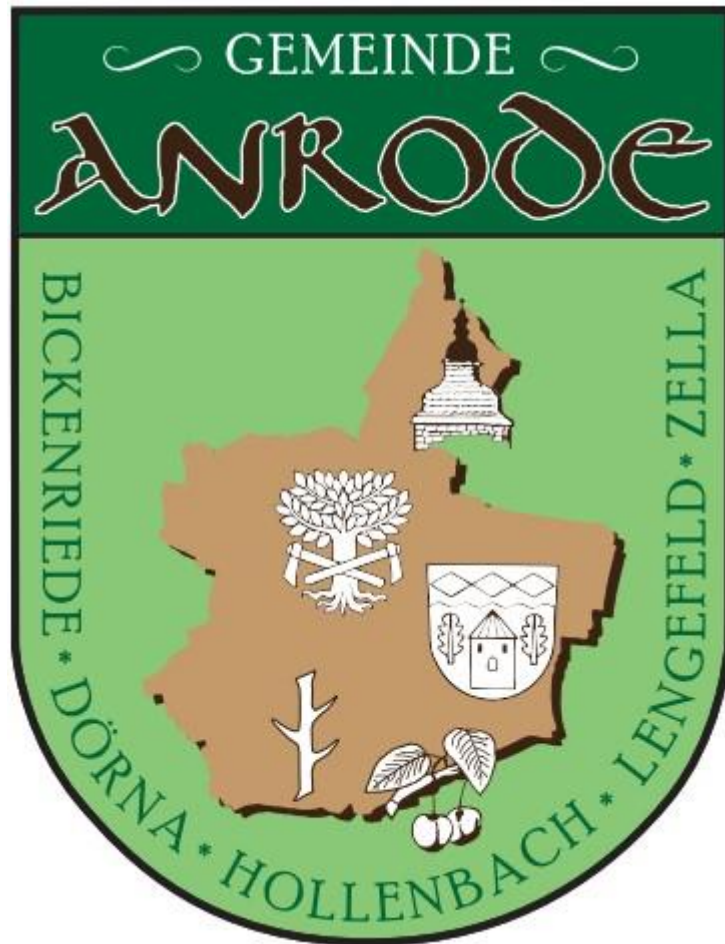


# Gemeinde Anrode Der Bürgermeister

---



Begründung zur Aufstellung des

## **Bebauungsplanes Nr. 6 „Birnweg“** im OT Lengefeld

(§ 9 Absatz 8 BauGB)

September 2018

# **Begründung**

## **Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet „Birnweg“ 99976 Anrode Lengefeld**

Auftraggeber:

Gemeinde Anrode, Bickenriede  
Hauptstraße 55  
99976 Anrode, Bickenriede

Aufgestellt:

**Begründung**

Gemeinde Anrode, Bickenriede  
Herr Bertold Döring

BIV Planungs- und Ingenieurbüro MHL  
Dipl.-Ing. Dietmar Goldmann

Stand:  
September 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass der Planung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP2025)
4. Bestehende Ansiedlungen, geplante Erweiterungen und bestehende Rechtsverhältnisse
5. Räumlicher Geltungsbereich
6. Planinhalte und Festsetzungen
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.1.3 Bauweise
    - 6.1.4 Immissionsschutz
    - 6.1.5 Geruchsemission
    - 6.1.6 Verkehrsflächen
    - 6.1.7 Erschließung
    - 6.1.8 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen
  - 6.2 Hinweise
    - 6.2.1 Allgemeine Hinweise
    - 6.2.2 Textliche Hinweise
    - 6.2.3 Nachrichtliche Übernahme

## **1. Anlass der Planung**

Für das Gebiet „Am Angertor“ besteht ein rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan - Aktenzeichen: 210-4621.30-064073-GE.

Der Gemeinderat Anrode hat in seiner Sitzung vom 18.12.2014 die Ausdehnung der dort festgesetzten Planungsziele auf das restliche Gewerbegebiet am „Birnweg“ beschlossen.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes ist für die Gemeinde dringend notwendig, da für das restliche Gewerbegebiet das Baurecht nicht geregelt ist.

Für die Gemeinde Anrode liegt zwar der Flächennutzungsplan im Entwurf vor, dennoch bedarf es in dieser konkreten Planungsabsicht eines vorzeitigen Bebauungsplanes, um negative Auswirkungen für die Gemeinde Anrode zu vermeiden.

So muss zur Sicherung des Altstandortes dringend die Erschließung nach dem aktuellen Stand der Technik erfolgen.

Nur damit machen geplante Investitionen zur Sicherung des gewerblichen Standortes Sinn, eine Verbesserung des infrastrukturellen Niveaus, des Umweltschutzes, und damit verbundenen des gewerblichen Klimas sichern letztendlich Arbeitsplätze in der Gemeinde.

In der Gemarkung Lengefeld im Bereich des Altstandortes „Birnweg“ soll daher gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan Nr. 6 - Gewerbegebiet „Birnweg“ aufgestellt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass in dem gekennzeichneten Gebiet Vorhaben nach § 8 (1) und (2) Nr. 1. und Nr. 2. der BauNVO zulässig sein sollen, d.h. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da es Verpflichtung der Gemeinde Anrode gegenüber seinen Einwohnern und zum Wohle der zukünftigen Entwicklung des Ortsteiles Lengefeld ist, sparsam im Umgang mit den vorhandenen Ressourcen zu sein und Bauland in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen auszuweisen, gehört die Nachnutzung des Altstandortes zu den *zentralen Zielen der städtebaulichen Entwicklung*.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch künftigen Investoren die Möglichkeit gegeben, im Rahmen der durch § 8 BauNVO vorgegebenen Nutzungsart die entsprechenden Grundstücke zu nutzen, ohne Flächen „auf der grünen Wiese“ mit erheblichem Erschließungsaufwand auszuweisen.

Aufgrund der Planungsabsichten zur Revitalisierung und Wiedererschließung dieses Altstandortes im Rahmen eines Förderprogrammes des Freistaates Thüringen zur künftigen Entwicklung des Standortes, zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Beschäftigten, ist davon auszugehen, dass eine langfristige Nutzung der Grundstücke erfolgen wird.

Unter Berücksichtigung der bereits 2016 durchgeführten Trägerbeteiligung ist die Bauleitplanung um folgende Fachplanungen und Gutachten ergänzt worden:

**Begründung**  
Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet „Birnweg“  
99976 Anrode, Lengefeld

---

- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag  
*Planungsbüro Dr. Weise*
- Schalltechnische Begutachtung 18 2350-I  
Ermittlung der maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln durch Kontigentierung  
Schall-Immissionsprognose  
*Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH*
- Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen  
*Büro für Immissionsprognosen Dipl.-Met. A. Zorn*

Weiterhin schließt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 die Flächen der Agrargenossenschaft „Luhnetal“ Lengefeld e.G. nicht mehr mit ein, so wie es im Entwurf 2016 als Planungsziel noch vorgesehen war.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Anrode über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, sollen mit der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Birnweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeindeentwicklung, geschaffen werden.

Auf Grund der gegenwärtigen Grundstückssituation und der möglichst kurzfristigen Bereitstellung von nutzbaren Gewerbeflächen war die Inanspruchnahme von erschlossener Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Angertor“ nicht mehr möglich.

Da im dicht bebauten Ortskern die Ausweisung von Gewerbegrundstücken nicht möglich ist und weitere Bebauungsflächen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, ist es für die Gemeinde Anrode unabdingbar, im Rahmen der Planaufstellung weitere Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen und die bereits gewerblich genutzten Grundstücke zu sichern.

Da die betroffenen Grundstücke kaum bzw. unzureichend erschlossen sind und die Erschließung für die neuen Grundstücke nicht gewährleistet ist, ist es erforderlich, die Erschließung für den gesamten Geltungsbereich neu zu planen und auszuführen.

Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan sieht bereits die gewerbliche Nutzung der Grundstücke vor. Er sichert die Deckung des dringenden Bedarfes an Gewerbeflächen und dient damit der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Ein Planungsziel des B-Planes Nr. 6 ist die Sicherung der vorhandenen Bebauung, die Ermöglichung weiterer moderner GE-Bauten und die Entwicklung zu einem modernen Gewerbegebiet, welches sich nach wie vor in den ländlichen Charakter einpasst.

**Begründung**  
Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet „Birnweg“  
99976 Anrode, Lengefeld

---

→ *Planungsziele:*

- *Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf den landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Grundstücken in der Flur 4, Flurstücke: 512, 513, TFI. 513, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 527, 528, 529*
- *Pflanz- und Erhaltungsbindung Feldhecke Flur 4, Flurstücke: 525, 546*
- *gestaltete Grünfläche mit Gehölzen (Erhaltungsbindung) Flur 4, Flurstück: südliche TFI. 513*
- *Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO mit Produktionsgebäuden, Lagerplätzen unter freiem Himmel, Fahrzeughandel und großflächigen ebenerdigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien*
- *Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen*
- *Gemarkung Bickenriede, Sicherung der Flächen gem. Maßnahmenblatt M 2 in der Flur 3, Flurstücke 309/84, TFI. 343/85, TFI. 344/85*  
  
*(TFI. – Teilfläche)*

### **3. Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP2025)**

Die Gemeinde Anrode gehört zum Grundversorgungsbereich Mühlhausen (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums).

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

⇒ **Siedlungsfläche**

Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzt das Vorranggebiet LB-4 - landwirtschaftliche Bodennutzung an.

Die Berücksichtigung in der Bauleitplanung erfolgt durch:

- Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete sind durch das Planvorhaben nicht betroffen
- Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu übergeordneten Landesplanungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist im Bereich der Gemarkung Lengefeld die Fläche als Gewerbebaufläche - G § 1 (1) Nr. 3 BauNVO - für die Landwirtschaft mit den Zweckbestimmungen Tier- oder Pflanzenproduktion und diverse Industriestandortflächen aus.

Bei der weiteren Entwicklung bestehender Gewerbebestände müssen die Gemeinden als Erschließungsträger die Flächen für Betriebsansiedlungen kostengünstig bereitstellen. Ziel ist es, die Standorte durch den weiteren Ausbau von Straßen, Kanälen und anderen Erschließungsleitungen dauerhaft zu sichern.

Im festgesetzten Geltungsbereich des Plangebietes sollen daher die infrastrukturellen Bedingungen und damit auch insbesondere der Umweltschutz, für die bereits angesiedelten Unternehmen verbessert werden.

### **4. Bestehende Ansiedlungen, geplante Erweiterungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes, gegliedert nach Teilflächen, umfasst:

- LTG Landtechnik und Gerätebau GmbH GE 01
- Gewerbefläche GE 02
  - ZEBRA-Technik Industrieeinrichtungen GmbH
  - Dachdeckerfirma Silvio Pfeil (Lager)
  - Reifenservice Fa. Freund (Lager)
- Fa. TAM, Thüringer Agrartechnik und Maschinenbau GmbH GE 03
- Fa. R.A.B.S. Balkonbau GmbH GE 04
- Verkehrsfläche (Parkfläche mit Garagen) GE 05
- Jugendclub Anrode (Gebäude + Parkplatz) GE 06

Für alle Gewerbebereiche, untergliedert in die Teilflächen GE 01 – GE 06, wurde eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen (Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH).

**Begründung**  
 Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet „Birnweg“  
 99976 Anrode, Lengefeld

Am Standort „Birnweg“ im OT Lengefeld sind folgende Gewerbebetriebe angesiedelt  
 (Tabelle 1):

Name	Beschreibung/Produktionsprofil	Beschäftigte	
		Derzeit	Geplant
R.A.B.S Balkonbau GmbH	Herstellung von Schweißkonstruktionen für Balkone	15	15
Rohrleitungs-, Apparate-, Behälter- und Stahlbau GmbH	Behälter-, Stahl- und Rohrleitungsbau	8	8
TAM Thüringer Agrartechnik und Maschinenbau GmbH	Instandsetzung von Nutzfahrzeugen, Kfz-Anhängern, Mobilkränen und Baumaschinen, Herstellung von Maschinenerzeugnissen, Sonderaufbauten, Vertrieb von Baugruppen	18	25
Trend Fahrzeugteile und Reifenservice GmbH	Handel und Montage von Reifen für Nutzfahrzeuge und Autozubehör	4	5
Zebra-Technik Industrieeinrichtungen GmbH	Herstellung von Verlade- und Transportsystemen für Speditions- und Logistik betriebe; Sondermaschinen und Vorrichtungsbau	6	8
Pfeil, Silvio DD	Einbau genormter Baufertigteile	2	4
<b>Gesamt</b>		<b>53</b>	<b>65</b>

Dadurch wird den bereits angesiedelten Unternehmen weitere Investitionssicherheit gegeben und neuen, ansiedlungswilligen Unternehmen attraktive Standorte angeboten und Arbeitsplätze in der Kommune gesichert und gefördert.

Gemäß § 123 BauGB ist die Erschließung eines Grundstückes Aufgabe der jeweiligen Gemeinde, wobei zu beachten ist, dass gemäß § 123 Abs. 3 BauGB kein rechtlicher Anspruch auf Erschließung besteht, selbst wenn ein Bebauungsplan die Erschließung vorsieht.

Erschließungsträger ist die Gemeinde Anrode.

Die Gemeinde ist gemäß § 124 Abs. 1 BauGB dazu berechtigt, die Erschließung per Vertrag auf einen Dritten zu übertragen – dem sogenannten Erschließungsvertrag.

Die Gemeinde Anrode beabsichtigt, nach diesem Vertrag, die Erschließungsanlagen durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger herstellen zu lassen. Der Vorteil besteht darin, dass die Erschließung wesentlich schneller vorangeht und der zuständige Zweckverband anschließend die Anlagen übernimmt. Es werden entsprechende Beiträge und Gebühren nach dem ThürKAG erhoben.

Das Erschließungsgebiet ist angeschlossen an die Landesstraße 2. Ordnung Nr. 35 (L 2035). Angebunden daran ist die Kommunalstraße „Birnweg“ als zentrale Erschließungsstraße des Gewerbegebietes.

Diese Kommunalstraße wurde in den fünfziger Jahren gebaut, um die landwirtschaftlichen Produktionsstätten der LPG und der angegliederten Instandhaltungsbetriebe der MAS (Motoren- und Traktorenstation) zu erschließen.

Seitens der Agrargenossenschaft „Luhnetal“, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, erfolgt die Hauptzufahrt vom „Bickenrieder Weg“ und nicht von der Gewerbegebietsstraße „Birnweg“.



Wenn erforderlich, wird die nordöstliche Ausfahrt genutzt (ca. ein Drittel der Gewerbegebietsstraße).

Die Ausfahrt im nördlichen Bereich in Richtung Feldflur dient ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Bauende der Gewerbegebietserschließung kann hier vor dem Ausfahrtsbereich festgelegt werden.

Versorgungsleitungen für Trinkwasser sind unterdimensioniert vorhanden und wurden ebenfalls in den fünfziger Jahren hergestellt. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen des DVGW.

Das Gebiet ist im Rahmen des ÖPNV an die Regionalbuslinie der Regionalbusgesellschaft Unstrut-Hainich- und Kyffhäuserkreis angeschlossen.

Etwa drei Kilometer vom Erschließungsgebiet besteht über die innerörtlichen Hauptverkehrswege eine Anbindung an die Bundesstraße 247 und darüber weiter an die Bundesautobahnen A 38 in Leinefelde (ca. 20 Kilometer) und A 4 bei Eisenach (ca. 50 Kilometer).

## **5. Räumlicher Geltungsbereich**

Für das Erschließungsgebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es ist beabsichtigt, parallel zur Aufstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes, einen vorzeitigen Bebauungsplan für das Projektgebiet aufzustellen.

→ *Geltungsbereichsgrenze - § 9 (7) BauBG*

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt. Im Geltungsbereich liegen die bezeichneten Flurstücke der Gemarkung Lengefeld.

Die Abgrenzung ist in der Anlage dargestellt.

<b>Flächenbilanz des Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 57.980 m<sup>2</sup></b>	<b>(ca. 5,798 ha)</b>
davon GE-Gewerbegebiet:	ca. 49.000 m <sup>2</sup>	(ca. 4,90 ha)
Verkehrsflächen:	ca. 2.700 m <sup>2</sup>	
Grünflächen:	ca. 6.280 m <sup>2</sup>	

Gemarkung Lengefeld      Flur 4

Flurstücke                      512, 513, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 525, 527,  
528, 529, 546

Grünfläche für Gewerbegebiet (Maßnahmen gem. Maßnahmenblatt M 2 (Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan)) ca. 12.900 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bickenriede      Flur 3

Flurstücke                      309/84, TFl. 343/85, TFl. 344/85

Das Planungsgebiet umfasst die bereits gewerblich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan „Am Angertor“ und soll auf die sämtlich gewerblich nutzbaren Grundstücksbestandteile im neuen Gewerbegebiet ausgedehnt werden.

Das Gewerbegebiet wird im südlichen Bereich durch eine gestaltete Grünfläche mit Gehölzen (Erhaltungsbindung) begrenzt.  
Diese Grünfläche soll gleichzeitig einen exponierten Abschluss des Gewerbegebietes zur angrenzenden Wohnbebauung bilden und das Ortsbild in diesem Bereich aufwerten.

Im östlichen Bereich besteht eine natürliche Abgrenzung des Geltungsbereichs durch landwirtschaftliche Wege.  
Diese Wege werden gleichzeitig zum Anpflanzen von Feldhecken (Pflanz- und Erhaltungsbindung) genutzt und so ein Grünstreifen zur Abgrenzung zum Außenbereich und den landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet soll vorwiegend der gewerblichen Nutzung dienen und berücksichtigt dabei die bereits vorhandene Bebauung und Baunutzung.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebieten sind ausschließlich Vorhaben nach **§ 8 (1) und (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO zulässig**.

Zugelassen werden nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, da sich das Wohngebiet unmittelbar südlich angliedert und nur durch die Landesstraße L2035 getrennt ist.

**Von der Zulässigkeit ausdrücklich ausgeschlossen sind Nutzungen nach:**

§ 8 (2) Nr. 3 - Tankstellen

§ 8 (2) Nr. 4 - Anlagen für sportliche Zwecke

§ 8 (3) Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

§ 8 (3) Nr. 3 - Vergnügungsstätten

sowie Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

Daneben sind in den Gebieten auch Lagerflächen zulässig sowie weitere Lagerflächen außerhalb der Gebäude für vorgefertigte Stahl- und Metallteile sowie Halbfertigwaren und Einbaumaterialien.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert und ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8.
- die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt

Bezugspunkt für die Höhe ist das Maß vom gewachsenen Boden bis zur Firsthöhe des Gebäudes (Bezugspunkt Mitte der Gebäudevorderkante)

Als Dachform werden Flachdächer (DN 0 – 5°) Sattel-/Zeltdach (DN 10 – 45 °), Pultdach (DN 10 – 20 °), Sheddach (DN 20 – 32 °), Segmentbogendach / Tonnendach festgesetzt.

### **6.1.3 Bauweise**

Im B-Plan wurde eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Bebauung im Bestand zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der Baugrenzen - § 23 (3) BauNVO – sichern die Anpflanzungen und Entwicklung der Grünflächen einschließlich deren Pflege bei den angrenzenden Wegeparzellen.

Stellflächen:

Stellplätze sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen vorzusehen. Für die Anzahl der Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Verwaltungsvorschrift zur ThürBO § 49 (2).

### **6.1.4 Immissionsschutz**

In dem festgesetzten Plangebiet wurden die Emissionskontingente durch das Büro Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH gutachterlich ermittelt:

- Ermittlung der maximal möglichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln durch Kontingentierung
- Schall-Immissionsprognose

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert, die zulässigen Nutzungen nach Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im B-Plan festgesetzt.

### 6.1.5 Geruchsemission

Bestandteil des B-Planes ist das Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen, erstellt durch das Büro für Immissionsprognosen, Dipl.-Met. A. Zorn, Thema: Immissionsprognose zu Gerüchen aus einer gemischten Tierhaltung.

(Auszug aus dem Gutachten, Pkt. 8 Fazit)

Aus den durchgeführten Untersuchungen geht hervor, dass im Gewerbegebiet "Birnweg" unter den gegebenen Umständen Immissionswerte der GIRL erreicht bzw. überschritten werden, womit i.Allg. bestimmte Nutzungseinschränkungen zu erfolgen haben.

Daher sollte unter Berücksichtigung der bisherigen Prägung des Gebiets durch die bereits vorhandene Geruchsbelastung (Ortsüblichkeit) folgenden planungsrelevanten Empfehlungen in den einzelnen Bereichen mit belästigungsrelevanten Geruchsstundenhäufigkeiten nachgekommen werden:

- *≤ 15 % Es sind keine Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen erforderlich. Insbesondere sind auch Betriebswohnungen zulässig.*
- *≤ 20 % Es sind keine Einschränkungen für Arbeitsplätze erforderlich. Jegliche Wohnnutzung ist jedoch auszuschließen.*
- *≤ 25 % Es sind keine Einschränkungen für nichtständige Arbeitsplätze erforderlich. Für ständige Arbeitsplätze ist eine ausreichend dimensionierte Zwangsbe- und Entlüftung einschließlich Zuluftreinigung mit wirksamer Geruchsminderung vorzusehen. Alternativ kann auch eine Zuführung von Frischluft aus Zonen ≤ 20 % erfolgen. Jegliche Wohnnutzung ist auszuschließen.*
- *> 25 % Es sollten ausschließlich Nutzungen ohne dauernden Aufenthalt von Personen (Parkplätze, Straßen, sonstige Verkehrswege, Bebauung ohne ständigen Arbeitsplatz, Lager- sowie Wasser- und diverse Ausgleichsflächen usw.) erfolgen.*

Die Gültigkeit erlischt, soweit sich die Beurteilungskriterien ändern und / oder Abweichungen von den verwendeten Eingangsdaten auftreten.

**Eine genehmigungsrechtliche Verbindlichkeit getroffener Aussagen bzw. abgegebener Empfehlungen wird ausschließlich durch die zuständige Behörde hergestellt.**

### 6.1.6 Verkehrsflächen

Alle im Geltungsbereich liegenden Gewerbegrundstücke sind über die Erschließungsstraße „Birnweg“ an die L2035 angebunden.

Es ist notwendig, die Erschließungsstraße „Birnweg“, auch im Rahmen der weiteren abwassertechnischen Erschließung, grundhaft auszubauen:

- ca. 350 m Straße, Breite 5,50 m
- ca. 350 m Gehweg, Breite 1,50 m

### **6.1.7 Erschließung**

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb einer gemeinsam für mehrere Gewinnungsanlagen mit Beschluss Nr. 40-10/76 vom 25.03.1976 des Kreistages Mühlhausen festgesetzten [Trinkwasserschutzzone III](#).

Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone die Forderungen der ATV 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.07.1994) und der ATV H 146 zu beachten. Rechtsgrundlage für den Bereich der Trinkwasserschutzzonen bilden § 19 WHG i.V.m. § 130 Abs. 2 ThürWG und die ThürVAwS.

Die Gemeinde Anrode beabsichtigt in den Jahren 2018/2019 die Erschließung des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Anrode, OT Lengefeld.

Der Gewerbestandort ist derzeit unzureichend erschlossen.

Die vollständige Erschließung ist Voraussetzung für Standortsicherungen und weitere Unternehmensansiedlungen.

Die Erschließung umfasst:

- Neubau SW-Kanal
- Neubau / Sanierung RW-Kanal
- Neubau TW-Leitung
- Straßenausbau einschl. Gehweg

Das Gebiet ist derzeit wasser- und abwassertechnisch nicht erschlossen. Darüber hinaus erfolgt die Zuwegung über eine Pflasterstraße aus großformatigem Natursteinpflaster, welche den Anforderungen des zu- und abfließenden Verkehrs nicht genügt.

Erschließungsträger:

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld WAZ Heiligenstadt (Abwasserentsorgung)
- Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf (Trinkwasserversorgung)
- Gemeinde Anrode, Kommunalen Straßenbaulastträger

Mit der geplanten Erschließung ist der Bau eines Trennsystems für die Schmutzwasserleitung mit Anschluss an die geplante Kläranlage Schildbach vorgesehen. Das Regenwasser soll geordnet zur Vorflut abgeleitet werden.

Folgende wesentlichen Anlagenteile wären zu erstellen bzw. zu erweitern:

- ca. 450 m Schmutzwasserkanalisation DN 200
- ca. 350 m Regenwasserkanalisation DN 300 bis 600 ggf. mit Retentionsanlage
- ca. 450 m Trinkwasserleitung DN 150
- ca. 350 m Straße, Breite 5,50 m
- ca. 350 m Gehweg, Breite 1,50 m

Das, **außerhalb des Geltungsbereichs**, anfallende häusliche Schmutzwasser auf dem Gelände der Agrargenossenschaft „Luhnetal“ (Betriebsgebäude, Bickenrieder Weg 9) wird nicht an die Schmutzwasseranlage des Gewerbegebietes, sondern über eine separate kommunale Erschließungsanlage des WAZ, gemeinsam mit den Abwässern der Wohnblöcke zu einem späteren Zeitpunkt, im freien Gefälle angeschlossen.

Anfallende Reinigungsgewässer aus dem Melkbereich (derzeit 200 Kühe) werden gesondert gesammelt und einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt.

Das Regenwasser wird separat gefasst und in die örtliche Vorflut eingeleitet. Hier erfolgt ebenfalls dauerhaft keine Anbindung an die Gewerbegebietersschließung.

Die Verlegung der Versorgungsanlagen ist im öffentlichen Straßenbereich der Landes- und Gemeindestraßen vorgesehen.

Das Grundstück Flur 4, Flurstück 512, auf welchem die Straße und die Gehweganlage im Gewerbegebiet errichtet werden sollen, befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Für die Erschließungsplanung liegen

- . Generalentwässerungsplanung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld (WAZ) für die Gemeinde Anrode, OT Lengefeld und
- . Vorplanung des Büros Ingenieure Rinne & Partner Heiligenstadt vom August 2013 vor.

Das Vorhaben wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld Heiligenstadt (WAZ/WAE) realisiert.

Nach Fertigstellung der geplanten Leistungen ist somit eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer aus dem Gewerbegebiet gegeben.

Damit wird die Gesamtsituation des Gebietes verbessert.

Es ist davon auszugehen, dass keine Abwässer mit gefährlichen Stoffen anfallen.

#### **6.1.8 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen**

Bestandteil des B-Plans ist der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag, erstellt durch das Büro Dr. Weise.

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Anwendung von geeigneten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen der Standort und das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden kann.

Hauptkriterien sind dabei:

- ▶ Lage im bereits vorhandenem Gewerbegebiet der Gemeinde Anrode (Altstandort),
- ▶ die Einbeziehung von vorhandener Infrastruktur / Erschließung (Pflasterstraße, Betonplattenweg),
- ▶ Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm sowie DIN 18005 durch Flächenpegelkontingentierung im Plangebiet entsprechend der Untersuchungen der Schalltechnischen Begutachtung (Dr. REINSCHMIDT&REINHOLD GmbH 2018),
- ▶ Einhaltung der Nutzungseinschränkungen im Plangebiet entsprechend der Empfehlungen der Immissionsprognose zu Gerüchen (BfIP 2018),
- ▶ der geringe Biotopwert im überbaubaren Teil des Plangebietes (bereits versiegelte, anthropogen vorgeprägte Flächen) sowie Erhalt der vorhandenen Baumgruppen und somit möglichst geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes,
- ▶ Es befinden sich keine § 30 Biotope im direkten Umfeld zum Plangebiet,
- ▶ Die Kompensation im räumlichen Zusammenhang für unvermeidbare zusätzliche Bodenversiegelungen durch eine multifunktional wirksame Maßnahme (Entsiegelung / Rückbau einer Bergehalle sowie Gehölzpflanzungen),
- ▶ Umfassende Berücksichtigung des europäischen Gebiets- und Artenschutzes: Berücksichtigung von Nischen- und Freibrütern in Gehölzen sowie Gebäudebrütern und Fledermäusen, Anwendung schonender Bauverfahren.

Schutzgebiete nach §§ 20ff. und § 32 BNatSchG werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzfachbeitrag) unter besonderer Berücksichtigung der europäisch geschützten Artengruppe Frei- und Nischenbrüter in Gehölzen sowie Gebäudebrüter und Fledermäuse wurde dargelegt, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung von schadensbegrenzenden Maßnahmen (Bauzeitenregelung - Artenschutzbeurteilung) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Durch die Durchgrünung des Plangebietes und den Erhalt bestehender Gehölze erfolgt eine Einpassung des Plangebietes in die Umgebung. Die grünordnerische festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Erhöhung des Strukturanteils im Plangebiet.

Die Pflanzflächen sollen darüber hinaus den entstandenen Gewerbegebietsrand zu den benachbarten Wohngebieten und anderen Flächennutzungen landschaftlich aufwerten.

Umsetzung der in den Maßnahmenblättern ausgewiesenen Maßnahmen:

- M 1: Heckenpflanzung  
Eingrünung des Gewerbegebietes durch naturnahe Gehölzflächen mit naturnahen Wiesen-/Saumstrukturen zur Erreichung einer Biotopaufwertung und einer multifunktionalen Stabilisierung des Naturhaushaltes sowie als Sichtschutz / Landschaftsbildaufwertung.

● **M 2: Entsiegelung von Flächen und Anlage eines Feldgehölzes**  
(Gemarkung Bickenriede – externer Geltungsbereich)

Rückbau einer Bergehalle und Entsiegelung von Flächen sowie anschließend Anlage eines Feldgehölzes.

Ziel ist die Wiederherstellung durchlässigen Bodens mit seinen Funktionen für den Boden- und Wasserhaushalt und biotischen Standortfunktionen sowie die Aufwertung der Fläche für das Orts- und Landschaftsbild.

*-> Die Gemeinde Anrode und die Nutzer der Gewerbeflächen sind im Rahmen des bestehenden städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB grundsätzlich bereit, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und zu sichern.*

## **6.2 Hinweise**

### **6.2.1 Allgemeine Hinweise**

#### Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet. Zusätzlich können nach Angabe des zuständigen Wasserzweckverbandes über die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhandenen Hydranten ca. 45 m<sup>3</sup> /h zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist in ca. 250 m Entfernung ein Löschwasserteich vorhanden, der mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1.000 m<sup>3</sup> zur Löschwasserversorgung beiträgt. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass die im Bedarfsfalle vorzuhaltende Löschwassermenge zur Verfügung steht.

#### Alarmübertragung

Im Plangebiet sind Maßnahmen getroffen, um im Bedarfsfall eine kurzfristige Alarmübertragung zu gewährleisten. Am Gebäude „Angerplatz 5“ (Gemeindeschenke) befindet sich ein Alarmierungsknopf für die Auslösung der Sirene. Das Gebäude ist ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

#### Feuerwehrezufahrten

Es wird gewährleistet, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ständig freigehalten werden.

Die Zufahrten entsprechen den Anforderungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994. Sie sind so befestigt, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 16 Tonnen befahren werden können.

Sperrbalken und Sperrpfosten in den Feuerwehrezufahrten sind nicht vorhanden.

Soweit die Anbringungen derartiger Sperreinrichtungen vorgesehen sind, wird gewährleistet, dass sie mit Verschlüssen ausgerüstet sind, die mit dem Unterflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.



### 6.2.2 Textliche Hinweise

Die zeichnerischen Hinweise werden erläutert.

Die Hinweise betreffen Forderungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen.

Weitere Hinweise (Umweltbericht) betreffen den Schutz der vorhandenen Gehölze im Rahmen der Durchführung eventuell erforderlich werdender Bauarbeiten sowie die Abstimmung der evtl. erforderlichen Verlegung von Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern.

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Landratsamt zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Erdaufschlüsse sollen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie angezeigt werden, um den Kenntnisstand über das Gebiet zu erweitern.

Vorhandene Grenzmarkierungen sind zu sichern.

***Die Begründung zum Bebauungsplan, der Bebauungsplan, der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag, die Schalltechnische Begutachtung und das Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen haben zusammen offen gelegen und werden Bestandteil der Genehmigung.***

### 6.2.3 Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb einer gemeinsam für mehrere Gewinnungsanlagen mit Beschluss Nr. 40-10/76 vom 25.03.1976 des Kreistages Mühlhausen festgesetzten Trinkwasserschutzzone III.

Es gelten die entsprechenden Verbote und Nutzungseinschränkungen, die im Rahmen der geplanten Bebauung und Nutzung einzuhalten sind.

Das Gewerbegebiet widerspricht dieser Nutzung nicht.

Gemeinde Anrode  
Hauptstraße 55  
99976 Bickenriede

Jonas Urbach  
Der Bürgermeister