



Landgemeinde Grammetal | Ortsteil Niederzimmern

Aufstellung

Bebauungsplan
„Mischgebiet An der Vieselbacher Straße“

Begründung

Vorentwurf

Stand: September 2024

Planungsträger:

Landgemeinde Grammetal
Schloßgasse 19
99428 Grammetal (Isseroda)

Auftragnehmer:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

Tel.: 0361 / 5603-0

www.leg-thueringen.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	6
1.1	Planerfordernis und Planungsziel	6
1.2	Verfahrensablauf.....	6
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	6
1.2.2	Grünordnungsplan.....	7
1.3	Geltungsbereich	8
1.4	Übergeordnete Planungen und Anforderungen.....	9
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	9
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	11
1.4.3	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Grammetal – ILEK.....	12
1.4.4	IREK Erfurt-Weimar-Jena Weimarer Land.....	12
1.4.6	Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Kreises Weimarer Land	13
1.5	Bestandsdarstellung	14
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes	14
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	15
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	15
1.5.4	Denkmalbestand	16
1.5.5	Erschließung.....	16
1.5.6	Ortsbild und Erholungsnutzung.....	16
1.6	Planungsalternativen.....	17
1.7	Städtebaulicher Vertrag	17
2.	Begründung der Festsetzungen nach 9 Abs. 1 BauGB	17
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.3	Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche / Bauweise	19
3.	Begründung der Festsetzungen nach § 97 ThürBO	19
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	19
4.	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	19
5.	Erschließung des Plangebietes.....	20
5.1	Verkehrerschließung	20
5.2	Ruhender Verkehr	20
5.3	Ver- und Entsorgung.....	21
6.	Folgekosten für die Gemeinde & Bodenordnung.....	21
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten	21

6.2	Bodenordnung.....	21
7.	Flächenbilanz	21
8.	Hinweise zum Planvollzug.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersicht Kompensationsbereich Hoher Berg Quelle: Kartengrundlage ThüringenViewer.....	7
Abbildung 2 Übersicht Kompensationsbereich Plattenwege Quelle: Kartengrundlage ThüringenViewer.....	8
Abbildung 3 Lage und Größe des Plangebietes Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage ThüringenViewer.....	9
Abbildung 4 Auszug Regionalplan 2011 Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen	10
Abbildung 5 Auszug Regionalplanentwurf 2019 Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen	11
Abbildung 6 Flächennutzungsplan der ehem. selbstständigen Gemeinde Niederrimmern Quelle: ThüringenViewer.....	11
Abbildung 7 Lage Planbereich im aktuellen FNP-Entwurf OT Niederrimmern August 2024 Quelle: Landgemeinde Grammetal.....	12
Abbildung 8 Entwicklungsbereich südlich Niederrimmerns Quelle: Gewerbeflächenentwicklungskonzept Weimarer Land	13
Abbildung 9 Lage des Plangebietes Quelle: ThüringenViewer	14
Abbildung 10 Blick von Norden auf das Plangebiet – landwirtschaftlicher Weg Quelle: Eigene Aufnahme.....	15
Abbildung 11 Bisheriges Koppelgelände Quelle: Eigene Aufnahme.....	16
Abbildung 12 Skizze städtebauliches Konzept Quelle: Vorhabenträger, LEG Thüringen, Kartengrundlage ThüringenViewer.....	18

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis und Planungsziel

Die Landgemeinde Grammetal beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsentwicklung am südlichen Ortsrand Niederzimmerns. Das Erfordernis zur Planaufstellung resultiert aus einem wachsendem Siedlungsdruck hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbau- und Gewerbeflächen. Es sind Unternehmenserweiterungsabsichten vorhandener gewerblicher Betriebe festzustellen. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- als Nutzungsart des Plangebiets soll ein Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt werden:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3; 5; 6; 7 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen sollen unzulässig sein

- Konfliktbewältigung hinsichtlich des Immissions-, Klima-, Boden- und Naturschutzes
- Sicherstellung der architektonisch-gestalterischen Qualität der Gebäude
- qualitätsvolle Gestaltung und Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen, der öffentlichen Straßenräume sowie Platzflächen einschließlich Maßnahmen zur Klimaanpassung
- Definition der Verkehrserschließung und Verknüpfung mit dem vorhandenen und geplanten Straßennetz

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit den Verfahrensschritten nach §§ 2 – 4 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes und eines Grünordnungsplans erarbeitet.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 28.08.2024 gefasst (Beschlussnummer: 2024/144). Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom xx.xx.xxxx (Amtsblatt Nr. xx/2024) ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 29.10.2024 gefasst. Mit dem Amtsblatt vom 14.12.2024 wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 16.12.2024 – 24.01.2025 informiert.

Die zu beteiligenden Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu um Stellungnahme gebeten.

Der weitere Verfahrensablauf wird schrittweise ergänzt.

1.2.2 Grünordnungsplan

Für den durch die Planung verursachten Eingriff wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplan der Umfang des erforderlichen Kompensationsbedarfs ausgewiesen. Zum jetzigen Stand Vorentwurf werden vorerst Bereiche für mögliche Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt, die Festsetzungen erfolgen dann nach konkreter Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden mit der Entwurfserarbeitung zum Bebauungsplan. Folgende Bereiche sind für entsprechende Maßnahmen geplant:

Streuobstwiese am Hohen Berg

Maßnahmen: Ergänzung von Obstbäumen



Abbildung 1 Übersicht Kompensationsbereich Hoher Berg | Quelle: Kartengrundlage ThüringenViewer

Plattenwege nach Utzberg

Maßnahmen: Ergänzung des Begleitgrüns

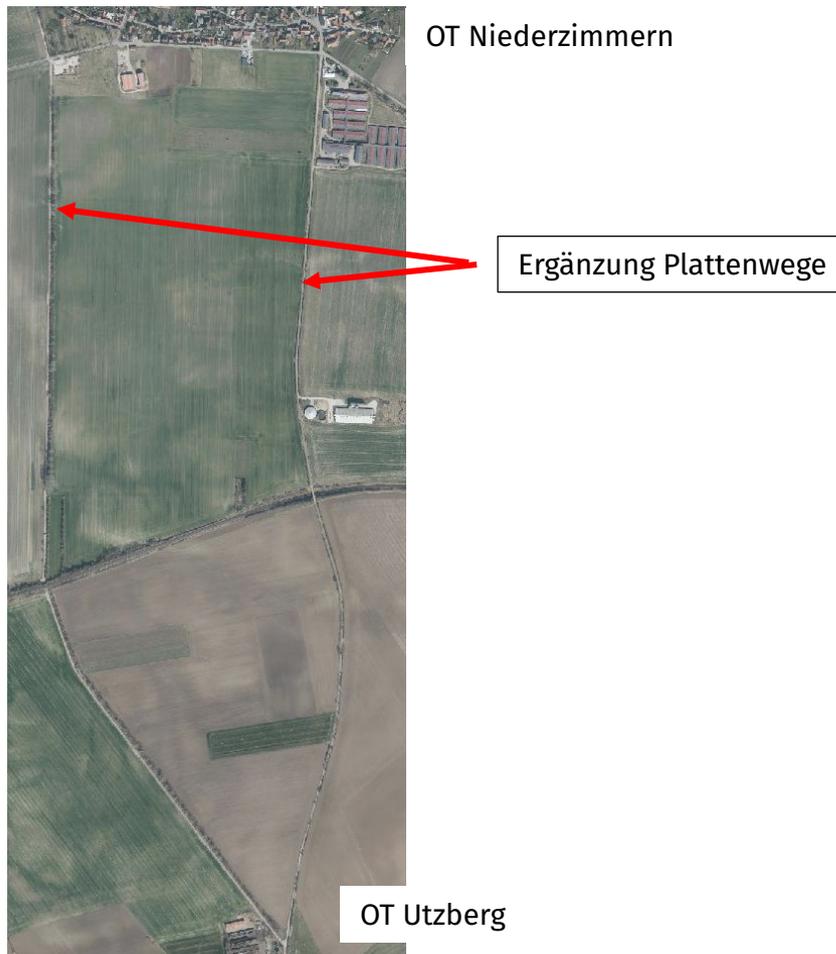


Abbildung 2 Übersicht Kompensationsbereich Plattenwege| Quelle: Kartengrundlage ThüringenViewer

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Vorhaben befindet sich am südlichen Ortsrand Niederzimmerns und erstreckt sich über die folgenden Flurstücke:

Vollständig

- 2195,
- 2196,
- 1937,
- 1955

Teilflächen (TFL) der Flurstücke

- 1953/1 und die Wegeflächen
- TFL 1938,
- TFL 1956 und
- TFL 1927 der Flur 15 in der Gemarkung Niederzimmern.

Damit wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden → von der Vieselbacher Straße mit angrenzender Einfamilienhausbebauung

im Osten → von landwirtschaftlichen Flächen einschließlich eines KFZ-Gewerbes

im Süden → von landwirtschaftlichen Flächen

im Westen → von landwirtschaftlichen Flächen einschließlich gewerblich genutzter Lagerhallen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf.

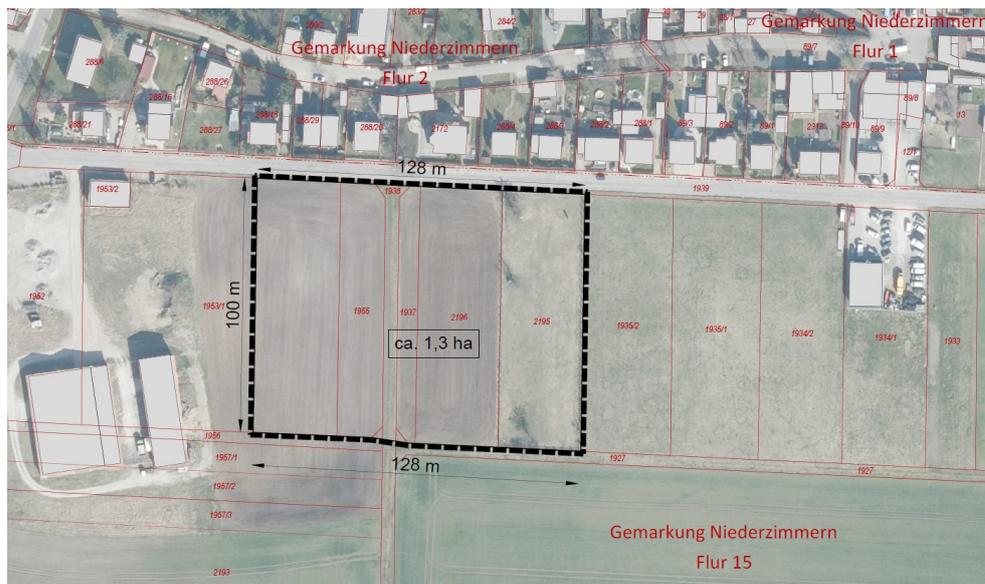


Abbildung 3 Lage und Größe des Plangebietes | Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage Thüringen-Viewer

Mit der Entwurfserarbeitung wird der externe Geltungsbereich für die Kompensationsmaßnahme ergänzt.

1.4 Übergeordnete Planungen und Anforderungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (1. Änderung LEP 2025, am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPlG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht, in Kraft getreten am 31. August 2024) sowie der Regionalplan Mittelthüringen (Genehmigungsfassung mit Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011).

Gemäß **Erster Änderung des LEP 2025** wird die Landgemeinde Grammetal gem. Ziel Z 2.2.11 als Grundzentrum ausgewiesen.

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

Begründung zu 2.2.12: Grundzentren nehmen ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten Stabilisierungsfunktionen in der Fläche wahr. Sie übernehmen insbesondere die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Einzelhandel, Kommunalverwaltung u. ä.) sowie Bildung, Gesundheit und Freizeit (allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, Grundschule, Sportstätten u. ä.). Grundzentren sind leistungsfähig durch klassifizierte Straßen sowie SPNV und/oder StPNV der Kreise in das Verkehrsnetz eingebunden.

Im **Regionalplan Mittelthüringen** befindet sich das Plangebiet im Vorranggebiet Landwirtschaft LB-11 südwestlich von Weimar. Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind nach raumordnerischer Abwägung mit anderen Raumnutzungsansprüchen ermittelt und dienen der Sicherung agrarischer Produktionsflächen für die Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion. Die Landwirtschaft dient jedoch nicht nur der Produktion, sondern nimmt auch Freiraum sichernde Funktionen wahr.

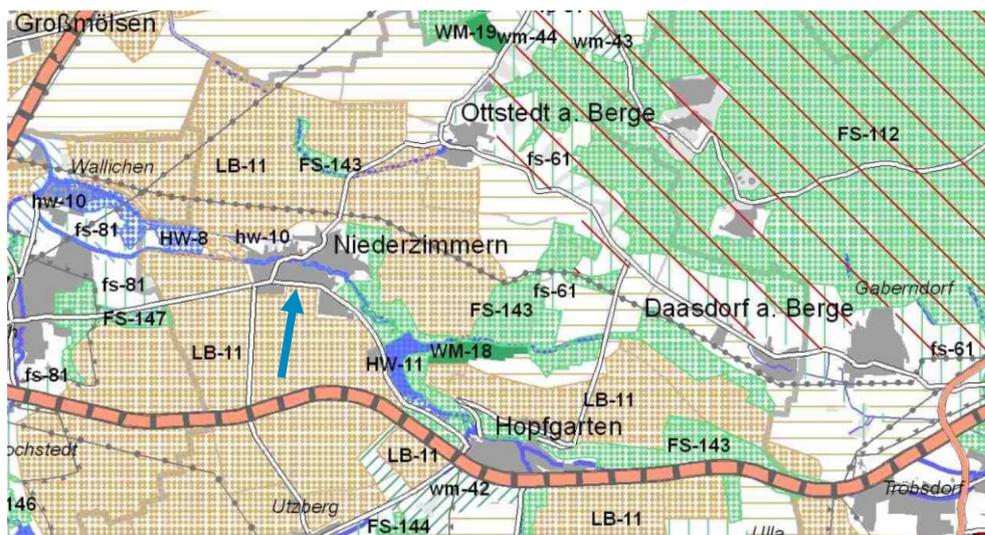


Abbildung 4 Auszug Regionalplan 2011 | Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

Mit der Ausweisung von Vorranggebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung wird dem raumordnerischen Grundsatz entsprochen, die Landwirtschaft als Faktor der Wirtschaft und als bedeutenden Arbeitgeber im Ländlichen Raum zu stärken und die Kulturlandschaft zu erhalten. Vorranggebiete für Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar. Es besteht daher gegenwärtig ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Zur Lösung des benannten Zielkonfliktes wird an dieser Stelle auf den Entwurf des neuen Regionalplanes Mittelthüringen mit Stand vom September 2019 verwiesen. In diesem liegt der Planbereich nicht mehr im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung, sondern ist als weiße Fläche dargestellt.

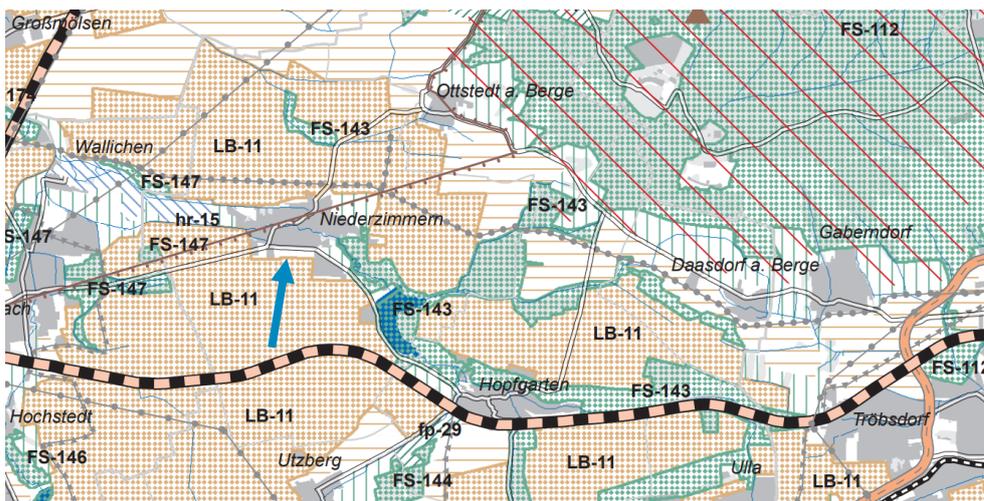


Abbildung 5 Auszug Regionalplanentwurf 2019 | Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die ehemals selbstständige Gemeinde Niederzimmern verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Durch den Vergleich des FNP mit den aktuell geltenden regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen sowie veränderten gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen ist eine grundlegend neue Bewertung der bauplanungsrechtlichen Sachverhalte von Nöten.

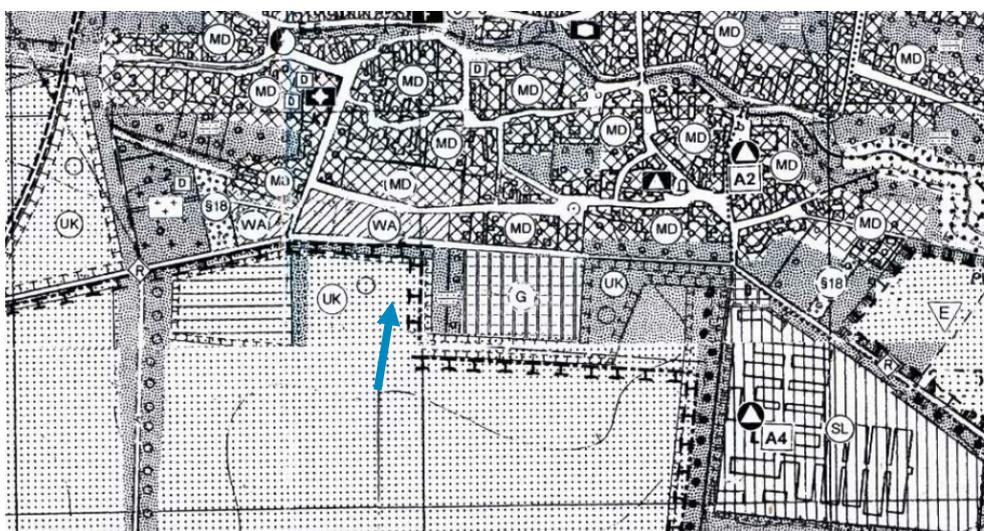


Abbildung 6 Flächennutzungsplan der ehem. selbstständigen Gemeinde Niederzimmern | Quelle: Thüringen-Viewer

Die Landgemeinde Grammetal befindet sich derzeit in einem Aufstellungsverfahren für einen gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan. Der letzte Entwurfsstand vom August 2024 lag in der Zeit vom 23. September bis 25. Oktober 2024 zuletzt öffentlich aus, parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich als Mischbaufläche ausgewiesen. Folglich handelt es sich bei diesem Bauverfahren um ein sogenanntes Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Es ist nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen, dass der Bauverfahren aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

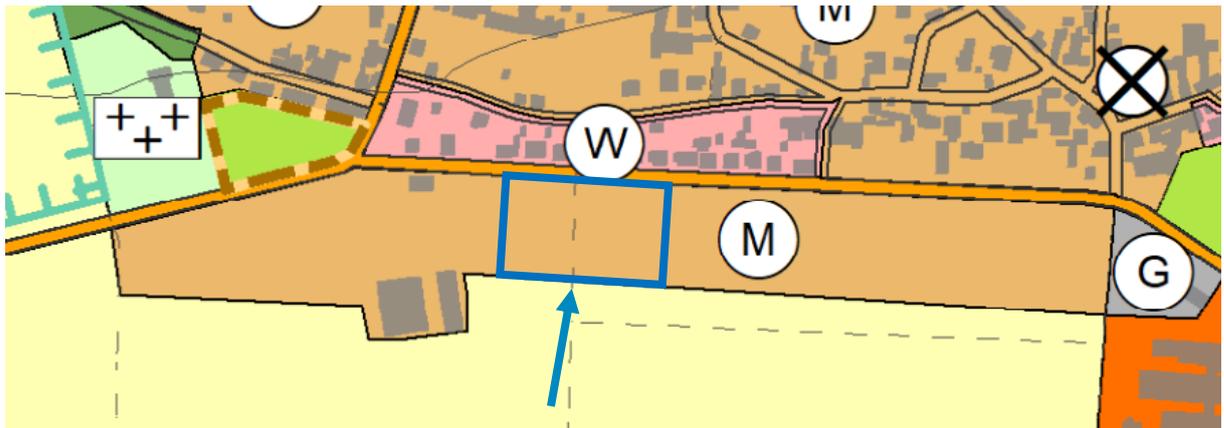


Abbildung 7 Lage Planbereich im aktuellen FNP-Entwurf OT Niederzimmern August 2024 | Quelle: Landgemeinde Grammetal

1.4.3 Integriertes ländliches Entwicklungskonzept Grammetal – ILEK

Im November 2011 wurde durch die Gemeinden und Ortsteile der damaligen Verwaltungsgemeinschaft Grammetal ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) verabschiedet. Dieses Konzept diente als Grundlage für die ELER-Förderperiode bis 2013 und definierte ausgewählte Schwerpunkte der ländlichen Entwicklung. Für die Erarbeitung des Konzeptes wurden nachfolgenden Themenblöcke hinsichtlich ihrer Ausgangssituation bewertet und einer Stärken/Schwächen-Chancen/Risiken-Evaluation unterzogen:

- Daseinsvorsorge / Demographie / Siedlungsentwicklung
- Infrastruktur
- Wirtschaft
- Land- und Forstwirtschaft / Landschaftspflege
- Freizeit / Fremdenverkehr / Kultur

Aus der Erarbeitung heraus ergaben sich für jedes Handlungsfeld verschiedene Projektideen. Der ELER-Förderzeitraum ist mittlerweile ausgelaufen. Dennoch lassen sich aus dem Konzept Ergebnisse und Erkenntnisse für die weitere Verwendung heranziehen.

Mit Blick auf den Ortsteil Niederzimmern benennt das ILEK die Erhaltung und Qualifizierung des Wohnortes Niederzimmern unter Beibehaltung der Mischnutzung als ein mögliches Entwicklungsziel. Dies deckt sich mit dem Planungsziel des hier gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

1.4.4 IREK Erfurt-Weimar-Jena Weimarer Land

Die Zielstellungen des Bebauungsplanes stehen in Einklang mit dem Integriertem Regionalentwicklungskonzept der Impulsregion Erfurt-Weimar-Jena, da die Mischgebietenentwicklung an der Vieselbacher Straße dazu beiträgt, qualitativ hochwertige Gewerbeangebote- und Flächen in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen und damit die wirtschaftlichen Potenziale der Region gestärkt wird.

1.4.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Kreises Weimarer Land

Der Landkreis Weimarer Land erarbeitete im Jahr 2021 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit dem Ziel, einen aktuellen Überblick über die Industrie- und Gewerbestandorte im Landkreis zu geben sowie konkrete Entwicklungserfordernisse in Bezug auf Neuerschließungen, Erweiterungen sowie die Ertüchtigung von Industrialtstandorten umsetzungsorientiert herauszuarbeiten.

Der Planbereich an der Vieselbacher Straße ist Bestandteil dieses Konzeptes. Untersucht wurde eine gewerbliche Entwicklung des Areals über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus.



Abbildung 8 Entwicklungsbereich südlich Niederzimmerns | Quelle: Gewerbeflächenentwicklungskonzept Weimarer Land

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde festgestellt, dass eine gewerbliche Entwicklung der ca. 8,3 ha großen Fläche an folgenden Punkten scheitert:

- Konflikt mit einem Ziel der Raumordnung (landwirtschaftliche Bodennutzung)
- Fehlende zentralörtliche Funktion der Landgemeinde Grammetal
- Fehlende Unternehmenserweiterungsabsichten im Gebiet
- Mangelnde verkehrs- und medientechnische Erschließung des Gebietes
- Privateigentum der Fläche
- Konflikt mit dem Flächennutzungsplan von 2001
- Fehlender Bebauungsplan für Realisierung

Die Gemeinde Grammetal hat die Einschätzung im Gewerbeflächenentwicklungskonzept in ihrem Flächennutzungsplanverfahren berücksichtigt und ist nunmehr gewillt, einen Teil der im Konzept untersuchten Fläche an der Vieselbacher Straße als Mischbaufläche auszuweisen. Dies trägt zum einen der seit Konzepterstellung eingetretenen,

geringfügigen Unternehmenserweiterungsabsicht im Gebiet, als auch aktuellen Wohnbaulandbedarfen in der Gemeinde Rechnung. Des Weiteren ist die Gemeinde Grammetal mit der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in der Fassung vom 06. August 2024 (GVBl. S. 526) gem. Z 2.2.11 als Grundzentrum definiert. Auch das Vorranggebiet Landwirtschaft aus dem Regionalplan Mittelthüringen 2011 (Genehmigungsfassung mit Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) ist im letzten Entwurfsstand von 2019 nicht mehr gegenständlich.

Damit sind zum jetzigen Zeitpunkt die benannten Entwicklungshemmnisse weitestgehend ausgeräumt, so dass eine planungsrechtliche Sicherung von aktuell nachgefragten Vorhaben auf verfügbaren Teilflächen vorgenommen werden kann.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich ist Bestandteil der ausgewiesenen gemischten Baufläche des aktuellen FNP-Entwurfes. Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand Niederrimmerns an der Vieselbacher Straße. Unmittelbar nördlich schließt sich die Ortslage Niederrimmern an. Östlich des Geltungsbereiches ist ein KFZ-Gewerbe niedergelassen, südlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an. Westlich befinden sich gewerblich genutzte Lagerhallen und darüber hinaus eine weitere Baustofflagerfläche.



Abbildung 9 Lage des Plangebietes | Quelle: ThüringenViewer

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf.

Zusätzlich wird dann im Entwurf des Bebauungsplanes ein externer Geltungsbereich für noch festzulegende Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen werden.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde Grammetal hat mit dem Flächeneigentümer einen städtebaulichen Vertrag über die Finanzierung und Realisierung seines Vorhabens geschlossen.

Die innerhalb des Planbereiches befindliche Teilfläche des unversiegelten landwirtschaftlichen Weges wird an die östliche Geltungsbereichsgrenze verlagert. Somit ist weiterhin die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Aktuell stellt sich das Plangebiet als brachliegendes Ackerland dar, welches zum Teil einen erheblichen Vegetationsbestand aufweist. Ein Flurstück wird bis dato als Weidekoppel genutzt. Eine weitere Teilfläche im Planbereich wird als unversiegelter Landwirtschaftsweg genutzt.



Abbildung 10 Blick von Norden auf das Plangebiet – landwirtschaftlicher Weg | Quelle: Eigene Aufnahme



Abbildung 11 Bisheriges Koppelgelände | Quelle: Eigene Aufnahme

1.5.4 Denkmalbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Denkmäler gelistet.

1.5.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Vieselbacher Straße verkehrs- sowie medientechnisch erschlossen. Für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches ist gemäß städtebaulichem Vertrag der Vorhabenträger verantwortlich.

Weitergehende Informationen werden im Entwurf des Bebauungsplanes aus den Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen entnommen.

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Die Fläche wird aktuell nicht zu Erholungszwecken genutzt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch eine architektonisch ansprechende Baukörperqualität in Verbindung mit einer entsprechenden Freiraumgestaltung vermieden werden.

1.6 Planungsalternativen

Die Flächenauswahl begründet sich aus der Kongruenz mit dem aktuellen Flächennutzungsplanentwurf (2. Entwurf mit Stand vom August 2024) und vorhandenen Unternehmenserweiterungsabsichten im Ortsteil Niederzimmern. Die Gemeinde Grammetal ist bestrebt, diesen Betrieben mischgebietsverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, ohne dass diese ihren ursprünglichen Unternehmensstandort zu verlassen haben. Anderweitige Ortsteile der Landgemeinde scheiden daher als Planungsalternative aus. Weitere Mischgebietsausweisungen innerhalb Niederzimmerns, welche sich für eine Realisierung des Vorhabens eignen würden, sind nicht gegeben.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der im FNP ausgewiesenen Mischgebietsfläche ergibt sich zum einen aus den vorhandenen Nutzungen (Lagerfläche Gemeinde, landwirtschaftliche Hallen, Kfz-Betrieb) und zum anderen aus Entwicklungsabsichten am Standort, die die Gemeinde mittelfristig selbst plant. Damit können die geplanten Vorhaben kurzfristig nur am hier überplanten Bereich umgesetzt werden.

1.7 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Grammetal und dem Flächeneigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher die Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien regelt. Demnach ist der Vorhabenträger für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens verantwortlich.

2. Begründung der Festsetzungen nach 9 Abs. 1 BauGB

Aus der nachfolgenden Skizze zum städtebaulichen Konzept sind die folgend aufgelisteten Grundsätze der Planung ersichtlich:

- Zentral gelegene gewerbliche Nutzung
- Ergänzung durch lockere Einfamilienhausbebauung im westlichen Bereich
- Eingrünung der Vorhaben
- Verlagerung des landwirtschaftlichen Weges an die östliche Geltungsbereichsgrenze (Erhalt der Zuwegung auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen)
- Eine Zufahrt zum Grundstück
- Konzentration des ruhenden Verkehrs
- Höhenbegrenzung der Baukörper

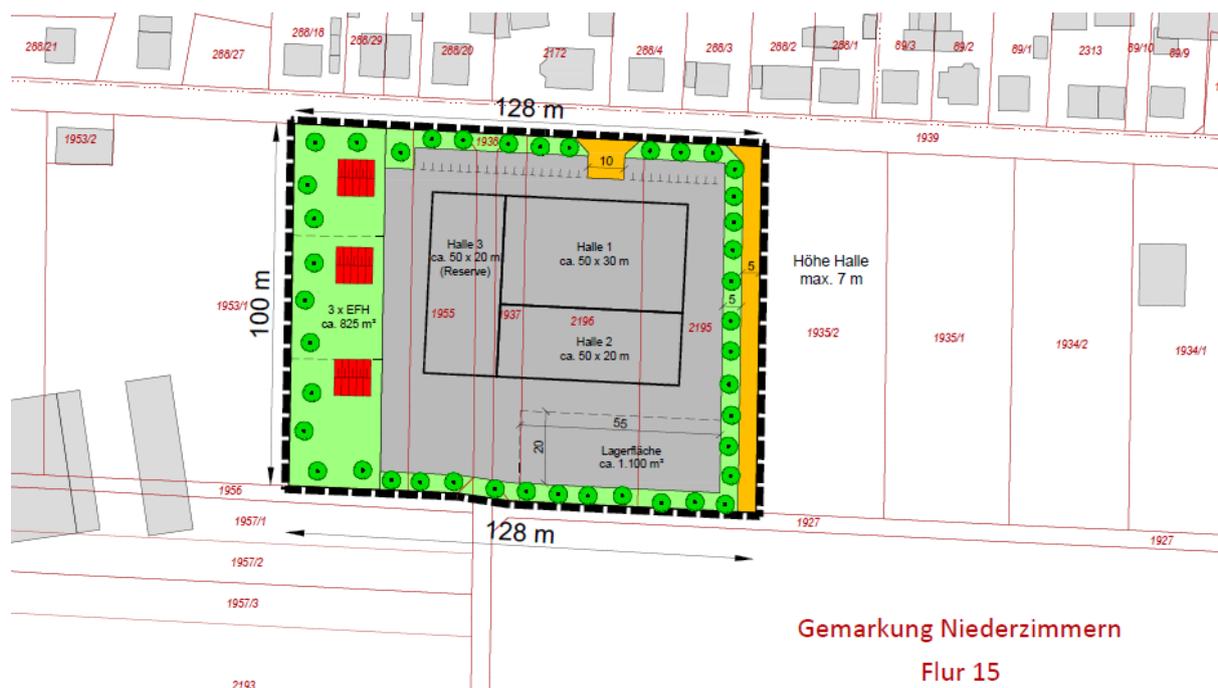


Abbildung 12 Skizze städtebauliches Konzept | Quelle: Vorhabenträger, LEG Thüringen, Kartengrundlage ThüringenViewer

2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung resultiert aus der Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf und ermöglicht ein gleichgewichtetes Nebeneinander von Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbebetrieben. Der Ausschluss der Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3; 5; 6; 7 und 8 dient der Vermeidung von Immissionskonflikten und reduziert das Verkehrsaufkommen auf ein Minimum.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzung des Baufeldes unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Orientierungswerte. Die festgesetzten Höhen sorgen für ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild im Einklang mit der angrenzenden Bestandsbebauung. Die reduzierte Höhenfestsetzung im MI2 verhindert dabei auch überdimensionierte Kubaturen, insbesondere im Falle gewerblicher Ansiedlungen. Das Ausklammern von technischen Aufbauten bei den Höhenfestsetzungen berücksichtigt zum einen die energiepolitischen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Nutzung solarer Strahlungsenergie als auch die möglichen bautechnischen Belange bei der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben.

2.3 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche / Bauweise

Der Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche resultiert aus der großzügigen Baufeldausweisung. Eine darüberhinausgehende weitere Bebauung soll zur Reduzierung der Versiegelung ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich gilt im Planbereich die offene Bauweise. Im MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um für die geplante Errichtung der Hallen eine geringfügige Überschreitungsmöglichkeit der Länge von 50 m zuzulassen.

3. Begründung der Festsetzungen nach § 97 ThürBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere der Dachgestaltung, gewähren ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild in Bezug auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dienen der Schaffung möglichst wasseraufnahme- und versickerungsfähiger Flächen. Insbesondere ist eine Versiegelung (auch Teilversiegelung) des verlagerten landwirtschaftlichen Weges unzulässig.

4. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Gesamtheit der grünordnerischen Festsetzungen dient der Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs. Nähere Ausführungen sind dem beiliegendem Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen.

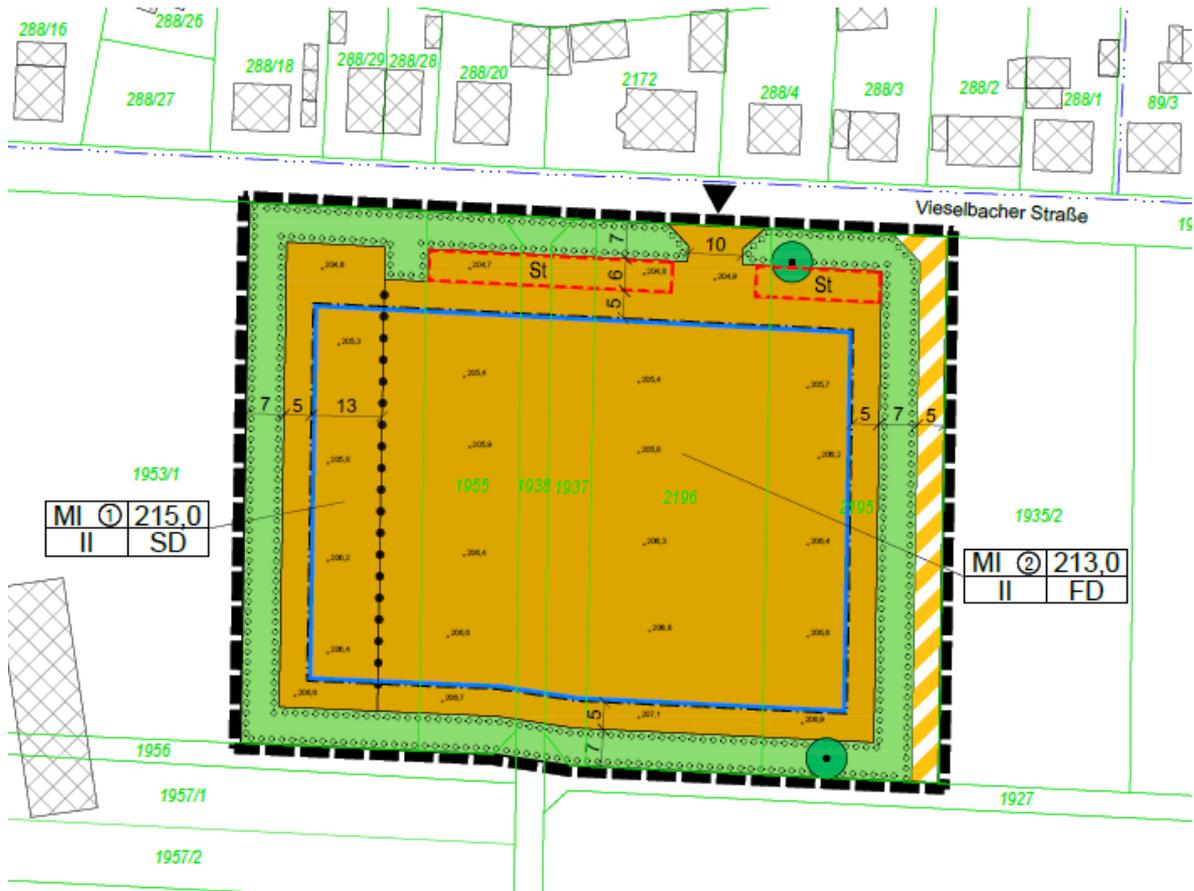


Abbildung 13 Bebauungsplan Vorentwurf Stand September 2024 | Quelle: LEG Thüringen, Kartengrundlage ThüringenViewer

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Vieselbacher Straße verkehrs- sowie medientechnisch erschlossen.

Weitere Aussagen zur Erschließungsführung innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.2 Ruhender Verkehr

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wurden explizite Flächenausweisungen getroffen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen ergänzt.

6. Folgekosten für die Gemeinde & Bodenordnung

6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Für die Gemeinde entstehen keine Investitionskosten. Für die extern herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen werden Unterhaltungskosten erforderlich.

6.2 Bodenordnung

Auf Grund der gegebenen Grundstücksverfügbarkeit ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

7. Flächenbilanz

Nutzung		Teilfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Mischgebiet MI			9.481
	MI 1 (Wohnen)	1.546	
	MI 2 (Gewerbe)	7.935	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: LW			518
Grünfläche			2.879
Summe			12.878
Baufenster			6.992
Stellplätze			409

8. Hinweise zum Planvollzug

Hinweise zum Planvollzug werden, sowie erforderlich, im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.