

Gemeinde Amt Wachsenburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hörmann KG“ 4. Änderung

Satzung

 **Architekturbüro Dr. Walther + Walther**
Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13
Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
e-mail [info@ dr-walther-walther.de](mailto:info@dr-walther-walther.de)
homepage www.dr-walther-walther.de
Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

Begründung

Arbeitsstand

20.08.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Verfahrensablauf
3. Geltungsbereich
4. Standortalternativen
5. Übergeordnete Planungen
6. Charakteristik des Bestandes
7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
 - 8.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Planinhalte
 - 8.2. Begründung der Festsetzungen der 4. Änderung
 - 8.2.1. Grundsatz
 - 8.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2.3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
 - 8.2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 - 8.2.5. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 8.2.6. Flächen für die Landwirtschaft
 - 8.2.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.2.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.2.9. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
 - 8.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO
9. Hinweise zum Planvollzug
10. Flächenbilanz

Anlage 1: Umweltbericht 20.08.16

Anlage 2: „Schallemissions- und –immissionskataster für das Werk Ichttershausen der HÖRMANN KG“
- Aktualisierung Juli 2015 der deBAKOM GmbH vom 25.07.2015

1. Planungserfordernis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011, ist seit dem 11.10.2011 rechtskräftig. Die Hörmann KG Ichtershausen verzeichnete seit der Produktionsaufnahme im Jahre 1999 einen stetigen Sortimentszuwachs. Der Anlass der damaligen Planung war der sich daraus ergebende Flächenbedarf der Firma für die Erweiterung der Produktionsanlagen, der Lagerflächen sowie der Flächen für Bauwerke zur Aufnahme der technischen Ausrüstung und des innerbetrieblichen Verkehrs.

Zwischenzeitlich hat sich das Produktionssortiment nochmals weiter entwickelt, so dass die Hallen, die auf der planungsrechtlichen Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011, errichtet wurden bzw. derzeit errichtet werden, an ihre Kapazitätsgrenzen kommen.

Die Firma Hörmann KG Ichtershausen plant nunmehr die Erweiterung der vorhandenen Produktionsanlagen mit baulichen Anlagen nördlich der vorhandenen Halle unter flächiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche.

Die geplanten baulichen Erweiterungen sind im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht mehr möglich. Um den Standort an sich nachhaltig erhalten zu können, ist das Bebauungsverfahren zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeinde Amt Wachsenburg führt ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB.

Es wurde ein Vorentwurf mit Arbeitsstand 10.07.2015 für die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden durch die Verwaltung der Gemeinde aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Hinweise wurden im Ergebnis einer Zwischenabwägung in den Entwurf eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat am 27.10.2015 den Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit Stand vom 09.10.2015 gebilligt und die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand im Zeitraum vom 11.12.2015 bis 15.01.2016 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 18.11.2015 um eine Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Flur 2, Gemarkung Thörey und Flur 3, Gemarkung Sülzenbrücken, wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 553/10 teilweise, 556/2, 553/20, 553/31 Flur 2, Gemarkung Thörey (Thöreyer Straße) sowie 477/2, der östlichen Grenze des Flurstücks 553/28, der nördlichen Grenze des Flurstücks 553/28 der Flur 2, Gemarkung Thörey sowie der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 365/6 der Flurs 3, Gemarkung Sülzenbrücken

- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 386/2 der Flur 2, Gemarkung Sülzenbrücken
- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 289388/1 und 392/2, durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 389/2 und 393/2 der Flur 3, Gemarkung Sülzenbrücken sowie der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 451/11, 383/8 und 383/2, Flur 2, Gemarkung Thörey
- im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 383/9 und 382/4, die nördliche Grenze des Flurstücks 452/5, durch die westliche Grenze der Flurstücke 452/5, 553/11, 554/6 und 553/14 der Flur 2, Gemarkung Thörey

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Thörey, Flur 2:
Flurstücke 553/35 und 383/11

Gemarkung Sülzenbrücken, Flur 3:
Flurstücke 390/17 und 390/16

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 33,2 ha.

Es sind externe Ausgleichsflächen für die Ausgleichsmaßnahmen K 1, K 2 und K 3 erforderlich:

K 1: Gemarkung Holzhausen, Flur 2, Flurstück 187 teilweise

K 2: Gemarkung Arnstadt, Flur 43, Flurstücke 5705/534 teilweise, 5706/534 teilweise

K 3: Gemarkung Holzhausen, Flur 6, Flurstück 820

Die Zustimmungserklärung der Eigentümer der Flurstücke zu den Ausgleichsmaßnahmen liegen vor.

4. Standortalternativen

Die Planung geht auf den Antrag der Firma Hörmann KG Ichttershausen für eine konkrete Nachverdichtung auf dem Standort der Firma Hörmann KG Ichttershausen zurück. Die Änderung der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist für die Erweiterung der Produktionsanlagen zwingend erforderlich, um den Gewerbestandort des Werkes Ichttershausen nachhaltig und langfristig erhalten zu können.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Gemeinde Amt Wachsenburg geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Das ist der Fall.

Die Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist, befindet sich im nördlichen und westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011, der seit dem 11.10.2011 rechtskräftig ist. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan überbaubare Grundstücksfläche ist bebaut bzw. die Bebauung der Restfläche im Norden mit Bauantrag beantragt.

Die nördliche Erweiterung der überbaubaren Fläche von bisher ca. 320 m um ca. 85 m in Richtung Autobahn betrifft bisher festgesetzte Flächen für Feuerwehrumfahrt, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einen offenen Graben für die Regenwasserab- leitung sowie Flächen für die Landwirtschaft. Der nach § 9 FStrG erforderliche Abstand von 40 m der Bebauung zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 4 wird eingehalten.

Die betroffene Landwirtschaftsfläche befindet sich gemäß Regionalplan Mittelthüringen, Grundsatz G 4-11 i. V. m. der Raumnutzungskarte RP-MT in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ befindliche Landwirtschaftsfläche ist derzeit verpachtet. Bereits im Vorfeld der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden deshalb die Belange des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung durch den Vorhabenträger und dem mit der hochbaulichen Erweiterung beauftragtem Architekturbüro beachtet. Die funktionellen Abläufe innerhalb der bestehenden und der geplanten Produktionshallen wurden so geordnet, dass der maßgebliche Erweiterungsanteil in nördliche Richtung unter Inanspruchnahme von im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsausgleichsflächen erfolgt. Diese Entscheidung wurde zu Gunsten der Landwirtschaftsfläche gefällt, auch wenn dadurch erhöhte Eingriffsausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden. Zudem wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass der Ausgleich nicht auf der Grundstücksfläche, was die Inanspruchnahme der westlichen Fläche für die Landwirtschaft zur Folge hätte, sondern extern auf für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wichtigen Biotopflächen erfolgen soll.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 wird nicht verändert. Die Einbeziehung dieser Landwirtschaftsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da mit den zeichnerischen Festsetzungen der offenen Grabenfläche die für die nördliche Erweiterung der Produktionshallen erforderliche Umverlegung des Grabens gesichert werden soll.

Die westliche Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 40 m betrifft bisher festgesetzte Verkehrsflächen und Flächen für privates Grünland mit Gehölzstrukturen und Wieseneinsaat, extensive Nutzung. Hier wird die Festsetzung von Flächen für privates Grünland mit Gehölzstrukturen und Wieseneinsaat, extensive Nutzung auf einer Länge von ca. 315 m in einer Breite von ca. 10 m in die Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt.

Diese Überlegungen wurden mit der Gemeinde Amt Wachsenburg abgestimmt.

Mit der weiteren Verdichtung der baulichen Anlagen auf dem Betriebsgelände der Hörmann KG Ichttershausen konzentriert sich die bauliche Entwicklung des Gewerbebaus der Gemeinde Amt Wachsenburg auf einen bereits integrierten Standort. Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 vermeidet somit die Erschließung und Aufsiedelung neuer Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes, sowie die damit gegebenenfalls erforderlich werdende Inanspruchnahme von deutlich mehr landwirtschaftlicher Fläche an anderer Stelle in der Gemeinde als im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Prüfung zusammenfassend zu dem Ergebnis gekommen, dass die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel Änderung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für die nachhaltige Entwicklung dieses Gewerbebestandes und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze erforderlich ist.

Die Frage nach einer Standortalternative stellt sich somit nicht.

5. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen, rechtskräftig seit dem 01.08.2011 gehört die Gemeinde Amt Wachsenburg zum Grundversorgungsbereich Arnstadt.

Das vorhandene Gewerbegebiet grenzt an das südlich befindliche Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlungen IG-1 – Erfurter Kreuz (Arnstadt / Ichttershausen).

Gemäß o.g. Regionalplan Mittelthüringen sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet werden (G2-3), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes will die Gemeinde sichern, dass der Standort und die Anzahl der Arbeitsplätze für die Arbeitnehmer sowohl aus der Gemeinde Amt Wachsenburg, des Grundversorgungsbereichs sowie der angrenzenden Gemeinden erhalten bleiben.

Gemäß o.g. Regionalplan Mittelthüringen wäre auch „die Erweiterung des Gewerbegebietes Thörey ... bei fortschreitender Entwicklung am Erfurter Kreuz als Ergänzungsfläche möglich.“ Eine Erweiterung ist aber derzeit nicht erforderlich, da durch die Festsetzungen zur 4. Änderung der Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes nicht verändert wird. Mittelfristig verfolgt das Unternehmen Hörmann KG aber durchaus das Ziel, den Standort Ichttershausen langfristig und nachhaltig zu konsolidieren. Dazu gehört auch, dass eine Betriebsweiterung in westliche Richtung auf dem eigenen Grundstück bis an die westliche Grundstücksgrenze in Frage kommen könnte, abhängig von der dann vorherrschenden Marktsituation.

Die Gemeinde Amt Wachsenburg begrüßt diese Erweiterungsoption eines so wichtigen Unternehmens in der Gemeinde mit derzeit insgesamt ca. 500 Arbeitsplätzen auf dem Betriebsgelände. Das Betriebserweiterungsinteresse ist somit auch aus städtebaulichem Interesse im Hinblick der zu berücksichtigenden dringenden öffentlichen Belange gerechtfertigt. Die Gemeinde unterstützt zudem den Ausgleich des Eingriffs auf externen Flächen. Es liegt eine Übereinstimmung mit dem gesamtgemeindlichen Gewerbeflächen- und Ausgleichsflächenkonzept vor. Diese Entwicklungen sind im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes enthalten.

Das Unternehmen Hörmann KG befindet sich im erweiterten Umfeld der Drei Gleichen, die den Kulturerbestandorten in Thüringen zugerechnet werden. Die Wanderslebener Gleiche befindet sich westlich der Hörmann KG in einem Abstand von ca. 6,3 km zur Westfassade der Gewerbehallen, die Mühlburg und die Wachsenburg liegen südwestlich des Gewerbekomplexes der Hörmann KG. Die Mühlburg ist ca. 7,1 km von der Südwestecke, die Wachsenburg ca. 5,0 km von der Südwestecke des Gewerbekomplexes entfernt. Dem gegenüber steht ein Abstand von ca. 4,0 km zwischen der Wachsenburg und dem sich weiter südlich befindlichem Industriegebiet Erfurter Kreuz.

Hinsichtlich des Umgebungsschutzes des Kulturerbestandortes Drei Gleichen geht die Gemeinde Amt Wachsenburg auch in Abwägung der Bedeutung des Unternehmens für die Gemeinde und die Region davon aus, dass sowohl die genannte Erweiterung der Hörmann KG Ichttershausen als auch die gegebenenfalls mittelfristig angedachte Erweiterung in westlicher Richtung durch dann gegenüber dem Bestand untergeordnete Produktionshallen auch in Korrespondenz zu den Gebäudekubaturen im Großraum Industriegebiet Erfurter Kreuz eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 steht somit im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Amt Wachsenburg besteht seit 2012 durch Fusion der vormals selbstständigen Gemeinden Ichttershausen und Wachsenburggemeinde. Für das gesamte Gemeindegebiet Amt Wachsenburg liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Die vormalige Gemeinde Ichttershausen hatte einen Flächennutzungsplan in Aufstellung (Entwurf), die vormalige Wachsenburggemeinde einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid vom 25.04.2001 mit Ausnahme der dargestellten Gewerbebetriebsfläche Ichttershausen / Thörey in der Gemarkung Sülzenbrücken genehmigt. Die Teilversagung der ausgenommenen Fläche wurde mit dem Widerspruch zum Anpassungsgebot an das Ziel der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB begründet. Danach war im Bereich der dargestellten Gewerbebetriebsfläche im Regionalen Raumordnungsplan ein Vorranggebiet für den Schutz des Bodens und Landwirtschaftlichen Nutzung sowie zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen. Nach Zurückweisung des Widerspruchs der

Wachsenburggemeinde gegen diese Ausnahme durch Bescheid vom 06.02.2003 wurde der Flächennutzungsplan am 28.06.2001 bekannt gemacht, wobei ausdrücklich auf die Ausnahme der dargestellten Gewerbebetriebsfläche Ichttershausen / Thörey hingewiesen wurde.

Dieser Flächennutzungsplan gilt gem. § 204 Abs. 2 BauGB fort, § 204 Abs. 2 Satz 1 BauGB verdeutlicht, dass Flächennutzungspläne auch im Falle von Gebiets- oder Zuständigkeitsveränderungen fortgelten, bis der Flächennutzungsplan hinsichtlich der bisher nicht erfassten Gebiet ergänzt oder durch einen neuen Flächennutzungsplan ersetzt worden ist (§ 204 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist von der Fortgeltung des o.g. Flächennutzungsplanes der Wachsenburggemeinde auszugehen.

Im Flächennutzungsplanentwurf der vormaligen Gemeinde Ichttershausen war der Flächenanteil des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 als Bestandteil des Gewerbeparkes Ichttershausen-Thörey als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Nach Fusion der Gemeinden Ichttershausen und Wachsenburggemeinde hat der Gemeinderat am 13.01.14 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Amt Wachsenburg beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 2/2014 vom 06.02.14 veröffentlicht.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Verfahren.

Im aktuellen Vorentwurf ist die Fläche des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 als Industriegebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie die mittelfristig durch die Unternehmerfamilie in Aussicht gestellt Erweiterung der Hörmann KG Ichttershausen in westlicher Richtung dargestellt. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind erfolgt, die Stellungnahmen der Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, liegen vor.

Durch die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ werden die Grenzen des Geltungsbereichs nicht verändert.

Da somit für das gesamte Gemeindegebiet Amt Wachsenburg derzeit kein Flächennutzungsplan vorliegt, muss gemäß der nunmehr vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Entwurf der 4. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den zwei verschiedenen Teilen seines Geltungsbereichs wie folgt beurteilt werden:

„Der in der Gemarkung Thörey liegende südöstliche Teil des Geltungsbereichs wird parallel zur beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Amt Wachsenburg aufgestellt. Die 4. Änderung entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen der 3. Änderung bezüglich der hier festgesetzten Gebäudefläche. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächennutzungsplan-Darstellung des Industriegebietes in dem Entwurf zur Neuaufstellung der Gemeinde Amt Wachsenburg im Wesentlichen die Rechtssituation „nachzeichnet“. (Im Norden des südöstlichen Teils des Geltungsbereichs werden zwar die in der rechtskräftigen 3. Änderung festgesetzte Grünland- und Ausgleichsflächen überplant. Im Hinblick der Geringfügigkeit dieser Überplanung wird jedoch davon ausgegangen, dass die Überplanung nicht flächennutzungsplanrelevant ist.)

Eine Darstellung in einem Flächennutzungsplan-Entwurf, die im Wesentlichen mit der aktuellen verbindlichen baurechtlichen Situation übereinstimmt, hat Planreife im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wenn zu der Darstellung im Rahmen der (frühzeitigen) Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung keine abwägenden beachtlichen Bedenken vorgetragen werden.

Der in der Gemarkung Sülzenbrücken liegende nordwestliche Teil des Geltungsbereichs widerspricht den Darstellungen des fortgeltenden Flächennutzungsplans der ursprünglichen Wachsenburggemeinde, Hier wurde im Bereich des geplanten Industriegebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nur im Bereich der von der Genehmigung ausgenommenen Fläche liegt kein Widerspruch zum fortgeltenden Flächennutzungsplan vor, da dieser hier keine rechtswirksamen Darstellungen enthält. Die geplante Darstellung eines Industriegebietes in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Amt Wachsenburg, die ... der in der o.g. 4. Änderung beabsichtigten Festsetzung eines Industriegebietes entspricht, hat, anders wie in dem in der Gemarkung Thörey liegenden südöstlichen Teil des Geltungsbereichs keine Planreife im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz. 2 BauGB erlangt. Anders wie in dem südöstlichen Teil zeichnet das Industriegebiet in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs, der in der Gemarkung Sülzenbrücken liegt, nicht eine bestehende Baurechtssituation nach. Hier geht es vielmehr gerade um die im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplante Erweiterung des Industriegebietes, für die noch kein Baurecht besteht.

Die 4. Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgeschlossen werden, wenn die Flächennutzungsplan-Darstellung eine entsprechende Planreife erlangt hat. Hiervon ist erst auszugehen, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen ist und wenn auf Grundlage dieser Beteiligung davon auszugehen ist, dass der Darstellung nach § 1 Abs. 7 BauGB keine abwägungsbeachtlichen Belange entgegenstehen.

Unabhängig davon lässt § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB es bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden zu, dass ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden kann, bevor der fortgeltende Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist. Diese Durchbrechung des Entwicklungsgebots rechtfertigt sich daraus, dass nach kommunalen Neugliederungen ein dringendes Planungserfordernis für die Bebauungsplanung gegeben sein kann (vgl. Bielenberg / Runkel in BauGB Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg / Krautzberger, § 8 RN 26). (Im Bereich der fortgeltenden Flächennutzungspläne können somit sowohl aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne auf Grundlage von § 8 Abs. 2 BauGB als auch vorzeitige Bebauungspläne auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.) ...

Bei der Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen, die fortgeltenden Flächennutzungsplänen widersprechen, müssen die in § 8 Abs., 4 Satz 1 genannten Anforderungen jedoch genauso vorliegen, wie in den Fällen, in denen noch gar kein Flächennutzungsplan aufgestellt wurde. Die Voraussetzungen zur Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB bleiben somit dieselben, wie für den Regelfall des vorzeiten Bebauungsplans. Danach müssen gem. § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB dringende Gründe vorliegen und es muss eine Übereinstimmung der Einzelplanung mit der zu beurteilenden beabsichtigten städtebauliche Entwicklung des gesamten neuen Gemeindegebiets bestehen (vgl. Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 8, RN 18).“

Dies ist hier der Fall.

Die Gemeinde Amt Wachsenburg hat vor Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Übereinstimmung der beabsichtigten Änderung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung überprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Änderung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen und westlichen Bereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild hat, da sich die Kubatur des vorhandenen Hallenkomplexes nur geringfügig vergrößert. Die bisher zulässigen und vorhandenen Höhen werden nicht überschritten. Weitere Ausführungen zur Übereinstimmung der gesamtgemeindlichen Entwicklung mit dem Betriebserweiterungsinteresse der Hörmann KG am Standort in Thörey erfolgten bereits im Rahmen der Aussagen zu den Standortalternativen unter Punkt 4 dieser Begründung sowie unter der Überschrift Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Auf der anderen Seite sind ohne die Änderung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ die nachhaltige Entwicklung dieses Gewerbebetriebes und die Erhaltung der derzeit vorhandenen ca. 700 Arbeitsplätze in der Gemeinde Amt Wachsenburg nicht mehr gesichert.

Sowohl die jetzt mit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitete Erweiterung des vorhandenen Hallenkomplexes als auch die mittelfristig durch die Unternehmerfamilie in Aussicht gestellt Erweiterung der Hörmann KG Ichttershausen in westlicher Richtung einschließlich der jetzt und später erforderlich werdenden Eingriffsausgleichsflächen stimmen mit dem gesamtgemeindlichen Gewerbeflächen- und Eingriffsausgleichsflächenkonzept überein, welches auch im Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Amt Wachsenburg dargestellt ist.

Da ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet noch nicht vorliegt, handelt es sich unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB bei der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 gemäß der nunmehr vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Entwurf der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 12.01.2016 zusammenfassend hinsichtlich des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB insgesamt um einen vorzeitigen Bebauungsplan.

Die Genehmigungsfähigkeit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor, wenn die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachsenburg bezüglich des gesamtgemeindlichen Ausgleichsflächenkonzeptes und bezüglich der Darstellung eines Industriegebietes im Bereich der Gemarkungen Thörey und Sülzenbrücken formelle und materielle Planreife im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat formelle und materielle Planreife, wenn zu der Darstellung im Flächennutzungsplan- Vorentwurf im Rahmen der (frühzeitigen) Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB keine abwägungsbeachtlichen Bedenken vorgetragen werden.

Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf liegt vor. Die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB haben stattgefunden. Es wurden keine abwägungsrechtlichen Belange, die gegen die Erweiterung des Industriegebiets sprechen, vorgebracht.

Die nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellte 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hörmann KG“ ist somit nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach der ThürZustBauVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.11.2013 das Landratsamt Ilmkreis.

6. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlich der Ortslage des Ortsteiles Thörey der Gemeinde Amt Wachsenburg. Im Norden befinden sich die BAB 4 und die Autobahnabfahrt 44 Neudietendorf an der L1044n. Südlich befindet sich die überwiegende Fläche des Gewerbeparks Ichttershausen-Thörey, welche aufgesiedelt ist. Westlich grenzen Feldfluren an.

Die Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist, befindet sich im nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichttershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011, überwiegend auf den Flurstücken 383/11 der Flur 2 Gemarkung Thörey und 390/17 der Flur 3 Sülzenbrücken.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ein Hallenkomplex für die Firma Hörmann KG Ichttershausen und bauliche Nebenanlagen.

Die Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist, befindet sich nördlich und westlich des vorhandenen Hallenkomplexes und ist noch nicht aufgesiedelt.

Straßen und Wege

Die Anbindung des aufgesiedelten Bereichs des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Thöreyer Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz.

Die Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist, wird ebenfalls über die vorhandenen Anbindungen erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der BAB A 4 in unmittelbarer Nähe der Südrampe der Anschlussstelle Neudietendorf und erstreckt sich bis zur Grundstücksgrenze der Autobahn. Teilweise führt es bis in die gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) definierte Bauverbotszone von bis zu 40 m (gemessen von der befestigten Fahrbahnkante) der Anschlussstelle Neudietendorf.

Im § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird eine Bauverbotszone von 40 m definiert, in der keine Hochbauten errichtet werden dürfen. In der Planzeichnung ist dieser Abstand nachrichtlich übernommen und mit einer Maßkette versehen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Nahbereich der Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist, befinden sich ebenfalls keine denkmalgeschützten Gebäude.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 553/35 und 383/11, Flur 2, Gemarkung Thörey, Flur 2 und 390/17 und 390/16, Flur 3, Gemarkung Sülzenbrücken befinden sich in privatem Eigentum.

Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz:

Die Belange des Trinkwasserschutzes sind nicht berührt.

Klima:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Ortslage Thörey und ist Bestandteil des Gewerbebereichs Ichttershausen-Thörey. Im Süden grenzen weitere Gewerbebauten an, im Westen Feldfluren und im Norden die BAB 4. Von der mit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten Erhöhung der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Klimabeeinflussung zu erwarten.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Bebauungsplangebiet ist anthropogen überformt. Die Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist, befindet sich auf festgesetzten Flächen für Feuerwehrumfahrt, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, einen offenen Graben für die Regenwasserableitung sowie Flächen für die Landwirtschaft. Der Graben für die Regenwasserableitung soll an die nördliche Grenze des Geltungsbereichs verlegt werden.

Detailliertere Aussagen zu den naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen im Grünordnungsplan.

Immissionsschutz:

Das Bebauungsplangebiet hat nach derzeitigem Erkenntnisstand keine immissionswirksamen Auswirkungen. Das betrifft ebenso die Fläche, die durch die 4. Änderung betroffen ist.

Es liegt ein aktuelles Lärmgutachten „Schallemissions- und –immissionskataster für das Werk Ichttershausen der HÖRMANN KG“ - Aktualisierung Juli 2015 der deBAKOM GmbH vom 25.07.2015 vor, welches im Rahmen der Bauantragserstellung für die Produktionshalle Bauteil B 9/10. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Aktualisierung des werksbezogenen Schallemissions- und -immissionskatasters vom August 2011 [2] empfohlen.

Das Gutachten kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

„Am **Tage** wird der Immissionsrichtwert hinsichtlich des Anteils der HÖRMANN KG um **mehr als 27 dB(A)**; **nachts** trotz der vorgenommenen Maximalwertabschätzung um **mehr als 15 dB(A) unterschritten**.

Damit wird das **Irrelevanzkriterium** nach Ziffer 3.2.1 TA-Lärm [3], das besagt, dass für den Fall einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes durch den werksbezogenen Anteil um **6 dB(A) oder mehr** dieser Anteil in Bezug auf die Gesamtgeräuschbelastung als irrelevant betrachtet werden kann, **sicher eingehalten**. Infolge der o.a. sehr deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte um **mehr als 10 dB(A)** kann zusätzlich dazu im Sinne von Ziffer 2.2 TA-Lärm [3] konstatiert werden, dass sich die Ortslage Thörey nicht mehr im Einwirkungsbereich des Werkes Ichttershausen der HÖRMANN KG befindet; anders gesagt, die geplante Erweiterung wird sich nicht auf die vorhandene Immissionsituation in der Ortslage Thörey auswirken. Eine detaillierte Betrachtung zur gewerblich bedingten Vorbelastung erübrigt sich somit im vorliegenden Fall.

An der nächstgelegenen im Sinne der TA-Lärm [3] schutzwürdigen Nutzung im benachbarten Gewerbepark GITA (Büronutzung auf dem Gelände der ITT (GI-Gebiet) ca. 40 m südlich der Werkseinfahrt der HÖRMANN KG) werden hinsichtlich der HÖRMANN KG Mittelungspegel von ca. 46 bis 47 dB(A) tags erreicht (siehe dazu Abb. 3.1), die zu anteiligen Beurteilungspegeln von max. **50 bis 51 dB(A) tags** führen, die den hier anzusetzenden Immissionsrichtwert von **70 dB(A) tags/nachts** ebenfalls sehr deutlich um mehr als 19 dB(A) unterschreiten.“ Damit sind Festsetzungen von Geräuschkontingenten, wie im o.g. Hinweis, im Entwurf des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Trinkwasser / Löschwasser

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen bzw. die Erschließung durch anliegende Medien ist gesichert.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes wird über die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung DN 125GGG in der Thöreyer Straße abgesichert. Benötigte Trinkwasserbedarfsmengen sind im Einzelnen mit dem Zweckverband abzustimmen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die externen Erschließungsanforderungen nur geringfügig erhöht.

Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Gewerbeparkes Ichttershausen - Thörey ist eine Löschwasserbereitstellung als Grundschutz von 13,3 l/s (48 m³/h) über zwei Stunden nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einem Mindestdruck von 1,5 bar gewährleistet.

Über die im Gewerbepark Ichttershausen - Thörey errichteten Löschwasserzisternen erfolgt eine weitere Löschwasserbereitstellung als Grundschutz. Diese stehen in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Amt Wachsenburg. Falls die Absicherung des Löschwasserbedarfs im erforderlichen Umfang über die

genannten Anlagen im Rahmen des Grundschutzes nicht ausreichend sind, ist ein weitreichender grundstückseigener Objektschutz vorzusehen.

Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Flächen für gegebenenfalls erforderliche ober- oder unterirdische Löschwasserbecken oder andere technische Möglichkeiten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreichend vorhanden.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen. Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Der vorhandene nördlich der Bebauung gelegene Graben zur Ableitung von Regenwasser dient im östlichen Bereich der Einleitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, im westlichen Bereich der Entwässerung von Ackerflächen. Der Graben wird am Regenwasserrückhaltebecken vorbei geführt, unterquert die L 1044n, verläuft als Gewässer II. Ordnung durch Thörey und mündet in den natürlichen Vorfluter. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Die Einleitmenge aus dem Notüberlauf des Regenwasserrückhaltebeckens in den Graben darf dem natürlichen Abfluss entsprechend 3,5 l/s*ha nicht überschreiten. Für die Erweiterung der gewerblichen baulichen Anlagen wird es erforderlich, das im östlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ictershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 befindliche Regenwasserrückhaltebecken zu vergrößern.

Sämtliche anfallende Schmutzwässer werden über den Mischwasserkanal DN 600 in der Thöreyer Straße zur Ableitung gebracht.

Gewerblich-industrielle Abwassereinleitungen, die in ihrer Beschaffenheit vom häuslichen Abwasser abweichen, bedürfen nach § 15 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) des Zweckverbandes einer Genehmigung durch den Zweckverband. Zudem sind den Einleitungen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes des Ilm-Kreises voranzustellen. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die externen Erschließungsanforderungen nicht berührt.

Elektroenergieversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die externen Erschließungsanforderungen nicht berührt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises.

8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

8.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Planinhalte

Ziel der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ictershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 ist die notwendige Schaffung des Bauplanungsrechtes für die Erweiterung der Produktionshallen im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes.

Die dadurch wegfallenden Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis flächenadäquat außerhalb des Plangebiets realisiert.

Die Erweiterungsbauten sollen in gleicher Formensprache und Konstruktion wie die vorhandene Bebauung ausgeführt werden.

8.2. Begründung der Festsetzungen der 4. Änderung

8.2.1. Grundsatz

Diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das Vorhaben Neubau der Produktionshallen der Hörmann KG Ichtershausen auf den Flurstücken 390/17 der Flur 3, Gemarkung Sülzenbrücken und 383/11 der Flur 2, Gemarkung Thörey zu Grunde.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011, ist zwar das Vorhaben in seiner Kubatur, Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen ablesbar, aber ohne die Darstellung nach Planzeichenverordnung. Dadurch fehlen eindeutige und rechtssichere zeichnerische Festsetzungen, wie z.B. das Baugebiet, die überbaubare Grundstücksfläche in der Begrenzung durch Baugrenzen oder Baulinien. Außer zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gibt es keine textlichen Festsetzungen.

Die Darstellung entspricht damit den Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB ohne die Normdarstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011, die inhaltlich lediglich die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, den dadurch erforderlichen Ausgleich der bisher festgesetzten Eingriffsausgleichsmaßnahmen und die Vergrößerung und Umgestaltung des bisher festgesetzten technischen Regenwasserrückhaltebeckens in ein naturnahes zum Inhalt hat, wird zum Anlass genommen, diesen Mangel zu beheben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 werden somit auf der Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 sowie der mit Baugenehmigung realisierten Gebäude und baulichen Anlagen abgeleitet.

8.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur textlichen Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Gemeinderates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.²

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens Neubau der Produktionshallen der Hörmann KG Ichtershausen ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Industriegebiete GI 1 bis GI 4 und textliche Festsetzung 1.1. und 1.2.:

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Baugebiete GI 1 bis GI 4 auf der Planzeichnung und die textliche Festsetzung 1.1., nach der nur Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig sind, festgeschrieben.

Die Hörmann KG Ichtershausen stellt Garagen und Sektionaltoren und –türen einschließlich Zubehör her.

Es wird Metall, vorrangig Stahlblech und Aluminium verarbeitet sowie PU-Schaum. Die Oberflächen werden lackiert. Soweit erforderlich, liegen die entsprechenden BImSchG-Genehmigungen vor.

Mit den Festsetzungen soll gesichert werden, dass das genannte Nutzungsspektrum der Produktion bzw. diese Art des Industriegebiets im Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“ unabhängig von der Nennung des Eigennamens des Betriebes gesichert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung

- von Baugrenzen als maximal überbaubare Grundstücksfläche
 - der Grundflächenzahl
 - der maximalen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
- festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für die zu errichtenden Gebäude.

Mit den Festsetzungen als Baugebiet GI soll der Gewerbestandort Hörmann KG Ichtershausen nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden.

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

² BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Die Baugebiete GI 1 und GI 2 entsprechen im Wesentlichen den bisher realisierten baulichen Anlagen. Die bisher als Verkehrsflächen (innerbetrieblich), Betriebshof, Feuerwehrumfahrt und privates Grünland als Darstellung ohne Normcharakter, allerdings mit der zeichnerischen und textlichen Überlagerung Bindungen für den Erhalt von Gehölzstrukturen dargestellten Flächen wurden in die Baugebietsfläche integriert.

Für die Flächen der Baugebiete GI 1 und GI 2 wird also nur der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 qualifiziert.

Die Festsetzung des Baugebietes GI 4 ergibt sich aus der Einbeziehung der westlichen Verkehrsfläche/Betriebshof in das Baufeld, da sich angrenzend ein höheres Bestandsgebäude (Hochregallager) befindet.

Mit dem Baugebiet GI 3 soll die geplante nördliche Erweiterung der Produktionshallen gesichert werden. Dieses Baugebiet ist Anlass und Inhalt der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011. Da derzeit im Vorhabenplan nicht abschließend die Lage aller baulichen Nebenanlagen, innerbetrieblichen Verkehrsflächen und Feuerwehrumfahrten definiert werden kann, sich die Lage auch durch die Veränderung der Produktionsprozesse im Inneren der Hallen ändern kann, z.B. durch dann erforderlich werdende Verlagerung des Betriebshofes oder von Laderampen bzw. Warenübergabebereichen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die überbaubare Fläche im Norden und im Westen größer als die im Vorhabenplan dargestellte Erweiterung der Produktionshallen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze im Westen direkt an der westlichen Begrenzung des festgesetzten Industriegebietes erfolgte zudem im Hinblick auf die mittelfristig durch die Unternehmerfamilie in Aussicht gestellt Erweiterung der Hörmann KG Ichtershausen in westlicher Richtung, so dass bei einer dann erforderlich werdenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes direkt an die überbaubare Fläche angeschlossen werden könnte.

Mit der Festsetzung zur Unzulässigkeit von nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen spätere Konflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung bzw. kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Nutzung vermieden werden.

Zu textlichen Festsetzung 1.3.:

Die Höhenfestsetzungen in den Baugebieten GI 1 von 10,50 m und im GI 2 von 20,20 m entsprechen den bisher genehmigten baulichen Anlagen.

Dem entsprechend werden auch für die Erweiterungsflächen im Baugebiet GI 3 und GI 4 die jeweils gleiche angrenzende Höhenfestsetzung vorgenommen.

Damit soll gesichert werden, dass sich die Erweiterung den vorhandenen baulichen Anlagen homogen anpasst.

Zu textlichen Festsetzung 1.4.:

Alle Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“, 4. Änderung befinden sich im Eigentum der Hörmann KG. Der als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte westliche und nördliche Bereich ist derzeit an einen Landwirt verpachtet.

Gemäß § 19 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Der Begriff des Baugrundstücks, der für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend ist, ist in § 19 Abs. 3 BauNVO rechtseindeutig definiert. Pflanzflächen und Flächen für die Rückhaltung und

Versicherung von Niederschlagswasser sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auch dann, wenn diese auf dem Grundstück liegen, nur zu berücksichtigen, wenn diese unselbständig im Industriegebiet festgesetzt wurden und damit im Bauland liegen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.4. soll abweichend davon eine andere vorhabenkonkrete Festsetzung zur Definition des Baulands getroffen werden.

Die dafür festgesetzten Flächen entsprechen im Wesentlichen dem Betriebsgrundstück der Hörmann KG.

8.2.3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Baugrenzen

In den Baugebieten GI 1 bis GI 4 wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Da der Gewerbebetrieb aus einem zusammenhängenden Hallenkomplex mit interner Ordnung der Funktionen und Produktionsabläufe besteht, werden die vier Baugebiete zu einem Baufeld zusammengefasst.

Mit der Unterteilung in Baugebiet GI 1 bis GI 4 soll erreicht werden, dass zum einen die höheren Gebäudeabschnitte auf einen Bereich konzentriert bleiben, zum anderen aber auch Eingriffsausgleichsmaßnahmen und das Vorhaben im Durchführungsvertrag eindeutig zugeordnet werden kann.

Die Baugrenzen gewähren i.V.m. der festgesetzten Grundflächenzahl Spielräume zur Überbauung des Grundstücks.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung und textlichen Festsetzung 2.1.: abweichende Bauweise

Es wird generell eine offene Bauweise mit Einhaltung der Grenzabstände festgesetzt, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht darin, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Die bestehenden Gebäude im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer spezifischen Nutzung länger als 50m. Auch bei der jetzt angedachten Umnutzung der Flächen sind Hallen länger als 50m für die gewerbliche Nutzung denkbar und an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

8.2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zur textlichen Festsetzung 4.1.:

Im Plangebiet sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Kfz-Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung präzisiert das störungsreduzierte Einordnen von Kfz-Stellplätzen und gewährt ausreichend Gestaltungsmöglichkeit. Die heute ausgeübte Nutzung entspricht dieser Regelung.

8.2.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung:

Graben

Der nördlich der Gewerbebauten vorhandene Graben zur Ableitung von Regenwasser soll an den nördlichen Rand des Plangebietes verlagert werden. Dem entsprechend erfolgt in der Planzeichnung

die zeichnerische Festsetzung. Mit diesem Graben sollen auch zukünftig überschüssige Regenmengen aus den Feldfluren und von angrenzenden versiegelten Flächen abgeleitet werden. Für die Verlegung ist ein wasserrechtliches Verfahren nicht erforderlich, weil nach Rücksprache des bearbeitenden Ingenieurbüros Kurt Herrendörfer mit der Unteren Wasserbehörde der Graben im Plangebiet nicht als Gewässer eingestuft ist.

Regenwasserrückhaltebecken

Das Regenwasserrückhaltebecken soll zum einen seiner technischen Funktion entsprechend im Aufnahmevermögen vergrößert werden, zum anderen aber auch zu einem Biotop ausgebaut werden (vergleiche dazu Begründung der textlichen Festsetzung Punkt 5.2.).

Der Einleitungsantrag für die Vergrößerung des Regenwasserrückhaltebeckens wird parallel zum Bauleitplanverfahren bzw. Bauantragsverfahren für die baulichen Anlagen, die den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG Ichtershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 entsprechen, gestellt.

8.2.6. Flächen für die Landwirtschaft

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung:

Im Westen und am nördlichen Rand des Plangebiets werden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der derzeitigen tatsächlichen Nutzung, im Norden verbunden mit an den Geltungsbereich angrenzenden Feldfluren.

Wie den textlichen Festsetzungen, III Hinweise, Punkt 6 Artenschutz (Siehe auch Punkt 9 der Begründung Hinweise zum Planvollzug) soll auf dieser landwirtschaftlichen Fläche die Fruchtfolge zum Schutz des Feldhamster zum Schutz des Feldhamster angepasst werden. Dazu gibt es vertragliche Regelungen mit dem landwirtschaftlichen Pächter dieser Fläche.

8.2.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen qualifizieren und quantifizieren die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanz des Grünordnungsplanes ermittelt wurden.

Sie dienen außerdem als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung einer Fläche, die von der BAB 4, der Abfahrt Neudietendorf und der Landesstraße L 1044n eingesehen werden kann.

Zu den textlichen Festsetzungen 5.1. bis 5.2.:

Maßnahmefläche M 1

Die Maßnahmeflächen M 1 begrenzen den zukünftigen Graben zur Ableitung des Regenwassers in das Regenwasserrückhaltebecken. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffs.

Maßnahmefläche M 2

Das technische Bauwerk Regenwasserrückhaltebecken wird in kombinierter Bauweise in Beton und natürlichen Bereichen vergrößert. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass es sowohl seiner Rückhaltefunktion als auch der Entwicklung eines Lebensraumes für Amphibien, insbesondere der Kreuzkröte, und somit einem Biotopverbund gerecht wird. Die Maßnahmen entlang des Grabens auf der festgesetzten Maßnahmefläche M 2 sollen sichern, dass sich der Bewuchs entlang des Grabens im Plangebiet durchgehend entwickeln kann. Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs.

Zur textlichen Festsetzung 5.3.:

Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, da dafür landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssten. In der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden deshalb 3 externe Flächen gefunden, auf denen Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden sollen. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag.

Zur textlichen Festsetzung 5.4.:

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Stellplatzgestaltung wird die Versiegelung des Bodens minimiert.

Zur textlichen Festsetzung 5.5.:

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Damit soll ein übermäßiges Anlocken von Insekten aus dem angrenzenden Landschaftsraum verhindert werden.

Zur textlichen Festsetzung 5.6.:

Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Damit soll der Verlust von Mutterboden verhindert werden.

8.2.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur textlichen Festsetzung 6.1.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dient der gestalterisch ansprechenden Begrünung größerer Stellplatzbereiche sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Zur textlichen Festsetzung 6.2.:

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dient der Sicherung der neu gepflanzten Laubbäume und damit der Verbesserung des Mikroklimas.

Zur textlichen Festsetzung 6.3.: Artenliste

Die Pflanzenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. Pflanzgebote. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die Untere Naturschutzbehörde angeregt, „die Artenlisten durchaus mit neuen (nicht-heimischen) Baumarten im Hinblick auf den Klimawandel und die sich häufenden Witterungsextreme (v.a. lange Trockenperioden/Hitzeextreme) zu ergänzen. Die Baumschulen halten hier mittlerweile ein breites Angebot bereit (sog. „Klimabaumarten“). Vordergründig sollte sich jedoch nach wie vor auf einheimische Arten(!) konzentriert werden.“ Die Artenliste wurde im Ergebnis der Abwägung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen entsprechend ergänzt.

8.2.9. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Zur textlichen Festsetzung 7.1.:

Mit dieser Festsetzung werden die Kompensationsmaßnahmen benannt und den Eingriffen der 4. Änderung des vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hörmann KG Ictershausen“, 3. Änderung des Planungszweckverbandes Hörmann KG, Planfassung 19.01.2011 zugeordnet.

Zur textlichen Festsetzung 7.2.:

Mit dieser Festsetzung werden die Kosten für die Eingriffsausgleichsmaßnahmen dem Vorhabenträger zugeordnet. Die Kosten werden rechtsverbindlich im Durchführungsvertrag vereinbart.

8.2.10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Zu den textlichen Festsetzungen 8.1. und 8.2.: Äußere Gestaltung von Gebäuden

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Erweiterungen der baulichen Anlagen entsprechend in ihrer Gestaltung den bisher genehmigten Gebäuden und baulichen Anlagen gleichen. Unzulässig sind reflektierende Baustoffe für die Fassaden mit Ausnahme von Glas und glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt sowie Blendwirkungen zur Autobahn oder im Einflugbereich zum Erfurter Flughafen verhindert.

Zu den textlichen Festsetzungen 9.1. und 9.3.: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Ortsbild im Bereich der Einfahrt zur Ortslage Thörey negativ gestaltet wird.

Mit der Verortung des Werbepylons auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beträgt der Abstand zur Autobahn mindestens ca. 275 m. Damit wird abgesichert, dass der Werbepylon nicht in der Bauverbotszone (40 m – Abstand) und ebenfalls nicht in der Baubeschränkungszone (100 m – Abstand) errichtet werden kann. Zudem kann er der Orientierung für Anlieferer, Kunden und Besucher dienen, da er im Bereich der Werkszufahrt stehen wird.

Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf das Plangebiet angrenzenden BAB 4 einschließlich der Abfahrt Neudietendorf bzw. der L 1044n abgesichert werden.

Zur textlichen Festsetzungen 10.1.: Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die nach Herstellung der Erweiterungsbauten und der internen Erschließungsanlagen gegebenenfalls baubedingt entstehenden Böschungen einen natürlichen Geländeverlauf mit Begrünung nachempfunden werden.

Zu den textlichen Festsetzungen 11.1.und 11.2.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Der Vorhabenträger Hörmann KG Ictershausen hat ein berechtigtes Interesse, das Werksgelände vor unberechtigtem Betreten zu schützen.

Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Art der Ausführung und der Höhe den bisher genehmigten Einfriedungen.

9. Hinweise zum Planvollzug

Die Hinweise sollen nicht abschließend an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung.

Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Geologische Belange

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (Farbkatalog RAL-Farben) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung³ kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)
- und
- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Lärmschutz

Durch die bauliche Erweiterung in Richtung Norden verringert sich der Abstand der Gebäudefassaden zur bestehenden Autobahn. Dem entsprechend ist die Schalldämmung der Fassaden auszubilden, da diese Abstandsverringerng durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hörmann KG“, 4. Änderung verursacht wird.

³ BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-

Artenschutz

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die Untere Naturschutzbehörde angeregt, den Fachbeitrag zur „Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (SaP) hinsichtlich des Vorkommens des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) zu überarbeiten. Im Ergebnis wurde ein Maßnahmenblatt erstellt, dessen fachlicher Inhalt nachrichtlich übernommen wurde. Die Maßnahmen wurden sowohl mit dem Pächter als auch dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen abgestimmt und vertraglich vereinbart.

10. Flächenbilanz

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 33,223 ha	
davon		
Baugebiete GE 1 bis GE 4		21,034 ha
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	18,244 ha	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		2,282 ha
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		0,177 ha
davon Trafo	0,007	
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		0,767 ha
Zwischensumme Fläche Baugrundstück		24,260 ha
Flächen für die Landwirtschaft		8,963 ha
Summe		33,223 ha
Externe Ausgleichsflächen		
Fläche K 1	4 341 m ²	
Fläche K 2	300 m ²	
Fläche K 3, ca.	8 400 m ²	

Die Gesamtgrößen des Planungsgebietes und der externen Ausgleichsflächen wurden digital auf Basis des Katasterplanes ermittelt.