

Bebauungsplan (B-Plan) 01/08
Gewerbegebiet „Gewerbepark an
der Weimarischen Straße“
Flur 7, Gemarkung Kölleda
Stadt Kölleda (Pfefferminzstadt)

B E G R Ü N D U N G

Planungsstand: 10/2022

ThLG M:\Bauleitplanung\B_PLAN\Kölleda\B-Plan\Text\2021-11-01_Kölleda_B-Plan_Begründung.doc

Stadt:

Stadt Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda

Bürgermeister: Lutz Riedel

Tel.: 03635-450 100, Fax: 03635-450 144

E-Mail: stadtverwaltung@koelleda.de, Internet: www.koelleda.de

Planbeauftragter:

Thüringer Landgesellschaft mbH, Weimarische Straße 29b, 99099 Erfurt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Knoll

Tel.: 0361-4413 116 oder 0160-75 27 383, Fax: 0361-4413 299

E-Mail: s.knoll@thlg.de, Internet: www.thlg.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
ABKÜRZUNGEN.....	4
1 Einführung.....	5
1.1 Öffentliches Baurecht und Bauleitplanung	5
1.2 Anlass/Aufgabenstellung sowie Kosten/Finanzierung	5
1.3 Planaufstellungsverfahren	6
1.4 Planbestandteile und -grundlagen	6
1.5 Geltungsbereich und Eigentums-/Nutzungsverhältnisse	7
1.6 Planerische Rahmenbedingungen	9
1.6.1 Verwaltungsstruktur, Naturraum und Anbindung an das Verkehrsnetz	9
1.6.2 Bauplanungsrecht.....	10
1.6.2.1 Raumordnung und Landesplanung.....	10
1.6.2.2 Flächennutzungsplanung und Entwicklungsgebot.....	11
1.6.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen	11
1.6.4 Landschaftsplanung, Schutzgebiete und Baumschutzsatzung.....	12
1.6.5 Bodenordnung, Dorferneuerung und Landentwicklung	12
1.6.6 Amtliches Raumbezugssystem und Grenzmarkierungen	12
1.6.7 Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung.....	12
1.6.8 Fernmeldetechnik	13
1.6.9 Trinkwasserversorgung	13
1.6.10 Abwasserentsorgung	14
1.6.11 Niederschlagswasser und Wasserwirtschaft.....	15
1.6.12 Abfallentsorgung.....	15
1.6.13 Geologie und Bergbau.....	15
1.6.14 Altlasten.....	16
1.6.15 Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege	16
1.6.16 Eisenbahninfrastruktur	16
1.6.17 Luftverkehr	16
1.6.18 Immissionsschutz	16
1.6.19 Landwirtschaft und Zufahrten auf die B 85	17
2 Standortwahl und Entwicklungsziel.....	18
3 Inhalt des Bebauungsplanes	20
3.1 Art der baulichen Nutzung	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
3.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl	20
3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	20

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	21
3.4 Erschließung	21
3.4.1 Verkehr, Geh- und Fahrrechte sowie Leitungstrassen	21
3.4.2 Wasserversorgung/Löschwasser	23
3.4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung	24
3.4.4 Elektroenergie-/Stromversorgung	24
3.4.5 Fernmeldetechnik	25
3.5 Schall- und Immissionsschutz	26
3.6 Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung/Grundwasserschutz	27
3.7 Archäologische Denkmalpflege	28
3.8 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke.....	28
3.9 Umweltprüfung/Grünordnung	28
3.10 Sonstige Hinweise für Bauherren	30
4 Ausblick Abwägung	31
LITERATUR, QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	31
ANLAGEN	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standortübersicht „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“	8
Abbildung 2: Lage der Stadt Kölleda und Anbindung an das Verkehrsnetz	10
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen	10
Abbildung 4: Trinkwasserseitige Erschließung bzw. angeschlossenen Flurstücke.....	14
Abbildung 5: Neudefinition der Hauptzufahrt von der B 85 zum Geltungsbereich	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke des Geltungsbereiches des B-Planes 01/08 in der Gemarkung Kölleda, Flur 7 mit Angabe der jeweiligen Hauptnutzung	9
--	---

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Eckpunkte des Planaufstellungsverfahrens
Anlage 2: Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Anlage 3: Übersichtsplan zu den Trassen für die Erschließung Trinkwasser und Abwasser
Anlage 4: Bestandsplan der TEN Thüringer Energienetze GmbH
Anlage 5: Umweltbericht

Abkürzungsverzeichnis

a	abweichende Bauweise	NSG	Naturschutzgebiet
AC	Wechselstrom	o	offene Bauweise
Anl.	Anlage	OK	Oberkante
AS	Anschlussstelle	OT	Ortsteil
ATV	Abwassertechnische Vereinigung	ÖbVI	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Az.	Aktenzeichen	PlanZV	Planzeichenverordnung
BA	Bauamt	(h)pnV	(heutige) potenziell natürliche Vegetation
BauGB	Baugesetzbuch	PV	Photovoltaik
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ROG	Raumordnungsgesetz
BArtSchV	Bundesartenschutzverordnung	RLW	Richtlinie ländlicher Wegebau
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz	RP-NT	Regionalplan Nordthüringen
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	RSM	Regel-Saatgut-Mischung
BHKW	Blockheizkraftwerk	S	Sonderbaufläche
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz	SE	Societas Europaea (Europa AG)
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	SO	Sondergebiet
BKompV	Bundeskompensationsverordnung	Stck.	Stück
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit	StU	Stammumfang
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
B-Plan	Bebauungsplan	TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
DB	Deutsche Bahn AG	TEN	Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
dB (A)	Dezibel A	TH	Traufhöhe
DC	Gleichstrom	ThAbfAG	Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz
DE	Dorferneuerung	THALIS	Thüringer Altlasteninformationssystem
DepV	Deponieverordnung	ThLG	Thüringer Landesgesellschaft mbH
DG	Dachgeschoss	ThLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz
DGM	Digitales Geländemodell	ThürABbUHG	Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetz
DHNN	Deutsche Haupthöhennetz	ThürBekVO	Thüringer Bekanntmachungsverordnung
DIN	Deutsches Institut für Normung	ThürBO	Thüringer Bauordnung
DN	Nenndurchmesser	ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
E	Ersatzmaßnahme	ThürKGG	Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit
EAE	Empfehlungen für die Anlage v. Erschließungsstraßen	ThürKO	Thüringer Kommunalordnung
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz	ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
EN	Europäische Norm	ThürStAnz.	Thüringer Staatsanzeiger
EU	Europäische Union	ThürVersVO	Thüringer Versickerungsverordnung
FB	Fachbereich	ThürVwRG	Thüringer Verwaltungsreformgesetz 2018
FFH	Fauna-Flora-Habitat	ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz	ThürWG	Thüringer Wassergesetz
FND	Flächennaturdenkmal	TK	Topografische Karte
FNP	Flächennutzungsplan	TKG	Telekommunikationsgesetz
FStrG	Bundesfernstraßengesetz	TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
G	Gewerbliche Baufläche	TLBV	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
GB	Genehmigungsbescheid	TLDA	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
GE	Gewerbegebiet	TLG	Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	TLLLR	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum
GeolDG	Geologiedatengesetz	TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
GFZ	Geschossflächenzahl	TLUBN	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie	TLVermGeoG	Thür. Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz
GIS	Geografisches Informationssystem	TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
GL	Grünland	TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil	TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
GOK	Geländeoberkante	TMUEN	Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz
GOP	Grünordnungsplan	TÖB	Träger öffentlicher Belange
GR	Grundfläche	TSK	Thüringer Staatskanzlei
GRZ	Grundflächenzahl	TWSZ	Trinkwasserschutzzone
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt	UB	Umweltbericht
h	Höhe	UIB	Untere Immissionsschutzbehörde
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	UNB	Untere Naturschutzbehörde
HQ	höchste Abflussmenge innerhalb eines Beobachtungszeitraums	UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
HS	Hochstamm	UVPg	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
i d. F.	in der Fassung	UWB	Untere Wasserbehörde
K	Kreisstraße	V	Volt
KFP	Katasterfestpunkt	VBP	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz	VDI	Verein deutscher Ingenieure
kWh	Kilowattstunde	V/E-Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
L	Landesstraße	VG	Verwaltungsgemeinschaft
LBP	Landschaftspflegerischer Begleitplan	VHT	Vorhabenträger
LEADER	Liaison entre actions de développement de l'économie rurale = Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft	VSG	Vogelschutzgebiet
LEP	Landesentwicklungsprogramm	VV	Verwaltungsvorschrift
LK	Landkreis	WA	Allgemeines Wohngebiet
LRA	Landratsamt	WHG	Wasserhaushaltsgesetz
LSG	Landschaftsschutzgebiet	WRRL	Wasserrahmenrichtlinie
M.	Maßstab		
MD	Dorfgebiet		
MI	Mischgebiet		
NHN	Normalhöhennull		

1 Einführung

1.1 Öffentliches Baurecht und Bauleitplanung

Das öffentliche Baurecht gliedert sich grundsätzlich in die

- übergeordnete räumliche Planung des Bundes und der Länder (Raum-/Landesplanung),
- städtebauliche Planung der Städte und Gemeinden (Bauleitplanung),
- bauliche Planung, die auf die Realisierung des einzelnen Bauvorhabens durch die Bauherren ausgerichtet ist (Bauordnungsrecht),
- Fachplanungen, die spezielle Planungsaufgaben verfolgen (z. B. überörtliche Verkehrsplanung) und das ebenfalls spezielle Baunebenrecht (z. B. Denkmalschutzrecht).

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) ist Teil der Bauleitplanung der Stadt Kölleda. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche bzw. sonstige Nutzung des Bodens, respektive der Grundstücke, vorzubereiten (Flächennutzungsplan) und zu leiten (Bebauungsplan). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ wird verbindlich der Rahmen für die Nutzung von Grund und Boden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgegeben.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung (vgl. Literaturverzeichnis). Ergänzt werden die zuvor genannten Bundesgesetze und Verordnungen durch Landesgesetze des Freistaates Thüringen wie z. B. die Thüringer Bauordnung (ThürBO) und die Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO).

1.2 Anlass/Aufgabenstellung sowie Kosten/Finanzierung

Mit der Aufstellung des B-Plans soll die Art der baulichen Nutzung der Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans geordnet und gesichert/festgeschrieben und dadurch Rechts- und Planungssicherheit für die vorhandenen und zukünftigen Bauherren/Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ geschaffen werden.

Mit der Erstellung des B-Plans wurde auf der Grundlage des § 4b BauGB und der HOAI die Thüringer Landgesellschaft mbH (ThLG) aus Erfurt beauftragt. Die Vorbereitung von einzelnen Verfahrensschritten, insbesondere Vor- und Nachbereitung von Stadtrats- bzw. Bauausschusssitzungen sowie öffentlicher Bekanntmachungen, erfolgte durch das Bauamt der Stadt Kölleda (vgl. Anl. 1).

Die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH, die ihren Betriebssitz im Gewerbepark an der Weimarischen Straße unterhält, hat(te) ein besonderes Interesse an der Aufstellung des B-Plans und übernimmt deshalb auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB den Hauptanteil der Kosten für die Ausarbeitung des B-Plans. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kölleda und der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH wurde per Beschluss des Stadtrates am 06.06.2012 aktualisiert. Planungskosten, die darüber hinausgehen, werden von der Stadt Kölleda getragen.

Kosten, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen (z. B. im Zusammenhang mit künftigen Bauvorhaben, das Anpflanzen von Bäumen oder der Rückbau/Entsiegelung von Grundstücksflächen auf die maximal zulässige GRZ) sind vom jeweiligen Bauherrn/Grundstückseigentümer zu tragen. Für den rechtmäßig errichteten/genehmigten baulichen Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ergibt sich mit der Rechtskraft des B-Plans kein unmittelbarer Handlungsbedarf (Stichwort: Bestandsschutz) und somit keine unmittelbaren Kosten für den jeweiligen Grundstückseigentümer.

1.3 Planaufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 12.03.2008 den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ gefasst. Zugleich wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 134-27-08-206) und mit der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH über die (anteilige) Übernahme der Planungskosten vereinbart (städtebaulicher Vertrag, vgl. Kap. 1.2).

Am 20.11.2008 fand eine Anlieger-/Eigentümersammlung statt, auf der u. a. die Planungsziele (vgl. Kap. 2) detailliert erörtert wurden (vgl. Niederschrift vom 21.11.2008).

Im Ergebnis der Bauausschusssitzung am 29.04.2009 wurde das Planaufstellungsverfahren vorerst eingestellt. Die Gründe hierfür (Abgrenzung Geltungsbereich, Entscheidung des Thüringer Verfassungsgerichtshofes vom 21.04.2009, Stellungnahmen des Trinkwasser- bzw. Abwasserzweckverbandes) wurden im Schreiben des Bauamtes der VG Kölleda vom 03.06.2009 der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH mitgeteilt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Biogasanlage durch die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans hat der Stadtrat Kölleda 2009 eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen und das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben (Errichtung einer Biogasanlage) erteilt. Nach § 17 Abs. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB hat die Stadt Kölleda verzichtet.

Am 18.04.2012 wurde die Wiederaufnahme des Planaufstellungsverfahrens in der Bauverwaltung der Stadt Kölleda erörtert (vgl. Protokoll vom 19.04.2012). Dabei wurde festgelegt, dass im B-Plan - entgegen früheren Überlegungen - nunmehr keine zusätzlichen (unbebauten) Bauflächen ausgewiesen werden (reine Bestandsüberplanung). In der Stadtratssitzung am 27.06.2012 hat der Stadtrat der Stadt Kölleda den Entwurf des B-Plans gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen.

Im Zuge der Auswertung der Behördenbeteiligung mussten Probleme bei der rechtskonformen Sicherstellung der Erschließung von Trink- und Abwasser festgestellt werden. Im Ergebnis eines Abstimmungsprozesses (vgl. Anl. 1) konnten diese gelöst werden (vgl. Anl. 3). In der Folge wurden zum Entwurf des B-Plans mehrfach die Öffentlichkeit und die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt (zuletzt vom 27.07.2018 bis 30.08.2018). Im Zusammenhang eines erheblichen Verfahrensfehlers geriet das Aufstellungsverfahren 2018/19 erneut ins Stocken (vgl. An. 1).

Am 28.09.2021 hat der Stadtrat der Stadt Kölleda den aktualisierten Planentwurf des B-Plans mit Stand 09/21 gebilligt und die Wiederholung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. XXX-XX-XX-XXX) und damit das Aufstellungsverfahren des B-Plans wieder in Gang gesetzt.

Am XX.XX.2022 hat der Stadtrat der Stadt Kölleda die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den vorliegenden B-Plan auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. XXX-XX-XXX).

Eine detaillierte Übersicht über das Planaufstellungsverfahren gibt die Anlage 1. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 2 aufgeführt.

1.4 Planbestandteile und -grundlagen

Der B-Plan 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda, der Rechtskraft in Form einer Satzung gemäß ThürKO erhält (vgl. § 10 Abs. 1 BauGB und Kap. 4), besteht aus einer einzigen Planurkunde mit

- amtlichen Verfahrensvermerken,
- Planzeichnung (Teil A) und den
- textliche Festsetzungen (Teil B).

Die Planurkunde des B-Plans wurde mit Hilfe der Grafiksoftware „AutoCAD“; die Planzeichnung im Maßstab 1:750 erstellt. Planungsgrundlage war die Liegenschaftskarte der Stadt Kölleda, die als ALK im Originalmaßstab M. 1:1.000 vorliegt. Die verwendeten Planzeichen sowie die graphischen und farblichen Darstellungen entsprechen den Vorgaben der PlanZV. Nach dieser sollen sich aus der Planzeichnung (Teil A der Planurkunde) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster und ggf. aktuellen Erhebungen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV).

Nach § 2a BauGB ist dem B-Plan eine Begründung beizufügen. Die vorliegende Begründung gliedert sich in vier Teile. Nach der Einführung/Beschreibung der planerischen Rahmenbedingungen (Kapitel 1) werden die Merkmale des Vorhabens, die Standortwahl und die Planungsziele begründet (Kapitel 2). Im Kapitel 3 folgt die Erläuterung der Festsetzungen und der Erschließung. Das Kapitel 4 gibt einen kurzen Ausblick auf den Abwägungsvorgang. Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind Bestandteil der Begründung:

Anlage 1 = Eckpunkte des Planaufstellungsverfahrens

Anlage 2 = Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Anlage 3 = Übersichtsplan zu den Trassen für die Erschließung Trinkwasser und Abwasser

Anlage 4 = Bestandsplan der TEN Thüringer Energienetze GmbH

Anlage 5 = Umweltbericht

Alle Textteile des B-Plans und der Begründung folgen, bis auf die Gestaltung des Textbildes, den Regeln der DIN 5008. Abkürzungen des Dudens sind im Abkürzungsverzeichnis der Begründung nicht enthalten. Auf die Aufführung von Gesetzesgrundlagen auf der Planurkunde wurde verzichtet, da diese im Verzeichnis der verwendeten Literatur, Quellen und Rechtsgrundlagen dieser Begründung detailliert im Vollzitat aufgeführt sind.

1.5 Geltungsbereich und Eigentums-/Nutzungsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda befindet sich südöstlich (außerhalb der geschlossenen Ortslage) von Kölleda (vgl. Abb. 3), liegt auf ca. 146 m ü NHN und fällt leicht von Ost nach West. Er hat eine Größe von ca. 8,23 ha und umfasst die Flurstücke 25/2, 25/6, 25/7, 25/9, 25/11, 26/2, 27/1, 31/2, 50/46, 50/50, 50/51, 50/52, 50/53, 50/59, 50/60, 50/61, 50/62, 50/74, 50/76, 50/78, 50/79, 50/82, 50/83, 50/84, 50/85, 50/86, 50/87, 50/88, 50/89 sowie Teilflächen der Flurstücke 23/1, 25/5, 25/8, 25/10, 28/1, 28/2, 28/3, 31/1 (Wegeflurstück), 50/44, 50/81 und 228/50 (Wegeflurstück) in der Flur 7 der Gemarkung Kölleda.

Im Norden, Osten und Süden ist der Geltungsbereich des B-Plans von Acker umgeben. Westlich verläuft die B 85 von der aus das B-Plangebiet verkehrsmäßig erschlossen wird (vgl. Kap. 1.6.1 und 3.4.1) und an die sich erneut Ackerland anschließt. Nordwestlich des B-Plangebietes befindet sich eine weitere gewerblich genutzte Fläche (Autohandel), die jedoch nicht zum Geltungsbereich des B-Planes gehört (vgl. Abb. 1).

Die derzeitige Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des B-Plans geht auf DDR-Zeiten zurück, wo sich hier ein Standort eines landwirtschaftlichen Großbetriebes befand. Noch heute wird der Geltungsbereich des B-Plans auf Grund des Flächenumfangs und der Gebäudegröße sowie einer Biogasanlage vom Betriebsgelände der Pflanzenbau Kölleda GmbH dominiert. An der westlichen und nördlichen Grenze entlang des Betriebsgeländes haben sich in angrenzenden Wirtschaftsgebäuden verschiedene private Gewerbetreibende angesiedelt (vgl. Tabelle 1). Entlang der B 85 werden darüber hinaus eine Tankstelle und ein Hotel betrieben, dass derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird (vgl. Kap. 2).

Der Geltungsbereich des B-Planes 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda umfasst die eingangs genannten und in der Anlage 1 dargestellten Flurstücke in der Flur 7 der Gemarkung Kölleda. (In der Tabelle 1 wurde auch die jeweilige Hauptnutzung aufgeführt.) Die detaillierte und letztlich maßgebliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt auf der Planzeichnung (Teil A) der Planurkunde.

Weitergehende Informationen zu den Nutzungs- bzw. Standortverhältnissen sind den nachfolgenden Kapiteln 1.6 und 2 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage 5 dieser Begründung beigefügt ist. Einen Überblick über den Vorhabenstandort gibt die nachfolgende Abbildung.

Abbildung 1: Standortübersicht „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“



Quelle: Geoproxy Thüringen, TLBG, Freistaat Thüringen (Eintragungen ThLG 2021)

Tabelle 1: Flurstücke des Geltungsbereiches des B-Planes 01/08 in der Gemarkung Kölleda, Flur 7 (Gesamtfläche: 8,23 ha) mit Angabe der jeweiligen Hauptnutzung

Flurstück(e)	Hauptnutzung	Bemerkung
50/81, 50/44 (teilweise), 50/46, 50/79	Landwirtschaft ohne Tierhaltung (Technikstützpunkt, Werkstatt, Büro, Lager, Biogasanlage, Silo)	Betriebsgelände Pflanzenproduktion Kölleda GmbH
50/74, 50/76	Autowäsche, Waschplatz, haushaltsnahe Dienstleistungen, Lager, Parkplatz, Sozialtrakt	
25/2	LKW-Waschanlage (geplant)	
50/61, 50/62, 50/78	Autohandel, Kfz-Werkstatt	
50/88	Stahlbau	
50/86	Futtermittel- und Ersatzteilhandel	
50/82	Produzierendes Gewerbe (Klimabaulemente)	
50/59	Garage für Landwirtschaftsmaschinen und Getreidelager	Landwirtschaftsbetrieb Keil, vgl. Kap. 1.6.19
50/83, 50/84, 50/85, 50/87	Tankstelle, Löschwasserreserve	50/83 bzgl. Erschließung von Stadt Kölleda gekauft
50/50, 50/51, 50/52, 50/53, 50/60	Hotel und Kantine - derzeit Flüchtlingsunterkunft (frühere Fleischerei mit Räucheranlage und Verkauf – geschlossen)	
25/9, 25/7, 26/2, 25/11	Getränkehandel, Betriebswohnung, z. T. Kinderbetreuung Flüchtlingsunterkunft etc.	
31/1	Straßenverkehrsfläche/landwirtschaftlicher Weg	Wegeflurstück (nördlich)
228/50 (teilweise)	Acker	Wegeflurstück (südlich)
23/1, 25/5, 25/8, 25/10, 28/1, 28/2, 28/3, (alle teilweise), 25/6, 27/1, 31/2, 50/89	Verkehrsfläche, Parkplatz, Lager-/Abstellfläche, Brache, Acker	z. T. ehemalige Grundstücke „Pfefferminzbahn“, ehemalige „Hängerplatz“

Hinweis: Auf die Angabe der Grundstückseigentümer wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet.

1.6 Planerische Rahmenbedingungen

1.6.1 Verwaltungsstruktur, Naturraum und Anbindung an das Verkehrsnetz

Der Geltungsbereich des B-Planes 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda (Amtlicher Gemeindeschlüssel: 16068034) mit den Ortsteilen Altenbeichlingen, Backleben, Battgendorf, Beichlingen, Burgwenden, Dermsdorf, Kiebitzhöhe und Großmonra liegt innerhalb des ca. 8.952 ha umfassenden Stadtgebietes mit ca. 6.228 Einwohner (Stand: 31.12.2021).

Die Stadt Kölleda liegt am Rande des Thüringer Beckens auf ca. 145 m ü. NHN, gehört zum Landkreis Sömmerda (Sitz der Kreisverwaltung: Stadt Sömmerda, ca. 10 km westlich von Kölleda) und gehört somit zur Planungsregion Mittelthüringen im Freistaat Thüringen. Naturräumlich ist das Stadtgebiet von Kölleda dem Innerthüringer Ackerhügelland (Gliederungs-Nr. 5.1 - Thüringer Becken) zuzuordnen.

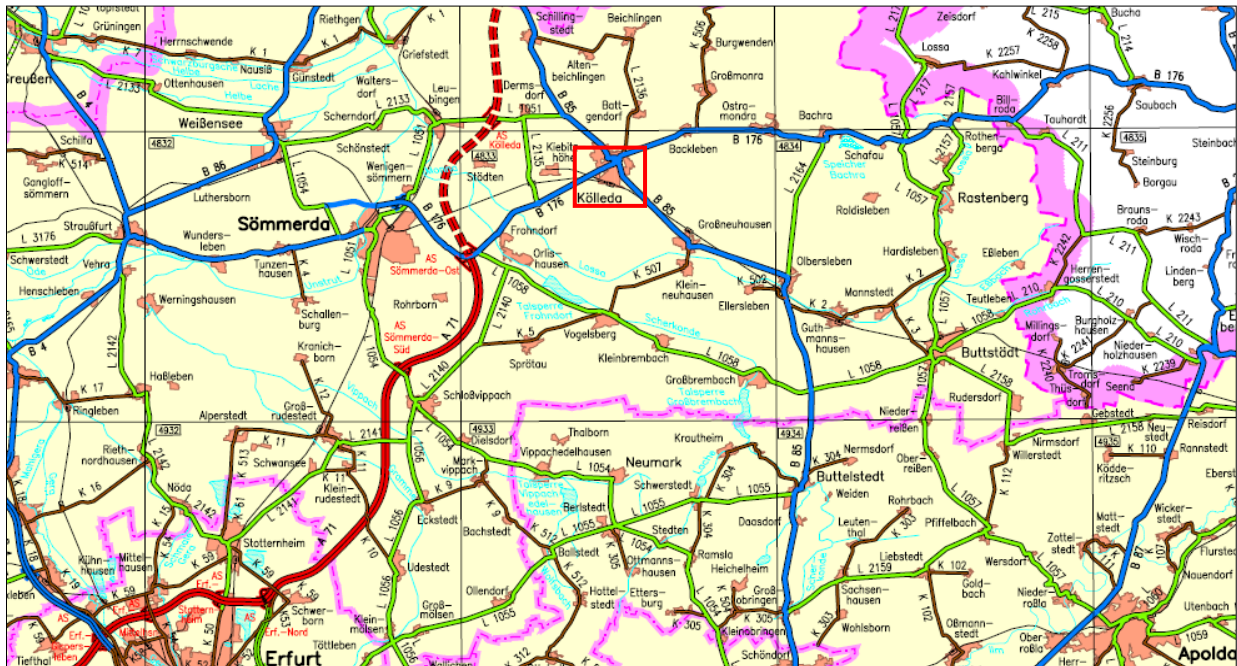
Die Stadt Kölleda ist der Sitz der VG Kölleda, der sie bis 31.12.2020 als eine von insgesamt sieben Mitgliedsgemeinden angehörte. Seit 01.01.2021 arbeiten beide Verwaltungen (VG Kölleda / Stadt Kölleda) eng zusammen und "teilen" sich einige Fachbereiche.

Heutige Nachbargemeinden bzw. -städte der Stadt Kölleda sind: Großneuhausen, Oberhelldrungen, Ostramonds, Sömmerda, An der Schmücke und Roßleben-Wiehe.

Das Stadtgebiet von Kölleda liegt ca. 6 km östlich von der Anschlussstelle Sömmerda-Ost der BAB A 71 (Sangerhausen-Erfurt-Schweinfurt). Nächstgelegene größere Stadt ist die Landeshauptstadt Erfurt, ca. 33 km südwestlich von Kölleda.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist direkt über die B 85 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden (vgl. Abb. 2), die in diesem Bereich Köllda mit der ca. 28 km entfernt liegenden Stadt Weimar verbindet. In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Lage Kölldas im überörtlichen Verkehrsnetz dargestellt.

Abbildung 2: Lage der Stadt Köllda und Anbindung an das Verkehrsnetz



Aus: Straßennetzkarte Thüringen, Landesamt für Bau und Verkehr, Stand: April 2011 (Abbildung unmaßstäblich)

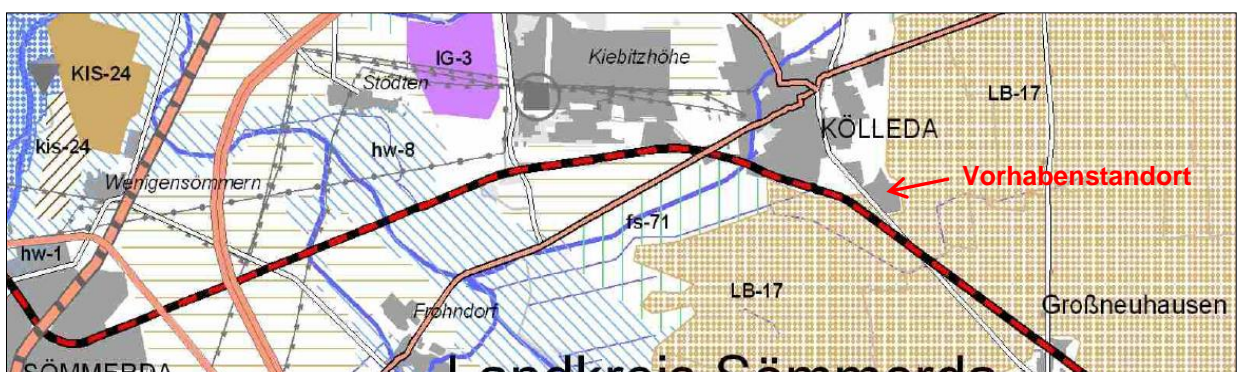
1.6.2 Bauplanungsrecht

1.6.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) ist der Stadt Köllda die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen (vgl. RP-MT/1.2.4). Der Geltungsbereich des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarer Straße“ der Stadt Köllda ist im RP-MT als Siedlungsbereich dargestellt (vgl. Abb. 3).

Südlich und östlich vom Geltungsbereich des B-Plans befindet sich ein ausgewiesenes Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-17 (vgl. RP-MT/4.3.1), für das eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft vorgesehen ist. Bei Vorranggebieten handelt es sich um Ziele der Raumordnung, für die auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht besteht, die nicht durch Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992 - 4 NB 20.91 - Nr. 222). Insofern ist das Vorranggebiet LB-17 verbindlich vorgegeben und andere raumbedeutsame Nutzungen, die mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind, ausgeschlossen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)



Quelle: Regionale Planungsstelle Mittelthüringen beim Thüringer Landesverwaltungsamt (Abb. unmaßstäblich)

1.6.2.2 Flächennutzungsplanung und Entwicklungsgebot

Bebauungspläne einer Kommune sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Regelfall). Die Stadt Kölleda hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Der FNP der Stadt Kölleda befindet sich nach längerer Unterbrechung (u. a. wegen der Gebiets- und Verwaltungsreform) im Aufstellungsverfahren. Im FNP-Entwurf mit dem Stand 28.03.2012, zu dem eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB erfolgte, ist der Geltungsbereich des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Auch im Vorentwurf des aktuellen – das gesamte (neue) Stadtgebiet umfassenden – FNP ist der Geltungsbereich des B-Plans 01/08 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt. Insofern steht der B-Plan 01/08 der Stadt Kölleda der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist absehbar, dass das Aufstellungsverfahren des FNP nicht vor der Beendigung des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan 01/08 abgeschlossen sein wird. Insofern handelt es sich im konkreten Fall um einen vorzeitigen B-Plan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Ein vorzeitiger B-Plan kann vor dem FNP aufgestellt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vgl. § 8 Abs. 4 BauGB).

Dass der B-Plan 01/08 der Stadt Kölleda den künftigen Darstellungen des FNP entsprechen wird, ergibt sich schon allein aus dem baulichen Bestand und der aktuellen Nutzung im Geltungsbereich des B-Plans, die schwerlich eine andere Ausweisung als die eines Gewerbegebietes zulassen.

Der dringende Grund für die vorzeitige Aufstellung des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda ist die Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit für die vorhandenen und zukünftigen Bauherren/Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“, für Vollzugsbehörden mit Blick auf eine mögliche Verschärfung der unerwünschten Gemengelage (vgl. Kap. 2) sowie für öffentliche Erschließungsträger der Trinkwasservers- und Abwasserentsorgung (vgl. Kap. 1.6.9 f). Das Bauplanungsrecht in Form dieses B-Plans ist außerdem Voraussetzung für die Beantragung von diversen Fördermitteln. Insofern soll das Ende des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda nicht abgewartet werden (vgl. Kap. 2).

B-Pläne, die nicht auf Grundlage eines FNP entwickelt wurden, bedürfen nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (nach ThürZustBauVO das LRA Sömmerda). Bei der Aufstellung des FNP zu einem späteren Zeitpunkt, ist die im B-Plan verbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) als Darstellung in den FNP zu übernehmen.

1.6.3 Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda wurde zeitgleich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB verfügt, die jedoch durch zeitliche Verfristung beendet ist (vgl. Kap. 1.3).

Mit Erlangung der Rechtskraft des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ gelten zukünftig u. a. die nachfolgend genannten Satzungen der Stadt Kölleda:

- Satzung der Stadt Kölleda über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 13.06.2017 ergänzt um die Satzung der Stadt Kölleda über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen vom 13.06.2017 (beide Satzungen veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Kölleda Ausgabe 3/18 am 22.03.2018)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kölleda (Baumschutzsatzung) vom 26.01.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der VG Kölleda, Ausgabe Nr. 2/07 am 15.02.2007)

Neben den zuvor aufgeführten städtischen Satzungen greifen mit der Erlangung der Rechtskraft des B-Plans auch die entsprechenden Satzungen des Abwasserverbandes „Finne“ und des Trinkwasserverbandes „Thüringer Becken“ (vgl. Kap. 1.6.9 und 1.6.10).

1.6.4 Landschaftsplanung, Schutzgebiete und Baumschutzsatzung

Für die Stadt Kölleda liegt ein Landschaftsplan vor (Landschaftsplan Kölleda, 1999), der bei der UNB des LRA Sömmerda einsehbar ist. Landschaftspläne nach § 11 BNatSchG (§ 4 ThürNatG) sind eigenständige Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege, deren Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG).

Für die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftsplanung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen einer Kommune eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Bei der Umweltprüfung werden die mit dem B-Plan verbundenen bzw. von diesem vorbereiteten voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt sowie in einem Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet nach § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Anl. 5), dessen wesentliche Inhalte vorgegeben sind (vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgelegten Schutzgebieten und -objekten nach deutschem und europäischem Recht sowie außerhalb von Netz Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Es gibt keine Vorkommen von Pflanzen und Tieren, die in der Anlage 1 der BArtSchV oder in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sowie des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Weitergehende Aussagen zu Natur und Landschaft sind dem Kapitel 3.9 bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen, der als Anlage 5 der Begründung beigelegt ist.

Zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Kölleda innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen gilt die Baumschutzsatzung (vgl. Kap. 1.6.3).

1.6.5 Bodenordnung, Dorferneuerung und Landentwicklung

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nicht in Gebieten, in denen Verfahren nach dem FlurbG bzw. LwAnpG geplant oder bereits durchgeführt werden. Der Vorhabenstandort gehört nicht zu einem Förderschwerpunkt der Dorferneuerung.

Der vorliegende B-Plan zur Schaffung von Bauplanungsrecht ist kein Projekt der LEADER-Region bzw. der Regionalen Aktionsgruppe (RAG) Sömmerda-Erfurt e. V. und wird durch die Stadt Kölleda eigenständig entwickelt.

1.6.6 Amtliches Raumbezugssystem und Grenzmarkierungen

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens (amtliches Raumbezugssystem). Allerdings befindet sich am nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans ein Höhenpunkt 1. Ordnung (außerhalb des B-Plangebiets, gegenüber der Ein-/Ausfahrt) und ein Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung (an der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs an der B 85). Insbesondere der letztgenannte Festpunkt der geodätischen Grundlagenetze Thüringens ist auf Grund seiner Bedeutung nach § 5 ThürLVerM vom 30.01.1997 besonders zu schützen (vgl. Kap. 10).

Vorhandene Grenzmarkierungen sind von den Eigentümern bzw. den Nutzungsberechtigten der Grundstücke grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.7 Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung

Elektroenergie

Das zuständige Versorgungsunternehmen bezüglich Elektroenergie und Netzbetrieb für die Stadt Kölleda ist aktuell die TEN Thüringer Energienetze GmbH, die eine 100 %ige Tochter der Thüringer Energie AG ist, die sich mehrheitlich im kommunalem Besitz befindet, nachdem

sich der der einstige Mehrheitseigner E.ON SE (Europa-AG) aus dem Kreis der Aktionäre zurück gezogen hat.

Im Schreiben der E.ON vom 21.11.2008 teilt diese mit, dass sich zur allgemeinen Versorgung des Gewerbegebietes eine Trafostation im nordwestlichen Geltungsbereich (Ein-/Ausfahrtbereich) befindet. Niederspannungsanschlüsse sind lediglich für die Tankstelle und einer Halle auf dem Grundstück 50/61 vorhanden. Am Feuerlöschteich (im Nahbereich der Tankstelle, vgl. Abb. 1 und Anl. 4) befindet sich eine Zähleranschlusssäule eines Mobilfunkbetreibers. Alle anderen Kundenanlagen sind an der Übergabestelle Pflanzenproduktion Kölleda GmbH über ein betriebsinternes Netz angeschlossen. Der Netzverknüpfungspunkt für diese Übergabestelle ist laut Netzanschlussvertrag an der NS-Verteilung in der Trafostation (vgl. Anlage 4).

Die Biogasanlage der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH ist mit einem 20 kV-Kabel gesondert an die Trafostation angeschlossen. Weitere Informationen zum Thema Elektroenergie sind dem Kapitel 3.4.4 zu entnehmen.

Gas

Gasversorgungsanlagen sind am oder im Geltungsbereich des B-Plangebietes nicht vorhanden. Ein Anschluss wäre mit der Erweiterung des Gasgrundnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung möglich. Hierfür kann auf der Grundlage der Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) vom 01.11.2006 ein angemessener Zuschuss zur teilweisen Abdeckung der Kosten für die Erstellung oder Verstärkung von der örtlichen Versorgung dienenden Verteilungsanlagen erhoben werden.

Wärme

In Zusammenarbeit mit der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH betreibt die Stadt Kölleda ein Wärmeversorgungsnetz. Insofern ist ein Anschluss der Grundstücke des B-Plangebietes grundsätzlich möglich; derzeit aber nicht geplant

1.6.8 Fernmeldetechnik

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend Stellungnahmen abzugeben. Weitere Informationen zum Thema Fernmeldetechnik sind dem Kapitel 3.4.5 zu entnehmen.

1.6.9 Trinkwasserversorgung

Zuständiger Träger für die Trinkwasserversorgung der Stadt Kölleda ist der Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“, der durch die Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda (BEWA) mit Sitz in Sömmerda vertreten wird. Dieser teilt in seiner Stellungnahme vom 07.12.2021 mit, dass als Anschlusspunkt an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz die Trinkwasserleitung PEh 110x10 (östlich neben der B 85 und in der Straßenverkehrsfläche nördlich des B-Plangebietes) definiert wird.

Außerdem wird mitgeteilt, dass der Erschließungsvertrag vom 26.05.2011 zwischen der ML Immobilien-, Handels- und Verwaltung GmbH und dem TWZV „Thüringer Becken“ für einen Teilbereich des B-Planes durch eine Vertragsübernahme-Vereinbarung mit der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH abgelöst wurde. Insofern trat die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH an Stelle der ML Immobilien-, Handels- und Verwaltung GmbH in den vorgenannten Erschließungsvertrag ein.

Im Jahr 2016 wurde bereits die trinkwasserseitige Erschließung der Flurstücke aus vorgenanntem Erschließungsvertrag realisiert. In der nördlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche wurde eine Trinkwasserleitung PEh 110x10 verlegt. Insgesamt sind somit aktuell folgende Flurstücke angeschlossen bzw. erschlossen (vgl. Abb. 4):

- Flurstück 25/9, 25/7, 25/11 und 26/2 (Getränkehandel)
- Flurstück 50/81, 50/44, 50/46 und 50/79 (Pflanzenproduktion Kölleda GmbH)

- Flurstück 50/76, 50/74 und 25/2 (Waschanlage + Sozialtrakt)
- Flurstück 50/62 und 50/78 (Kfz-Werkstatt)
- Flurstück 50/61 (Autohandel)
- Flurstück 50/50, 50/51, 50/52, 50/53 und 50/60 (Hotel + Kantine/Flüchtlingsunterkunft)

Abbildung 4: Trinkwasserseitige Erschließung bzw. angeschlossenen Flurstücke (Stand: 12/2021)



Quelle: Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ (Schreiben vom 07.12.2022; Az.: kda1221002)

Die Flurstücke südöstlich der Tankstelle wurden in der Zwischenzeit teilweise neu vermessen. Die noch erforderliche trinkwasserseitige Erschließung ist für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke über die Fläche für die Versorgungsanlagen (FR 2) abzusichern:

- Flurstück 50/84 (Tankstelle) – alt: 50/49
- Flurstück 50/88 (Stahlbau) – alt: 50/80
- Flurstück 50/86 (Futtermittel- und Ersatzteihandel) – alt: 50/68
- Flurstück 50/82 (Klimabaulemente) und
- Flurstück 50/59 (Landwirtschaft)“

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung der zuvor genannten Grundstücke mit Blick auf die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (vgl. Kap. 3.4.2 f) hat die Stadt Köllda das Flurstück 50/83 käuflich erworben.

1.6.10 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für die Stadt Köllda obliegt dem Abwasserzweckverband „Finne“, der durch die Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda (BEWA) mit Sitz in Sömmerda vertreten wird. Mit diesem fanden außerhalb des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mehrere Erörterungs- und Abstimmungstermine unter Beteiligung der Stadt Köllda statt (vgl. Anlage 1). Im Ergebnis wurde eine Konzeption für die künftige abwas- sertechnische Erschließung des B-Plangebietes erstellt, die der Begründung als Anlage 3 bei- gefügt wurde.

Auf der Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzept (ABK Stand 2021) und der bisherigen Erschließung teilt die BEWA im Schreiben vom 22.12.2021 (Az. kda1221002AW) mit, dass die geplanten Schmutzwasserkanaltrassen die Erschließung aller bebauten Grundstücke im Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans 01/08 ermöglichen.

Durch die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH wurde bereits ein Teil der Maßnahme mit Beteiligung des Abwasserzweckverbandes „Finne“ im Jahr 2016 realisiert. Der Anschluss der folgenden Flurstücke ist technisch bereits hergestellt:

- Flurstück 25/9, 25/7, 26/2, 25/11 (Getränkehandel)
- Flurstück 50/81, 50/44, 50/46, 50/79 (Pflanzenproduktion Kölleda)
- Flurstück 50/74, 50/76 (Autowäsche, Waschplatz)
- Flurstück 52/2 (LKW-Waschanlage)
- Flurstück 50/61, 50/62, 50/78 (KFZ-Werkstatt)
- Flurstück 50/50, 50/51, 50/53, 50/60 (Hotel/Kantine/Flüchtlingsunterkunft)

sowie die Trasse nach Norden (auf dem Flurstück 211/27) zum Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Hierzu wurde zwischen der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH und dem AZV „Finne“ ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die beschriebenen Anlagen zur Abwasserentsorgung wurden durch den Abwasserzweckverband „Finne“ abgenommen und in das bestehende Verbandsnetz integriert.

1.6.11 Niederschlagswasser und Wasserwirtschaft

Innerhalb bzw. auf angrenzenden Flächen des Vorhabenstandortes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer). Er liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Schutzgebieten. Seitens des Abwasserzweckverbandes „Finne“ ist keine Verlegung einer Niederschlagswasserentsorgung geplant.

Das im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 bisher anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird in benachbarte Gräben abgeleitet. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sömmerda ist der hierfür genutzte Ableitungsgraben als Gewässer II. Ordnung einzustufen, da Niederschlagswasser von befestigten Flächen gesammelt und abgeleitet wird. Die Unterhaltungspflicht obliegt beim Gewässerunterhaltungsverband (GUV) „Untere Unstrut/Helderbach“. Die Instandhaltungspflicht für die Kreuzungsbauwerke im Ableitungsgraben, einschließlich des verrohrten Abschnittes, ab der Kreuzung der Weimarischen Straße / B 85 bis zur Einmündung in den Flutgraben liegt wiederum bei der Stadt Kölleda. Das Gleiche gilt für die Verkehrssicherungspflicht für die Bauwerke im Zuge der Ableitung in diesem offenen und verrohrten Gewässerbereich und für den Bewuchs am Gewässer (vgl. Kap. 3.4.2).

1.6.12 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll) erfolgt gemäß der gültigen Kreislaufwirtschafts- und Abfallgebührensatzung des Landkreises Sömmerda durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen Umweltdienste Sömmerda GmbH aus Sömmerda zu den ortsüblichen Bedingungen.

1.6.13 Geologie und Bergbau

Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Leitbodenform k 1 (Lehm-Schwarzerde; vorwiegend aus Sedimenten des Unteren Keupers) charakteristisch.

Der Geltungsbereich berührt keine bergbaurechtlichen Belange. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß BBergG sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Es gibt im Geltungsbereich des B-Plans oder angrenzend keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des ThürABbUHG.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist im Subrosionskataster des TLUBN als potentielles Erdfallgebiet erfasst. Weitergehende Aussagen zur Geologie bzw. Hydrologie zum Geltungsbereich des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda sind dem (vgl. Kap. 3.10) und dem Umweltbericht zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage 5 beigelegt ist.

1.6.14 Altlasten

Nach Information des Landratsamtes Sömmerda (Sammelstellungnahme vom 01.12.2008) ist der gesamte Geltungsbereich des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda im Altlastenkataster THALIS (Altlasteninformations- und Bewertungssystem der TLUG in Jena) als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen und unter der THALIS-Kennziffer 11509 registriert. Der Verdacht richtet sich dabei auf die Vornutzung u. a. als Pflanzenschutzmittellager und Saatgutbehandlung. Beide Nutzungen fanden innerhalb des heutigen Betriebsgeländes der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH statt (vgl. Kap. 2 und Kap. 3.10).

1.6.15 Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 befinden sich keinerlei Baudenkmale (ehemaliger Betriebsstandort einer LPG). Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) teilt in seinem Schreiben vom 21.11.2008 mit, dass in der Umgebung des B-Plangebietes bereits archäologische Fundstellen bekannt sind. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde (z. B. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeug) und Befunden (z. B. auffällige Steinhäufungen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden (vgl. Kap. 3.7).

1.6.16 Eisenbahninfrastruktur

Der Geltungsbereich des B-Planes 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda beinhaltet im Nordosten Grundstücke einer ehemaligen Bahntrasse („Pfefferminzbahn“). Der Betrieb auf dieser Strecke wurde eingestellt, die Gleise entfernt und die Grundstücke überwiegend als Verkehrs- und Parkplatzfläche genutzt.

1.6.17 Luftverkehr

Nach Mitteilung des TLVwA zu den Belangen des Luftverkehrs (Schreiben vom 10.04.2017) liegen für den Geltungsbereich des B-Planes keine schriftlichen Anträge zur Anlage eines Landeplatzes gemäß § 6 LuftVG vor. Allerdings befindet sich der Geltungsbereich im Ausdehnungsbereich des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Sömmerda-Dermsdorf und zwar im Bereich der sogenannten Kegelfläche, die sich in einer Entfernung von 5 - 6,5 km um den Flugplatzbezugspunkt erstreckt. Der Baubeschränkungsbereich kann hier ab einer Höhe von ca. 182 m ü. NN betroffen werden (das Planungsgebiet liegt auf einer Geländehöhe von etwa 145 - 150 m ü. NN). Insofern gilt die Forderung des TLVwA, dass, wenn Bauvorhaben eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, sie vom TLVwA (Referat 540) bezüglich einer eventuell notwendigen Kennzeichnung gemäß § 16a LuftVG überprüft werden müssen. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig (vgl. Kap. 3.2.2).

Der Geltungsbereich des B-Planes 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda beinhaltet im Nordosten Grundstücke einer ehemaligen Bahntrasse („Pfefferminzbahn“). Der Betrieb auf dieser Strecke wurde eingestellt, die Gleise entfernt und die Grundstücke überwiegend als Verkehrs- und Parkplatzfläche genutzt.

1.6.18 Immissionsschutz

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegenden Anlagen. Insofern liegt der Geltungsbereich des B-Plans außerhalb von Achtungsabständen zu Störfallanlagen gemäß 12. BImSchV.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) wurde in der Sammelstellungnahme des LRA Sömmerda vom 20.12.2021 festgestellt, dass im Plangebiet mehrere, nach BImSchG genehmigte Anlagen zu berücksichtigen sind. Dabei handelt es sich um folgende Anlagen der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH:

- eine Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas in einer Verbrennungsmotoreinrichtung durch den Einsatz von Biogas

im Sinne der Nr. 1.2.2.2 der 4. BImSchV in Verbindung mit der Nr. 8.6.3.2 der 4. BImSchV, welche die biologische Behandlung von Gülle, ..., zur Produktion von Rohgas, ... , definiert (Biogasanlage),

- eine Anlage zur Lagerung von Stoffen oder Gemischen, ... , in Behältern ..., mit einer Lagermenge von 11,6 Tonnen im Sinne der Nr. 9.1.1.2 der 4. BImSchV (Flüssiggaslager).

Des Weiteren existiert eine Anlage (ehemals genehmigungsbedürftige Anlage der Nr. 9.11 der 4. BImSchV, eine „Schüttgasse“, welche derzeit nicht die jährliche Mengenschwelle für eine Genehmigungsbedürftigkeit erreicht. Somit bleibt diese Anlage mit einer geringeren Umschlagkapazität als 25.000 t/a als nicht genehmigungsbedürftig bestehen. Alle Anlagen der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH befinden sich am südöstlichen Rand des vorgesehenen B-Plan-Gebiets.

Die UIB beurteilt die Situation wie folgt: *In einer, der UIB vorliegenden schalltechnischen Begutachtung (GI071226 vom März 2007) wird bei der Beurteilung der maßgeblichen Immissionsorte von einem Mischgebiet ausgegangen. Für die betrachteten Immissionsorte am ehemaligen Hotel ist mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen. Gleiches gilt für die Geruchsimmisionswerte am Standort des Hotels sowie des Verwaltungsgebäudes der Weimarischen Straße 24, welche in der Immissionsprognose der IFU GmbH vom 27.03.2007 betrachtet wurden. Es sind diesbezüglich keine erheblichen Belästigungen für die betrachteten Immissionsorte zu erwarten. Bei einer zusätzlichen Ansiedelung von Gewerbe im nahen Umfeld der Biogasanlage, des BHKW oder der Gastanks sind aktuelle Immissionsprognosen bzw. Ausbreitungsrechnungen vorzulegen. Zudem befindet sich unweit vom Plangebiet (ca. 150 m entfernt) eine weitere genehmigungsbedürftige BImSchG-Anlage, die Räucherei der Thüringer Landfleischerei Kölleda GmbH.*

In der Sammelstellungnahme vom 20.12.2021 äußert sich die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Landkreises Sömmerda auch zum Bauplanungsrecht wie folgt: *Die sich bisher ohne geordneten bauplanungsrechtlichen Hintergrund entwickelten gewerblichen Betriebe am Standort der Weimarischen Straße bilden ein Gemenge unterschiedlichster Nutzungsarten. Im nordwestlichen Teil des Entwurfes des B-Planes befindet sich formal ein Betrieb des Beherbergungswesens (Hotel). Dieses wird nach Angaben des Planverfassers, der Stadt Kölleda sowie des Landratsamtes Sömmerda als Flüchtlingsunterkunft vorgehalten (siehe Exkurs Flüchtlingsunterkunft). Des Weiteren werden Gebäude zur Kinderbetreuung bzw. zur Freizeitgestaltung genutzt. Betriebe des Beherbergungswesens sind in einem GE allgemein nicht zulässig. Inwieweit dieses auch für allgemeine Einrichtungen der Kinderbetreuung und Freizeitgestaltung zutreffend ist, kann nicht verifiziert werden. Mit der Begründung für einen Teilbereich des GE ein GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) auszuweisen, sollen diese o.g. Nutzungsarten für allgemein zulässig erklärt werden. Dabei wird darauf abgestellt, dass im eingeschränkten GE nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein sollen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind. Ein Betrieb des Beherbergungswesens sowie Einrichtungen der Kinderbetreuung und der Freizeitgestaltung sind in einem Mischgebiet unbestritten zulässig, stellen jedoch hier störanfällige Nutzungen dar, welche durch ihre Art weder in einem GE noch in einem GEE als allgemein für zulässig erklärt werden können.*

Hierzu bleibt festzuhalten, dass grundsätzlich Hotels/Flüchtlingsunterkünfte in einem GE ausnahmsweise zulässig sein können; das Gleiche gilt für Einrichtungen der Kinderbetreuung bzw. Freizeitgestaltung (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 246 BauGB). Die Behauptung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Sömmerda, dass die zuvor genannten Einrichtungen mit dem B-Plan 01/08 als allgemein zulässig erklärt werden sollen, ist grundlegend falsch. An keiner einzigen Stelle der Planungsunterlagen werden derartige Absichten der Stadt Kölleda geäußert (vgl. Kap. 2 und Kap. 3.5).

1.6.19 Landwirtschaft und Zufahrten auf die B 85

Der Geltungsbereich B-Planes 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ war seit 1965 der Betriebssitz der damaligen LPG (P) Kölleda, die mehrere tausend Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftete. Die einzige (ordentliche) Zufahrt lag im Nordwesten des Areals an der Weimarischen Straße (B 85).

Seit 1990 hat die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH die Rechtsnachfolge der LPG (P) Kölleda angetreten. Seit dieser Zeit wurden einige Betriebsbereiche und -gebäude vor allem im westlichen Bereich (entlang der B 85) privatisiert/verkauft (vgl. Kap. 2).

Seit einiger Zeit hat auf Grund von Rechtsstreitigkeiten der Landwirtschaftsbetrieb Keil (Marktfuchtbetrieb mit ca. 300 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche) seinen ursprünglichen Betriebssitz an der Battendorfer Straße in Kölleda in das Gebiet des heutigen Geltungsbereiches des B-Plans 01/08 (Flurstück 50/59, Flur 7, Gemarkung Kölleda verlagert.

Das zuvor genannte Flurstück wird über eine ursprüngliche Feldauffahrt (Notzufahrt) direkt über die B 85 erschlossen. Vergebens hat sich der Landwirtschaftsbetrieb Keil bisher um den Kauf des nördlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 50/82) mit Lagerhalle bei einem Immobilienbetrieb mit Sitz in Berlin bemüht. Insofern ist eine alternative Zufahrt (abseits von der B 85) nicht möglich.

Unabhängig davon, besteht nunmehr das betriebliche Erfordernis auf dem Grundstück 50/59 (Hauptsitz Landwirtschaftsbetrieb Keil) innerhalb der nächsten fünf Jahre eine weitere Maschinen- und Lagerhalle sowie drei Getreidesilos (Höhe ca. 10 m) zu errichten. Die bestehende Zufahrt auf die B 85 könnte nach den Vorstellungen des Landwirtschaftsbetriebes in diesem Zusammenhang erweitert werden.

Der Stadtrat der Stadt Kölleda stimmt der zuvor skizzierten baulichen Entwicklungsabsicht auf dem Flurstück 50/59 zu. Allerdings wird an dieser Stelle von Seiten der Stadt Kölleda festgehalten, dass die Stadt Kölleda im Zusammenhang mit dem B-Plan 01/08 sich nicht am Bau oder der Finanzierung von Zufahrten auf die B 85 beteiligen wird.

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) unterstützt die Anliegen der im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 ansässigen Landwirtschaftsbetriebe und weist eindringlich darauf hin, dass die Erreichbarkeit (Zuwegung) für die vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude für die jeweiligen landwirtschaftlichen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten jederzeit vollumfänglich gewährleistet werden muss.

2 Standort und Entwicklungsziel

Der Geltungsbereich B-Planes 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ entstand seit 1965 als Betriebssitz der damaligen LPG (P) Kölleda. Die zahlreichen Gebäude wurden als Garagen für die Landtechnik, Werkstätten, Kantine, Büro, Getreidetrocknung, Lager- und Bergeräume, Lager für die Saatgutlagerung- und -behandlung sowie als Lager für Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel genutzt. Außerdem befand sich östlich des Betriebsgeländes eine Betriebstankstelle und im Süden eine Gärtnerei mit Freigelände und Gewächshäusern. Die unbebauten Bereiche innerhalb des Betriebsgeländes wurden flächig betoniert und dienen bis heute als Verkehrs-, Rangier- und Abstellfläche.

Seit 1990 hat die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH die Rechtsnachfolge der LPG (P) Kölleda angetreten. Die Tankstelle sowie der Kantinenbereich mit den Büros und einige Lagerhallen wurden verkauft und von den neuen Eigentümern teilweise umgenutzt, z. B. als Hotel/Flüchtlingsunterkunft (vgl. Exkurs Flüchtlingsunterkunft). Im Süden des B-Plangebietes wurden die Gewächshäuser abgerissen und eine Biogasanlage mit Flachsilo errichtet, die seit 2008 von der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH betrieben wird. Die derzeit aktuellen Nutzungen sind in der Tabelle 1 (vgl. Kap. 1.5) dargestellt.

Exkurs: Flüchtlingsunterkunft

Das Hotel im Geltungsbereich des B-Plans wurde zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Z. T. wurden in nicht genutzten Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hotel/Flüchtlingsunterkunft Einrichtungen zur Kinderbetreuung / Freizeitgestaltung betrieben. Alle zuvor Nutzungen stehen der angestrebten Entwicklung eines Gewerbegebietes entgegen. Aus diesem Grund hat die Bauverwaltung der Stadt Kölleda das LRA Sömmerda als Betreiber der Flüchtlingsunterkunft zur Abgabe einer Stellungnahme zur Nutzungsperspektive gebeten. Das LRA Sömmerda hat sich mit Schreiben vom 10.06.2021 wie folgt geäußert: „...möchte ... mitteilen, dass der Landkreis Sömmerda zum jetzigen Zeitpunkt das ehemalige Hotel für die Unterbringung von Flüchtlingen angemietet hat. Da ... bekannt ist, dass der Landkreis Sömmerda auf Grund seiner gesetzlichen Vorgaben im übertragenen Wirkungskreis verpflichtet ist, jedes Jahr eine entsprechende Anzahl von Flüchtlingen unterzubringen, wird für den Landkreis Sömmerda der Weiterbetrieb des Objektes auch für die nächsten Jahre notwendig sein.“

Hinsichtlich der Kinderbetreuung im Nebenobjekt kann ich ... mitteilen, dass diese nicht durch den Landkreis Sömmerda betrieben wird, sondern durch den Träger ASB. Laut Auskunft des ASB läuft das Projekt noch bis Oktober 2022. Die übrigen Objekte (außer das ehemalige Hotel) sind nicht durch den Landkreis angemietet...“

Der Stadtrat Kölleda hält den Standort der aktuellen Flüchtlingsunterkunft (abgelegen vom Stadtgebiet Kölleda, direkt an der B 85) wegen der Verkehrsbelastung, -gefährdung, Isolation und mangelhafter Umfeldqualität (Gewerbegebiet) als grundsätzlich ungeeignet (insbesondere für Kinder/Jugendliche) und lehnt einen dauerhaften Betrieb von sozialen Einrichtungen, die über das Maß der Hotelnutzung hinausgehen (insbesondere Kinderbetreuung) im Gewerbegebiet ab. Zur Kinderbetreuung sollen stattdessen vorrangig die vorhandenen städtischen Einrichtungen im Stadtgebiet genutzt werden.

Der Standort des Geltungsbereichs des B-Plans wurde in der Vergangenheit bauplanungsrechtlich oftmals dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet, d. h. dass hier grundsätzlich nur privilegierte Nutzungen (z. B. Landwirtschaft) zulässig sind. Insofern soll der B-Plan den bereits seit Jahren eingesetzten Entwicklungsprozess, hin zu einem Gewerbegebiet, aufgreifen, diesbezüglich Rechts- und Planungssicherheit schaffen und damit die zukünftige Nutzung des B-Plangebietes eindeutig regeln. Weitere Planungsziele des B-Plans wurden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kölleda und der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH genannt (vgl. Kap. 1.2):

- Sicherung des bisherigen Bestandes
- Neuordnung der Erschließungsanlagen für bestehende und künftige Nutzer (diverse Versorgungsleitungen/Wärmeleitungen, Elektro-Unterverteilung usw.)
- Verbesserung der Wasserversorgung (einschließlich Löschwasserbedarf) für den aktuellen und zukünftigen Bedarf bezüglich Qualität und Quantität - auch unter dem Aspekt, dass die vorhandene (private) Wasserversorgung durch bestehende Brunnen weiter genutzt werden kann
- Vorbereitung eines Anschlusses an ein zentrales Abwassersystem
- Realisierung einer an den künftigen Erfordernissen ausgerichteten verkehrlichen Erschließung (auch unter dem Gesichtspunkt von maximalem Fördermitteleinsatz)
- Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs von sensiblen Nutzungen (z. B. Hotel)
- Schaffung einer Grundlage für die ggf. erforderliche Neuordnung des Grundbesitzes (Bodenordnung/Flächenerwerb)
- Vermeidung von Zersiedlungstendenzen außerhalb des Stadtgebietes von Kölleda

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde deutlich, dass der Schlüssel für Sicherung des baulichen Bestands und deren Nutzung die rechtskonforme Herstellung von trink- und abwassertechnischen Anlagen Voraussetzung ist. Insofern bildet dieser B-Plan u. a. auch die Grundlage für die Trinkwasserversorgung (vgl. Kap. 1.6.9). auf der einen und der Abwasserentsorgung (vgl. Kap. 1.6.10). auf der anderen Seite im Geltungsbereich.

Der B-Plan soll im Rahmen des gesetzlich Zulässigen künftigen Investoren eine weitgehende Flexibilität ermöglichen. Insofern weist der B-Plan eine geringe Regelungsdichte z. B. im Hinblick auf die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude auf. Im nachfolgenden Kapitel werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans aufgeführt und erläutert.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Beschlüssen und Entscheidungen des Stadtrates der Stadt Köllda wurde für den Geltungsbereich des B-Plans als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

zulässig. Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die Stadt Köllda verzichtet ganz bewusst auf die Anwendung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, wonach bestimmte Arten von Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Photovoltaikanlagen), die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Allerdings wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der bereits bestehenden Nutzung „Hotel“ der nordöstliche Teil des geplanten Gewerbegebietes im Hinblick auf die zulässigen Lärmimmissionen eingeschränkt (GEe). Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind (6-22 Uhr max. 60 dB [A] und 22-6 Uhr max. 45 dB [A] gemäß TA Lärm).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (Summe der Grundfläche der Vollgeschosse eines Gebäudes) mit 2,4 festgesetzt.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudebestandes wird auf der Grundlage von § 18 Abs. 1 BauNVO eine Traufhöhe von max. 16,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei als der äußere Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Flachdächern gilt als Traufhöhe der oberste Abschluss an die Außenwand.

Für sonstige Nebenanlagen (z. B. Antennen) oder untergeordnete Bauteile bzw. technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Dachbegrünungen oder Photovoltaikanlagen) können Ausnahmen von der Höhenfestsetzung zugelassen werden.

Der untere Bezugspunkt ist im Planungsgebiet die Oberkante des natürlichen Geländes, dass durch eingetragene Höhenpunkte in der Planzeichnung (Teil A) definiert ist (Angaben aus dem DGM 10 in m ü. NHN). Im Zweifelsfall gilt als unterer Bezugspunkt, der vermessungstechnisch nächstgelegene Höhenpunkt, an dem höchstgelegenen bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

Mit der zuvor dargestellten Höhenfestsetzung können sehr hohe Baukörper errichtet werden. Dies ist auf Grund der Lage des Geltungsbereiches unproblematisch (z. B. für das Orts- und Landschaftsbild), weil der Geltungsbereich ausreichend mit Gehölzen eingegrünt ist. Im Übrigen ist der Standort die einzige Stelle im Stadtgebiet von Köllda, wo hohe und lange Gebäude/bauliche Anlagen als nicht störend empfunden und deshalb (nur hier) zugelassen werden.

Belange des Luftverkehrs

Da sich das Planungsgebiet auf einer Geländehöhe von etwa 145 - 150 m ü. NN befindet (vgl. Kap. 1.6.17) und die Traufhöhe mit einer Begrenzung von 16,5 m im B-Plan festgesetzt ist, würde die Traufhöhe eine max. Höhe von ca. 166,5 m ü. NN erreichen und wäre damit unterhalb des Baubeschränkungsgebietes. Lediglich durch Dachkonstruktionen oder Dachaufbauten (z. B. Antennenanlagen) sowie durch Kranaufstellungen während der Bauphase könnte somit der Baubeschränkungsgebiet durchdrungen werden. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Baugenehmigungen ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen innerhalb des Bauschutzgebietes liegen, d. h. die Hindernisfreiflächen des Bauschutzgebietes durchstoßen werden.

Nach § 15 LuftVG gilt dies sinngemäß z. B. auch für Bäume, Freileitung, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte. Derartige Vorhaben sind deshalb innerhalb des Genehmigungsverfahrens zur luftverkehrsrechtlichen Zustimmung vorzulegen. Sofern es für bestimmte Vorhaben (z. B. für die Errichtung von Kränen) keiner Genehmigung bedarf, ist für diese Vorhaben eine separate luftverkehrsrechtliche Genehmigung bei der oberen Landesluftfahrtbehörde, dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 540, Weimarplatz 4 in 99423 Weimar, zu beantragen. Generell gilt: Sofern Gebäude und bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten sollen, müssen sie vom TLVwA, Ref. 540 bezüglich einer evtl. notwendigen Kennzeichnung gemäß § 16a LuftVG überprüft werden. Dazu ist eine Beteiligung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. vor der Aufstellung von Kränen eine separate Antragstellung notwendig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich soll im Geltungsbereich des B-Plans die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten. Bei dieser Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig. Der östliche Bereich des Gewerbeparks ist aber von sehr großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden geprägt, die deutlich länger sind. Diese Größenordnung von Gebäuden ist (nur) an dieser Stelle des Stadtgebietes möglich und soll auch als zukünftige Option erhalten bleiben. Insofern wurde für die östlich von der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. südlich von der Straßenverkehrsfläche gelegenen Baufelder eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass in diesen Gebäude mit Längen von mehr als 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise bezieht sich ausschließlich auf die Gebäudelänge. Die Abstandsregelungen gemäß § 6 ThürBO (Abstandsflächen, Abstände) bleiben hiervon unberührt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch den Eintrag einer Baugrenze (Bauflucht, die mit Baukörpern nicht überschritten werden darf) nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

3.4 Erschließung

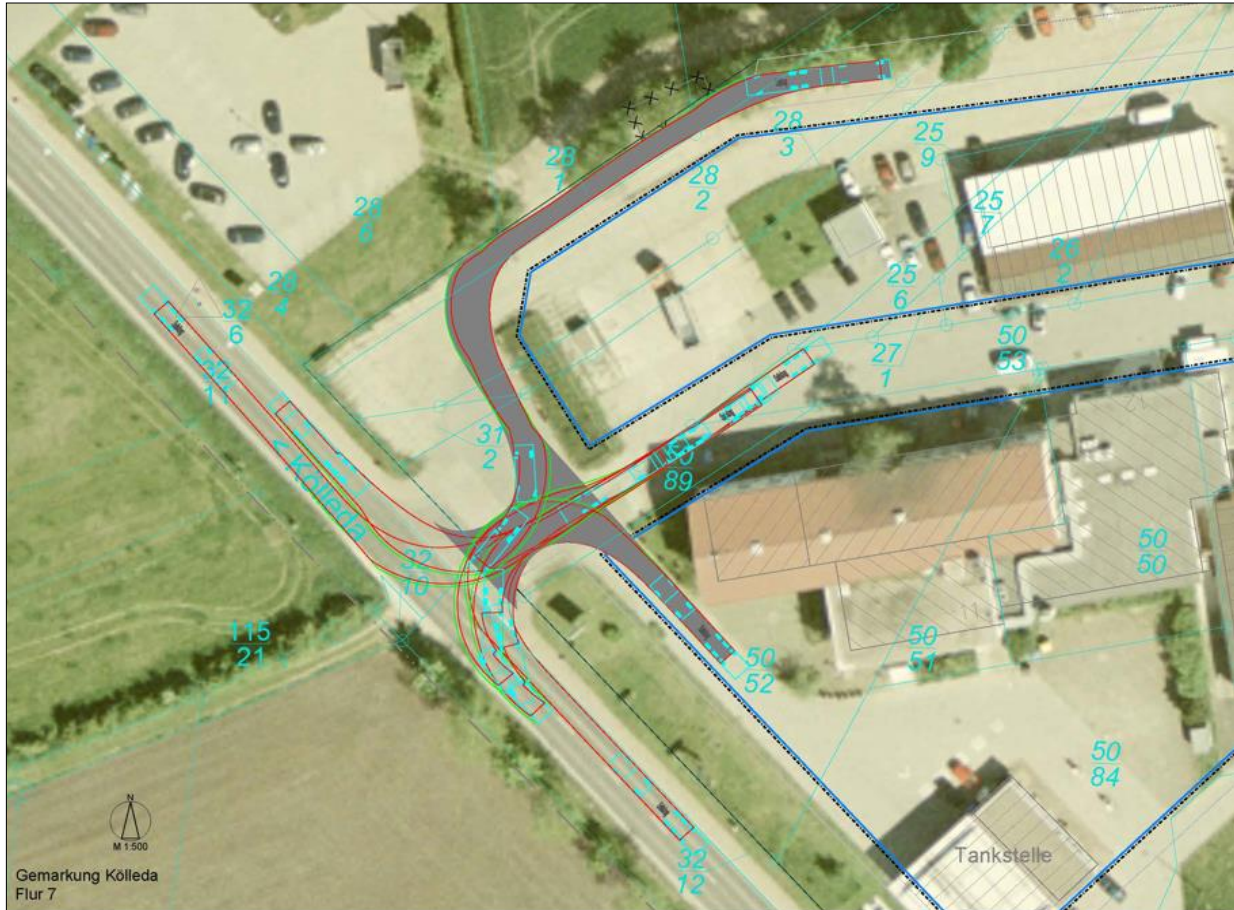
3.4.1 Verkehr, Geh- und Fahrrechte sowie Leitungstrassen

Verkehrliche Erschließung/Geh- und Fahrrechte

Der Verkehr im Zusammenhang mit dem (bestehenden) Gewerbegebiet „An der Weimarschen Straße“ vollzieht sich, wie bisher, hauptsächlich über die nordwestlich gelegene Hauptzufahrt (über der Tankstelle) über die Weimarsche Straße / B 85, für die vom TLBV als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) rund 3.900 Kfz/Tag angegeben wird.

Gemäß der Forderung des TLBV (vgl. Schreiben vom 23.12.2021) sollte der der Anschluss an das vorhandene klassifizierte Straßennetz (B 85) - auf Grund des derzeit bestehende sehr breiten Korridors der Straßenverkehrsfläche – im B-Plan klar erkennbar und eindeutig definiert werden. Unter Zugrundelegung von entsprechenden Schleppkurven für den Sattelzug als größtes Bezugsmaß (vgl. Abb. 5), wurde der Forderung entsprochen und eine Neudefinition der Hauptzufahrt im B-Plan 01/08 durchgeführt (vgl. Planzeichnung des B-Plans 01/08).

Abbildung 5: Neudefinition der Hauptzufahrt von der B 85 zum Geltungsbereich des B-Plans 01/08



Quelle: B-Plan 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ Stadt Kölleda, Planungsbüro: ThLG 2022.

Grundsätzlich sollen alle bestehenden Auf-/Zufahrten zur B 85 auch weiterhin bestehen bleiben. Dazu gehört auch die Zufahrt zum Grundstück 50/59, für die auf Grund der Nutzung durch den Eigentümer (Landwirtschaftsbetrieb Keil) das Interesse an einer Verbreiterung besteht (vgl. Kap. 1.6.19).

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 01/08 werden die Baugrundstücke des Gewerbegebietes zum einen (indirekt von der Weimarischen Straße/B 85) im Bereich der Tankstelle und zum anderen von der im Norden des Geltungsbereiches bestehenden Erschließungsstraße erschlossen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (vor allem im Süden und Osten) wird von der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH genutzt. Diese nutzt ebenfalls die im Nordwesten befindliche Hauptzufahrt auf die Weimarische Straße/B 85. Allerdings wurde speziell für den Fahrzeugverkehr der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH im Norden die vorhandenen Betonflächen (die bereits heute schon als Fahrweg genutzt werden) mit einem Fahrrecht (FR 1) ausgewiesen, damit die vorhandene Erschließungsstraße im Norden im Hinblick auf das Hotel nicht mit dem landwirtschaftlichen Verkehr befahren werden muss.

Alternativ soll zur nordwestlichen Haupt-Ein-/Ausfahrt auf die Weimarische Straße/B 85 im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches grundsätzlich eine Ein- und Ausfahrt für die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH möglich sein. Diese soll insbesondere während der Erntezeit genutzt werden. Am 12.02.2013 fand hierzu eine Vorortberatung zwischen dem Straßenbau-

amt Mittelthüringen, dem Bauamt der VG Kölleda und der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH statt. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass diese (neue) Auffahrt auf die B 85 zwar statthaft ist, allerdings der Kreis der Nutzer zu beschränken sei. Insofern wurde die Auffahrt als Fläche mit einem Fahrrecht (FR 3) zu Gunsten der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH und deren Rechtsnachfolger sowie für Unternehmen der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Zusätzlich wurde auf Antrag des Landwirtschaftsbetriebes Keil diesem bzw. dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 50/59 (Flur 7, Gemarkung Kölleda) ebenfalls ein Fahrrecht eingeräumt.

Auf dem Betriebsgelände der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH sind ebenfalls Flächen mit einem Fahrrecht (FR 1) ausgewiesen. Diese sollen im Bedarfsfall durch Unternehmen der Ver- und Entsorgung genutzt werden können.

Im Bereich der Tankstelle wurde zur Erschließung der östlich gelegenen Grundstücke eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger und Unternehmen der Ver- und Entsorgung sowie Leitungsrechte für Unternehmen der Ver- und Entsorgung festgesetzt (vgl. Anl. 3).

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 01/08 sind notwendige Park- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es gilt die für Kölleda bestehende Stellplatz- und Garagensatzung (vgl. Kap. 1.6.3).

Gesonderte Fuß- oder Radwegeverbindungen sind auf Grund des geringen lokalen Aufkommens im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorgesehen. Allerdings ist seit vielen Jahren in der regionalen Radwegeplanung des Freistaates Thüringen der straßenbegleitende Radweg entlang der B 85 von Kölleda über Großneuhausen nach Olbersleben in Planung. Im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 sind für diese Trassenführung keine Flächen dargestellt. Vielmehr ist die Fahrradtrasse auf der gegenüberliegenden Seite von der Weimarischen Straße / B 85 bzw. des Geltungsbereiches des B-Plans 01/08 geplant. Im zwischenzeitlich vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Kölleda wurde die Fahrradwegtrasse bereits entsprechend dargestellt (vgl. Kap. 1.6.2.2).

Leitungsstrassen

Die zur Versorgung der einzelnen Grundstücke zukünftig erforderlichen Trassen für die Stromversorgung, der Telekommunikation, der Wasserver- und Abwasserentsorgung können zukünftig in öffentlichen Wege- und Straßenflächen bzw. in der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesenen Fläche im Bereich der Tankstelle (FR 2) geführt werden (vgl. Anl. 3). Die Stadt Kölleda hat mit dem Kauf des Flurstücks 50/83 (Flur 7, Gemarkung Kölleda) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 01/08 die rechtlichen Voraussetzungen hierfür bereits geschaffen (vgl. Kap. 1.6.9).

3.4.2 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Kapitel 1.6.9 wurde die trinkwasserseitige Erschließung des Geltungsbereiches des B-Plans 01/08 ausführlich dargelegt. Ob über das öffentliche Trinkwassernetz die Löschwasserversorgung entsprechend des DVGW-Arbeitsblatt W 405 (96 m³ pro 1 h) gewährleistet werden kann, ist zumindest fraglich. Die BEWA teilt in diesem Zusammenhang mit, dass die Trinkwasserqualität durch eine Überdimensionierung der Leitungen (auf Grund von Löschwasservorhaltung) nicht gefährdet werden darf. „Kann dieses Kriterium nicht eingehalten werden, sind andere Löschwasserquellen (z. B. Teiche oder Behälter) erforderlich.“

Die Zufahrtsstraßen und die Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des § 5 ThürBO entsprechen.

Derzeit erfolgt die Löschwasserversorgung über den vorhandenen (Brauchwasser-)Brunnen (im Eigentum der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH), deren Leistungsfähigkeit bzw. Schüttung aktuell jedoch unklar ist. Des Weiteren befindet sich westlich im Nahbereich der Tankstelle ein Feuerlöschteich, der nach Mitteilung des Bauamtes der VG Kölleda saniert werden soll. Die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH hat für den vorsorgenden Brandschutz auf ihrem Betriebsgelände (gesamte südliche und östliche Teil des B-Plans) einen extra Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 300 m³ errichtet.

Grundsätzlich soll in Kürze – unabhängig vom B-Plan 01/08 – die Löschwasserversorgung des gesamten Geltungsbereiches des B-Plans 01/08 unter Einbeziehung der städtischen Feuer-

wehr und aller weiteren Aspekte der Löschwasserversorgung (z. B. vorhandene mobile Löschwassertechnik, Nutzung von privaten Löschwasserreserven einschließlich Zutrittsmöglichkeiten im Bedarfsfall, Zufahrtstraßen und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge etc.) überprüft werden.

3.4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

In den Kapitel 1.6.10 und 1.6.11 wurde die abwasserseitige Erschließung und die aktuelle Beseitigung des Niederschlagswassers im Geltungsbereichs des B-Plans 01/08 ausführlich dargestellt. Demnach bestehen für alle Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans die rechtlichen Voraussetzungen für den Anschluss an das zentrale Abwassernetz.

Nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde (vgl. Sammelstellungnahme vom 01.12.2008) sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser über einen kleinen Binnengraben zum Flutgraben abgeleitet werden. Bei Sammlung und konzentrierter Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den Vorfluter ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sömmerda eine Einleitgenehmigung zu beantragen.

Bei der Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in ein Gewässer (vgl. Kap. 1.6.11) ist nach Information der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Sömmerda eine Rückhaltung vorzusehen. Dabei ist für alle entwässernden Flächen die örtliche Regenspende zu berücksichtigen. Die Rückhaltung ist so zu bemessen, dass Wassermengen, die über den Abfluss von 3,5 l/(s*ha) von den entwässernden Flächen hinausgehen, auf dem Grundstück/im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 zurückgehalten werden.

Die Stadt Kölleda steht bzgl. der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung im engen Kontakt mit der BEWA. Demnach sollen die rechtlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung im Stadtgebiet Kölleda bzw. im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 sobald wie möglich sukzessive umgesetzt werden. Eine unmittelbare Realisierung für den Geltungsbereich des B-Plans 01/08 im Zusammenhang mit der Rechtswirksamkeit des B-Plans 01/08 ist gemäß der letzten Abstimmung zwischen dem Bauamt der Stad Kölleda und der BEWA jedoch kurzfristig nicht möglich.

Auf die Vermeidung einer (punktuellen) Versickerung des Oberflächen-/Niederschlagswassers in der Nähe von Gebäuden (wegen der latenten Subrosionsgefahr, vgl. Kap. 3.10) wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen. Der entsprechende Hinweis wurde in die Planurkunde des VBP aufgenommen.

3.4.4 Elektroenergie-/Stromversorgung

Bei erforderlichen Umbauten, Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen der Stromanlagen/-leitungen sollten notwendige Abstimmungen noch in der Planungsphase erfolgen. Für eine Umverlegung/Veränderung werden auf Anforderung technische Konzepte erarbeitet, die die Grundlage für die Kostenangebote an den Verursacher bilden. Vor Baubeginn sind die Auflagen der Auskunft über Versorgungsleitungen (aktueller Schachterlaubnisschein) einzuholen.

Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung können unter www.thueringer-energienetze.com/Netzanschluss/Verordnungen/index.htm eingesehen, ausgefüllt bzw. ausgedruckt werden. Versorgungskonzepte für Neukunden werden nach Vorlage einer konkreten Anfrage erarbeitet. Diese sollte detaillierte Angaben zu den einzelnen Objekten (Gebäudegrundriss, Anzahl der Kundenanlagen, Hausanschlussraum, Wege- und Trassenführung), zur gewünschten Vorhalteleistung und den geplanten Bereitstellungsterminen enthalten. Darüber hinaus erforderliche Flächen für Versorgungsanlagen (Stationen, Schränke usw.) werden in der Konzeptphase abgestimmt. Für die Vorbereitung und Herstellung des Netzanschlusses werden nach Vertragsunterzeichnung ca. sechs Wochen benötigt.

Es wird auf die Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen vor der Ausführung der Erdarbeiten verwiesen. Des Weiteren sind die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung zu gewährleisten. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind nicht möglich. Zu

beachten sind Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998). Weiterhin gilt, dass

- Energiekabel vor Baubeginn zu orten, in ihrer Lage zu kennzeichnen und gegen jegliche Beschädigung zu schützen sind,
- im 2 m-Bereich nur die Handschachtung ausreichend Schutz bietet,
- Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett verbleiben,
- Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,65 m bis 1,20 m haben,
- zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen wie in Betrieb befindliche zu behandeln sind,
- der Bestand von Stromanlagen vor jeglichen Beschädigungen zu schützen ist,
- alle Bauarbeiten in Näherung der Bestände (Stromanlagen/Leitungen) einer Abstimmung (auch vor Ort) bedürfen und
- bei Ausweitung der Baumaßnahmen eine erneute Abstimmung erforderlich ist.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 wird bei Sträuchern auf einen Mindestabstand von 2,50 m und bei Bäumen auf einen Mindestabstand von 5,00 m orientiert. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

3.4.5 Fernmeldetechnik

Zur Versorgung von neu zu errichtenden Gebäuden mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist seitens der Telekom eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücksnutzungsvertrag gemäß § 45a TKG einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bzw. per Mail (Mailadresse: Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de) angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanfragen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (Abschnitt 3) zu beachten (Mindestabstand zu Telekomtrassen: 2,50 m).

Sollten die bestehenden Telekommunikationslinien zukünftig nicht in öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen liegen, so bittet die Telekom um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut: *„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“*

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet ggf. mit Kabelziehfahr-

zeugen angefahren werden können.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Informationseinholung zum aktuellen Anlagenbestand rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauausführenden über die Trassenauskunft <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/> im Internet zu erfolgen hat. Die Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH (Kabelschutzanweisung) sind zu beachten.

3.5 Schall- und Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Landkreises Sömmerda führt in Ihrer Stellungnahme vom 25.10.2012 aus, dass sich insbesondere im nordwestlichen Teil des B-Plangebietes Betriebsstätten und Anlagen, die nach dem BImSchG sowie dem Bauordnungsrecht genehmigt wurden, mischen. *„Das bedeutet, dass sich hier, aus dem Bestand heraus, konkrete Aussagen zu einzelnen Betriebsbereichen und Anlagen erarbeiten lassen, welche sich zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung von schutzbedürftigen Nutzungen herangezogen werden können.“* Nach Auffassung der UIB soll diese „umfassende Analyse“ in den Planentwurf aufgenommen werden, da die Angaben in der Tabelle 1 hierfür unzureichend wären.

Hierzu ist festzuhalten, dass die zuvor genannten Betriebsstätten/Anlagen (u. a. Hotel, vgl. Abb. 1 i. V. m. Tab. 1) in der Vergangenheit rechtmäßig errichtet wurden und definitiv dem Bestandsschutz unterliegen. Zumindest bei der Zulassung von Betriebsstätten und Anlagen, die nach dem BImSchG zugelassen wurden, war die UIB selbst maßgeblich beteiligt.

Der Stadtverwaltung Kölleda sind keine Konflikte, Beschwerden oder Ähnliches, die sich aus den verschiedenen Nutzungsarten im Geltungsbereich des B-Plans ergeben, bekannt. Insofern besteht aus Sicht der Stadt Kölleda für die Forderung der UIB nach einer umfassenden Analyse mit Blick auf die immissionsschutzrechtliche Bewertung von schutzbedürftigen Anlagen (des bestandsgeschützten Bestandes) kein Erfordernis. (Nicht vorhandene Bestandskonflikte können weder durch noch so aufwendige Analysen, noch durch immissionsschutzrechtliche Bewertungen der UIB ausgeräumt werden.)

Der vorliegende B-Plan schafft eine neue rechtlich verbindliche Grundlage für die zukünftige bauliche bzw. sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich. Mit den Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3.1), wirkt er potenziellen Nutzungskonflikten und wechselseitigen Abwehrhaltungen entgegen.

Lärm

In einem Gewerbegebiet (GE) sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Geräuschimmissionen entsprechend Nr. 6.1b i. V. m. 6.4 von tags (6-22 Uhr) von 65 dB (A) und nachts von 50 dB (A) zulässig. Die zuvor genannten Immissionsrichtwerte dürfen mit einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen von nicht mehr als 30 dB(A) am Tag bzw. von nicht mehr als 20 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Im Hinblick auf bereits bestehende Nutzungen, insbesondere das Hotel, wurde der nordwestliche Teil des geplanten Gewerbegebietes eingeschränkt (vgl. Kap. 3.1). Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Lärmimmissionen. Danach sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind (6-22 Uhr max. 60 dB [A] und 22-6 Uhr max. 45 dB [A] gemäß TA Lärm).

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage wurde eine schalltechnische Begutachtung vorgenommen, in der für die angesetzten Tag- und Nachtimmissionsrichtwerte von 60/45 dB (A) deutliche Unterschreitungen festgestellt wurden.

Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) ist während der Bauphase sicherzustellen, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Geruch

Gerüche sind gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zur Feststellung und Bewertung von Geruchsimmissionen dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung für Geruchshäufigkeiten für das jeweilige Baugebiet, deren Einstufung nach BauNVO erfolgt, überschritten werden. Als Beurteilungswert für Geruchshäufigkeiten sind für ein Mischgebiet von 10 % der Jahresstunden und für ein Gewerbegebiet von 15 % der Jahresstunden, bezogen auf eine Konzentration von 1 Geruchseinheit (GE) pro m³, einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Flachsilos und einer Biogasanlage der Pflanzenproduktion Köllda GmbH wurde eine Immissionsprognose für Geruch erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass relevante Geruchsbelästigungen nur an den die Biogasanlage umgebenden Gebäuden (15 % der Jahresstunden) auftreten. Für den Immissionsort „Hotel“ wird eine Gesamtbelastung von 1 % der Jahresstunden ausgewiesen, was einer Irrelevanz (=Bedeutungslosigkeit) nach der GIRL entspricht.

3.6 Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung/Grundwasserschutz

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), 2008

Die (damalige) Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) hat in der Stellungnahme vom 15.12.2008 zum Geltungsbereich des B-Plans mitgeteilt, dass die vorwiegend aus Ton-, Schluff- und Mergelsteinen bestehenden Festgesteinsfolgen des Unteren Gipskeupers im oberflächennahen Bereich weitgehend verwittert und mitunter tonig replastifiziert sind. Sie wirken als Grundwasserstauer. Auch der ggf. auflagernde Lößlehm ist gering wasserdurchlässig. Als weitere ungünstige Baugrundeigenschaften, welche die Gründungsfähigkeit der Lockergesteinsdecke herabsetzen, kommen die potentielle Suffosionsanfälligkeit (Suffosion = Lösungserosion) des oberflächennahen Untergrundes durch Einwirkung von fließendem Wasser sowie die Tragfähigkeitsreduktion bei Wasseraufnahme hinzu. Diesen Baugrundeigenschaften ist Rechnung zu tragen. Insbesondere sollte auf eine ausreichende Drainage der Gebäude und auf eine dichte Ausführung der Wasserzu- und -ableitungen geachtet werden. Einer Versickerung von Trauf- und Oberflächenwässern von versiegelten Flächen in den Untergrund setzt die Durchlässigkeit Grenzen. In Gebäudenähe ist eine Oberflächenwasserversickerung zu vermeiden.

In den Ton-Schluff-Mergelsteinen des Unteren Gipskeupers können Gipsvorkommen eingelagert sein, die noch nicht subrosiv reduziert worden sind. Bislang liegen aus dem Planungsgebiet keine Hinweise auf subrosiv bedingte Baugrundsenkungen vor. Das Subrosionskataster der TLUG weist die Fläche jedoch als potenzielles Erdfallgebiet aus, so dass bei Bauvorhaben einige Vorsichtsmaßnahmen zu beachten sind. Bauvorhaben der geotechnischen Kategorien II und III sollten mit Baugrunderkundungen gemäß DIN 4020 in Verbindung mit Sicherheitsnachweisen nach DIN 1054 einhergehen.

Vorsicht ist bei der Ableitung von Oberflächenwässern geboten. Eine Versickerung in den tieferen Untergrund würde eventuelle Subrosionsprozesse intensivieren und ist nicht zu empfehlen und entsprechend der Ausbildung der anstehenden Gesteine auch nicht wirtschaftlich. Wasserver- und Entsorgungsleitungen müssen nach Stand der Technik dicht verlegt werden, so dass unkontrollierte Leckagen vermieden werden. Außerdem ist auf die begrenzte Tragfähigkeit der bindigen Lockergesteine hinzuweisen, die besonders im Zusammenhang mit Wasseraufnahme (Gefügeveränderungen, Stauwasserbildung, Frostepfindlichkeit) abnehmen kann.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), 2021

Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) hat in der Stellungnahme vom 15.12.2021 zum Geltungsbereich des B-Plans Folgendes mitgeteilt:

Der Gewerbestandort, regionalgeologisch im Keupergebiet des nordöstlichen Thüringer Beckens gelegen, befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Köllda. Hier stehen Gesteine des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation) an, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

Der Festgesteinsuntergrund wird im Stadtgebiet und in weiten Teilen der Umgebung flächenhaft on pleistozänem Löss bzw. von Lössderivaten überdeckt.

Ausgehend von den salinaren Bestandteilen de Keupergesteine liegt das Plangebiet in einer Region in der Subrosionserscheinungen, wie Erdfälle oder -senken auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind. Erdfälle bzw. -senken sind im näheren Umfeld bisher aber nicht bekannt.

Im Rahmen der Untersuchung und Bewertung der Baugrundverhältnisse ist auf lokal ungewöhnlich hohe Lockergesteinsmächtigkeiten, ggf. auch mit organogenen Einlagerungen, zu achten, da es sich hierbei möglicherweise um unbekannte, zwischenzeitlich natürlich bzw. auch anthropogen bereits wieder verfüllte Subrosionsformen handeln könnte.

Eventuell vorhandene Bohrungsdaten im Geltungsbereich des B-Plans 01/08 können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Am Standort kann bei Antreffen von Grundwasser (z. B. durch Erkundungsbohrungen) mit dem Aufstieg hoch mineralisierter Wässer gerechnet werden. Aufgrund möglicher hoher Sulfatgehalte kann das Grundwasser betonaggressive Eigenschaften aufweisen.“

3.7 Archäologische Denkmalpflege

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Humboldtstr. 11, 99423 Weimar, Tel. 03643-818 310, Fax 03643-818 390, E-Mail post.weimar@tlda.thueringen.de) zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit dieses ggf. eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen kann.

Unabhängig davon können bei Erdarbeiten Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. Ä.) sowie sonstige Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. In diesem Fall wird auf die Bestimmungen des § 16 ThürDSchG verwiesen, wonach derartige Funde bzw. Befunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) in Weimar zu melden und bis zur Entscheidung abzusichern sind. Die Arbeiter vor Ort sind über diese Bestimmungen entsprechend zu belehren.

3.8 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Der § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO räumt den Gemeinden ein, im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften auch über einen B-Plan zu erlassen. Die Stadt Köllda macht hiervon keinen Gebrauch, da auf Grund der Lage und der Nutzung des Geltungsbereichs hierfür kein Regelungsbedarf besteht. Insofern gelten die Bestimmungen der ThürBO, in der auch u. a. auch die Zulässigkeit von baulichen Anlagen wie Garagen, Einfriedungen usw. und die Gestaltung der Grundstücke geregelt wird.

3.9 Umweltprüfung/Grünordnung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Für die örtliche Ebene sind nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (§ 5 Abs. 1 ThürNatG) konkretisierte Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen darzustellen. Der Grünordnungsplan für den B-Plans wurde in den Umweltbericht integriert (vgl. Anl. 5).

Im Landschaftsplan Köllda (1999) ist der Geltungsbereich des B-Plans als gewerblicher und landwirtschaftlicher Siedlungsstandort dargestellt. In der Entwicklungskonzeption soll vor allem der westliche und südliche Bereich durch Gehölzanpflanzungen gestaltet werden. Weitergehende grünordnerische oder sonstige Entwicklungsempfehlungen werden nicht gegeben.

Im B-Plan wird im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass der Gehölzstreifen entlang der Weimarischen Straße (B 85) dauerhaft erhalten werden soll und dass pro angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der privaten Grundstücke mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden sollte. Dabei sind ausschließlich standort-heimische Gehölzarten aus dem nachfolgend beispielhaft aufgeführten Artenspektrum zu verwenden:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Walnuss (*Juglans regia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*) und sämtliche Obstgehölze als Hochstämme ab 7 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Stammhöhe)

Um möglichst schnell eine positive Wirkung für das Schutzgut Natur und Landschaft zu erzielen, wird für Baumpflanzungen (außer Obstgehölze) die folgende Pflanzqualität empfohlen: Hochstamm (HS), Stammumfang (StU) mindestens 10-12 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe). Bei der Wahl der Baumstandorte müssen die Entwicklungsgröße der Baumart, ein ausreichend großer Wurzelfreiraum (mindestens 5 m²), das Nachbarrecht und Freihaltezonen im Straßenverkehrsbereich (ausreichende Sichtverhältnisse) sowie die Verkehrssicherungspflicht berücksichtigt werden.

Außerdem sind die nicht überbauten (unversiegelten) privaten Grundstücksflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 ThürBO zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollte auf die Verwendung von (friedhofstypischen) Lebensbäumen (*Thuja* in Sorten), Scheinzypressen (*Chamaecyparis* in Sorten) und Wacholder (*Juniperus* in Sorten) generell verzichtet werden. Innerhalb des B-Plangebietes wurden keine öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt.

Bezüglich zur Art und zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Anlage 5) verwiesen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Sömmerda und der Thüringer Landgesellschaft mbH (als beauftragtes Planungsbüro) im Juni 2012 abgestimmt.

Generell gilt § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, wonach zum Schutz von hecken- und baumbrütender Vögel Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen sind. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Forderungen der Naturschutzverwaltung, wonach

- während der Baumaßnahmen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eindeutig vom Baubereich abzugrenzen (z. B. durch Markierungsband oder Bauzäune) und vor einem Betreten, Befahren und vor Ablagerungen zu schützen sind,
- die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft spätestens in der nach Genehmigung des Bauleitplans folgenden Pflanzperiode vollständig umzusetzen sind, die Fertigstellung der Stadt und der UNB anzuzeigen und eine örtliche Abnahme mit der Stadt und der UNB durchzuführen ist,
- für Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden sind,
- gepflanzte Bäume mittels Pfahldreibock zu verankern sowie gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen sind,
- eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919, an die sich eine dauerhafte Unterhaltungspflege anschließt, durchzuführen sind,
- die relevanten DIN-Vorschriften wie z. B. die 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten sind.

Außerdem sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (i. d. R. drei bis vier Jahre) regelmäßig Effizienzkontrollen durchzuführen und die UNB des Landkreises Sömmerda hiervon zu unterrichten.

3.10 Sonstige Hinweise für Bauherrn

Anzeige- und Übergabepflichten

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 GeolDG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen.

Ergebnisse aus Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. Ä. sind gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen soll auf diese Pflicht hingewiesen werden.

Für die Übermittlung der zuvor genannten Unterlagen steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de bzw. bohrarchiv@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Formulare/ Merkblätter: www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatenqesetz

GRZ und Freiflächenplan

Aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (vgl. Kap. 3.1) und der Grünordnung (vgl. Kap. 3.8 und Anlage 5) sind im Zusammenhang mit Antragsunterlagen nach ThürBO den jeweiligen Antragsunterlagen ein aussagekräftiger Freiflächenplan inklusive rechnerischen Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen beizufügen.“

Baumschutzsatzung

Die unter der textlichen Festsetzung 2.4 (vgl. Planurkunde des VBP) angeführten Pflanzungen und Gehölze fallen ggf. nach der Pflanzung unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kölleda (vgl. Kap. 1.6.3 f).

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

Am nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans 01/08 befindet sich ein Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung (Lagefestpunkt 4833 0 11300). Im Umkreis von 2,00 m um diesen Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Referat Raumbezug des TLBG (Hohenwindenstraße 13a in 99089 Erfurt, E-Mail: afis@tlbg.thueringen.de) zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der ThürVwKostOLVerm für den Auftraggeber der Baumaßnahme kostenpflichtig.

Bodenschutz

Gemäß § 7 BBodSchG sind die Verantwortlichen verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück hervorgerufen werden können.

Im Zusammenhang mit Erdbauarbeiten wird auf einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden verwiesen. Anthropogene Standorte sind dabei eingeschlossen. Am Standort vorhandener unbelasteter humoser Oberboden ist in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abzutragen, gesondert von anderen Bodenarten aufzunehmen und zu lagern, wenn kein sofortiger Einsatz möglich ist. Der humose Oberboden ist weiter zu nutzen. Schadstoffbelasteter Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV, insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei jeglichen Maßnahmen auf Altlastenverdachtsflächen in der Planungsphase und vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund der Bereich Bodenschutz/Altlasten des Umweltamtes des LRA Sömmerda zu beteiligen ist.

Bei Erdarbeiten können immer Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden bzw. sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund ergeben. In diesem Fall ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde beim LRA Sömmerda in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Ausblick Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) von besonderer Bedeutung. Danach muss der Stadtrat der Stadt Kölleda als Planungsträger bei der Aufstellung des B-Plans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung über die Berücksichtigung bestimmter Belange und der damit verbundenen Zurückstellung entgegenstehender Belange. Der Abwägungsvorgang kann wie folgt gegliedert werden:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (z. B. Stellungnahmen von Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Stellungnahmen der Bürger)
- Prüfung der fristgerechten Abgabe der Stellungnahmen (nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben)
- Gewichtung der Belange (z. B. Betroffenheit bzw. Umfang der Betroffenheit)
- Ausgleich der betroffenen Belange (z. B. Planänderung)
- Abwägungsergebnis (Entscheidung)

Der formale Akt der Abwägung erfolgt am Ende des Aufstellungsverfahrens in einem separaten Vorgang im Stadtrat der Stadt Kölleda im Vorfeld des Satzungsbeschlusses (vgl. Verfahrensvermerke auf der Planurkunde) und wird in einem Protokoll mit detaillierter Begründung der Abwägungsentscheidung dokumentiert. Dieses wird Anlage des Abwägungsbeschlusses und ist ein wichtiger Bestandteil der Genehmigungsunterlagen. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Literatur, Quellen und Rechtsgrundlagen

Literatur und Satzungen

Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) vom 30.07.2018, ThürStAnz Nr. 34/2018 S. 1052-1087).

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT IMMISSIONSSCHUTZ (LAI, 2008): *Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL)*.

BMU (2007): *Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen*, ARGE Monitoring PV-Anlagen c/o Bosch & Partner GmbH, Hannover.

DVGW (2008): DVGW-Regelwerk *Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung)*, DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - technisch-wissenschaftlicher Verein, Bonn.

DWA (2013): DWA-Regelwerk *Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)*, DWA-Arbeitsgruppe ES-2.9 „Regenrückhaltebecken“ im DWA-Fachausschuss ES-2 „Planung von Entwässerungsanlagen“, DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (Hrsg.), Hennef.

FGSV (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: *Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin.

FGSV (2007): *Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06*, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV), Köln/Berlin

FICKERT/FIESELER (2002): *Baunutzungsverordnung* Kommentar von Hans Carl Fickert und Herbert Fieseler, 10. Auflage, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart.

FLL (2010/15): *Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 (2015) und Teil 2 (2010)*, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) – Hrsg., Köln/Berlin.

FLL (2017): *ZTV-Baumpfleger 2017 - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger*, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in Zusammenarbeit mit der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. (FGSV) – Hrsg., Köln/Berlin.

HAUPTSATZUNG DER STADT KÖLLEDA vom 06.03.2020.

JÄDE (1998): *Baugesetzbuch* Kommentar von H. Jäde, F. Dirnberger, J. Weiß, R. Boorberg Verlag GmbH & Co, München.

KLIMA- UND NATURSCHUTZ: HAND IN HAND – EIN HANDBUCH FÜR KOMMUNEN, REGIONEN, KLIMASCHUTZBEAUFTRAGTE, ENERGIE-, STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜROS, Heft 6 „Photovoltaik-Freiflächenanlagen – Planung und Installation mit Mehrwert für den Naturschutz“, Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Prof. Dr. Stefan Heiland (Hrsg), Berlin 2019 (Bearbeitungsstand: Juni 2018).

LABO (2009): *Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung*, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

LAGA AD-HOC-AG „DEPONIETECHNIK“ 2015: *Bundeseinheitlicher Qualitätsstandard 7-4a „Technische Funktionsschichten – Photovoltaik auf Deponien“* vom 07.07.2015.

LfU Bayern (2015): *Deponie-Info 2 - Photovoltaikanlagen auf Deponien*, Stand: 04/2015, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Augsburg.

NABU KRIERIEN FÜR NATURVERTRÄGLICHE PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGEN (2012), Naturschutzbund Deutschland e. V., Referat für Energiepolitik und Klimaschutz, Berlin.

RICHTLINIE 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten [EG-Vogelschutzrichtlinie] (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010).

RICHTLINIE 92/43/EG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tiere und Pflanzen [FFH-Richtlinie] (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368).

RICHTLINIEN ÜBER FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF Grundstücken - Nr. 7.4 der Bekanntmachung über die Einführung von technischen Regeln als technische Baubestimmungen, ThürStAnz Nr. 45/2003 S. 2235.

RICHTLINIE ZUR BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN THÜRINGEN – Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.), Jena.

RIXNER/BIEDERMANN/STEGE, HRSG. (2010): *Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO*, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.

SATZUNG DER STADT KÖLLEDA ÜBER DIE PFLICHT ZUR HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN (STELLPLATZ- UND GARAGEN-SATZUNG) vom 13.06.2017 ergänzt um die SATZUNG DER STADT KÖLLEDA ÜBER DIE ABLÖSUNG VON STELLPLATZVERPFLICHTUNGEN vom 13.06.2017 (beide Satzungen veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Kölleda Ausgabe 3/18 am 22.03.2018)

SATZUNG DES LANDKREISES SÖMMERDA ÜBER DIE VERWERTUNG UND UMWELTVERTRÄGLICHE BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT – KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND ABFALLSATZUNG (KrW-/ABFS) VOM 6. OKTOBER 2005, Amtsblatt Landkreis Sömmerda Nr. 41 / 19.10.2011.

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES BAUMBESTANDES DER STADT KÖLLEDA vom 26.01.2007 (veröffentlicht im Amtsblatt der VG Kölleda, Ausgabe Nr. 2/07 am 15.02.2007).

TMLFUN (2010): *Alte Flächen – Neue Energien - Leitfaden - Energetische Nachnutzung brachliegender, ökologisch beeinträchtigter Flächen im ländlichen Raum Thüringens*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Abt. 5 und Referat 54, Erfurt.

TMLNU (1999): *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU), Erfurt.

TMLNU und TLUG (2004): *Die Naturräume Thüringens*; Naturschutzreport – Heft 21, Jena.

TMLNU (2005): *FFH-Einführungserlass vom 04.06.2004*; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 3/2005, S. 99 ff

TMLNU (2005): *Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU), Referat Schutzgebiete, Eingriffsbegleitung, Erfurt.

TMLNU (2012): *Nutzung Struktur und Durchgängigkeit verbessernder Maßnahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie als Kompensationsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher und baurechtlicher Eingriffsregelung*, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN), Referat 44 und Thüringer Landgesellschaft mbH, Erfurt.

TMUL (1994): *Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen*, Thüringer Ministerium für Umwelt und Landesplanung (TMUL), Erfurt.

TLUG (2008): *Karte der Potenzielle natürliche Vegetation Thüringens*, Heft Nr. 78 der Schriftenreihe der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), Jena.

UBA (2017): *Leitfaden Tieffrequente Geräusche im Wohnumfeld – Ein Leitfaden für die Praxis*, Umweltbundesamt - Fachbereich I 3.4 (Hrsg.), Dessau.

Planungen/Kartenwerke/Internetquellen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KÖLLEDA – Entwurf, Stand: 16.03.2012, Verwaltungsgemeinschaft Kölleda, Bauamt.

LANDSCHAFTSPLAN KÖLLEDA, Landratsamt Sömmerda, Untere Naturschutzbehörde, Sömmerda 1999.

REGIONALPLAN MITTELTHÜRINGEN (2011), Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen, Regionale Planungsstelle beim Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar.

STRASSENNETZKARTE THÜRINGEN, Landesamt für Bau und Verkehr, April 2011.

TLBG GEODATEN THÜRINGEN: <https://www.geoportal-th.de/de-de/>, abgerufen im März 2014, Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Erfurt.

TLUBN EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE: http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/soem/soem07 (Stand: 04/2007), abgerufen im März 2014, Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Jena.

TLUBN INFORMATIONS- UND KARTENDIENST: <https://tlubn.thueringen.de>, abgerufen im März 2014, Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Jena.

TLUBN LANDSCHAFTSINFORMATIONSSAMMLUNG (LINFOS) THÜRINGEN, Artenabfrage im März 2014, Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Jena.

TMBLV (2014): *Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)*, Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV), Erfurt. [Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPlG im GVBl. Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.]

DIN-Normen

DIN 840 Abfallbehälter	DIN 14230 Unterirdische Löschwasserbehälter
DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd-/Grundbau	DIN 14406 Tragbare Feuerlöscher DIN 18005 Schallschutz
DIN 3221 Hydranten für Feuerlöschzwecke	im Städtebau
DIN 4020 Einfluss von organischen Werkstoffen auf Wasser für den menschlichen Gebrauch	DIN 18300 Erdarbeiten
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau	DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
DIN 5008 Schreib- und Gestaltungsregeln für die Text- und Informationsverarbeitung	DIN 18915 Bodenarbeiten
DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken	DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 14095 Feuerwehrplan	DIN 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
DIN 14210 Löschwasserteiche	DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
DIN 14220 Löschwasserbrunnen	DIN 30710 KFZ Warnmarkierung

Gesetze/Verordnungen/Vorschriften Bund

Allgemeines Eisenbahngesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) vom 19. Aug. 1970.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922).

Bundesklingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146).

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. 2021 Nr. 48-54, S. 1050).

Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676.)

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - UmwRG) vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Gesetz zur Einspeisung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)..

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-10-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387).

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 131 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.05.2017 B5).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geä. durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. Nov. 2020 (BGBl. 2334).

Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV) vom 27. April 2009 (BGBl. I S. 900), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802).

Verordnung über die Vermeidung und die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuständigkeitsbereich der Bundesverwaltung (Bundeskompensationsverordnung - BKompV) vom 14. Mai 2020 (BGBl. I S. 1088).

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325).

Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329).

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146).

Landesgesetze/Vorschriften Thüringen

Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz Gesetz (ThürAGKrWG) vom 23. November 2017 (GVBl. 2017 S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 741).

Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG) vom 6. August 1993, neu gefasst durch Gesetz vom 18. September 2008 (GVBl. 2008 S. 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2020 (GVBl. 2020 S. 665).

Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) vom 14. April 2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 735).

-
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. 2022 S. 321).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. 2022 S. 87).
- Thüringer Gesetz über die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Objekten des Altbergbaus und in unterirdischen Hohlräumen (Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetz – ThürABbUHG)** vom 23. Mai 2001 (GVBl. 2001 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 18. Dez. 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 745).
- Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG)** vom 10. Oktober 2001 (GVBl. 2001 S. 290), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (GVBl. 2013 S. 194, 201).
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz – ThürUVPG)** vom 20. Juli 2007 (GVBl. 2007 S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323, 341).
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz – ThürKlimaG)** vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 816).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Thüringer Bodenschutzgesetz – ThürBodSchG)** vom 16. Dez. 2003 (GVBl. 2003 S. 511), zuletzt geä. durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74, 121).
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG)** vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019 S. 323, 340).
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11. Dezember 2012 (GVBl. 2012 S. 450), zuletzt geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731).
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. 1992 S. 599), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. 2016 S. 149).
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** in der Fassung vom 7. Mai 1993 (GVBl. 1993, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. 2020 S. 560).
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)** vom 16. Dezember 2008 (GVBl. 2008 S. 574), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018 S. 731, 760).
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung – ThürVersVO)** vom 3. April 2002 (GVBl. 2002 S. 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74, 122).
- Thüringer Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden, Verwaltungsgemeinschaften und Landkreise (Thüringer Bekanntmachungsverordnung – ThürBekVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1994 (GVBl. 1994 S. 1994, 1045).
- Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Bundesberggesetz und dem Geologiedatengesetz (Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung -ThürBGZustVO-)** vom 1. November 2002 (GVBl. 2002 S. 444).
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019 S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. 2020 S. 277, 285).
-

ANLAGEN

Anlage 1 = Eckpunkte des Planaufstellungsverfahrens

Anlage 2 = Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planaufstellungsverfahren

Anlage 3 = Übersichtsplan zu den Trassen für die Erschließung Trinkwasser und Abwasser

Anlage 4 = Bestandsplan der TEN Thüringer Energienetze GmbH

Anlage 5 = Umweltbericht

Anlage 1

Eckpunkte des Planaufstellungsverfahrens

Datum	Eckpunkte der Planaufstellung	Grundlagen
12.03.2008	Stadtrat: Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 11/03/2018) und Veränderungssperre (Beschluss-Nr.: 12/03/2018)	
10.08.2008	Schreiben der ThLG im Auftrag der Pflanzenproduktion Köllda GmbH zum Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre an die Bauverwaltung Köllda	
16.09.2008	Bereitstellung der Geobasisdaten durch das TLVermGEO	
02.10.2008	Erstellung aktueller Eigentümerkarte	u. a. Katasterdaten
23.10.2008	Erstellung Entwurf Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Köllda und Pflanzenproduktion GmbH sowie Erstellung von Varianten der Erschließung	
27.10.2008	Beauftragung mit Erstellung B-Plan inkl. Umweltbericht mit GOP und Eingriffsregelung sowie Vorbereitung/Durchführung Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB	HOAI-Angebot ThLG
20.11.2008	Anlieger- und Eigentümerinformation	Konzeptplan 3 gemäß Abstimmung 23.10.2008
11.02.2009	Erörterung der Plankonzeption mit dem AZV „Finne“ bzw. BEWA	Konzeptplan 3
30.03.2009	Übermittlung des B-Plan Entwurfes gemäß Absprache mit drei unterschiedlichen Erschließungsvarianten an Bauausschuss	vgl. E-Mail vom 30.03.2009
22.04.2009	Bauausschuss: keine Empfehlung zur Vorlage beim Stadtrat	(vgl. Schreiben der Bauverwaltung Köllda vom 03.06.2009)
26.06.2009	Beratung mit dem Bauamt des LRA Sömmerda über die Genehmigungsfähigkeit der Leistungserhöhung der bestehenden Biogasanlage der Pflanzenproduktion Köllda GmbH im Geltungsbereich des B-Plans	
18.04.2012	Erörterung der Plankonzeption mit der Bauverwaltung und dem AZV „Finne“ bzw. BEWA (vgl. Protokoll vom 19.04.2012)	Konzeptplan 3
09.05.2012	Bauausschuss: Beratung zur Frage, ob Teilbereich GE 1 (Hängerplatz) entfallen soll (reine Bestandsplanung)	Konzeptplan 3
06.06.2012	Stadtratssitzung: Änderung des Geltungsbereiches (Beschluss-Nr.: 155/29/2012) und Beschluss des Städtebaulichen Vertrages (Beschluss-Nr.: 156/30/2012)	Städtebaulicher Vertrag, Entwurf Planzeichnung
27.06.2012	Stadtrat: Beschluss Billigung (Bestandsplanung), öffentliche Auslegung, Beteiligung Behörden und sonstige TÖB (Beschluss-Nr.: 167/30/2012)	B-Plan Entwurf mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht
24.09. - 26.10.2012	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes und Beteiligung der Behörden (10.09.-12.10.2012)	B-Plan Entwurf, 08/2012
11.01.2013	Schriftliche Auswertung der Behördenbeteiligung und Information des Bauamtes der VG Köllda (vgl. E-Mail 11.01.2013)	Stellungnahmen Behörden zum B-Plan Entwurf, 08/2012
22.01.2013	Diskussion der Stellungnahmen BEWA und UWB / Erörterung der Möglichkeiten der Überwindung (vgl. Niederschrift v. 22.01.2013)	Stellungnahmen BEWA und UWB zum B-Plan Entwurf, 08/2012
12.02.2013	Vorortbesichtigung mit SBA MT (vgl. E-Mail vom 12.02.2013)	Stellungnahme SBA zum B-Plan Entwurf, 08/2012
18.04.2013	Arbeitsberatung mit Bauamt der VG Köllda (Herr Zeimer) zur weiteren Vorgehensweise (vgl. E-Mail vom 18.04.2013)	B-Plan Entwurf, 08/2012
02.08.2013	Erörterung der Zuarbeit der BEWA bzgl. der geplanten Trassen für die Trink- und Abwasserleitungen (vgl. Protokoll vom 02.08.2013)	B-Plan Entwurf, 08/2012
09/2013	Bauausschuss: Zurückstellung des Aufstellungsverfahrens bis zur Klärung durch das Bauamt der VG Köllda, ob Fördermittel für Erschließungsanlagen eingeworben werden können	B-Plan Entwurf, 08/2013

28.02.2014	Arbeitsberatung zum aktuellen Stand des B-Plans <i>vgl. Aktennotiz vom Bürgermeister und E-Mail der ThLG vom 07.03.2014</i>), Teilnehmer: Bürgermeister Kölleda (Herr Hoffmann) und Pflanzenproduktion Kölleda GmbH/Clausberg AG (Herr Bergmann)	B-Plan Entwurf, 08/2013
27.03.2014	Arbeitsberatung zur weiteren Vorgehensweise (<i>vgl. Schreiben vom 20.03.2014 und E-Mail vom 21.03.2014</i>), Teilnehmer: Bürgermeister Kölleda (Herr Hoffmann), Stadtverwaltung Kölleda (Frau Gerhardt), Bauamt der VG Kölleda (Herr Schulz, Herr Zeimer), BEWA (Herr Weise), Pflanzenproduktion Kölleda GmbH (Herr Bergmann)	B-Plan Entwurf, 08/2013
27.03.2014	aktualisierter Entwurf des B-Plans an das Bauamt der VG Kölleda (Herr Schulz, Herr Zeimer) u. a. zur weiteren Beratung mit dem TLVWa bzgl. Fördermittel	B-Plan Entwurf (aktualisiert), 03/2014
29.09.2015	aktualisierter Entwurf des B-Plans an das Bauamt der VG Kölleda (Herr Schulz, Herr Zeimer) zur weiteren Beratung in den Gremien der Stadt Kölleda (<i>vgl. Schreiben und E-Mail vom 29.09.2015</i>)	B-Plan Entwurf (aktualisiert), 09/2015
24.02.2017	Aufforderung zur Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan Entwurf 09/2015 durch das Bauamt der VG Kölleda (<i>vgl. E-Mail vom 24.02.2017</i>) auf der Grundlage des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.06.2012 (Beschluss-Nr.: 167/30/2012)	B-Plan Entwurf, 09/2015
22.03. - 28.04.2017	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes und Beteiligung der Behörden (08.03.-10.04.2017)	B-Plan Entwurf, 09/2015
01.11.2017	Stadtrat: Klärung der Erschließungspflicht u. a. ATV und TWZV (Erschließungsvertrag oder Übernahmeerklärung)	
01.11.2017	Stadtrat: Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 269/34/2017), Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 270/34/2017)	B-Plan Entwurf, 09/2015
27.11.2017	Mitteilung an das BA der VG Kölleda über fehlende Nachweise zu den stattgefundenen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit der Zusammenstellung der Verfahrensordner für das Genehmigungsverfahren	
26.03.2018	Mitteilung vom BA der VG Kölleda, dass diesem Verfahrensfehler bei der Öffentlichkeitsbeteiligung unterlaufen sind	
26.06.2018	Stadtrat: Beschluss zur Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Beschluss-Nr.)	B-Plan Entwurf, 09/2015 zuletzt aktualisiert 06/2018
27.07. - 30.08.2018	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes	B-Plan Entwurf, 09/2015 zuletzt aktualisiert 06/2018
26.05.2019	Stadtratswahl	
19.08.2019	Mitteilung des BA der VG Kölleda über Einwendungen/Hinweise der Grundstückseigentümer Hecker (Schreiben vom 03.08.2018) und Negraßus (Schreiben an das LRA vom 08.08.2018)	
25.10.2019	Auftrag zum Fortführen des Bebauungsplans der Stadt Kölleda (Auftrag vom 01.10.2019)r	
10.06.2021	Schreiben des Landratsamtes Sömmerda vom 10.06.2021 zur Nutzungsperspektive der im Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ in Kölleda ansässigen Flüchtlingsunterkunft	- Mitteilung, dass der Weiterbetrieb des Objektes durch den LK Sömmerda auch für die nächsten Jahre notwendig ist - das bestehende Kinderbetreuungsobjekt wird vom Träger ASB befristet bis zum Oktober 2022 betrieben
28.09.2021	Stadtrat: Beschluss Billigung Entwurf B-Plan (09/2021), öffentliche Auslegung, Beteiligung Behörden und sonstige TÖB (Beschluss-Nr.: XXX/XX/2021)	B-Plan Entwurf mit Stand 09/2021 Planzeichnung
08.11. - 10.12.2021	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfes und Beteiligung der Behörden (08.11.-10.12.2021)	B-Plan Entwurf, Stand 09/2021 Planzeichnung
xx.xx.2022	Stadtrat: Abwägungsbeschluss (Beschluss-Nr.: XXX/XX/2022), Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr.: XXX/XX/2022)	B-Plan, Stand XX/2021
xx.xx.2022	Vorlage zur Genehmigung beim Landratsamt Sömmerda	Genehmigungsunterlagen (3-fach)
xx.xx.2022	Inkrafttreten der Satzung durch Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Stadt	

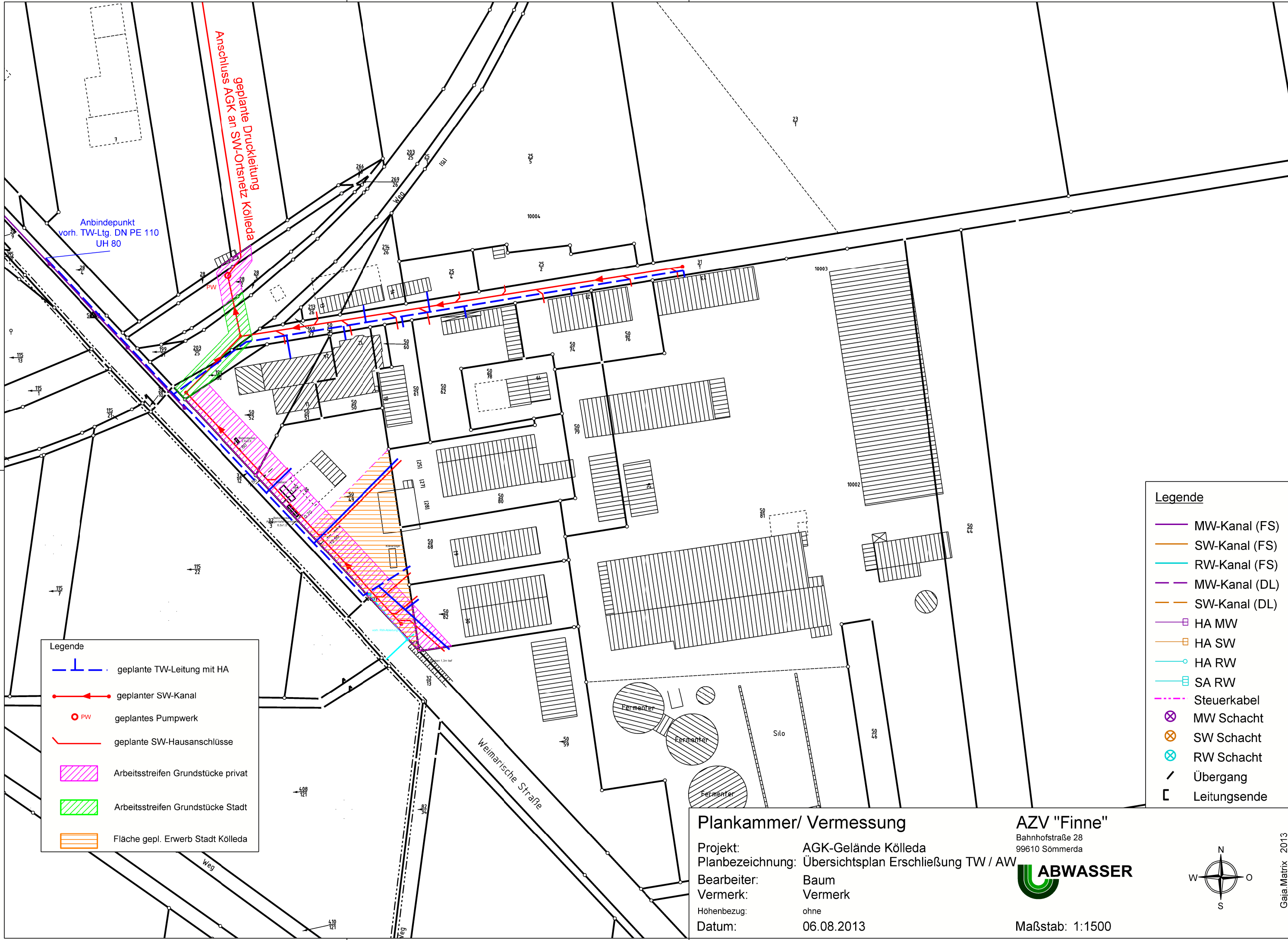
Anlage 2

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Planaufstellungsverfahren

Lfd. Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	BEWA Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda für Abwasserzweckverband „Finne“
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (früher: Wehrbereichsverwaltung Ost)
3	Deutsche Telekom Technik GmbH
4	Gemeinde Finne
5	Gemeinde Oberheldrungen (über die erfüllende Gemeinde Stadt An der Schmücke)
6	GDMcom mbH
7	Industrie- und Handelskammer (IHK)
8	Kreishandwerkerschaft Weimar-Sömmerda
9	Landratsamt (LRA) Sömmerda
10	LEAG Lausitz Energie Bergbau AG (früher: LEAG Lausitz Energie Kraftwerke AG)
11	Stadt An der Schmücke
12	Stadt Roßleben-Wiehe
13	Stadt Sömmerda
14	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV), Region Mitte
16	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) - Katasterbereich Erfurt
17	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlicher Raum (TLRL) - Zweigstelle Sömmerda
18	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
19	Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA)
20	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) – Archäologische Denkmalpflege
21	Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“, Geschäftsstelle Sömmerda
22	Vattenfall Europe Business Service GmbH
23	Verbandsgemeinde An der Finne
24	Verwaltungsgemeinschaft Kölleda (Gemeinden Großneuhausen und Ostramonda)
25	50Hertz Transmission GmbH

Anlage 3

Übersichtsplan zu den Trassen für die Erschließung Trinkwasser
und Abwasser



Legende

- geplante TW-Leitung mit HA
- geplanter SW-Kanal
- geplantes Pumpwerk
- geplante SW-Hausanschlüsse
- Arbeitsstreifen Grundstücke privat
- Arbeitsstreifen Grundstücke Stadt
- Fläche gepl. Erwerb Stadt Kölleda

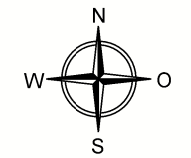
Legende

- MW-Kanal (FS)
- SW-Kanal (FS)
- RW-Kanal (FS)
- MW-Kanal (DL)
- SW-Kanal (DL)
- HA MW
- HA SW
- HA RW
- SA RW
- Steuerkabel
- MW Schacht
- SW Schacht
- RW Schacht
- Übergang
- Leitungsende

Plankammer/ Vermessung

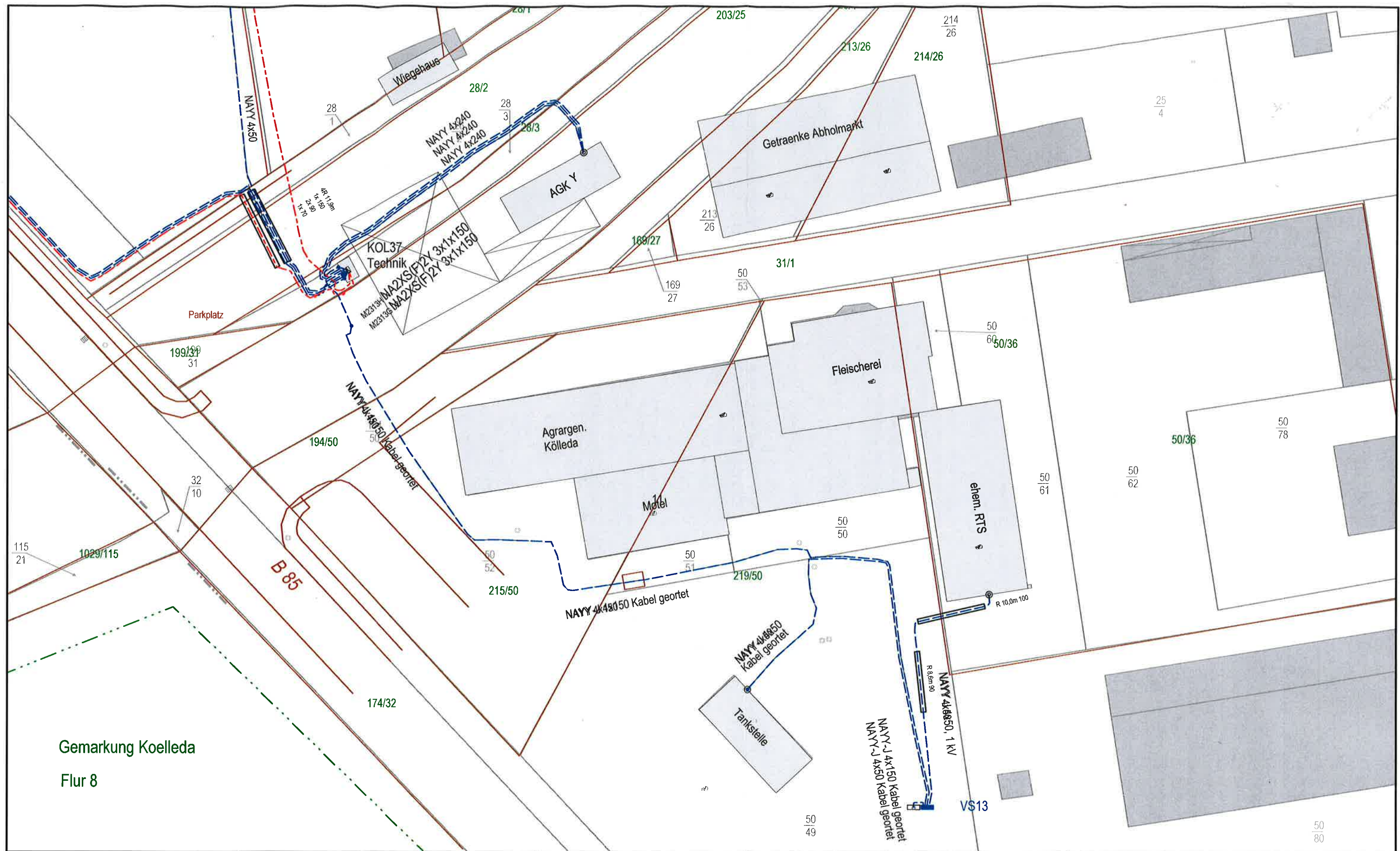
Projekt: AGK-Gelände Kölleda
Planbezeichnung: Übersichtsplan Erschließung TW / AW
Bearbeiter: Baum
Vermerk: Vermerk
Höhenbezug: ohne
Datum: 06.08.2013

AZV "Finne"
Bahnhofstraße 28
99610 Sömmerda
ABWASSER
Maßstab: 1:1500



Anlage 4

Bestandsplan der TEN Thüringer Energienetze GmbH



<div><div></div>Planung</div> <div><div></div>stillgelegt / Außer Betrieb</div> <div><div></div>HS Kabel</div> <div><div></div>HS Freileitung</div> <div><div></div>MS Kabel</div> <div><div></div>MS Freileitung</div> <div><div></div>NS Kabel</div> <div><div></div>NS Freileitung</div> <div><div></div>Gas HD Leitung</div> <div><div></div>Gas MD Leitung</div> <div><div></div>Gas ND Leitung</div>	<div>↑</div>	<div>Abteilung NR2</div> <div>Schwerborner Straße 30a</div> <div>99087 Erfurt</div> <div>Tel. 0361/652-3800</div> <div>E-Mail: lothar.pach@eon-thueringerenergie.com</div>	<div><div></div>Thüringer Energienetze</div>			Bezeichnung Kölleda	
						Planart Bestandsplan	
						Bezug Gewerbepark "An der Weimarischen Straße" Flur, Flurstück: ID65336	
				Datum	Name		1:500 Maßstab
			bearb.	12.09.2012	Pach		
			Unterschrift:				
			Mittelpunkt-Koordinaten (XY): 1234567,1 1234567,1			Plan-Nr. avon b	

Anlage 5

Umweltbericht

U M W E L T B E R I C H T

- nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB -

zum Bebauungsplan (B-Plan) 01/08 Gewerbegebiet (GE) „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“, Stadt Kölleda (Pfefferminzstadt)

**mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 5 ThürNatG und
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung gemäß § 14 ff BNatSchG
entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG**

Stand: 10/2022

ThLG M:\Bauleitplanung\B_PLAN\Kölleda\B-Plan\Text\2021-09-01_Koelleda_B-Plan_Umweltbericht_Anlage_5.doc

Gemeinde:

Stadt Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda

Bürgermeister: Lutz Riedel

Tel.: 03635-450 100, Fax: 03635-450 144

E-Mail: stadtverwaltung@koelleda.de, Internet: www.koelleda.de

Planbeauftragter:

Thüringer Landgesellschaft mbH, Weimarische Straße 29b, 99099 Erfurt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Knoll

Tel.: 0361-4413 116, Fax: 0361-4413 299

E-Mail: s.knoll@thlg.de, Internet: www.thlg.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung	4
1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen bzw. Fachplanungen (Planerische Rahmenbedingungen)	4
1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz	4
1.2.2 Bundes-Bodenschutzgesetz	4
1.2.3 Wasserhaushaltsgesetz	4
1.2.4 Raumplanung/Landesplanung	4
1.2.5 Landschaftsplan	4
1.2.6 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	5
1.3 Nutzungsarten und -intensität	5
1.4 Schutzgebiete und -objekte gemäß ThürNatG, BNatSchG und EU-Recht	6
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme/Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	6
2.1.1 Schutzgut Mensch	6
2.1.2 Schutzgut Landschaft	6
2.1.3 Schutzgut Kultur-/Sachgüter	7
2.1.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere	7
2.1.5 Schutzgut Boden	8
2.1.6 Schutzgut Wasser	9
2.1.7 Schutzgut Klima/Luft	10
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
2.2.1.1 Baubedingte Beeinträchtigungen	12
2.2.1.2 Anlagebedingte Beeinträchtigungen	13
2.2.1.3 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen	13
2.2.1.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14
2.2.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	14
2.2.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.3.1 Vorbemerkung	15
2.3.2 Vermeidbare Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen	16
2.3.2.1 Schutzgut Mensch	16
2.3.2.2 Schutzgut Landschaft	16

2.3.2.3	Schutzgut Kultur-/Sachgüter	16
2.3.2.4	Schutzgut Pflanzen/Tiere	16
2.3.2.5	Schutzgut Boden	16
2.3.2.6	Schutzgut Wasser	17
2.3.2.7	Schutzgut Klima/Luft	17
2.3.3	Ausgleichbare Beeinträchtigungen und Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen	17
2.3.4	Nichtausgleichbare Beeinträchtigungen und Ableitung von Ersatzmaßnahmen ...	17
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	20
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
Anlagen	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild Kölleda „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“	5
--------------	---	---

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Klimadaten.....	11
Tabelle 2:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung...	14
Tabelle 3:	Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Kompensationsumfanges auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells	19

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Es gilt das Abkürzungsverzeichnis der Begründung.

ANLAGENVERZEICHNIS

Karte: Biotopkartierung

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des B-Plans

Am 12.03.2008 hat der Stadtrat der Stadt Köllda die Aufstellung des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ beschlossen (vgl. Kap. 1.3 der Begründung). Dabei handelt es sich um eine Bestandsüberplanung mit dem Ziel, den bereits eingesetzten Entwicklungsprozess, hin zu einem Gewerbegebiet, aufzugreifen und diesbezüglich Rechtssicherheit zu schaffen, damit die zukünftige bauliche Nutzung des B-Plangebietes eindeutig geregelt ist (vgl. Kap. 2 der Begründung).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen bzw. Fachplanungen (Planerische Rahmenbedingungen)

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz

Die grundsätzlichen Ziele des Natur- und Umweltschutzes sind im BNatSchG und im ThürNatG formuliert. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen, auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und (soweit erforderlich) wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 BNatSchG bzw. § 2 Abs. 2 ThürNatG). Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landwirtschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Schädliche Umwelteinwirkungen sind unter anderem durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden (§ 2 Abs. Nr. 5 BNatSchG).

1.2.2 Bundes-Bodenschutzgesetz

Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens nach § 2 BBodSchG sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen bei Einwirkungen auf den Boden soweit wie möglich vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).

1.2.3 Wasserhaushaltsgesetz

Nach § 1a Abs. 2 WHG sind Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen der Eigenschaften zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

1.2.4 Raumordnung/Landesplanung

Das B-Plangebiet ist im RP-MT als Siedlungsbereich (nachrichtliche Ausweisung) dargestellt (vgl. Kap. 1.6.2. der Begründung).

1.2.5 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Bereich des Landschaftsplanes Köllda (1999). In diesem ist der Geltungsbereich des B-Plans als Siedlungsfläche (Gewerbe/Landwirtschaft) dargestellt, dessen östlicher und südlicher Rand durch Gehölzanpflanzungen landschaftsge-

rechter gestaltet werden sollte. Weitere spezielle auf den Standort bezogene Entwicklungsmaßnahmen werden im Landschaftsplan nicht vorgeschlagen.

1.2.6 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die in den vorstehenden Kapiteln beschriebenen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wurden insbesondere bei der Erarbeitung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (vgl. Kap. 2.3.2) berücksichtigt. Allerdings führt die bauliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Bereichen grundsätzlich zu Konflikten mit den Zielen des Umwelt- und Naturschutzes.

1.3 Nutzungsarten und -intensität

Bei dem durch den B-Plan erfassten Standort handelt es sich ausschließlich um einen bebauten Bereich einer ehemaligen LPG, der sich zwischenzeitlich zu einem vielschichtigem Gewerbegebiet entwickelt hat (vgl. Kap. 1.5 und 2 der Begründung). Einen Überblick über den Standort gibt die nachfolgende Abbildung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und die jeweiligen Nutzungen sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild Kölleda „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ (Befliegung 09.05.2008)



Quelle: Freistaat Thüringen, Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Erfurt.

1.4 Schutzgebiete und -objekte gemäß ThürNatG, BNatSchG und EU-Recht

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgelegten Schutzgebieten und -objekten nach deutschem und europäischem Recht sowie außerhalb von Netz Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Es gibt keine Vorkommen von Pflanzen und Tieren, die in der Anlage 1 der BArtSchV oder in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sowie des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Folgenden werden der vorgefundene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des B-Plangebietes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben. Daraus lassen sich besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Bauleitplanung heraus stellen und Hinweise zur Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen ableiten. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter Menschen, Landschaft, Kultur-/Sachgüter, Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Vorhandene Belastungen (Vorbelastungen) im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft finden ebenfalls Berücksichtigung. Anschließend wird die mit der Umsetzung des B-Plans verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Umsetzung des B-Plans verbundenen Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus im Anschluss Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz erheblich negativer Umweltwirkungen zu entwickeln.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Die im B-Plan überplanten Flächen werden überwiegend gewerblich genutzt (vgl. Abb. 1 der Begründung). Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich u. a. ein Hotel, eine Fleischerei sowie ein Getränke- und Kfz-Handel. An der B 85, die im Westen des Geltungsbereiches des B-Plans verläuft, befindet sich eine Tankstelle.

Bei der Beurteilung der Erholungsfunktion wird die Fähigkeit des Raumes betrachtet, die dem Besucher physische und psychische Regeneration ermöglicht. Außer dem Faktor der Erreichbarkeit spielt das Relief, die Ausstattung mit Naturelementen, die Größe des zusammenhängenden Raumes, Blickbeziehungen und die Intensität der Flächennutzung eine Rolle. Neben der aktiven Erholung, wie Wandern, Radfahren, Spazieren gehen u. Ä., kann die sinnliche Wahrnehmung der Umgebung mit Augen, Nase, Ohren zugleich passive Erholung sein. Auf die passive Erholung können auch kleine Veränderungen der Landschaft und der Umgebung störend (z. B. Lärmzunahme) oder stimulierend (z. B. Bereicherung ausgeräumter Agrarlandschaft mit Gehölzstrukturen) wirken.

Bewertung

Die gegenwärtige Erholungsfunktion des B-Plangebietes ist (trotz des Vorhandenseins eines Hotels) auf Grund der Nutzung als Gewerbegebiet mit gering zu bewerten.

2.1.2 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Im Allgemeinen wird das Landschaftsbild als äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinungs-

form der Landschaft definiert. Die Erscheinungsform der Landschaft ist einerseits gebunden an die objektiv vorhandenen geographischen Gegebenheiten und die äußeren Bedingungen. Andererseits ist sie abhängig von dem subjektiven Eindruck, den die Landschaft bei jedem Menschen erweckt und an das sein persönliches Landschaftserleben geknüpft ist.

Die Gestaltträger, die landschaftsprägend sind und das Landschaftsbild beeinflussen können, umfassen den abiotischen Bereich (Relief und Oberflächengewässer), den biotischen Bereich (Vegetation) und in enger Auseinandersetzung damit das menschliche Wirken (Nutzung, Kulturgüter). Darüber hinaus kann der Charakter der Landschaft anhand von Kriterien beschrieben werden, die die menschlichen Bedürfnisse nach Schönheit, Identifikation und Information am ehesten widerspiegeln:

- Vielfalt
- Naturnähe/Eigenart
- Schutzwürdigkeit einer Landschaft (basierend auf der Existenz von natur- und kulturhistorischen Elementen)

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt etwas außerhalb vom südöstlichen Ortsrand von Kölleda an der B 85 und ist ein ehemaliges LPG-Gelände, das sich zu einem Gewerbegebiet mit Hotel, Tankstelle, Einzelhandel und Landtechnik entwickelt hat.

Bewertung

Der Geltungsbereich des B-Plans ist auf Grund seiner Lage im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild als unempfindlich gegenüber Bebauungen aller Art einzustufen.

2.1.3 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen (z. B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze) und deren Nutzbarkeit durch das geplante Baugebiet (Gewerbegebiet) eingeschränkt werden könnte.

Derzeitig wird der Geltungsbereich des B-Plans als Gewerbegebiet genutzt. Schutzwürdige Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Allerdings hat das TLDA in seiner Stellungnahme vom 08.12.2011 mitgeteilt, dass sich der Geltungsbereich des B-Plans in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet. Insofern ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Bodenarbeiten wertvolle archäologische Funde angetroffen werden.

Bewertung

Die Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist sehr gering. Dies könnte sich aber ändern, wenn wertvolle archäologische Funde angetroffen werden. In diesem Fall ist die weitere Vorgehensweise mit dem TLDA in Weimar abzustimmen.

2.1.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Bestandsaufnahme

Die Fläche des geplanten B-Plans ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt (Biotoptyp-Nr. 9153). Entlang der B 85 hat sich ein z. T. dichter Gehölzgürtel (Biotoptyp-Nr. 9280, 6320, 6500) ausgebildet. Im Süden befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Ackerland (Biotoptyp-Nr. 4100), auf dem sich früher eine Gewächshausanlage befand. Vor allem im Norden und Osten haben sich im Übergangsbereich zum Acker und entlang von Straßen rudernale Säume (Biotoptyp-Nr. 4710) ausgebildet.

Über das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des B-Plangebietes liegen keine Aussagen vor. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans wurde auf floristische oder faunistische Erhebungen verzichtet, da diese angesichts der aktuellen Nutzung (Gewerbegebiet) als wenig sinnvoll erachtet werden.

Allerdings wurde im Jahr 2008 eine flächendeckende Bestandsaufnahme der im (damaligen)

Geltungsbereich anzutreffenden Biotoptypen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Kartierung ist in der Karte „Biotopkartierung“ dargestellt, die dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist.

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen/Tiere erfolgt u. a. auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Marks et al. (1992):

1. Natürlichkeit (Abwesenheit anthropogener Beeinträchtigungen)
2. Diversität (abiotische und biotische Vielfalt)
3. Maturität (Reife von Pflanzen und Ökosystemen)
4. Seltenheit (Seltenheit einer Art, einer Biozönose oder eines Ökosystems)
5. Gefährdungsgrad (Ausmaß regionaler Gefährdung durch anthropogene Einflüsse)
6. Präsenzwert (Flächenanteil der vorhandenen Vegetationstypen in einer naturräumlichen Einheit)
7. Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer eines Ökosystems zur völligen Reife)
8. Entwicklungsfähigkeit (Korrekturfaktor zur Aufwertung im Sinne einer ressourcen- und flächenschonenden Umweltvorsorge)
9. Flächengröße

Geschützte und schutzwürdige Gebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von naturschutzrechtlich festgelegten Schutzgebieten und -objekten.

Bewertung

Angesichts der starken anthropogenen Überformung ist die Bedeutung des B-Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen/Tiere insgesamt als gering anzusehen.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Definition: „*Boden ist das mit Wasser, Luft und Lebewesen durchsetzte, unter dem Einfluss der Umweltfaktoren an der Erdoberfläche entstandene und im Ablauf der Zeit sich weiterentwickelnde Umwandlungsprodukt mineralischer und organischer Substanzen mit eigener morphologischer Organisation...*“ (Schröder, 1992)

Der Boden als oberster belebter Teil der Erdkruste besitzt drei Hauptfunktionen für den Naturhaushalt:

1. Lebensraumfunktion

Bedeutung des Bodens, Lebensgrundlage für pflanzliche und tierische Organismen und somit Voraussetzung für eine standortgemäße Vielfalt an Arten, Lebensgemeinschaften und Landschaftsstrukturen

2. Produktionsfunktion

Fähigkeit des Bodens, den Pflanzen für die Erzeugung von Biomasse Wurzelraum, Nährstoffe und Bodenwasser nachhaltig zur Verfügung zu stellen

3. Regelungsfunktion

Leistungsfähigkeit des Bodens als Filterungs-, Puffer- und Schadstoffumsetzungssystem im Naturhaushalt, z. B. Grundwasserschutzfunktion, Grundwasserneubildungs- und Abflussregulationsfunktion

Überbaute, versiegelte und abgetragene Flächen werden im Sinne der o. g. Ausführungen nicht als Boden verstanden.

Der überwiegende Teil des B-Plangebietes ist bebaut oder anderweitig versiegelt. Im Süden befinden sich mittelgründige, nährstoffreiche Böden, deren Empfindlichkeit gegenüber Auf- und Abtrag als gering zu bewerten ist. Eine Erosionsgefährdung besteht hier nicht. Durch den relativ hohen Tongehalt hat der Boden im Süden des B-Plangebietes eine mittlere Filterfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen. Die Empfindlichkeit ist aus diesem Grund als gering zu bewerten.

Geschützte und schutzwürdige Gebiete/Bodengeologischer Bodenschutz

Im B-Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale oder archäologische Schutzgebiete

nach § 2 bzw. § 19 ThürDSchG. Allerdings sind im Hinblick auf den vorsorgenden und den nachsorgenden Bodenschutz die Bestimmungen des BBodSchG i. V. m. der BBodSchV zu beachten. Nach Information des TLDA ist bei Bodenarbeiten mit archäologischen Funden zu rechnen (vgl. Kap. 3.7 der Begründung).

Bewertungsmaßstab

Mit Hilfe der aufgeführten Kriterien werden die Böden anhand einer fünfstufigen Skala klassifiziert. Aus den Kriterien der Schutzwürdigkeit (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation, Ungestörtheit der Bodenstruktur, Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen, Vorkommen seltener Bodentypen) wird dem Boden ein wirkungsunabhängiger funktionaler Wert zugewiesen.

Stufe V - sehr hoher funktionaler Wert

- Böden unter Wald mit sehr hoher Fruchtbarkeit (Fruchtbarkeitsziffer > 60)
- Böden unter einer Vegetationsstruktur mit hohem funktionalem Wert
- Böden auf Extremstandorten (Wasserhaushalt, Nährstoffarmut)
- erosionsgefährdete Steilhänge oder exponierte Kammlagen der Mittelgebirge, Böden mit sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (sehr geringe Filterfunktion)
- Böden mit sehr hoher Erosionsgefährdung (außerhalb der Kammlagen und extremen Steilhänge)

Stufe IV - hoher funktionaler Wert

- Böden unter Wald mit hoher Fruchtbarkeit (Fruchtbarkeitsziffer 50 – 60)
- Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung mit sehr hoher Ertragsfähigkeit (Bodenzahl > 70)
- Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (geringe Filterfunktion)
- Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung oder Umlagerung
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung

Stufe III - mittlerer funktionaler Wert

- Böden unter Wald mit mittlerer Fruchtbarkeit (Fruchtbarkeitskennziffer 40 - 49)
- Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung mit hoher Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 50 - 70)
- Böden mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (mittlere Filterfunktion)
- Böden mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Umlagerung

Stufe II - geringer funktionaler Wert

- Böden unter Wald mit geringer und sehr geringer Fruchtbarkeit (Fruchtbarkeitskennziffer 20 - 39)
- Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung mit mäßiger Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 30 - 50)
- Böden mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (hohe Filterfunktion)
- Böden mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung oder Umlagerung

Stufe I - sehr geringer funktionaler Wert

- Böden unter landwirtschaftlicher Nutzung mit geringer Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 10 - 30)
- Ablagerungen, Aufschüttungen, Abtragungen und sonstige sehr starke Bodenveränderungen sowie unversiegelte Böden innerhalb der Siedlungsbereiche
- Böden mit sehr geringer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag (sehr hohe Filterfunktion)
- Böden mit sehr geringer Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung oder Umlagerung

Bewertung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist dem Geltungsbereich des B-Plans insgesamt ein geringer funktionaler Wert zuzuordnen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächenwasser und wasserwirtschaftliche Verhältnisse

Der Standort des B-Plangebietes hat keinerlei Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer). Westlich, im Bereich der Tankstelle, befindet sich ein wassergefülltes Betonbecken, das als Feuerlöschteich dienen soll.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist nach Auskunft des zuständigen Abwasserzweckverbandes nunmehr abwassertechnisch erschlossen (vgl. Kap. 3.6.10 der Begründung).

Grundwasser

Das Grundwasser liegt im Lockergestein über Festgestein unter 5 m an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Gebiet zwischen 50 bis 100 mm pro Jahr.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen oder sonstigen Gebieten mit wasserrechtlichen Festsetzungen.

Bewertungsmaßstab

Die Bedeutung des B-Plangebietes im Hinblick auf das Grundwasser hängt von der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen ab. Bei Oberflächengewässern werden die Gewässergüte und auch die Größe (ausgedrückt durch den Abfluss und das oberirdische Einzugsgebiet) zur Beurteilung des funktionalen Wertes herangezogen. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist bei Bächen wegen des geringen Abflusses und damit des geringen Verdünnungseffektes höher als bei Flüssen.

Stufe III – hoher funktionaler Wert

- Schutzzone I und II ausgewiesener Wasserschutzgebiete
- Grundwasserflurabstand gering (0 - 2 m)
- Grundwasserflurabstand mittel (2 - 10 m bei Grundwassernichtleitern bzw. Grundwasserstauern; 2 - 20 m bei Grundwasserleitern) und Grundwasserdeckschichten schwach durchlässig (bis durchlässig) (k_f -Wert = 10^{-7} - 10^{-6}) und durchlässiger
- Grundwasserflurabstand groß (> 10 m bei Grundwassernichtleitern bzw. Grundwasserstauern; > 20 m bei Grundwasserleitern) und Grundwasserdeckschichten sehr stark durchlässig (k_f -Wert = 10^{-4} - 10^{-2})
- genutzte Grundwasservorkommen für Trinkwasserzwecke mit geringer bis hoher Entnahmemenge
- Fließgewässer unbelastet bis gering belastet
- Oberirdisches Einzugsgebiet mit mehr als 10 km² Fläche
- mehr als 10 l/s durchschnittlicher Abfluss

Stufe II – mittlerer funktionaler Wert

- Schutzzone III ausgewiesener Wasserschutzgebiete
- Grundwasserflurabstand mittel (2 - 10 m bei Grundwassernichtleitern bzw. Grundwasserstauern; 2-20 m bei Grundwasserleitern) und Grundwasserdeckschichten schwach durchlässig (bis durchlässig) (k_f -Wert = 10^{-7} - 10^{-6}) und weniger durchlässig
- Grundwasserflurabstand groß (> 10 m bei Grundwassernichtleitern bzw. Grundwasserstauern; > 20 m bei Grundwasserleitern) und Grundwasserdeckschichten schwach durchlässig (bis durchlässig) (k_f -Wert = 10^{-7} - 10^{-6}) und durchlässiger
- Grundwasservorkommen für Brauchwasserzwecke mit geringer bis hoher Entnahmemenge
- Vorkommen von Quellen
- Fließgewässer mäßig bis kritisch belastet
- oberirdisches Einzugsgebiet mit 2 km² - 10 km² Fläche
- zwischen 2 l/s und 10 l/s durchschnittlicher Abfluss

Stufe I – geringer funktionaler Wert

- Grundwasserflurabstand groß (> 10 m bei Grundwassernichtleitern bzw. Grundwasserstauern; > 20 m bei Grundwasserleitern) und Grundwasserdeckschichten schwach durchlässig (bis durchlässig) (k_f -Wert = 10^{-7} - 10^{-6}) und weniger durchlässig
- Fließgewässer stark bis übermäßig verschmutzt
- oberirdisches Einzugsgebiet mit weniger als 2 km² Fläche
- weniger als 2 l/s durchschnittlicher Abfluss

Bewertung

Angesichts der Lage des B-Plangebietes und des hohen Versiegelungsgrades ist dem Schutzgut Wasser nur ein geringer funktionaler Wert zuzuordnen.

2.1.7 Schutzgut Klima/Luft

Bestandsaufnahme

Thüringen befindet sich im Übergangsbereich vom ozeanischen Küstenklima Westeuropas und Nordwestdeutschlands zum kontinentalen Binnenklima Osteuropas. Abgeleitet von den vor Ort auftretenden klimabestimmenden Parametern gehört der Geltungsbereich des B-Plans zum Klimabereich „Südostdeutsche Becken und Hügel“. Im Vergleich zu anderen

Thüringer Gebieten ist das auftretende Klima verhältnismäßig warm und trocken. Aus dem Klima-Atlas der DDR (1953) können darüber hinaus noch die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Daten abgeleitet werden.

Tabelle 1: Klimadaten

Mittlere Jahrestemperatur	7° C
Mittlere jährliche Niederschlagsmenge	720 mm
Monat der höchsten Niederschläge	Juli
Niederschlagsärmster Monat	Februar
Hauptwindrichtung:	Südwest bis West
Nebenwindrichtungen:	West
Anzahl der Sommertage (Maximum der Lufttemperatur > 25 °C)	15
Anzahl der Regentage (mindestens 1 mm Niederschlag)	100 - 110
Anzahl der Nebeltage (Talnebel)	40
Anzahl der Frosttage (Minimum der Lufttemperatur < 0 °C)	108
Anzahl der Eistage (Minimum der Lufttemperatur < 0 °C)	41
Mittlerer Beginn eines Tagesmittels der Lufttemperatur > 5 °C (Dauer der Vegetationsperiode)	31.03. - 05.04.
Mittlere Andauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur > 5 °C	210 - 220 Tage
Mittleres Ende eines Tagesmittels der Lufttemperatur > 5 °C	31.10. - 05.11.

Aus: Klima-Atlas für das Gebiet der DDR, Meteorologischer u. Hydrologischer Dienst der DDR (Hrsg.), Potsdam (1953)

Der Geltungsbereich des B-Plans ist überwiegend bebaut oder versiegelt. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich geringe Anteile einer ausgedehnten Ackerfläche. Ackerflächen zählen zu den Gebieten der Kaltluftentstehung, die eine mittlere Temperaturamplitude aufweisen. Tagsüber kommt es zu einer raschen Erwärmung und nachts zu einer raschen Abkühlung der Oberfläche und damit auch der darüber liegenden Luftschichten.

Geschützte und schutzwürdige Gebiete

Der Geltungsbereich des B-Plans sowie die angrenzenden Bereiche sind kein Bestandteil von Klimaschutzzonen.

Bewertungsmaßstab

Der funktionale Wert des B-Plangebietes erfolgt nach dem Beitrag der einzelnen Flächen für die lokalen Klima- und Luftverhältnisse. Die Bewertungskriterien für das Klima richten sich dabei nach

- der Größe des Kaltluftentstehungsgebietes,
- dem Anteil der Wiesen- und Ackerflächen (hohe Kaltluftproduktivität),
- der Stärke und Richtung des Gefälles von Kaltluftabflussbahnen (Hanglänge, -neigung, -querprofil und Rauigkeit der Talsohle),
- der Größe und Entfernung betroffener Siedlungen,
- dem Vorkommen frostgefährdeter landwirtschaftlicher Kulturen und bei der Luft (Luftregenerationsfähigkeit von Vegetationsbeständen),
- der Größe des Frischluftentstehungsgebietes,
- dem Vegetationsbestand und der Struktur (Schichtung, Bedeckungsgrad, Bestand).

Bewertung

Da das B-Plangebiet bebaut und versiegelt ist, besitzt es im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft nur einen sehr geringen funktionalen Wert. Bezüglich der Frischluftentstehung besitzt der Geltungsbereich des B-Plans ebenfalls nur eine sehr geringe funktionale Wertigkeit.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere berücksichtigungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind für das B-Plangebiet nicht feststellbar. Insofern ist dem Schutzgut „Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern“ nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz beizumessen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der geplanten Festschreibung als Gewerbegebiet wird Rechtssicherheit für die verschiedenen Eigentümer/Nutzer und die Bauverwaltung geschaffen. Die Erschließungsanlagen (Straßen/Wege, Wasserver- und Abwasserentsorgung usw.) sollen mit Hilfe von Fördermitteln rechtskonform hergestellt bzw. neu geordnet werden. In diesem Kapitel werden die mit der vorgesehenen Entwicklung verbundenen Wirkfaktoren/Beeinträchtigungen sowie die daraus resultierende Beeinträchtigungsintensität der Schutzgüter analysiert. Dabei wird unterschieden nach

- baubedingten Beeinträchtigungen (zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen während der Bauzeit),
- anlagebedingte Beeinträchtigungen (dauerhafte Beeinträchtigungen durch zu errichtende Gebäude und baulichen Anlagen) sowie
- betriebsbedingte Beeinträchtigungen (Beeinträchtigung durch die Nutzung).

Die Beeinträchtigungsintensität wird als erheblich oder als nicht erheblich angegeben. Diese Einschätzung bildet die Grundlage für die Herleitung von Vorschlägen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. Kap. 2.3).

2.2.1.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen können resultieren aus:

- Flächeninanspruchnahme durch Bodenauf- und -abtrag und durch zeitlich begrenzte Inanspruchnahme angrenzender Flächen (z. B. für Zufahrten, Zwischendeponierung u. Ä.)
- Schadstoffeintrag (durch Maschinen-/Fahrzeugbetrieb)
- Lärm (durch Maschinen-/Fahrzeugbetrieb)

Baubedingte Beeinträchtigungen können grundsätzlich über den Zeitraum der Bautätigkeit hinaus bestehen bleiben (z. B. bei Rodung), insofern kann ggf. auch eine erhebliche Beeinträchtigungsintensität zugemessen werden.

Schutzgut Mensch

Baubedingte Beeinträchtigungen können die Aufenthaltsqualität des vorhandenen Hotels beeinträchtigen. Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind auszuschließen.

Schutzgut Landschaft

Auf Grund der Bautätigkeit kann es baubedingt zu einer Veränderung und entsprechenden Prägung des Landschaftsbildes kommen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden von baubedingten Beeinträchtigungen nicht berührt. Allerdings können bei Bauarbeiten archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Baubedingt können die bisherigen Biotope vollständig beseitigt und die jeweils angetroffene Lebensgemeinschaft beeinträchtigt bzw. vernichtet werden. Baubedingte Lärmemissionen können insbesondere das Brutverhalten von Vögeln in der näheren Umgebung stören. Baubedingte Stoffeinträge (z. B. Öl, Abrieb, Bau- und Hilfsstoffe) können sich verändernd auf verbleibende Standorte auswirken.

Schutzgut Boden

Baubedingt kann es zu Bodenauf- und -abtragungen sowie zur Zerstörung der Nutzungs-, Standort- und Lebensraumfunktionen kommen. Das Befahren und das Ab- und Umlagern von Bodenmaterial auf vom eigentlichen Bauvorhaben nicht betroffenen Flächen kann darüber hinaus zu Bodenverdichtungen und sonstigen Störungen (z. B. durch Mutterbodenmieten), zur Vernichtung der Vegetation sowie zu Bodenverunreinigungen (z. B. mit Öl, Abrieb, Bau- und Hilfsstoffen) führen. Zudem ist während der Bauphase, insbesondere im Bereich

der künftigen Vegetationsstandorte, mit einer Einarbeitung von Baumaterial- und Mörtelresten in die verbliebenen unverbauten Böden zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Baubedingt kann es im gesamten Baugebiet zu Bodenauf- und -abtragungen sowie zu einer Verdichtung des Bodens kommen, was zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führt. Dadurch kann es zu einer zusätzlichen Belastung der Vorfluter kommen. Baubedingte Verunreinigungen der Bodenoberfläche können mit dem abfließenden Niederschlagswasser in die Vorfluter gelangen und u. U. toxisch wirken. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass während des Baustellenbetriebes grundwassergefährdende Stoffe z. B. von Maschinen (Öl, Diesel) durch Auswaschung das Grundwasser kontaminieren können.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Baustellentätigkeit können Emissionen (Schadgase von Maschinen und Fahrzeuge) aber auch Staub zu einer lokalen Beeinträchtigung der Luftqualität führen.

2.2.1.2 Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden anlagebedingt nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Da das B-Plangebiet bereits bebaut und versiegelt wurde, ist eine erhebliche anlagenbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft unvermeidbar.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans, insbesondere mit der Herstellung der geplanten Erschließung im Süden des Geltungsbereiches gehen in erster Linie Ackerlandbiotope verloren, die jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt aufweisen. Zerschneidungseffekte innerhalb des Landschaftsraumes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die für die Umsetzung des B-Plans in Anspruch genommene Bodenfläche wird nahezu vollständig zerstört bzw. nachhaltig beeinträchtigt. Die natürliche Funktion als Standort- und Lebens-raumpotential sowie die Regulationsfunktion gehen dabei verloren. Der Verlust aller Entwicklungsmöglichkeiten und die Zerstörung des Oberbodens im Bereich der nur teilversiegelten Flächen können (trotz des eingeschränkt noch möglichen Gasaustausches und der z. T. noch vorhandenen Durchlässigkeit) zu einem vollständigem Funktionsverlust führen.

Schutzgut Wasser

Der Anteil an versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen usw.) ist bereits sehr hoch im Geltungsbereich des B-Plans. Die mit der Umsetzung des B-Plans neu versiegelten Flächen (Zuwegung im Süden des Geltungsbereiches) trägt prinzipiell zu einem erhöhten Oberflächenabfluss bei. Im Hinblick auf den Gebietswasserhaushalt ist dies jedoch unerheblich, da die entsprechende Fläche viel zu klein ist, um diesbezüglich wirksam zu werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die vorhandenen versiegelten Oberflächen sowie unbegrünte oder reflektierende Fassadenoberflächen heizen sich bei entsprechender Sonnenstrahlung auf und erwärmen die umgebene Luft (Wärmeinseleffekt).

2.2.1.3 Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Schutzgut Mensch

Die Nutzung des Hotels kann durch Lärm im Gewerbegebiet beeinträchtigt werden.

Kultur- und Sachgüter, Landschaft

Die Nutzung als Gewerbegebiet führt zu keiner betriebsbedingten Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Durch den Betrieb im Gewerbegebiet sind keine Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind mit dem Betrieb des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch den Betrieb des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Mit dem Betrieb des Gewerbegebietes können Emissionen einher gehen, die grundsätzlich einen Beitrag zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft leisten können. Allerdings ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des Gewerbegebietes nach dem Stand der Technik keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.2.1.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wie im Kapitel 2.1.8 ausgeführt, ist das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im vorliegenden Fall ohne relevante Bedeutung. Insofern erübrigt sich eine Betrachtung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit.

2.2.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung des B-Plangebietes liegen die Umweltwirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die Realisierung der Erschließungsanlagen im Süden des Geltungsbereiches. In der Tabelle 2 sind weitere zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit bei Realisierung des geplanten Baugebietes zusammengefasst.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung durch Zunahme von Verkehrsströme	-
	- Verlust von Erholungsfunktion	-
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Lebensraum (Ackerland) durch Überbauung	■ ■
	- Umwandlung von Ackerlandbiotopen durch Anlage von Bankette/Graben	-
Boden	- Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	■ ■ ■
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von (Oberflächenwasser-)Retentionsflächen	■
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Eröffnung von Bautätigkeit in einem bisher unbebauten Außenbereich in Ortsrandlage	-
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung	-
■ ■ ■ sehr erheblich ■ ■ erheblich ■ weniger erheblich - nicht erheblich		

2.2.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Verzicht auf den B-Plan würde an der bisherigen Nutzung (Gewerbegebiet) nichts ändern. Allerdings ist dann bei Nutzungsänderungen von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden mit Genehmigungsschwierigkeiten zu rechnen. Fördermittel für die dringende Herstellung bzw. Neuordnung von Erschließungsanlagen, insbesondere Trink- und Abwasser, könnten nicht in Anspruch genommen werden. Der Stadt Kölleda würden bei Nichtaufstellung des B-Plans u. a. finanzielle Nachteile entstehen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Vorbemerkung

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Entwicklung (Gewerbegebiet) zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen (vgl. § 15 Abs. 1 BNatSchG) bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG).

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen durch gleichwertige, im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriff stehende Maßnahmen und in angemessener Zeit wieder hergestellt werden und wenn nach Beendigung der Maßnahme keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Von Ersatz ist dem gegenüber dann die Rede, wenn:

- ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen Maßnahme und Eingriff nicht wiederhergestellt werden kann (wenn z. B. im Umfeld der Beeinträchtigung nur hochwertige, natürliche Lebensräume existieren, die durch Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Wert eher vermindert würden)
- ein Ausgleich technisch oder ökologisch nicht zu realisieren ist (wenn z. B. keine Flächen mit geeigneten abiotischen Standortfaktoren verfügbar sind)
- die Entwicklungszeit einer Maßnahme über einen längerfristigen Zeitraum hinaus greift (\geq 25 Jahre)

Sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen sollen der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt dienen. Sie werden deshalb zusammenfassend als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet. Eine Kompensationsmaßnahme kann gleichzeitig die Wiederherstellung mehrerer Naturhaushaltsfunktionen erfüllen (Waldneubegründung dient u. a. dem Bodenschutz, dem Grundwasserschutz, dem Klimaschutz sowie pflanzen- und tierökologischen Funktionen). Andererseits kann es zur Kompensation eines Eingriffs aber auch notwendig sein, Maßnahmen auf mehreren Teilflächen vorzusehen, falls eine Funktion an einer Stelle nicht vollständig wiederhergestellt werden kann.

Darüber hinaus besitzt die Kompensationsmaßnahme eine landschaftsgestalterische Komponente, d. h. sie kann dazu beitragen, Eingriffe in das Landschaftsbild zu mildern oder auszugleichen. Gestaltungsmaßnahmen dienen allein der Kompensation des technischen Eingriffs in das Landschaftsbild bzw. dessen gestalterische Neugestaltung oder Aufwertung. Sie sollen das technische Objekt soweit es geht in die Landschaft einbinden.

2.3.2 Vermeidbare Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen

2.3.2.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung/Verringerung

Der Bereich um das bestehende Hotel wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung dahin gehend eingeschränkt, dass nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind (vgl. Kap. 3.1 der Begründung).

Unvermeidbare Belastungen

Unvermeidbare Belastungen resultieren ggf. aus kurzzeitigen Lärmspitzen durch den Verkehr auf der B 85.

2.3.2.2 Schutzgut Landschaft

Vermeidung/Verringerung

Mit der geplanten Baumreihe im Süden des Geltungsbereiches (vgl. Kap. 2.3.4) wird die bautechnische Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild abgemildert.

Unvermeidbare Belastungen

Mit der Errichtung von Baukörpern außerhalb der Ortslage in einer weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft erfolgte der Eingriff in das Landschaftsbild bereits ab dem Jahr 1965.

2.3.2.3 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Vermeidung/Verringerung/Unvermeidbare Belastungen

Mit der Umsetzung des B-Planes geht keine Beeinträchtigung oder unvermeidbare Belastung von Kultur- und sonstigen Sachgütern einher.

2.3.2.4 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Vermeidung/Verringerung

Durch baurechtliche Festsetzungen zum Höchstmaß der baulichen Nutzung lassen sich langfristig ggf. wieder Vegetationsstandorte (nicht überbaubare Grundstücksfläche) herstellen.

Unvermeidbare Belastungen

Die rechtmäßige Errichtung von Gebäuden und versiegelten Flächen unterliegen dem Bestandsschutz. So ist auch langfristig von einem sehr hohen Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet auszugehen.

2.3.2.5 Schutzgut Boden

Vermeidung/Verringerung

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl lassen sich langfristig ggf. wieder offene Bodenflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche) herstellen. So ist entsprechend Art. 1, § 1a Abs. 1 BauROG zu beachten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Weiterführend heißt es in Art. 2, § 2 Abs. 8 BauROG: *“Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen soll der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden“*.

Für die humosen Oberböden gelten in Bezug auf den Verwendungszweck besondere Schutzbestimmungen. Entsprechend Art. 1, § 202 BauROG ist *“Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“*. Dementsprechend sind Mutterböden grundsätzlich gesondert zu gewinnen und für den Fall, dass sie nicht sofort weiter verwendet werden, ge-

trennt zwischen zu lagern. Für die Mutterböden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2 m nicht zu überschreiten und ein Befahren oder eine Verdichtung auf andere Weise zu vermeiden (vgl. DIN 18300).

Unvermeidbare Belastungen

Die mit der Überbauung einhergehende Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen ist unvermeidbar. Für rechtmäßig errichtete Gebäude und Erschließungsanlagen besteht ein weitgehender Bestandsschutz.

2.3.2.6 Schutzgut Wasser

Vermeidung/Verringerung

Unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen werden Festlegungen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen getroffen, damit das Niederschlagswasser im Geltungsbereich des B-Plans zurückgehalten werden kann. Hierfür kommen folgende untereinander kombinierbare Möglichkeiten in Betracht:

- Sammlung in Lösch- und Regenwasserbehältern, Zisternen oder Regenrückhaltebecken mit Versickerung des Überlaufs
- Brauchwassernutzung/Prozesswasser
- flächige Versickerung
- Versickerung in Mulden-Rigolen Systemen

Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und damit einhergehende Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Planes ist unvermeidbar.

2.3.2.7 Schutzgut Klima/Luft

Vermeidung/Verringerung

Die geplanten Baumanpflanzungen wirken positiv auf das Schutzgut Klima/Luft (vgl. nachfolgenden Exkurs).

Exkurs: Klimatische Wohlfahrtswirkung von Bäumen

Ein Laubbaum mit einem Kronendurchmesser von acht Metern verdunstet im Jahresdurchschnitt ca. 30.000 Liter Wasser, dies entspricht einem Energieverbrauch (Wärmeentzug) von ca. 66.000 MJ; zugleich vermag dieser Baum ca. 6,5 Zentner Staub zu binden. Der gebundene Staub wird mit dem Regenwasser abgewaschen, so dass sich die mögliche Staubfilterkapazität ständig erneuert.

Unvermeidbare Belastungen

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind auf Grund der Flächengröße des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.

2.3.3 Ausgleichbare Beeinträchtigungen und Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes sind sowohl innerhalb des geplanten Baugebietes als auch im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang nicht realisierbar, da hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

2.3.4 Nichtausgleichbare Beeinträchtigungen und Ableitung von Ersatzmaßnahmen

Für Eingriffe, die nicht ausgleichbar sind, wie z. B. Versiegelung von Boden (wenn keine Möglichkeit besteht, entsprechende Flächen zu entsiegeln) oder der Verlust von Biotopen mit einer Entwicklungszeit > 25 Jahre (Wald), werden in diesem Kapitel Maßnahmen angeführt, die die Wert- und Funktionselemente der jeweiligen vom Eingriff betroffenen Schutzgüter ersatzweise und gleichartig wieder herstellen.

Alle in Betracht kommenden Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung wurden im Juni 2012 mit der UNB des LK Sömmerda abgestimmt.

Im Folgenden werden die Festsetzungen im Hinblick auf die Kompensation bzw. die Ersatzmaßnahmen aufgeführt, die in ihrer Summe einen Ersatz für den mit dem geplanten Baugebiet einhergehenden Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung von Ackerland) schaffen.

- Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu sammeln und zu verwerten. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte dem Naturkreislauf durch Retention, Verdunstung und zeitverzögertes Einleiten in den Vorfluter zurückzuführen. Dabei ist zu beachten, dass auf Grund der latenten Subrosionsgefahr (vgl. Kap. 3.10 der Begründung) keine (punktuelle) Versickerung des Oberflächen-/Niederschlagswassers in der Nähe von Gebäuden erfolgt
- Je angefangener 300 m² der überbauten Grundstücksfläche der privaten Grundstücke ist unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzung mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind, außer bei Obstbäumen, mindestens folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm (gemessen in 1 m Höhe). Für Obstgehölze sind mindestens folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten: Hochstamm, Stammumfang 7 cm (gemessen in 1 m Höhe).
- Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standort-heimische Gehölzarten (Bäume) aus dem nachfolgend beispielhaft aufgeführten Artenspektrum zu verwenden.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Juglans regia	Walnuss	Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche	und	
Quercus robur	Stiel-Eiche	Obstgehölze als Hochstamm (Apfel, Birne,	
Tilia cordata	Winter-Linde	Pflaume oder Süßkirsche)	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		
- Neuanlage einer Feldhecke (Biotoptyp: 6120) auf 1.350 m² im Süden des Vorhabengebietes auf einer Teilfläche des Flurstückes 50/81 in der Flur 7 der Gemarkung Kölleda

Mit der Realisierung der zuvor beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die mit dem ausgewiesenen Gewerbegebiet unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter vollständig kompensiert werden. Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Anlage einer weiteren Baumreihe empfohlen (Gestaltungsmaßnahme):

- Pflanzung von 8 Linden (*Tilia cordata*, Biotoptyp: 6320, Länge: ca. 80 m, Breite: ca. 3 m, Pflanzabstand: ca. 10 m) in der Qualität: HS 3xv. StU 10-12 cm auf einer Teilfläche des Flurstücks 50/46 in der Flur 7 der Gemarkung)

Eine zusammenfassende Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Kompensationsumfanges auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005) erfolgt in der Tabelle 3. Hinweise zur Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sind dem Kapitel 3.8 der Begründung zu entnehmen.

Tabelle 3: Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Kompensationsumfanges auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005)

BEWERTUNG DER (EINGRIFFS-)FLÄCHEN									BEWERTUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN								
Anlagen Nr./ Eingriffs- fläche	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeu- tungs- stufen- differenz	Flächen- äquiva- lent	Bemerkung	Anlagen Nr./ Maßnahme	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeu- tungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent	Bemerkung
vgl. Umwelt- bericht A	Angaben in m² B	Biotoptyp (-schlüssel) C	Bedeu- tungsstufe D	Biotoptyp (-schlüssel) E	Bedeu- tungsstufe F	Eingriffs- schwere G=F-D	Wert- verlust H=BxG	I	vgl. Um- weltbericht J	Angaben in m² K	Biotoptyp (-schlüssel) L	Bedeu- tungsstufe M	Biotoptyp (-schlüssel) N	Bedeu- tungsstufe O	Aufwer- tung P=O-M	Wert- zuwachs Q =KxP	R
2515	322	Feuerlöschteich (2515)	20	Feuerlöschteich (2515)	20	0	0		E 1	1.350	Acker (4100)	20	Feldgehölz (6120)	40	+20	27.000	
4100	3.020	Acker (4100)	20	Acker (4100)	20	0	0		G	240	Acker (4100)	20	Baumreihe (6320)	35	+15	3.600	3 x 80 m
4260	2.576	Grünland (4260)	25	Grünland (4260)	25	0	0										
6224	1.467	Gebüsch (6224)	35	Gebüsch (6224)	35	0	0										
8391	2.447	Techn. Versor- gung (8391)	0	Techn. Versor- gung (8391)	0	0	0										
8392	4.315	Lagerflächen, unversiegelt (8392)	10	Lagerflächen, unversiegelt (8392)	10	0	0										
8392	3.630	Lagerflächen, versiegelt (8392)	0	Lagerflächen, versiegelt (8392)	0	0	0										
9152	98	Tankstelle (9152)	0	Tankstelle (9152)	0	0	0										
9153, 9142, 9217	19.118	ehemalige LPG (9153), Gewer- befläche (9142), Garagen (9217)	0	ehemalige LPG (9153), Gewerbe- fläche (9142), Garagen (9217)	0	0	0										
9214	1.091	Weg, unversie- gelt (9214)	10	Weg, unversie- gelt (9214)	10	0	0										
9215	2.534	Parkplatz (9215)	0	Parkplatz (9215)	0	0	0										
9216, 9219	31.881	Weg, versiegelt (9216), Straßen (9219)	0	Weg, versiegelt (9216), Straßen (9219)	0	0	0										
9280	3.305	Verkehrsbe- gleitgrün (9280)	0	Verkehrsbegleit- grün (9280)	0	0	0										
9318	3.367	Scherrasen (9318)	20	Scherrasen (9318)	20	0	0										
9392	1.675	Ruderalflur (9392)	20	Ruderalflur (9392)	20	0	0										
9399	395	Sonstige Grün- fläche (9399)	20	Sonstige Grün- fläche (9399)	20	0	0										
Wegeflur- stück 228/50	605	Acker (4100)	20	Erschließungs- weg (9213)	0	-20	12.100	5 x 121 m									
Wegeflur- stück 50/46	430	Acker (4100)	20	Erschließungs- weg (9213)	0	-20	8.600	5 x 86 m									
Summe	82.276	-20.700							+30.600 (Diff.: +9.900)								

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Durch die bereits bestehende Bebauung (Bestandsplanung) bestehen zum Standort des B-Plangebietes keine Alternativen.

Planinhalt

Zahlreiche Hinweise und Anregungen von unterschiedlichen Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Offenlegung des B-Plans eingegangen sind, wurden in Form von textlichen Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt. Gemäß des Planungsziels der Stadt Kölleda, den künftigen Bauherren eine weitgehende Flexibilität zu ermöglichen, weist der B-Plan eine relativ geringe Regelungsdichte auf.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Für die Einschätzung der relevanten Umweltfolgen durch die Umsetzung des B-Planes lagen dennoch hinreichend Beurteilungskriterien vor.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Inhalte des B-Plans unterliegen regelmäßig der Prüfung durch die Stadt Kölleda. Die Vollzugskontrolle bezüglich der im B-Plan festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft obliegt grundsätzlich der Stadt Kölleda in Zusammenarbeit mit UNB des Landkreises Sömmerda.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Seit 1965 hat sich der heutige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda von einem Betriebsstandort einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) zu einem Gewerbegebiet mit Hotel, Tankstelle, Kfz-Werkstatt, Fleischerei, produzierendem Gewerbe und Technikstützpunkt der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH entwickelt (Größe ca. 8,23 ha).

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans will die Stadt Kölleda den eingesetzten Entwicklungsprozess, hin zu einem Gewerbegebiet, aufgreifen und eine diesbezüglich Rechtssicherheit schaffen, damit die zukünftige bauliche Nutzung eindeutig geregelt ist. Die Ausweisung neuer bisher unbebauter Gewerbeflächen ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda nicht geplant (Bestandsüberplanung).

Durch die bestehende Bebauung und dem hohen Grad an Versiegelung für Verkehrs-, Rangier-, Abstellflächen ist der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt (Ausbau der südlichen Erschließung des Geltungsbereiches durch die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH) sehr gering. So sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

gen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB: Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Straßenbauversiegelung.

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz dokumentiert.

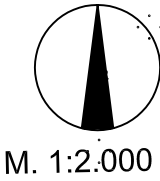
Der Bebauungsplan reagiert auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion mit einer Reihe von Festsetzungen. Diese betreffen u. a. die

- maximal zulässige Bebaubarkeit (Versiegelung) von Bodenflächen,
- Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen,
- Anlage einer Feldgehölzhecke

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda zu erwarten sind.

ANLAGE

Karte: Biotopkartierung



Legende

Biotoptypen Bestand

2214

Graben

2515

Naturfernes Kleingewässer

4100

Acker

4260

Stark verändertes Weideland

4711

Grasrelcher, ruderaler Saum frischer Standorte

6110

Feldhecke, überwiegend Büsche

6120

Feldhecke, überwiegend Bäume

6224

Laubgebüsch frischer Standorte

8391

Technische Ver- und Entsorgungsanlage

8392

Lagerflächen außerhalb von Gärten und Höfen

9142

Gewerbefläche

9152

Flächen der Infrastruktur (Tankstelle)

9153

Agrargenossenschaft, ehemalige LPG

9154

versiegelte Fläche nicht identifizierbarer Nutzung

Laubbaum

Nadelbaum

Obstbaum

9214

Wirtschaftsweg, unversiegelt

9215

Parkplatz

9216

Wirtschaftsweg, versiegelt

9217

Garagenanlage

9280

Verkehrsbegleitgrün

9318

Scherrasen

9319

sonstige gestaltete Anlage

9392

Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten

9399

sonstige Grünfläche

Kartiergrenze

Kartenhintergrund: Liegenschaftskarte der Stadt Kölleda

INDEX	DATUM	ÄNDERUNG	NAME
Natur und Landschaft			
Planung:		Bauherr:	
 Weimarische Straße 29 b 99099 Erfurt www.thlg.de Tel.: 0361/4413-0 Fax: 0361/4413-272 E-Mail: erfurt@thlg.de		Stadt Kölleda Markt 1	
		99625 Kölleda	
Projekt-Nr.:	—	Bauvorhaben: B-Plan 01/08 GE "Gewerbepark an der Weimarischen Straße" Kölleda	
Datum:	2008		
Bauherr:			
Planer: Knoll / Linke		Zeichnungsinhalt: Biotopkartierung	
Zeichner: Linke			
Abtlg.-Ltr. Neugebauer		Maßstab: 1:2.000	Format: A3
Zeichng.-Pfad:	M:\Bauleitplanung\B_PLANIKölleda\CAD\Kölleda_B_Plan_2012-06-20_Bestandskartierung.dwg		
		Bl.-Nr.:	01