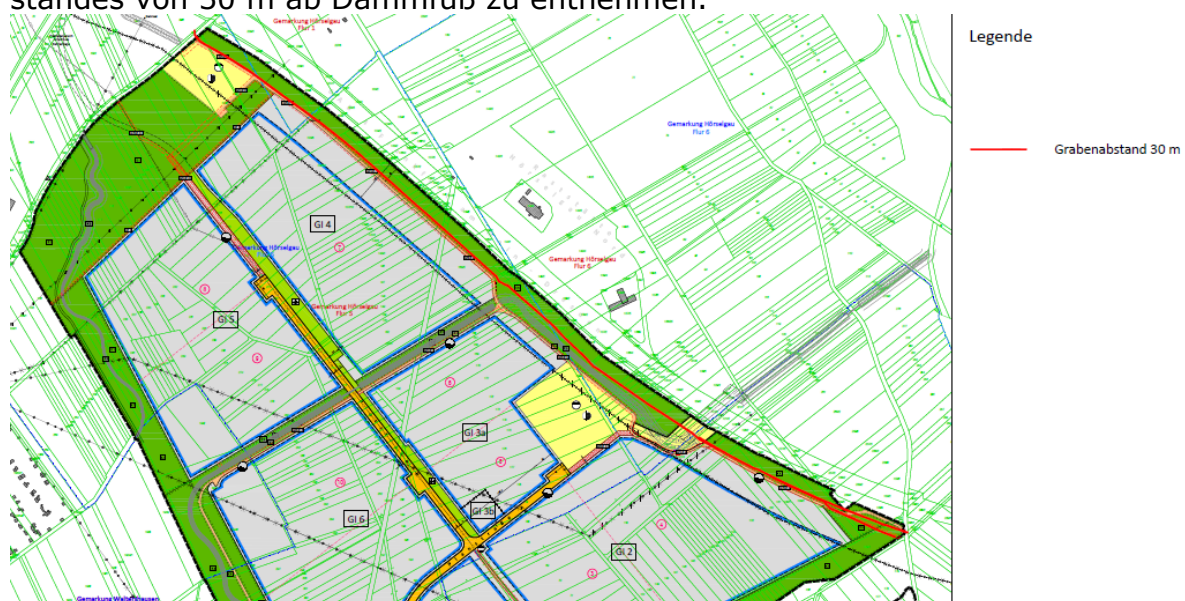


Abbildung 13: Übersichtsplan zum 30 m Abstand zum Dammfuß¹²

¹² LEG Thüringen

8.6 Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der vertiefenden Planung angepasst.

Straßenverkehrsflächen

Die Linienführung der Verkehrsanlagen ist so angelegt, dass optimale verwertbare Grundstücksgrößen für Industrieansiedlungen entstehen.

Die Anbindung des Plangebietes an die Erschließungsstraßen erfolgt über die L 1027, welche sich im Süden befindet. Dadurch ist die Industriegroßfläche über-regional (BAB A4 Anschlussstelle Gotha- Boxberg) verkehrstechnisch erschlossen.

Für eine fachgerechte Anbindung des Plangebietes hat das Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH im Juli 2020 eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Im Ergebnis wurde die Variante 5 mit der Annahme von ca. 12.600 Kfz / 24 h für den gesamten Planbereich für die weitere Planung zugrundegelegt. Hierbei ergeben sich aus Richtung Wahlwinkel 2 Rechtsabbiegespuren und aus Waltershausen kommend 1 Linksabbiegespur ins Plangebiet sowie aus dem Plangebiet jeweils 1 Links- und Rechtsabbiegespur.

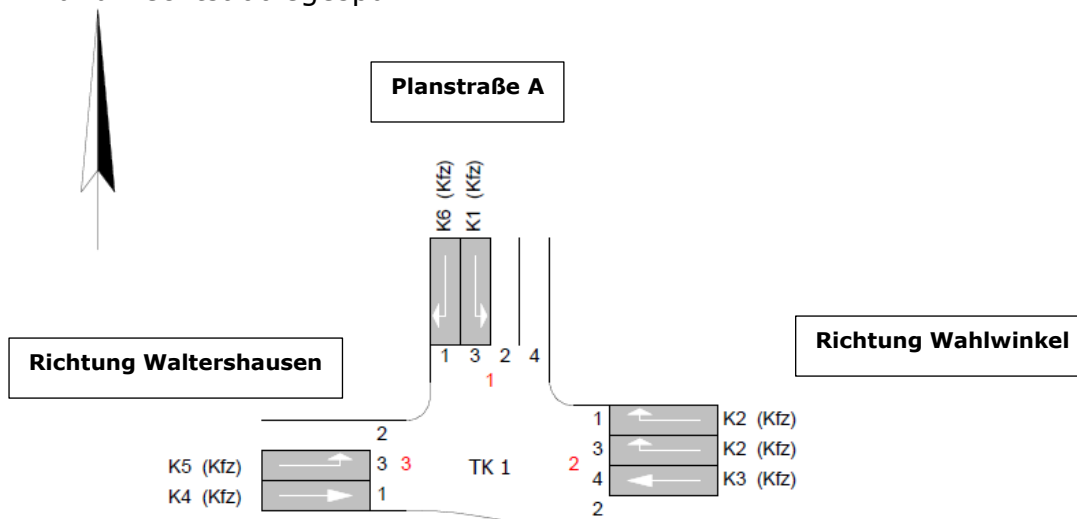


Abbildung 14: Anbindung des Plangebietes an die L1027 Variante 5¹³

Im Ergebnis der Mikrosimulation im Zuge der Lichtsignalplanung stellte sich heraus, dass der Ansatz in der VTU von 2020 keine ausreichende Leistungsfähigkeit am Aufbindepunkt gewährleistet. Insbesondere betrifft dies den Verkehr aus dem Planbereich kommend in Richtung Wahlwinkel. Hier werden 2 Linksabbiegespuren erforderlich.¹⁴

Die Lage des Knotenpunktes ins Plangebiet wurde so gewählt, dass eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung vorgenommen werden kann. Die innere Erschließung wird durch öffentliche Straßen realisiert. Die Planstraße A verläuft vom Knotenpunkt Richtung Norden und von da aus nach nordöstlich, wo sie in eine Wendeanlage mündet. Ein zusätzlicher Abzweig (Planstraße B) verläuft entlang der bestehenden Gashochdruckleitung nach Nordwesten und endet ebenfalls in einem Wendehammer. **Im Bereich der Verzweigung der Planstraßen wird neu ein**

¹³ VTU, BERNARD Gruppe ZT GmbH im Juli 2020

¹⁴ Protokoll vom 03.02.2022, Vorstellung Planungsstand Verkehrsanlagen

Kreisel aufgenommen. Auf Grund der noch offenen Entscheidung, ob eine abschnittsweise Entwicklung des Planbereiches vorgenommen wird, wird im Bereich der Planstraße B eine weitere Wendeanlage festgesetzt, durch die die verkehrstechnische Erschließung vorerst nur eines 1. Bauabschnittes gewährleistet werden kann.

Es wird bewusst auf weitere Stichstraßen verzichtet, da das Gebiet für Großflächenansiedlungen gesichert und eine kleinteilige Parzellierung möglichst vermieden werden soll.

In einem Industriegebiet liegt die vorrangige Funktion der Straßen in der Verkehrserschließung. Der Straßenquerschnitt der Planstraßen ergibt sich im Detail aus der aktualisierten Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan werden hierfür Erschließungskorridore aufgenommen.

Die LKW-Stellplätze werden entlang der Planstraßen geführt. Unterbrochen werden die Stellflächen nur im Bereich möglicher Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr.

Bestandteil der Verkehrsflächen ist ein gemeinsamer Geh-Radweg.
Der Freihaltestreifen ELT ist Teil des künftigen Baugrundstückes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Fläche für Bahnanlagen

Bereits im Jahr 2012 wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Gleisanschluss der Industriegroßfläche an die vorhandene Gleisstrecke Fröttstedt-Friedrichroda erarbeitet. 2018 erfolgte eine Aktualisierung der Studie auf Grundlage neuer Gegebenheiten (z.B. neue Sicherheitstechniken auf der vorhandenen Bahnanlage). Mit Bescheid des TMIL vom 19.12.2018 wurde der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 2 Abs.2 EKrG für eine höhengleiche Kreuzung der Bahnanlage mit der Gemeindestraße Waltershausen-Hörselgau abgelehnt. Damit ist im gegebenen Fall die Errichtung eines wirtschaftlich aufwendigen Brückenbauwerkes erforderlich.

Auf Grund der derzeit nicht absehbaren Umsetzung des Bahnanschlusses werden im Bebauungsplan die Festzungen so vorgenommen, dass eine Errichtung einer Bahnanlage auch künftig möglich sein wird. Konkrete Festsetzungen werden diesbezüglich jedoch nicht getroffen. **Mit der Festsetzung einer nunmehr nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ehemals öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün) parallel zur Planstraße B, die nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden darf, wird langfristig die Möglichkeit zur Errichtung einer Bahnanlage ermöglicht.**

Die planungsrechtliche Sicherung einer künftigen Bahnanlage, die auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zur Anbindung an die vorhandene Gleisstrecke betrifft, erfolgt dann über ein Planfeststellungsverfahren. Eine mögliche Linienführung wird in der Planzeichnung angedeutet.

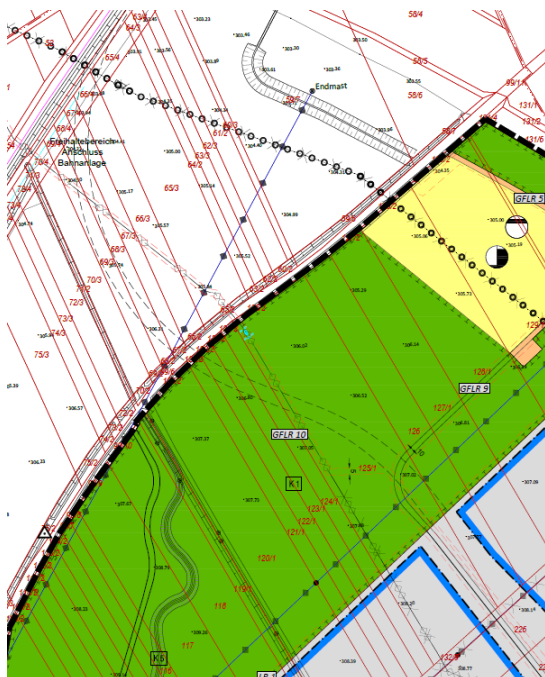


Abbildung 15: Ausschnitt 1. Änderung B-Plan Entwurf August 2024 mit möglicher Trasse eines Bahnanschlusses¹⁵

Private Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Baufeldes soll eine weitere Versiegelung vermieden werden.

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

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Betrachtung zur Umweltverträglichkeit, verursacht durch die beabsichtigten Änderungen, vorgenommen. Diese ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleichzeitig wurde der Grünordnungsplan an die vorgenommenen Änderungen angepasst. Einzig wurde die textl. Festsetzung Pkt. 6.5 – Teilbereich K5 bezüglich Pflanzungen im Bereich der Polder ergänzt.

Die Gesamtheit aller Maßnahmen wird dem Ausgleich, der durch die Planung verursachten Eingriffe, dienen.

Gemäß Grünordnungsplan werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet die Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) mit der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt. Sie sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

¹⁵ LEG Thüringen

Innerhalb des Plangebietes kann nur ein Teil des Ausgleichs erbracht werden. Hier werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von fünf gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

K1: Wiesen-/ Saum-/ Gehölz- Komplexe

K2: Streuobstwiesen

K3: Laubgehölzhecken

K4: Saumgesellschaften

K5: Begrünung der Uferrandbereiche (1. Änderung - geringfügige Ergänzung von Maßnahmen im Bereich der Polder)

Gemäß Grünordnungsplan werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. und 3. Geltungsbereich festgesetzt:

Es erfolgen keine Änderungen durch die 1. Änderungsplanung.

Der erforderliche Kompensationsumfang kann innerhalb des Hauptplangebietes nicht umgesetzt werden. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Hauptplangebietes (1. Geltungsbereich) erforderlich. Es erfolgt die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2:

A 1: Amphibienschutzmaßnahmen an der L 1025

Die Trasse der L 1025 zwischen Schnepfenthal- Rödichen und Ernstroda liegt innerhalb des FFH- Gebietes Nr. 206 „Mähwiesen um Waltershausen und Cumbacher Teiche“, dieses Gebiet besitzt eines der bedeutendsten Kammolchvorkommen Thüringens. Die L 1025 zerschneidet die Amphibien-Wanderkorridore zwischen Sommer- und Winterquartier, wodurch hohe Mortalitätsraten zu verzeichnen sind.

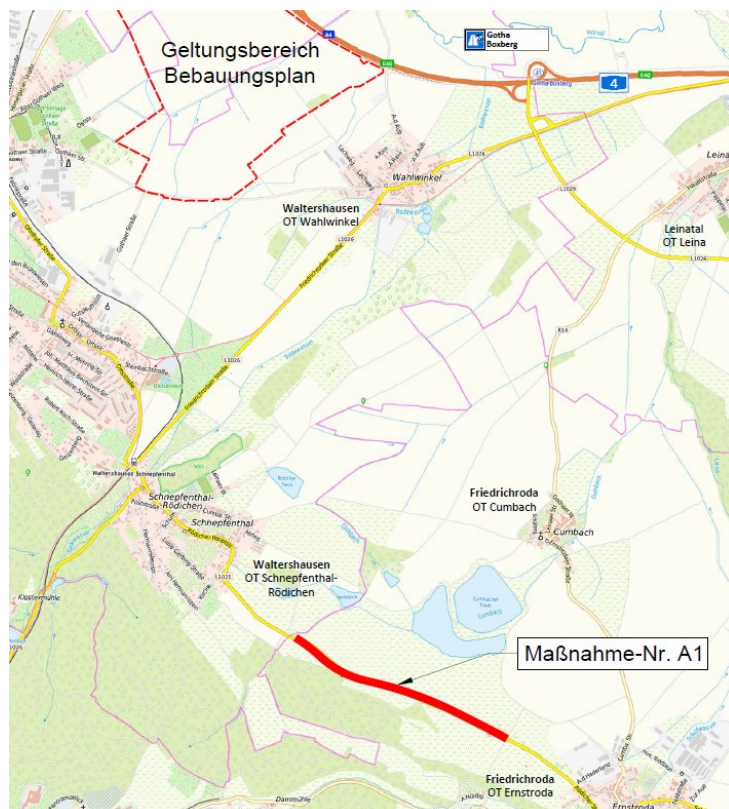
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst den Einbau von 31 Amphibientunneln in den Straßenkörper und die Errichtung von 3.460 m Schutzzäune einschließlich beiderseitiger Leiteinrichtungen und Umkehrelemente. Damit soll eine ganzjährige Durchlässigkeit und somit die Aufhebung der Zerschneidungswirkung der Amphibienlebensräume erreicht werden.

Die Maßnahme befindet sich größtenteils im Gemeindegebiet Friedrichroda. Friedrichroda wurde im Verfahren beteiligt und hat grundsätzlich seine Zustimmung zur Umsetzung der Maßnahme erteilt.

Mit dem Land Thüringen und den Kommunen ist die Herabstufung der L 1025 zur Gemeindestraße besprochen. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme einschließlich der einhergehenden erforderlichen Maßnahmen wird eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Friedrichroda, der Stadt Waltershausen und der LEG Thüringen als durch den Erschließungsverband beauftragten Entwicklungsträger getroffen.

Mit der Übergabe der Entwurfsvermessung im November 2021 erfolgt die Erarbeitung der Entwurfsplanung für die Errichtung der Krötentunnel mit

Amphibienleiteinrichtungen. Die LEG Thüringen wird die Grundstücksverfügbarkeit der betroffenen Flächen herstellen und Abstimmungen mit den angrenzenden Pächtern führen.



Die Untere Naturschutzbehörde des LRA Gotha kann keine weitere Maßnahme mit einem derartigen Ausgleichspotential für den durch die Industriegroßfläche verursachten Eingriff in Aussicht stellen.

Abbildung 16: Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahme A1
2. Geltungsbereich¹⁶

Durch die Untere Naturschutzbehörde werden die folgenden Hinweise und Forderungen zur weiteren Beachtung benannt:

Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Amphibienschutzmaßnahmen ist der UNB vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Beurteilung vorzulegen.

Entlang der Ortsverbindungsstraße zwischen Schnepfenthal und Ernstroda gibt es mehrere Zufahrten zu den südlich gelegenen Feldern. Die Amphibienleiteinrichtungen müssen an diesen Stellen in einer quer zur einmündenden Fahrbahn verlaufenden Amphibienstopprinne mit einer entsprechenden Gitterrostabdeckung versehen werden, welche verhindert, dass die Amphibien infolge der unterbrochenen Leiteinrichtung auf die Fahrbahn gelangen. Diese Bauteile sind bisher in der Planung nicht erwähnt.

Aufgrund der Lage in einem äußerst sensiblen Landschaftsbereich und der direkten Auswirkungen der Baumaßnahmen auf geschützte Arten wird eine ökologische Bauüberwachung (ök. BÜ) für alle Arbeiten im 2. Geltungsbereich gefordert. Das mit der ök. BÜ beauftragte Fachbüro/der beauftragte Fachplaner muss über besondere Gebietskenntnis verfügen und fundierte Kenntnisse über die Amphibien und deren Wanderbeziehungen in diesem Bereich verfügen. Das entsprechende Büro bzw. die Person ist der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu benennen und während der gesamten Bauphase mit entsprechenden Befugnissen, auch zur Anleitung/Weisung der Ausführenden, auszustatten. Das Büro/der Planer ist zu

¹⁶ Planungsbüro TEPE, LEG Thüringen

den Bauberatungen zu laden, bei naturschutzfachlichen Problemen hinzuzuziehen und hat den Baufortschritt regelmäßig zu dokumentieren.

A 2 : Entsiegelungsmaßnahme im Bereich Fahrsilo Wahlwinkel

Für eine bodenverbessernde Maßnahme wird die Entsiegelungsmaßnahme A 2 als 3. Geltungsbereich in die Planung aufgenommen. Die versiegelten Flächen des Silos werden dabei wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.



Die LEG Thüringen ist Eigentümer der betroffenen Fläche, einer Umsetzung steht daher nichts entgegen.

Abbildung 17: Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahmen A2 3. Geltungsbereich¹⁷

8.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Überarbeitungen der Prognose erforderlich.

Zum Schutz der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung/ Nutzungen wurde unter Berücksichtigung aller Vorbelastungen für die geplante Industriegebietsfläche eine Geräuschkontingentierung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich vorliegenden Urteils des BVerwG Az.: 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 wurde die Schallimmissionsprognose mit Stand Dezember 2021 dahingehend überarbeitet, dass ein uneingeschränktes Baugebiet ausgewiesen wird. Entsprechend rechtlicher Kommentare wurde eine ca. 5.000 m² große Fläche mit 65 dB(A) tags und nachts belegt.

Die getroffene Festsetzung wurde durch die Obere Bauaufsichtsbehörde bemängelt. In Ermangelung einer Normenkonkretisierung durch die Rechtsprechung kann derzeit keine Überarbeitung der Festsetzungen vorgenommen werden, die den bereits im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Mangel beseitigen. Auch mit der hier vorgebrachten Anregung wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt als Obere Bauaufsichtsbehörde kein Festsetzungsvorschlag unterbreitet. Die bemängelten Festsetzungen unterliegen nicht den Änderungsinhalten der 1. Änderung, somit haben sie weiterhin Bestand. Die hoheitlichen Verfahrensträger entscheiden sich bereits jetzt zu einem weiteren Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“, sofern die Grundlagen für eine rechtssichere Festsetzung mindestens eines Teilgebietes ohne Emissionsbeschränkung in Berücksichtigung des Urteils des BVerwG vom 17.12.2012 – 4 CN 7/16 vorliegen.

¹⁷ Planungsbüro TEPE, LEG Thüringen

Ein weiteres Anliegen zur Überarbeitung der Schallimmissionsprognose war die Prüfung, welcher Lärmschutz durch die Errichtung der Wallanlage erzielt werden kann. Die Prognose wurde daher in verschiedenen Varianten, auch in Bezug auf die Lage der uneingeschränkten Baufläche, berechnet. Berücksichtigung in den vorliegenden Planunterlagen fand die

Variante 2:

- Lage des uneingeschränkten Baugebietes im (möglicherweise) 1. BA
- Wegfall des Lärmschutzwalls.

Die berechnete Wirkung des Walls steht nicht im Verhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand, diesen herzustellen. In der Planung wird nunmehr ein Bereich GI 3b neu festgesetzt.

Zulässig sind danach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilgebiet	L _{EK} , tags [dB (A) / m ²]	L _{EK} , nachts [dB (A) / m ²]
GI 1	69	53
GI 2	70	57
GI 3a	70	57
GI 3b	65	65
GI 4	70	54
GI 5	65	49
GI 6	66	50
GI 7	68	52

Die vorangestellten berechneten Lärmemissionskontingente (L_{EK}) wurden in die Planung übernommen, um sicherzustellen, dass die Nutzungen an den betreffenden Immissionsorten ausreichend geschützt sind.

Mit den Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten wird der Schutz der umliegenden Bebauung vor Störungen aus dem Industriegebiet gewährleistet.

Im Fokus der schalltechnischen Untersuchung standen die einzelnen Wohngebäude an der Gothaer Straße, südwestlich des Plangebietes, sowie die am nächsten gelegene Wohnbebauung von Waltershausen, Wahlwinkel und Hörselgau. Festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel aus bereits rechtskräftigen Planungen wurden ebenfalls in die Berechnungen einbezogen.

In der Planzeichnung wurden dazu die Grenzen der Teilflächen festgesetzt und in der Nutzungsschablone die Werte der Emissionskontingente angegeben.

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der aktuellen Erschließungsplanung angepasst.

Im Planbereich werden mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen für die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Medien und mit den entsprechenden Breiten zu belastende Flächen festgesetzt. Innerhalb der mit einem GFLR zu belastenden Flächen sind Wartungswege für die Ver- und Entsorgungsunter-

nehmen zulässig. Im Havariefall ist eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen zulässig. Zudem wird in den Bereichen GFLR 2 - 11 der Öffentlichkeit ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht ausschließlich mit Fahrrädern eingeräumt. Im Einzelnen:

Bezeichnung	Medium	Breite der zu belastenden Flächen
LR 1	Elektro	4 m
GFLR 2	Gas / Elektro	8 m
GFLR 3	Trinkwasser	6 m
GFLR 4	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Elektro	10 m
GFLR 5	Gas	5 m
GFLR 6	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Elektro / Gas	20 m

Diese belasteten Flächen dienen dem Schutz der Leitungen vor Überbauung und vor einer dauerhaften Nutzung, die der Ausübung des Leitungsrechtes entgegenstehen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit kann die dauerhafte Zugänglichkeit sicherstellen.

8.10 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung der Industriegroßfläche mit Trinkwasser wird es erforderlich, die vorhandene Trinkwasserhauptleitung DN 200 auf einer Teillänge durch eine größere Hauptleitung DN 300 zu ersetzen. Diese ist - ausgehend vom vorhandenen Wasserzählerschacht Wahlwinkel - neu zu verlegen. Die Trasse verläuft am nordöstlichen Rand des Gebietes zunächst in einem dafür vorgesehenen Leitungskorridor parallel zur Autobahn. In Höhe der Planstraße B schwenkt die Trasse in südliche Richtung ab und verläuft weiter über die Planstraßen. Entlang der Bebauungsgrenze verläuft die Trasse weiter in nördliche Richtung in einem dafür vorgesehenen Leitungskorridor bis zur vorhandenen Trinkwasserhauptleitung. An diese wird im Bereich der Bebauungsgrenze ein neuer Anschluss hergestellt und die vorhandene Leitung zwischen Bebauungsgrenze und vorhandenen Wasserzählerschacht Wahlwinkel außer Betrieb genommen.

Die Neuverlegung der Trinkwasserleitung DN 300 führt im Erschließungsgebiet zu stabilen Verhältnissen. Um jedoch die am Ende der „Trinkwasserhauptleitung Hirzberg“ gelegenen Hochbehälter Ziegenberg und Striemelsberg auch bei Trinkwasserspitzenbedarf und im Havariefall befüllen zu können, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, welche im Planungsfortschritt Berücksichtigung finden.

Nach der Erschließung des 1. Bauabschnittes kann der Trinkwasserbedarf und eine Befüllung der Hochbehälter von 2 l/s abgesichert werden. Die stabile Befüllung der Hochbehälter ist jedoch bei der „Havarieversorgung der Gemeinde Hörsel“ nicht gegeben. Es werden zusätzliche noch abschließend festzulegende Maßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich, welche mit dem WAZV planerisch gestaltet werden.

Mit der weiteren Erschließung des 2. Bauabschnittes kann auch der Trinkwasserspitzenbedarf nicht ohne weitere Maßnahmen außerhalb des Erschließungsgebietes sichergestellt werden.

Im Ergebnis der laufenden Planungen kann in Abstimmung mit dem WAZV als Versorger der Trinkwasserspitzenbedarf mit der weiteren Erschließung des 2. Bauabschnittes auch außerhalb des Erschließungsgebietes sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung

Die abzusichernde Löschwassermenge wurde als Grundschatz für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermittelt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 kann bei einem Industriegebiet (GI) von einem erforderlichen Grundschatz in Höhe von 192 m³/h ausgegangen werden. Ob eine Minderung des Grundschatzes in Teilbereichen auf 96 m³/h möglich ist, kann erst entschieden werden, wenn die konkrete bauliche Nutzung und Bauart feststehen.

Zur Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen für den Grundschatz in der erforderlichen Höhe von 192 m³/h ist von zusätzlichen Maßnahmen wie der Errichtung von Löschwasserbehältern auszugehen. Die Ergebnisse der Berechnungen mit einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h zeigen, dass diese Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein Zufluss zu den Hochbehältern ist dabei nicht möglich. Im Brandfall mit einem Löschwasserbedarf von 192 m³/h über 2 Stunden ist dies vertretbar, da 96 m³/h im Erschließungsgebiet über die Löschwasserbehälter bereitgestellt werden. Nach einem Havariefall werden diese stets neu befüllt.

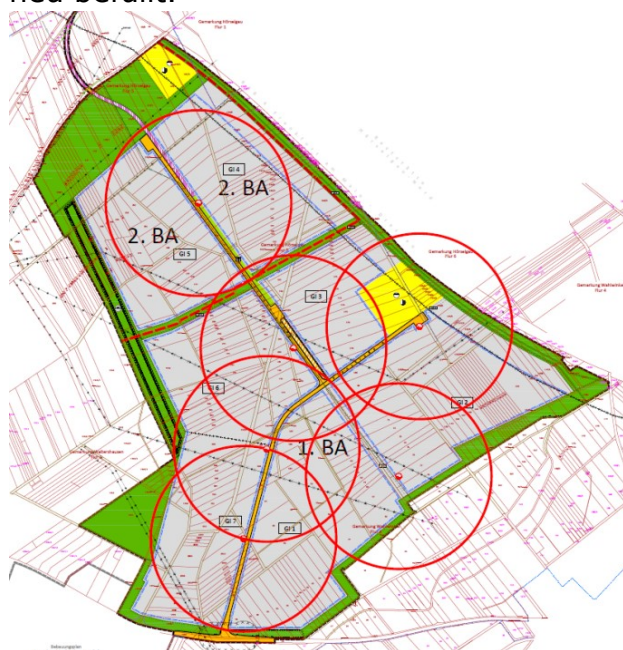


Abbildung 18: Übersicht Löschwasserversorgung mit Löschwasserbehälter¹⁸

Die Löschwasserbehälter werden so angeordnet, dass sie den Regeln des Arbeitsblattes W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, gerecht werden. Dementsprechend erfasst der Löschwasserbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Eine Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Festsetzung der Löschwasserbehälter) nahezu flächendeckend

¹⁸ Pöyry, LEG Thüringen

ckend gewährleistet. Im Rahmen von Bauanträgen wird ein darüberhinausgehender Bedarf für die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherrn nachgewiesen.

Die Standorte der geplanten Löschwasserbehälter werden nunmehr in die Festsetzungen übernommen.

Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und einer möglichen abschnittsweisen Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine „Teilung“ des Erschließungsgebietes in einen „östlichen“ und einen „westlichen“ Bereich.

Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird über SW-Kanäle abgeleitet, die im Wesentlichen im Verkehrsraum der Erschließungs- / Planstraßen bzw. in einem zu schaffenden Trassenkorridor parallel zur Bundesautobahn angeordnet sind. Der parallel zur BAB 4 zu verlegende SW-Kanal des 1. BA und der aus der Planstraße B kommende SW-Kanal des 2. BA werden in der nordöstlichen Ecke des Erschließungsgebietes zusammengeführt werden, wobei anfallendes Schmutzwasser dem geplanten SW-Pumpwerk zugeleitet wird.

Die Behandlung des in Waltershausen und den umliegenden Gemeinden anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der 3,5 km vom Industriegebiet entfernten Kläranlage Fröttstedt. Die Kläranlage, welche für 15.000 EW ausgelegt wurde, ist ausgelastet. Im Ergebnis von Variantenuntersuchungen wurde die Erweiterung der Kläranlage Fröttstedt durch Erweiterung der biologischen Stufe und Schlammmentwässerung auf der Kläranlage Fröttstedt als Vorzugsvariante herausgearbeitet. Der Ausbau der Kläranlage hat begonnen und wird mit der Gebietsentwicklung durch GRW-Fördermittel fertiggestellt.

Zu behandelndes Abwasser wird der KA Fröttstedt im Wesentlichen über den aus Waltershausen kommenden weiter durch Hörselgau und Fröttstedt führenden Hauptsammler (Mischwasserkanal DN 600) zugeleitet.

Regenwasserableitung

Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltung

Auf Grund der vorliegenden Baugrundsituation bestehen ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Nach der vorliegenden Konzeption wird das Oberflächenwasser der öffentlichen und privaten Flächen über Regenwasserkanäle abgeleitet, die im Verkehrsraum der Erschließungs-/ Planstraßen A und B angeordnet sind.

Das anfallende Regenwasser wird der Hörsel und dem Badewasser, als Vorfluter für das Plangebiet, gedrosselt zugeführt. Eine Regenrückhaltung innerhalb des Gebietes ist dementsprechend zwingend erforderlich. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Einleitbedingungen wird das zu entwässernde Plangebiet geteilt in einen östlichen, d.h. der Hörsel zufließend und einen westlichen Teil, d.h. dem Badewasser zufließenden Bereich. Dies kommt einer abschnittsweisen Entwicklung des Plangebietes entgegen.

Für die gedrosselte Ableitung des Regenwassers aus den Regenrückhaltebecken sind Durchörterungen der BAB A4 erforderlich. Dies erfordert umfangreiche bauliche Maßnahmen. Entsprechende Festsetzungen zu Vorhalteflächen werden im Bebauungsplan gesichert.

Die Umverlegung der im Planbereich vorhandenen Gräben 2. Ordnung erfolgt durch den mittig angeordneten Graben. Zurückliegend erfolgte hierzu bereits eine UVP-Vorprüfung. Im Ergebnis ist die Umverlegung der Gräben über eine Plangenehmigung zulässig, sofern die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit nachgewiesen werden kann.

Versickerung

Für das geplante Industriegebiet im Gesamten ist eine zentrale Versickerung nicht vorgesehen. „Zentrale“ Versickerungsanlagen sind vor allem aufgrund der vorhandenen Baugrund- und Grundwassersituation und den aus der Topografie resultierenden Kanaltiefen bei dem zu beachtenden Grundwasserstand nicht zu realisieren. Die Möglichkeit direkt auf den einzelnen Grundstücken dezentrale Versickerungsanlagen zu errichten, um eine Teilversickerung von nicht schädlich verunreinigten Wässern (z. B. von PKW-Parkplatzflächen) mittels teilversiegelter Oberflächen o.ä. zu erreichen, sollte – obwohl die Bedingungen für die Versickerung vom Baugrundgutachter als insgesamt ungünstig eingeschätzt wurden - unbedingt in Anspruch genommen werden.

Elektroversorgung

Um unabhängig vom Stromnetz der Stadt Waltershausen zu sein, ist für die Erschließung des Gebietes mit Mittelspannung der Aufbau eines autarken Netzes, ausgehend vom Umspannwerk Waltershausen, geplant.

Die vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen werden durch Mittelspannungskabel in Erdverlegung ersetzt. Im Zuge dieser Maßnahme können Bündelungen von Leitungstrassen vorgenommen werden. Die Trassenverlegung erfolgt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel der jeweiligen Erschließungsstraße. Außerhalb des Geltungsbereiches wird die unterirdische Verlegung wieder an die vorhandenen Hochspannungsmasten angebunden. Die erforderlichen Schutzabstände werden eingehalten; die Zugänglichkeit wird gewährleistet.

Im Planungsgebiet befindet sich die 110-kV-Doppelleitung UW Gotha – UW Waltershausen – UW Eisenach. Nach Aussage der Thüringer Energie AG ist diese Leitung dinglich gesichert und wird auch zukünftig für die Energieversorgung im Raum Thüringen benötigt. Eine Verlegung wird im Zusammenhang mit der Planung nicht erfolgen.

Maßnahmen, die den Betrieb, die Wartung sowie die Störungsbeseitigung betreffen, sind jederzeit möglich, da sich die Anlagen in der zukünftigen Grünfläche befinden. Geplante Änderungen am Geländenniveau und Anpflanzungen im unmittelbaren Schutzstreifen der 110-kV-Anlage bedürfen einer gesonderten Abstimmung bzw. Planung.

Gasversorgung

Das Erschließungsgebiet wird von Südosten nach Nordosten durch eine Gashochdruckleitung DN 150 der Energieversorgung Inselsberg GmbH gequert. Zurzeit handelt es sich um eine reine Transportleitung, diese kann aber als Anschlussleitung für die Erschließung des Gebietes genutzt werden.

Die vorgesehene öffentliche Planstraße B verläuft im Bereich der Gashochdruckleitung.

Die Planungsleistungen zur Umverlegung der Gashochdruckleitung sind bereits angelaufen. Im Ergebnis der Voruntersuchungen verläuft die neue Gastrasse parallel zu den Erschließungsanlagen. Die Gasdruckreglerstation ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes, die Einordnung erfolgte an der Planstraße A, Abzweig Planstraße B.

Telekommunikationslinien

Mit der Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird die Versorgung des Plangebietes ermöglicht. Gemäß DiGiNetzGesetz werden im Zuge der Erschließung Leerverrohrungen verlegt, sofern kein Marktanbieter im Zuge der Erschließung die Nutzung von Telekommunikationsmöglichkeiten anbietet.

Abfallrecht/Boden/Grundwasser

Gemäß § 7 Absatz 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 8 KrWG zu verwerten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 KrWG verpflichtet, diese nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zu beseitigen.

Grundsätzlich ist es Planungsziel, den anfallenden wertvollen Oberboden durch Umsetzung der einzelnen Vorhabensmaßnahmen im Geltungsbereich zu verbringen. Boden, der nicht im Gebiet verbleiben kann, ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf dann geeigneten geringwertigen Flächen zu verbringen. Dies entscheidet sich jedoch erst mit der Entwicklung des Plangebietes bei genauer Kenntnis der einzelnen Vorhaben. Ein Bodenmanagementkonzept ist dabei vorgesehen.

Bei Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ist bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Abfallentsorgung

Anfallende Abfälle sind gemäß § 17 KrWG in Verbindung mit § 2 (1) Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der gegenwärtig gültigen Fassung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (hier Landkreis Gotha) zur Entsorgung zu überlassen, sofern keine andere geeignete Verwertungsmöglichkeit besteht.

Bei der vorgesehenen Bebauung/Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben besteht grundsätzlich gemäß § 3 Abfallsatzung des Landkreis Gotha vom 07.12.2007 der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Gotha.

8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 97 ThürBO

Mit der 1. Änderung werden keine Änderungen vorgenommen.

Mit der Festsetzung zur Ausführung der Einfriedungen soll eine Durchquerung des Plangebietes für Kleintiere möglich sein.

Des Weiteren werden spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz vor Vogelanflug und als Schutz vor Blendwirkung zur Autobahn.

9. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB

Mit der 1. Änderung werden keine Änderungen vorgenommen.

Weitergehende Untersuchungen auf Kampfmittelvorkommen durch die Dr.Turra Kampfmittelbeseitigung GmbH haben nachgewiesen, dass im Plangebiet keine Kampfmittel vorzufinden sind. Eine Kennzeichnung von Bereichen möglicher Kampfmittelvorkommen ist daher nicht mehr Bestandteil der Planung.

10. Störfallschutz

Die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-RL) vom 30. November 2016 (BGBl. I S.2749) ist seit dem 7. Dezember 2016 in Kraft.

Ein wesentlicher planungsrelevanter Inhalt der Seveso-III-RL ist gem. Art. 13 Abs.2 RL, a) dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und- soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft seit 13. Mai 2017 erfolgt die Übersetzung der Seveso-III-RL in nationales Recht.

Im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wird der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ angewendet, um entsprechend § 3 Abs.5c BImSchG einen angemessenen Sicherheitsabstand zwischen den baulichen Anlagen (Betriebsbereichen) und dem benachbarten Schutzobjekt zu ermitteln.

Von der Planung als betroffene nächstgelegene schutzbedürftige Gebiete wurden ermittelt:

- insbesondere die Ortslagen Waltershausen / Hörselgau / Wahlwinkel

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Flächen nicht bekannt und damit auch keine konkrete Lage und Beschaffenheit der Anlagen der künftigen Betriebsbereiche (Planung ohne Detailkenntnisse). Daher ist es nicht möglich, schon jetzt sicherheitstechnische Maßnahmen, Schutzflächen oder aktive bzw. passive Schutzmaßnahmen usw. bei der Bewertung der Abstandsermittlung zu berücksichtigen. Insbesondere ist bis zum Zeitpunkt der Satzung kein Investor bekannt, der beabsichtigt, einen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegenden Betrieb anzusiedeln.

Anhang 1

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände

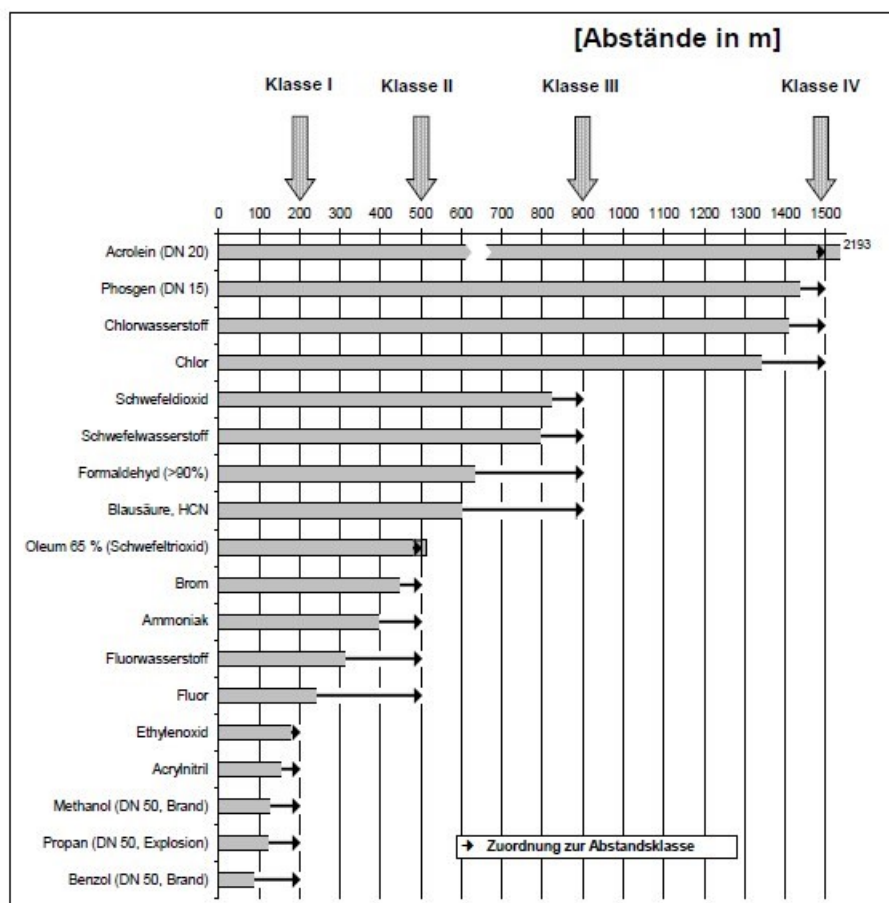


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Anmerkung:

- Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde in der Abb.1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens beziehen sich nur auf den Menschen bzw. dessen Leben und dessen körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter.



Abbildung 19: Übersicht zu den Abstandsklassen ¹⁹

Aus dem vorangestellten Übersichtsplan ist ersichtlich, dass der gesamte Planbereich (mit geringen Ausnahmen) von der Abstandsklasse III betroffen ist. Damit ist ein Umgang mit Chlor, Chlorwasserstoff, Phosgen und Acrolein, Blausäure, Formaldehyd, Schwefelwasserstoff und Schwefeldioxid unzulässig.

Die hier übernommenen Empfehlungen für die Bemessung angemessener Abstände ersetzen für die konkreten Vorhaben weder Maßnahmen nach dem Stand der Sicherheitstechnik zur Verhinderung von Störfällen gem. § 3 Abs.1 StörfallV noch andere Maßnahmen nach § 3 Abs.3 StörfallV. Die dann zu genehmigenden Anlagen werden nach den Bestimmungen des BImSchG, der StörfallV sowie den sonstigen zu berücksichtigenden Vorschriften und Regelwerken, und damit nach dem Stand der Sicherheitstechnik zu errichten und zu betreiben sein.

¹⁹ Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung, LEG Thüringen

11. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung des Planbereiches wird von der LEG Thüringen vorgenommen. Sie umfasst alle mit der Planung und Herstellung der Grundstücksverfügbarkeiten erforderlichen Maßnahmen, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie den anschließenden Verkauf der Grundstücke und damit aller im Zusammenhang stehenden Maßnahmen.