

Spielzeugstadt **Sonneberg**

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62/17 „Gewerbe- und Industriegebiet - H2Region Thüringen/Franken (Sonneberg-Süd)“

Aufgestellt:

Stadtbauamt Sonneberg

August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und –ziel	5
2.	Planungsalternativen	5
3.	Stand des Verfahrens	6
4.	Übergeordnete Zielsetzungen.....	7
4.1.	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	7
4.2.	Regionalplan Südwestthüringen	7
4.3.	Flächennutzungsplan	10
4.4.	Fazit.....	10
5.	Planungen der Nachbargemeinden	10
6.	Planverfasser / Bearbeitung.....	11
7.	Rechtsgrundlagen.....	11
8.	Lage / Räumlicher Geltungsbereich / Bestand.....	13
8.1.	Räumliche Einordnung	13
8.2.	Geltungsbereich	14
8.3.	Bestand und aktuelle Nutzung.....	14
8.4.	Eigentumsverhältnisse	14
9.	Begründung der Festsetzungen.....	16
9.1.	Art der baulichen Nutzung	16
9.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
9.3.	Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen.....	18
9.4.	Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	18
9.5.	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19

9.6. Flächen für Versorgungsanlagen.....	26
9.6.1. Ver- und Entsorgung.....	26
Abwasser.....	26
Trinkwasser.....	26
Brauchwasser.....	27
Löschwasser.....	27
Strom- und Telekommunikationsversorgung.....	29
Gasversorgung/Wasserstoffversorgung.....	30
9.7. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Regenrückhaltung sowie Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	31
9.7.1. Abfall.....	31
9.7.2. Regenrückhaltung.....	32
9.8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	37
9.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs.6 BauGB).....	37
9.10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	38
9.11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	41
10. Nachrichtliche Übernahme.....	41
10.1. Altlasten/Kampfmittel.....	41
10.2. Archäologische Bodenfunde.....	42
11. Gestaltung.....	42
11.1. Höhe.....	42
11.2. Fassaden.....	43
11.3. Dachformen.....	43
11.4. Einfriedungen.....	43
11.5. Werbeanlagen.....	43
12. Allgemeines und Ergebnis des Umweltberichtes.....	43

13. Grünordnerische Festsetzungen.....	46
14. Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	47
15. Festsetzungen der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung ,§ 9 Abs. 1a BauGB)	50
16. Flächen und Kosten.....	51

relevante Änderungen, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 62/17 eingearbeitet wurden, sind rot markiert

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage innerhalb des Stadtgebiets	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 2: Auszug aus der Wanderkarte Sonneberg.....	25
Abbildung 3: Abdeckung Löschwasser, Radius 300 m.....	27
Abbildung 4: Auszug Netzkarte des 110 kV-Hochspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.....	29
Abbildung 5: Standort Gasstation	31

1. Planungsanlass und –ziel

Im Rahmen der technischen Entwurfsplanung für die Erschließungsanlagen erfolgte eine Optimierung der Erschließung. In diesem Zusammenhang wurde die innere Erschließung verändert, so dass persepektivisch eine geradlinige Erschließung von der Bundesstraße 4 aus möglich ist und damit auch die Zerschneidung von Grundstücken verhindert wird.

Verbunden mit der Verlegung der Zufahrt und Berechnung des notwendigen Regenrückhaltevolumens wurde das Regenrückhaltebecken vergrößert und die Versorgungsfläche verschoben. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist marginal, so dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB erfüllt sind.

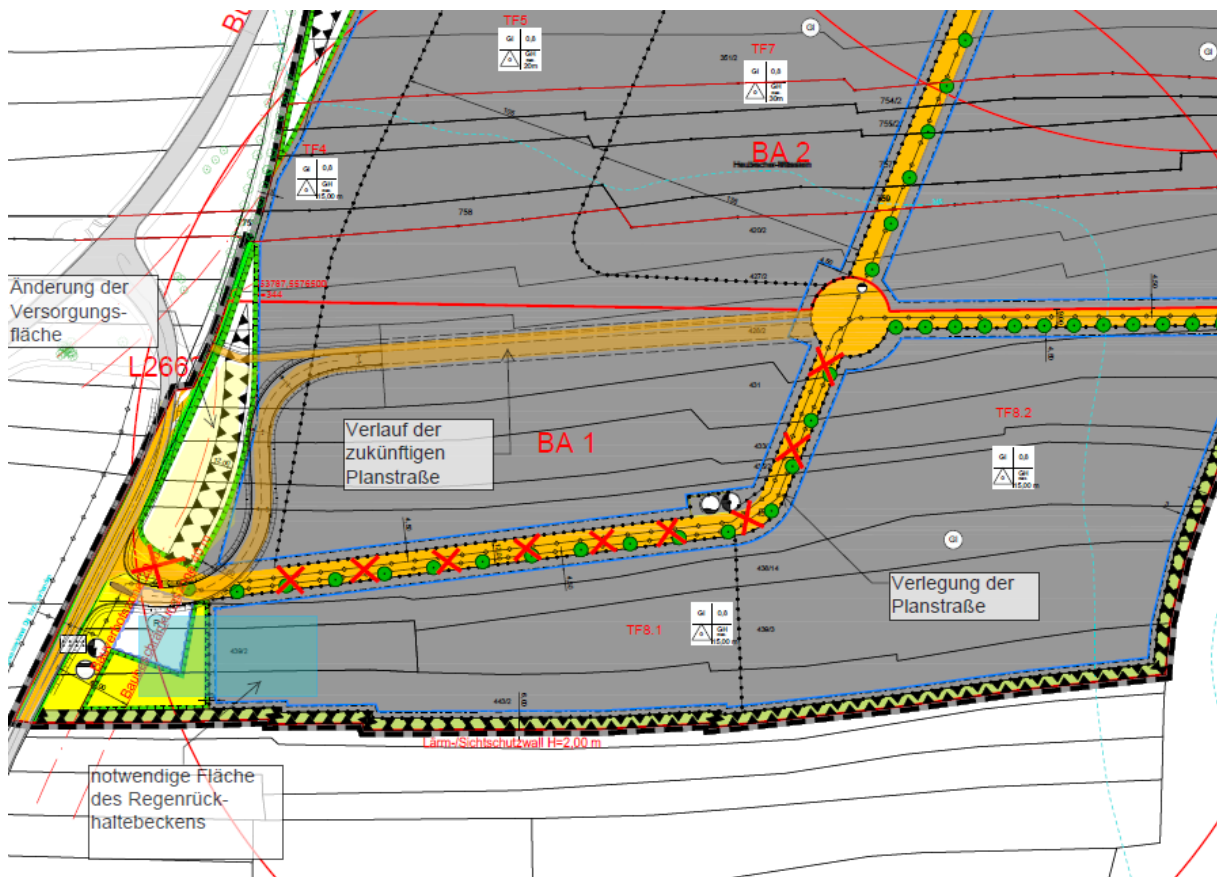


Abbildung 1: Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

2. Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden bereits untersucht. Für die Änderung gäbe es noch die Variante zweier Ampeln und Spurerweiterungen an der Bundesstraße und der

Landstraße, was sich in den Untersuchungen aufgrund des Eingriffs in die Bundesstraße und in der Unterhaltung des Knotenpunktes als unwirtschaftlich erwies. Einer direkten Abfahrt von der Bundesstraße aus, wurde nicht zugestimmt.

3. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Sonneberg hat in seiner Sitzung vom 31.08.2023 den Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gem. §13 Abs. 1 Satz 1 ist das vereinfachte Verfahren anwendbar wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Von der Möglichkeit gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB derart zu gestalten, dass die betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist hat, wird Gebrauch gemacht, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt in gleicher Weise; (§13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

4. Übergeordnete Zielsetzungen

4.1. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Im Landesentwicklungsprogramm¹ wird u. a. das Gebiet Sonneberg/Rohof als Industriegroßfläche vorgesehen. Ziel ist es, der Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Industrieflächen gerecht zu werden.

Gem. Landesentwicklungsprogramm soll der strategische Flächenpool für neue Unternehmensansiedlungen systematisch aufgebaut und gezielt vorangetrieben werden.

Mit der raumordnerischen Standortsicherung für Industriegroßflächen und der Entwicklung dieser Standorte soll das bestehende Defizit behoben und ein nachfrageadäquates Angebot geschaffen werden. Alle Standorte werden neben strukturpolitischen Erfordernissen insbesondere durch ihre räumliche Lagegunst und infrastrukturelle Anbindung den wesentlichen Anforderungen von Unternehmen für eine Ansiedlung in hoher Qualität gerecht.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Landesplanung.

4.2. Regionalplan Südwestthüringen

Der Regionalplan Südwestthüringen unterstreicht den Ausbau des Mittelzentrums Sonneberg als leistungsfähigen Wirtschaftsstandort und nennt dabei als Ziel die Standortvorsorgeplanung zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Planungsregion Südwestthüringen. Durch Ausweisung von Vorranggebieten für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Das RIG – 6 Sonneberg/Rohof ist eins von 6 Vorranggebieten in der Planungsregion Südwestthüringen, die vor allem auf regional und überregional standortsuchende Unternehmen zugeschnitten sind und sich neben den Industriegroßflächen für eine entsprechende regionale bzw. überregionale

¹ Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten

Vermarktung und eine regionale Profilierung eignen².

2.2.2 Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen

Z 2-2 Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen sind für die Vorhaltung und Sicherung von Standorten mit regionaler und überregionaler Bedeutung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

- RIG-1 – Barchfeld
- RIG-2 – Eisenach/Kindel
- RIG-3 – Merkers
- RIG-4 – Eisfeld/Süd
- RIG-5 – Hildburghausen/Nord-Ost
- RIG-6 – Sonneberg/Rohhof

Begründung Z 2-2

Mit der Ausweisung der Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen wird auf eine Standortvorsorgeplanung zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Planungsregion Südwestthüringen abgezielt. Aufgrund der Verknüpfung funktionspezifischer Standortfaktoren wie Flächen-, Infrastruktur- und Arbeitskräftepotenzial wurde die Standortwahl maßgeblich am räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit in landesbedeutsamen Entwicklungsachsen gelegenen Zentralen Orten bzw. Altstandorten und Konversionsflächen ausgerichtet. Gemäß ⇒ LEP, 3.3.6 sind diese Vorranggebiete vor allem auf regional und überregional Standort suchende Unternehmen zugeschnitten und eignen sich neben den Industriegroßflächen für eine entsprechende regionale bzw. überregionale Vermarktung und eine regionale Profilierung. Dementsprechend stehen diese Gebiete nicht für die Ansiedlung von kleinteiligen Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Verfügung.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen (2011/2012-1. Änderung, bekanntgegeben im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012 vom 30.07.2012)

Weiter wird im Regionalplan ausgeführt, dass alle Vorranggebiete jeweils 50 ha und mehr umfassen. Ein für die Planungsregion Südwestthüringen wesentlicher Aspekt bei der Bestimmung dieser Vorranggebiete war auch die Praxiserkenntnis, dass Industrie- und Gewerbebestandorte von Unternehmen nur akzeptiert werden, wenn sie zeitnah verfügbar und rechtssicher sind.

Das Ziel wird mit der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung verfolgt.

Im aktuell gültigen Regionalplan Südwestthüringen 2012 endet das RIG-6 ca. 500 m südlich der Kreuzung B4/B89. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans endet unterhalb des Knotenpunktes B4/L2662 und entspricht im südlichen Teil nicht der Ausdehnung des im Regionalplan dargestellten Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Es tangiert ein Vorbehaltsgebiet kis-14 (Rohstoffe Kies) und ein Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-141).

² Regionalplan Südwestthüringen vom 09.11.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011), zuletzt geändert am 30.07.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012)

Auf Grund der Belange des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr ist ein Abzweig von den Bundesstraßen jeweils nicht ohne weiteres möglich, da es zu einem Konflikt mit der vorhandenen Kreuzung käme. Aus diesem Grund hat die Stadt Sonneberg die Vergrößerung des Gebietes nach Süden beim Regionalen Planungsverband beantragt.

Der in Aufstellung befindliche Entwurf des Regionalplans lag zwischen dem 11.03.2019 und 15.05.2019 aus. Dieser enthält eine erweiterte Fläche eines Vorranggebietes Großflächige Industrieansiedlung IG-6 Sonneberg-Süd bis zum Anschluss an die L2662. Es werden Flächen des Vorbehaltsgebiets kis-14 (Rohstoffe Kies) beansprucht. Der nachfolgende im Regionalplan ausgeführte Grundsatz:

**G 4-22 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Rohstoffe soll der langfristigen Sicherung der Rohstoffversorgung und dem Rohstoffabbau bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.
Kies / Kiessand (kis)**

In Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz stehen hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Rohstoffgewinnung Kies dieser Änderung keine Belange entgegen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sonneberg wurden die Belange der Vorranggebiete gegeneinander abgewogen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes sind im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Sonneberg besonders zu gewichten.

Auf Grund der funktionalen Ausrichtung der Industriegroßfläche mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung bedarf es der Sicherung dieser Standorte für Unternehmensansiedlung mit außerordentlichem Flächenbedarf und einer hohen Zahl an neuen Arbeitsplätzen, die mit erheblichem finanziellen Investitionsaufwendungen verbunden sind.

Die Erschließung des Gebietes ist damit höher zu gewichten als die Vorrangfläche Landwirtschaft.

Auf Grund der Größe und der eingegrenzten Randlage der betreffenden Vorrangfläche ist gem. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der

Raumordnung und Landesplanung vom 16.03.2020 kein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Die Planung steht damit nicht den Zielen der Regionalplanung entgegen.

4.3. Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil der gewerblichen Baufläche wurde bereits in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Durch die Erweiterung des Plangebietes um Teile der Gemarkung Heubisch auf Grund des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Föritz, Gemeinde Judenbach, Gemeinde Neuhaus-Schierschnitz und der Stadt Sonneberg veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger vom 28.05.2018, wurde eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sonneberg wurde genehmigt und wurde im Amtsblatt veröffentlicht. Darin enthalten ist die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Süden, um eine neue, sehr aufwendige Anbindung an die Bundesstraßen 4 und 89 zu vermeiden bzw. zu begrenzen.

4.4. Fazit

Der Bebauungsplan **und die 1. Änderung des Bebauungsplans** stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und dem Landesentwicklungsprogramm als Teil der Landesplanung. Die für die Stadt Sonneberg bzw. die Industriegroßflächen zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planungen der Nachbargemeinden

Nachbargemeinden sind in Thüringen die Stadt Steinach, die Stadt Lauscha, Stadt Neuhaus am Rennweg sowie die Gemeinden Frankenblick, Föritztal im Landkreis Sonneberg, die Stadt Gräfenenthal im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt sowie in Bayern die Stadt Neustadt b. Coburg im Landkreis Coburg und der Markt Tettau im Landkreis Kronach.

Unmittelbarer Nachbar zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit am ehesten beeinflusst davon, ist die Gemeinde Föritztal, westlich grenzt die Stadt Neustadt b. Coburg an.

Die Gemeinde Föritztal selbst verfügt über das Industriegebiet „Am Rohof“ der Firma Sauer GmbH & Co. KG, welches ca. 10 ha umfasst und auf 20 ha erweitert werden soll. Die Ansiedlung war nur möglich, da das hier geplante überregional bedeutsame Industriegebiet entwickelt werden sollte. Weiter südlich daran anschließend befindet sich ein landwirtschaftliches Unternehmen. Daher gibt es Einwände zum Bebauungsplan wegen des Flächenverbrauchs und der damit verbundene Entzug landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gleichzeitig wird aber auch die Ortslage Heubisch durch den Verkehr des vorhandenen Industriegebietes beeinträchtigt, so dass ein Straßenanschluss an die L2662 außerhalb der Ortslage ebenso wünschenswert wäre.

Die Stadt Neustadt b. Coburg äußert wie die anderen Gemeinden bis auf die Gemeinde Föritztal und Städte keine Bedenken gegen das Vorhaben, da die Ansiedlung eines bedeutenden Industriegebietes die Region stärkt und dem Schrumpfungsprozess entgegenwirken kann, da die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer attraktiven Region zu Wachstum führt.

6. Planverfasser / Bearbeitung

Stadtverwaltung Sonneberg

Stadtbauamt

Bahnhofplatz 1

96515 Sonneberg

7. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die jeweils geltenden Fassungen zur Zeit der Aufstellung und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

ThürBO - Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2018 (GVBl. S. 297)

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

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

ThürLPIG - Thüringer Landesplanungsgesetz vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450)

LEP - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 05.07.2014 (GVBl. S. 205)

Regionalplan Südwestthüringen vom 09.05.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011), zuletzt geändert am 30.07.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012)

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchutzG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

ThürKO - Thüringer Kommunalordnung in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277)

ThürDSchG – Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

ThürUVPG - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

FStrG - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.3.2020 (BGBl. I S. 433)

ThürStrG - Thüringer Straßengesetz in der Fassung vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.02.2014 (GVBl. S. 45)

DIN 45691: Geräuschkontingentierung

8. Lage / Räumlicher Geltungsbereich / Bestand

8.1. Räumliche Einordnung

In der Mitte von Deutschland an der thüringisch-bayrischen Grenze befindet sich das Vorhabengebiet südlich von Sonneberg direkt an den Bundesstraßen 4 und 89.

Bis zur Bundesautobahn 73 sind es ca. 10 Min. Fahrtzeit.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 80,0 ha.

8.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

8.3. Bestand und aktuelle Nutzung

Die Umgebung ist landwirtschaftlich geprägt, im Süden befindet sich das Hochregallager mit einer Höhe von 41 m im Industriegebiet der Gemeinde Föritztal. Im Westen und Norden grenzt wird das Gebiet durch Wirtschaftswege, die parallel zu den Bundesstraßen 4 und 89 verlaufen an. In ca. 200 bis 300 m Entfernung verläuft die Steinach, ein Gewässer I. Ordnung.

Das Plangebiet selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben. Es fällt flach von Nordosten von ca. 361 m NHN nach Südwesten auf ca. 342 m ab. Das entspricht einem mittleren Gefälle von ca. 1,2 %.

Die im Norden befindlichen Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen sind zu sichern. Bei Baumaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht als strukturbildendes Element eine Pappelreihe entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens und vereinzelt Sträucher und Bäume an den Nutzungsgrenzen.

Wohngebäude in Heubisch, Ebersdorf und Rohof befinden sich in mind. 600 m Entfernung. Die Bebauung in Unterlind beginnt ca. 250 m hinter der Bundesstraße 89.

8.4. Eigentumsverhältnisse

Im Gebiet befinden sich sehr viele Grundstücke mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen.

Die Stadt Sonneberg erwirbt Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches, mindestens den Bedarf der öffentlichen Flächen. Aus diesem Grund wurde zur Sicherung der Planung 20.08.2018 eine Vorkaufsrechtssatzung gem. §25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erlassen.

Es ist geplant, ein Umlegungsverfahren durchzuführen, um sinnvolle Grundstückszuschnitte zu bilden.

Die Planung liegt innerhalb der Gebiete der Flurbereinigung Heubisch AZ.: 3-3-0249 und Hönbach AZ.: 3-3-0315, das im Zuge der Ortsumgebung von Sonneberg begonnen wurde.

Die im Planungsgebiet und unmittelbar an dieses angrenzend, bestehenden gemeinschaftlichen Anlagen (Wege, Bauwerke), die im Flurbereinigungsverfahren errichtet wurden und an die Gemeinde Förritztal und die Stadt Sonneberg übergeben wurden, sind zu erhalten. Die Anlagen unterliegen, sofern sie mit Fördermitteln finanziert wurden, einer zwölfjährigen Zweckbindung. Eine Zweckentfremdung ist nicht vorgesehen.

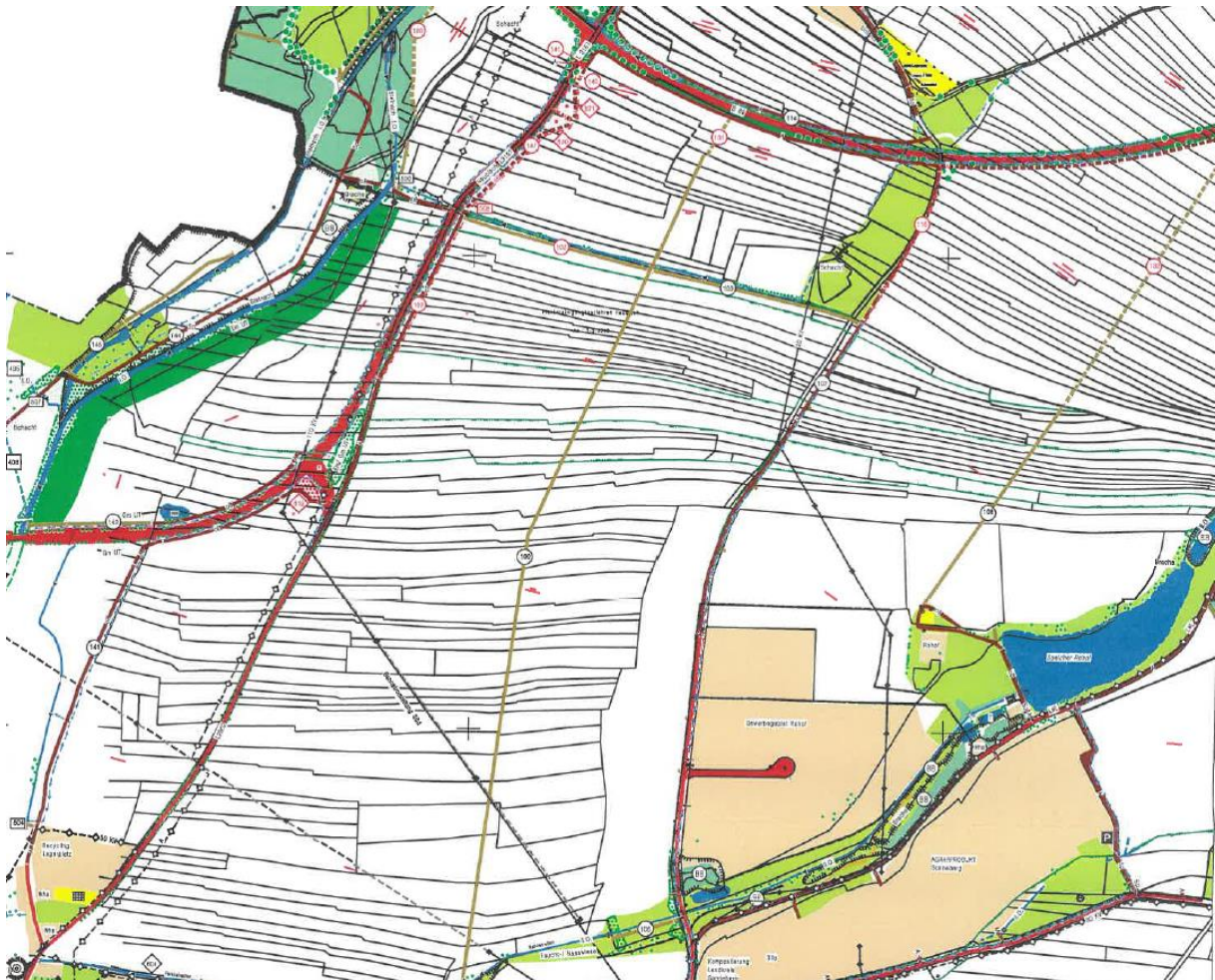


Abbildung 3: Auszug aus dem Plan nach §41 FlurbG (Quelle: Stellungnahme v. 10.11.2020 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

9. Begründung der Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung des Gewerbe- und Industriegebiets an der Bundesstraße 4 geschaffen. Die Flächen werden als Gewerbe- und Industriegebiet (GI) gem. §9 BauNVO festgesetzt. Für gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, dass **keine Betriebswohnung zulässig** sind, um Konflikte hinsichtlich der Lärmentwicklung entgegenzuwirken. **Sonstige Anlagen** für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls **nicht zulässig**.

Zum Schutz der Innenstadt als Kerneinzugsgebiet des Sonneberger Einzelhandels sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies dient dem Ziel die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu vermeiden. Lediglich Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind in einer Größe bis 200 m² ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll den Betrieben die Möglichkeit geben, in einem flächenmäßig begrenzten Rahmen ihre Produkte unmittelbar nach Fertigstellung einer Vermarktung zuzuführen.

Um unnötigen Flächenverbrauch zu verhindern, werden Logistikbetriebe, die in der Regel viel Fläche benötigen, aber wenig Arbeitsplätze schaffen, ebenfalls ausgeschlossen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, soll eine Versorgung des Gebietes mittels (betriebszugehörigen) Versorgungseinrichtungen (z.B. öffentliche Kantinen) ermöglicht werden. Selbständige gastronomische Einrichtungen sind städtebaulich auf Grund des Planungsziels der Ansiedlung von produktionsorientierten Unternehmen nicht beabsichtigt.

Grundsätzliches Ziel ist es, die Errichtung von Anlagen regenerativer Energien zu ermöglichen, um den Industriestandort jedoch für eine uneingeschränkte industrielle Nutzung zur Verfügung zu stellen, sind im Plangebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Windenergieanlagen als Hauptnutzung unzulässig. Zur Förderung regenerativer Energiegewinnung, werden entsprechende Festsetzungen für Nebenanlagen getroffen (vgl. Punkt 9.4).

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbe- und Industriegebiets wird im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke auf 80 % festgesetzt (Grundflächenzahl 0,8). Ziel ist eine dichte Bebauung zu ermöglichen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe kann dies zu größeren Abstandsflächen führen.

Gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe bestimmt. Die maximale mögliche Höhe orientiert sich an dem bereits bestehenden Industriegebiet. Die Hochregallager sind rd. 40 m hoch. Es ist vorgesehen, diese Höhe wegen der enormen Raumwirkung von den Bundesstraßen stufenweise zu erreichen. Entlang der Straßen und der Außengrenzen (Richtung landwirtschaftliche Flächen) werden die Gebäudehöhen deshalb mit 15 m festgesetzt. Die Festsetzungen für die Teilflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Als Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.)) wird der höchste Punkt der baulichen Anlagen definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß zwischen dem jeweils nächstgelegenen, zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Höhe darf ausnahmsweise für nutzungsspezifische Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung um 5 m überschritten werden.

9.3. Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich zum Einen am notwendigen Abstand zur Bundesstraße 89 (B89) und zur Bundesstraße 4 (B4). Die Bauverbotszone beträgt unter Berücksichtigung des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. des Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) 20 m.

Ansonsten beträgt der Abstand der Baugrenze zu Haupterschließungsstraßen oder anderen Nutzungen 4,50 m. Der Abstand zur Planstraße B2 beträgt 3 m.

Gebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m sind in allen Bereichen innerhalb der Baugrenze zulässig (§22 Abs. 4 Bau NVO). Die Bauweise ist offen.

Die Abstandsregelungen gem. Thüringer Bauordnung (ThürBO; §6 Abstandsflächen, Abstände) sind einzuhalten.

9.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 und 2 BauNVO und Stellplätze i.S.d. §12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Stellplätze an den zur Bundesstraße zugewandten Seite auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass zu den Erschließungsstraßen ausreichend Spielraum zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen vorhanden ist. Durch die Bögen der Bundesstraßen würde aber Fläche verloren gehen, so dass hier Nebenanlagen und Stellplätze durchaus ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, um damit die Bodenfunktionen zukünftig zu erhalten und eine Versickerung, wenn auch gehemmt, weiterhin erfolgen kann. Beim Einsatz von Pflaster muss der Anteil der Fugen mind. 30% betragen, Rasengittersteine und Schotterrasen bzw. andere wasserdurchlässige Belagsarten sind ebenfalls zulässig.

Wie unter Punkt 9.1 bereits beschrieben, ist es grundsätzlich ein Ziel der Stadt Sonneberg, Raum für die Erzeugung regenerativer Energie zuzulassen. Aus diesem Grund werden Photovoltaik- und Windanlagen zur Erzeugung regenerativer Energie als Nebenanlagen zugelassen, jedoch flächenmäßig begrenzt.

Photovoltaikanlagen sind als Nebenanlagen zulässig, dürfen aber 10% der Gesamtgrundstücksfläche bzw. max. 3.000 m² nicht überschreiten.

Vertikale Windkraftanlagen bis zu einer Höhe von 20 m für den Stromeigenverbrauch bzw. Wasserstofftankstellen sind zulässig. Da diese sich dem Gebiet unterordnen sollen, sind raumbedeutsame Windkraftanlagen unzulässig. Die Anzahl wird auf eine Anlage pro Hektar Grundstücksfläche begrenzt. Ziel der Festsetzung ist es, erneuerbare Energien zu ermöglichen, sie aber den Hauptnutzungen unterzuordnen.

9.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die L2662, die ca. 800 m südlich des Kreuzungspunktes der Bundesstraßen 4 und 89 in Richtung Förirtal OT Heubisch abzweigt.

Die Bundesstraße 4 in Richtung Westen bindet in ca. 12 km Entfernung an die BAB 73, Anschlussstelle Neustadt b. Coburg an.

Für den Anschluss des Gewerbegebietes soll eine geplante Zufahrt auf die L2662 ca. 70 m südlich der Einmündung der L2662 auf die B4 erfolgen. Hierdurch wird eine direkte überörtliche Anbindung gewährleistet. Auf der L2662 wird eine gesonderte Linksabbiegerspur und – im fortgeschrittenen Erschließungszustand – die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Erforderlichkeit der Lichtsignalanlage wird nachstehend erläutert.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachten der TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen, Essen, März 2021 wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte B4/L2662 und L2662/Zufahrt ermittelt. Die Ermittlung erfolgte anhand aktuell erfasster Verkehrszahlen. Da die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die vorherrschenden Verkehrsverhältnisse ebenfalls Berücksichtigung finden sollte, wurden die erfassten Daten mit den Daten der vorhandenen Dauerzählstelle abgeglichen und entsprechend angepasst. Das Ergebnis unter Hinzuziehung einer Trendprognose für das Jahr 2030 waren die Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls 2030, die ohne das neue Gewerbe- und Industriegebiet zu erwarten wären.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartende Erhöhung des Verkehrs wurde abgeschätzt und mit dem ermittelten Prognose-Nullfall überlagert. Diese maßgebenden Verkehrsbelastungen bildeten die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnungen.

Das Ergebnis dieser Berechnungen zeigt, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte B4/L2662 und L2662/Zufahrt Industriegebiet nicht für den vollständigen Ausbau des gesamten Industriegebietes gegeben ist. Auf Grund der geplanten abschnittswisen Umsetzung wurde deshalb geprüft, bis zu welchem Grad des Flächenausbaus die Knotenpunkte noch leistungsfähig sind.

Die Berechnungen ergaben, dass bei einem Ausbauzustand des Plangebietes von ca. 3,5 ha Bruttobaulandfläche und der anteiligen Verkehrsmenge von 4,4% am gesamten neuinduzierten Verkehr noch von einer leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs in den Morgen- und Nachmittagsspitzen ausgegangen werden kann. Da dies jedoch nicht für den geplanten 1. Bauabschnitt ausreicht, war zu untersuchen, welche Ansätze zur Lösung bestehen.

Für den ersten Bauabschnitt wird die Ausrüstung des Knotenpunktes B4/L2662 mit einer Lichtsignalanlage erweitert, die L2662 muss um eine Linksabbiegerspur erweitert werden. Für weitere Bauabschnitte ist die Leistungsfähigkeit des Knotens gefährdet, so dass die Lösung ein Turbokreisel, der neben dem jetzigen Verlauf der Bundesstraße B4 errichtet werden kann, sein könnte. Diese Variante hat den Vorteil, dass mit wenig Umbauten an der Bundesstraße eine Aufbindung des neuen Kreisels erfolgen könnte:

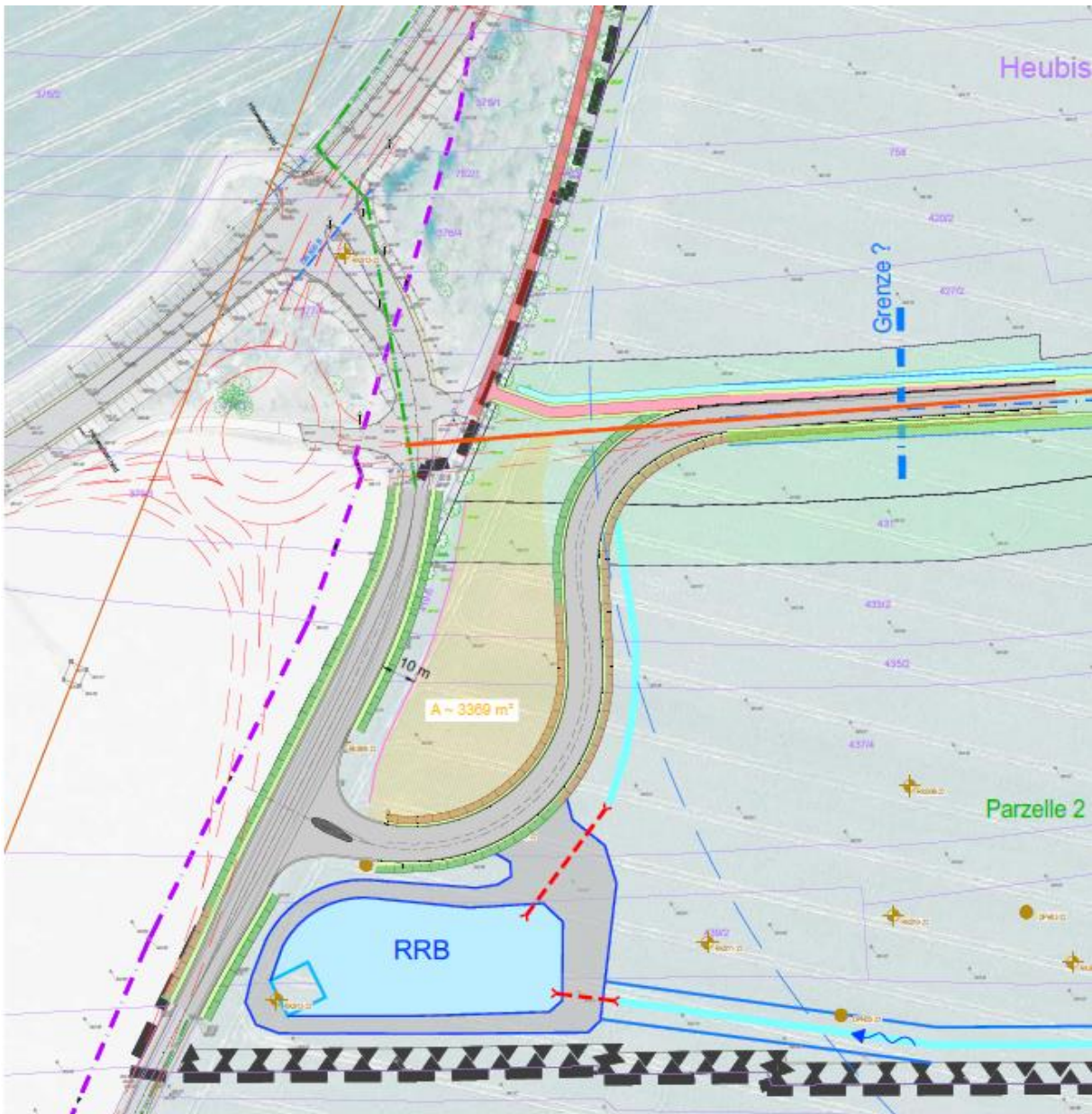


Abbildung 4 Skizze: Anbindung Gesamtausbau

Die Umsetzung erfolgt durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger im Rahmen der Erschließung unter Berücksichtigung des konkreten Verkehrsbedarfs (entsprechend dem Erschließungsfortschritt).

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Festgesetzt werden ausschließlich die Hauptzufahrten. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans verschiebt sich die innere Erschließung im südlichen Bereich, um eine gerade Anbindung an den perspektivischen Kreisell zu ermöglichen. Die Nord-

Süd-Erschließung endet mit einer Wendemöglichkeit für Sattelschlepper. Die Erschließung Richtung Osten erfolgt durch eine weitere Erschließungsstraße, die am Ende als Ring ausgebildet wird. Die Erschließung erfolgt stufenweise. Für jeden Bauabschnitt wird am Ende zunächst eine Wendemöglichkeit errichtet, so dass für Sattelschlepper geschaffen, die mit Erschließung des nächsten Bauabschnittes wieder aufgenommen wird.

Mit der Ringerschließung für den Bauabschnitt 6 wird das Verkehrsaufkommen geringer angenommen, so dass der Regelquerschnitt verringert werden kann. Richtung Gemeinde Förritztal ist zur Entlastung des Ortsteils Heubisch ein Stich Richtung Industriegebiet „Am Rohof“ möglich.

Folgende Regelquerschnitte sind für die Haupterschließungsstraßen vorgesehen.

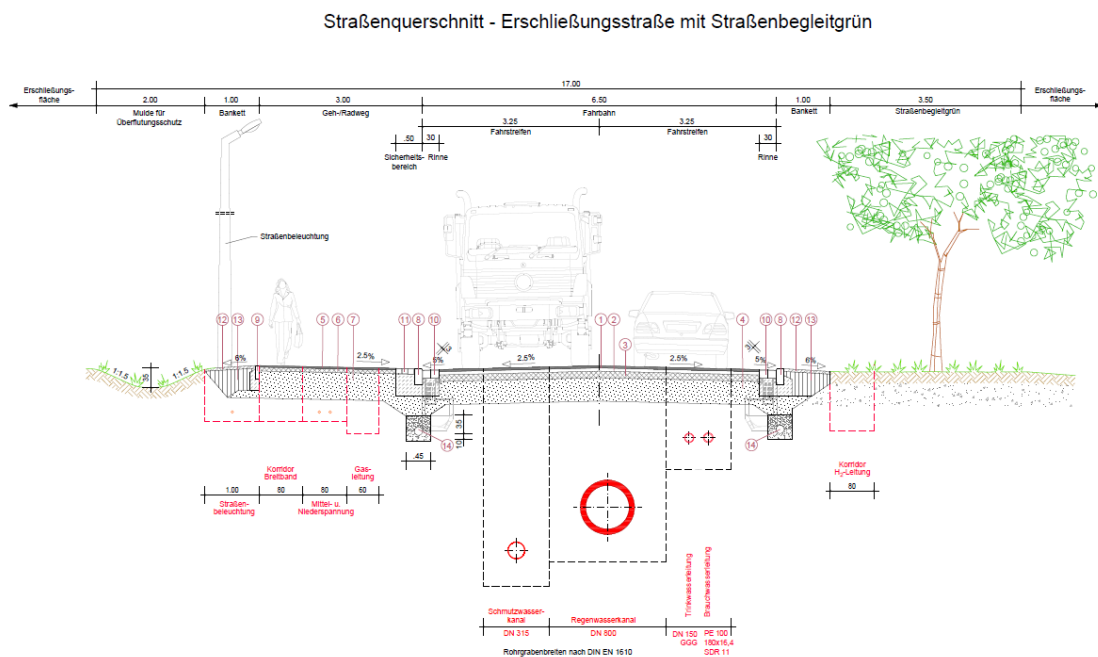


Abbildung 5: Straßenquerschnitt Erschließungsstraße

Schematischer Schnitt B2 - B2'

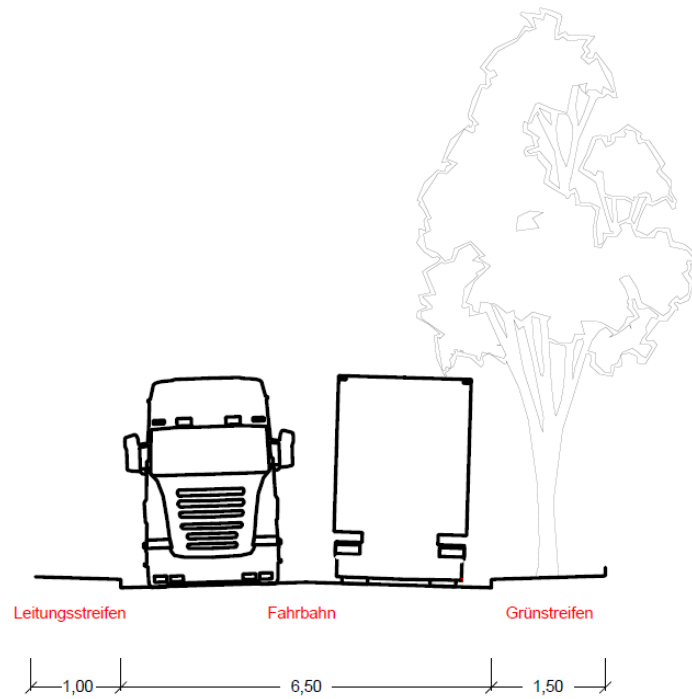
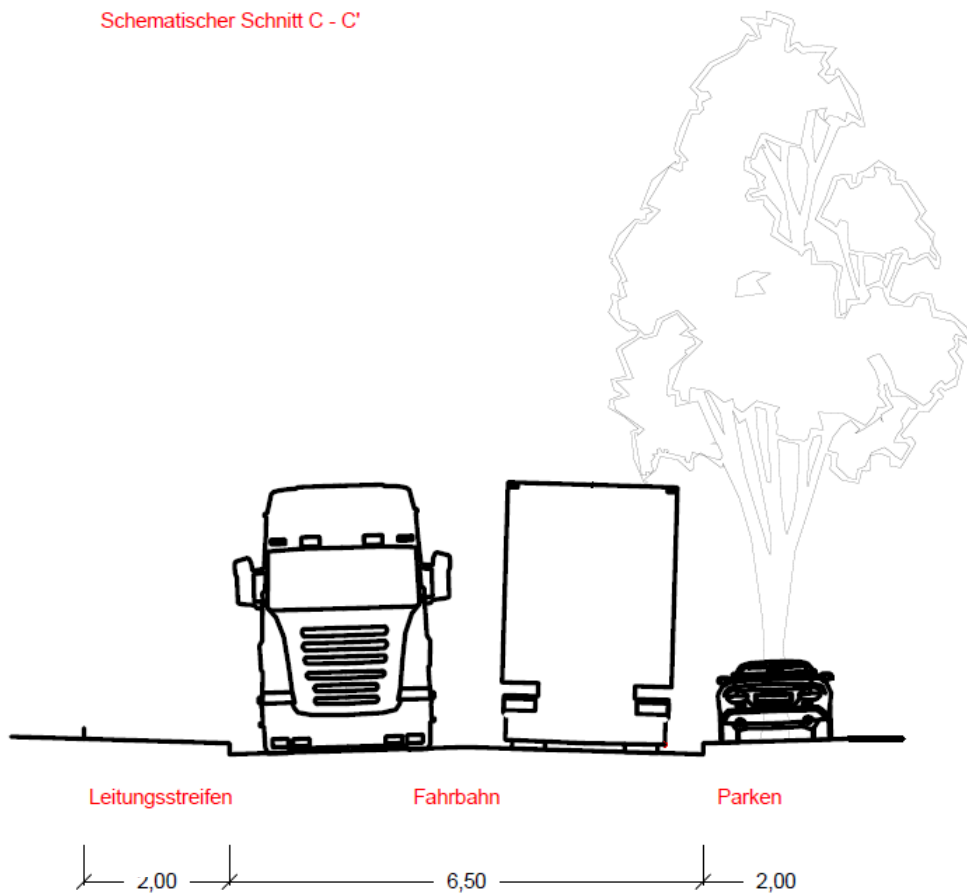


Abbildung 6: Straßenquerschnitt Anbindung Bauabschnitt 6

Abbildung 7: Straßenquerschnitt Anbindung bestehendes Gewerbegebiet Rohhof



Die Dimensionierung der Planstraßen ist ebenso geeignet für die Einbindung des Plangebietes in das ÖPNV-Netz. Konkret soll das Gewerbe- und Industriegebiet mit Schichtbussen über das Gewerbegebiet in Hönbach angebunden werden. Abfahrtszeiten am zentralen Omnibusbahnhof sollte ca. 5:30 Uhr, 13:30 Uhr und 21:30 Uhr zum Schichtwechsel erfolgen. Die Haltestellen können in die Verkehrsflächen integriert werden. Je nach Ausbau des Gewerbe- und Industriegebietes können die Schichtbusse wenden.

Ist der Schichtbus nicht einzugliedern, kann alternativ die bestehende Buslinie 711 um die Anfahrt des Gewerbe- und Industriegebietes erweitert werden.

Wirtschaftswege/Radwege/Wanderwege

Westlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets verläuft parallel zur B4 und nördlich parallel zur B89 die Radroute Steinachtal. Die Radwege verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs, so dass keine Änderungen mit dem Vorhaben vorgenommen werden. Da das Gewerbe- und Industriegebiet außerdem durch einen Sichtschutzwall mit einer Höhe ca. 3-5 m eingefasst werden soll, werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

Mittig durch das Vorhabengebiet verläuft auf dem Wirtschaftsweg der Wanderweg zwischen Unterlind und Mogger (siehe Auszug aus der Wanderkarte).

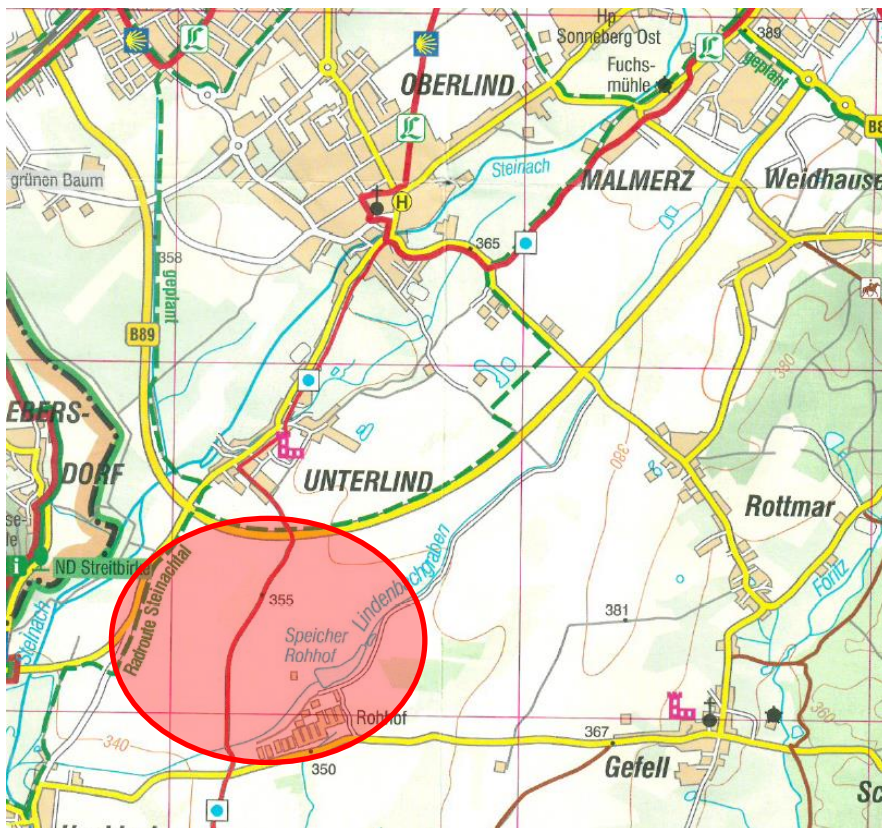


Abbildung 8: Auszug aus der Wanderkarte Sonneberg

Durch die vorhandenen Routen ist das Gebiet sehr gut an das vorhandene Radwegenetz angebunden:

- Nach Norden über die Nord-Süd-Route Sonneberg
- Nach Süden und Westen über die Radroute Steinachtal und nach Osten über den Wirtschaftsweg entlang der B89

Der kombinierte Wirtschafts- und Radwegweg ist entsprechend der bisherigen Nutzung zu erhalten. Es ist vorgesehen, hier einen Grünkorridor herzustellen. Diese führt auch an der ehemaligen Lehmgrube vorbei, die unbebaut bleiben soll und als Ausgleichsfläche dient. Siehe dazu Pkt. 9.8.

9.6. Flächen für Versorgungsanlagen

9.6.1. Ver- und Entsorgung

Abwasser

Das Plangebiet ist aktuell nicht erschlossen. Die abwassertechnische Neuerschließung hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Wasserwerke Sonneberg führen in ihrer Stellungnahme aus, dass die im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwässer dem vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 1000 Beton zugeführt werden können. Der Anbindepunkt kann im Bereich des Abzweiges Landstraße L2662 erfolgen.

Trinkwasser

Die vorhandene Trinkwasserversorgung endet im südlich befindlichen Gewerbegebiet Rohof, so dass diese im Rahmen der Erschließung durchzuführen ist.

Seitens des örtlichen Wasserversorgers können mit Realisierung der geplanten Investitionsmaßnahme „Ersatzneubau TWA Heubisch“ eine Kapazität von 400 m³/d bereitgestellt werden. Für die ersten Bauabschnitte BA 1 und 2 kann das je nach Bedarf der Unternehmen ausreichen.

Für das Gesamtgebiet werden ca. 1.500 m³/d angenommen.

Zukünftig kann auch eine Versorgung von der Ortslage Unterlind erfolgen. Durch eine Verbindung der Versorgungsgebiete Sonneberg mit Heubisch ist es möglich, eine optimale Versorgungssicherheit im Geltungsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes herzustellen.

Brauchwasser

Zusätzlich zum Trinkwasser soll im Gebiet Brauchwasser angeboten werden. Dies kann durch Sanierung der Brunnenbohrung und Brunnenstube am vorhandenen Brauchwasserbrunnen Hy.Sr. 32/79 erfolgen. Eine mittlere Entnahmemenge von 200 m³/d ist möglich. Max. können 850 m³/d entnommen werden.

Löschwasser

Gemäß der DVGW Arbeitsblatt W 405 kann bei einem Industriegebiet von einem erforderlichen Grundschutz in Höhe von 192 m³/h (96 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden) ausgegangen werden. Diese Menge ist über einen Zeitraum von 2h aufrecht zu erhalten.

Aus dem Trinkwassernetz ist diese Menge voraussichtlich nicht abnehmbar. Als Löschwasserreserve sind drei Behälter oder Teiche mit je 384 m³ vorgesehen, so dass der Radius von 300 m gewahrt ist.

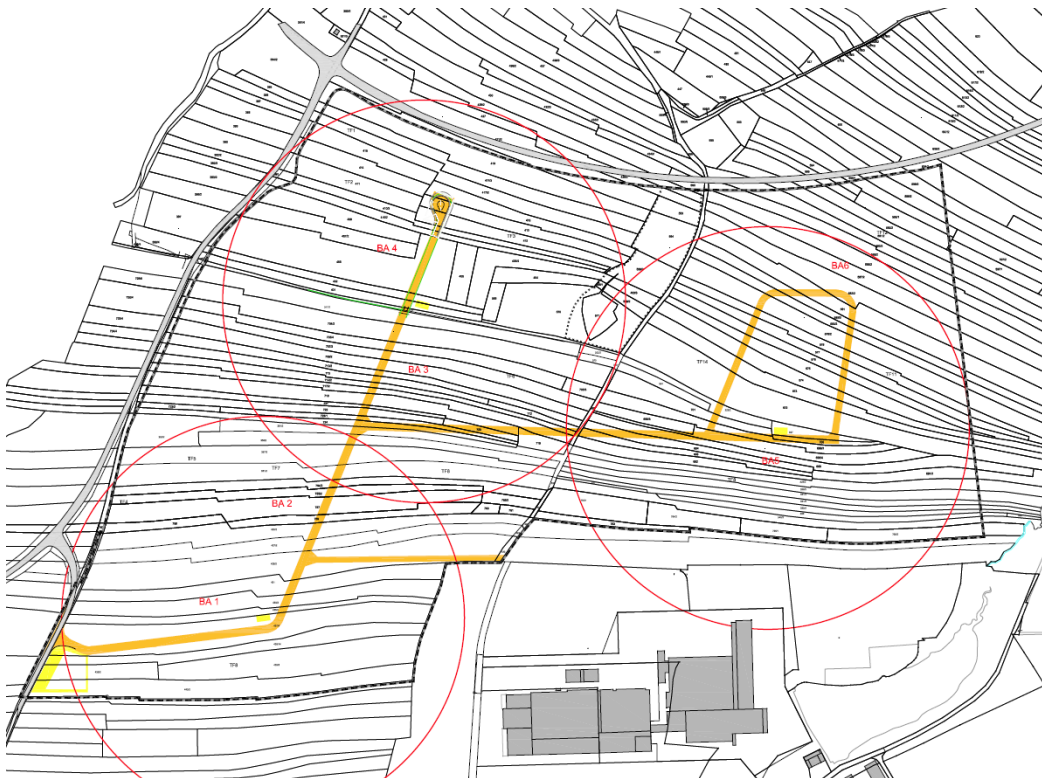


Abbildung 9: Abdeckung Löschwasser, Radius 300 m

Eine flächendeckende Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht sichergestellt werden. Ein darüber hinaus

gehender Bedarf für die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Bauantrags durch den Bauherren nachzuweisen.

Strom- und Telekommunikationsversorgung

Elektroenergie

Hinsichtlich der Stromversorgung wird von einem Bedarf von 20 bis 25 MW ausgegangen. Es sollen gem. Netzbetreiber die bestehenden Umspannwerke Köppelsdorf oder Neuhaus-Schierschnitz verwendet werden.

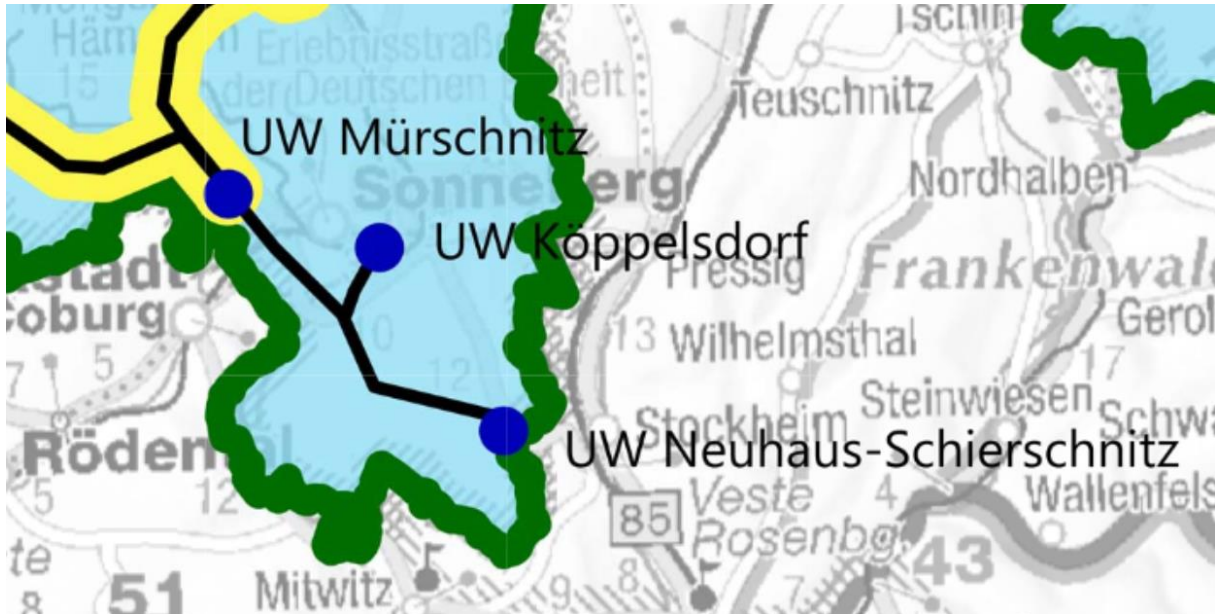


Abbildung 10: Auszug Netzkarte des 110 kV-Hochspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG

Eine 110 kV Leitung des UW Köppelsdorf verläuft ca. 1 km östlich des Vorhabensgebiets. Das Umspannwerk in Neuhaus-Schierschnitz ist zwar baulich ebenfalls geeignet, jedoch zu weit entfernt, so dass eine Erweiterung des UW Köppelsdorf am wirtschaftlichsten erscheint.

Die Versorgung des ersten Bauabschnitts kann aus dem Mittelspannungsnetz erfolgen. Aktuell wird das bereits vorhandene Industriegebiet der Fa. Sauer von Unterlind aus versorgt. Es verlaufen mehrere Leitungen, davon eine Mittelspannungsfreileitung durch das Vorhabengebiet. Diese kommt von Norden als Freileitung, endet am Wirtschaftsweg und geht als Erdkabel weiter in Richtung Süden zum vorhandenen Industriegebiet. Damit wäre eine Erschließung von Norden aus möglich.

Die geplante Anschlussleitung vom UW Köppelsdorf verläuft östlich. Um eine Verbindung zum Vorhabengebiet herzustellen, stehen mehrere Trassenvarianten zur Verfügung.

Telekommunikation

Geplant ist die Versorgung des Gebietes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen. Für die Telekommunikation wird von einer Kabelverlegung unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Versorgungsstandards (Breitband) innerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgegangen.

Gasversorgung/Wasserstoffversorgung

Versorgerseitig wird von einem Bedarf von 30 MW ausgegangen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gasleitungen. Der Anschluss kann gem. Aussage des Netzbetreibers erst in Hönbach erfolgen. Für die Versorgung des Gebietes ist somit eine Neuverlegung notwendig. Um eine Verbindung zum Vorhabengebiet herzustellen, stehen mehrere Trassenvarianten zur Verfügung.

Da das Gebiet vorzugsweise für neue Technologien eignen soll, ist perspektivisch auch der Einsatz von Wasserstoffleitung zusätzlich oder anstelle der Gasleitung vorgesehen.



Abbildung 11: Standort Gasstation

9.7. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Regenrückhaltung sowie Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

9.7.1. Abfall

Über Art und Umfang der anfallenden Abfälle des Industriegebietes kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden. Die Abholung kann über die Erschließungsstraßen, die am Ende jeden Erschließungsabschnittes eine Wendemöglichkeit für Sattelschlepper also auch für Entsorgungsfahrzeuge jeder Art erfolgen. Die detaillierte Beschreibung zu den Erschließungsstraßen ist unter Punkt 9.5 zu finden.

Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind gemäß § 7 Absatz 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 KrWG zu verwerten.

Öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger (hier: Landkreis Sonneberg) im Sinne des § 17 Abs. 1 KrWG sind die Landkreise und kreisfreien Städte (§3 Abs. Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG).

Flächen für die Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht festgesetzt.

9.7.2. Regenrückhaltung

Geologische Verhältnisse

Gem. Hydrogeologisches Gutachten Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, März 2021 sowie gem. der Baugrundeinschätzung Gewerbe- und Industriegebiet H2-Region Thüringen/Franken Sonneberg-Süd vom 14.11.2019 von der INTERGEO Ingenieurgesellschaft mbH wird die Geologie wie folgt beschrieben.

Der Standort befindet sich im thüringisch-fränkischen Triasvorland des Schiefergebirges südlich der Thüringer Wald-Hauptstörung.

Der Untergrund des Untersuchungsgebietes wird überwiegend durch mittel- bis grobkörnigen Sandsteine mit Schluff- und Tonsteineinlagerungen der Volpriehausenfolge des Mittleren Buntsandsteins gebildet. Die Terrassenablagerungen lassen sich am Untersuchungsstandort in die Untere Mittelterrasse (Osten) und die Oberer Niederterrasse (Westen) eingliedern. I. d. R. liegt eine Lehmdecke aus Lößderivaten bzw. holozänen fluviatile Ablagerungen vor. Im Bereich vorhandener bzw. ehemaliger Gewässerläufe ist mit erhöhten Auelehmmächtigkeiten zu rechnen.

Der westliche Teil der Fläche Bauabschnitte BA1 bis BA4 weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung von ca. +349 m NHN (Norden) bis +344 m NHN (Süden) auf. Der östliche Teil der Fläche Bauabschnitte BA5 und BA6 fällt in südliche bis südwestliche Richtung sowie im südöstlichen Bereich in Richtung Südosten (Richtung Lindenbachgraben/Rohgraben, Speicher Rohhof) von ca. +361 m NHN (Nordosten) bis ca. 356 m NHN (Südwesten) ca. +355 m NHN (Südosten) ein. Der deutliche Geländeabfall in westlicher Richtung wird durch den vorhandenen Nord-Süd verlaufenden Wirtschaftsweg markiert.

Schicht	Bodenart		Schichtuntergrenze [m u. GOK]	Aufschluss
1a	anthropogene Böden	Ackerboden	0,4 bis 0,7	RKS 1/21, RKS 2/21, RKS 4/21, RKS 6/21, RKS 7/21
1b		Auffüllung	0,8	RKS 2/21
1c		Schottertragschicht	0,4 bis 0,3	RKS 3/21, RKS 5/21
2	Lehmdecke		1,0 bis 2,6	RKS 3/21 bis RKS 7/21
3a	Terrassenschotter	Untere Mittelterrasse	2,0 bis $\geq 4,4$	RKS 1/21 bis RKS 3/21, RKS 7/21
3b		Obere Niederterrasse	$\geq 3,0$	RKS 4/21 bis RKS 6/21
4	Sandstein, zersetzt		$\geq 3,0$ bis $\geq 4,5$	RKS 1/21 bis RKS 3/21

**Abbildung 12 Tabelle Übersicht der Schichten aus dem Hydrogeologischen Gutachten
Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, März 2021**

Grundwasser

Für den Hauptgrundwasserleiter Buntsandstein ist eine Generalfießrichtung des Grundwassers nach Südwesten, von der Haupttrandstörung des Gebirges in Richtung Vorland festzustellen. Durch die Einschnitte der Talauen der Röden/Hallwasser und der Steinach wird die Hauptfließrichtung des Grundwassers partiell zu den Tallängsachsen hin abgewandelt.

Der geschlossene Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche insbesondere in niederschlagsreichen Perioden und zu Zeiten der Schneeschmelze mit Schichtwasserführungen in den oberflächennahen Verwitterungs- und Deckschichten zu rechnen.

Der Untersuchungsstandort befindet sich zum überwiegenden Teil im Teileinzugsgebiet Lindenbachgraben sowie untergeordnet am äußersten westlichen Rand im Teileinzugsgebiet Steinach. Der Zusammenfluss beider Teileinzugsgebiete erfolgt am Fluss-km 24,6 der Steinach (Heubisch Norden).

Oberflächengewässer

Im nördlichen Bereich verläuft das kleine Fließgewässer zur Steinach vom Durchlass unter der B89 bis zum Durchlass unter der B4. Wie in der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 16.07.2019 mitgeteilt, werden die jeweils 5 m ab

Böschungsoberkante als Gewässerrandstreifen freigehalten. Der Korridor des Gewässers beträgt dann 12 bis 14 m.

Entwässerung des Gewerbegebietes

Grundsätzlich ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken weitestmöglich zurückzuhalten und vor Ort zu versickern. Weiterhin ist geplant, ansiedelnde Unternehmen zu einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung anzuregen. Im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass die Versickerungsfähigkeit zumindest im westlichen Bereich (BA 1 bis 4) gegeben ist. Je nach Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet ist es vor der Versickerung ggf. einer Behandlung zu unterziehen. Die Voraussetzungen und technischen Grundlagen zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind in dem Regelwerk der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. im Arbeitsblatt DWA-A 138 (04/2005) festgelegt.

Aufgrund der Flächengröße und der lokal begrenzten Versickerungsmöglichkeit empfiehlt sich die Versickerung nach DWA-A 138 über Versickerungsbecken.

Es sind dabei folgende Faktoren zu beachten:

- Bewertung und Behandlung des zu versickernden Oberflächenwasseranfalls durch Niederschlag gemäß DWA-M 153 notwendig
- Lokale Schwankungen des kf-Wertes möglich (Standortspezifische Untersuchungen für Versickerungsanlagen notwendig)
- Überleitung anfallendes Niederschlagswasser auf der Ost-Hälfte zur West-Hälfte; vorzugsweise mit Regenrückhaltung und Drosselabfluss, um hydraulische Überlastung der West-Hälfte zu vermeiden
- Dezentrale Anordnung der Versickerungsbecken, um Grundwasseraufhöhung zu minimieren
- Bodenaustausch der Schicht 2 gegen Kiese/Schotter mit k_f $1 \cdot 10^{-5}$ bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s unterhalb der Versickerungsanlage i. d. R. notwendig
- Nur geringe Einbindung der Versickerungsbecken in Gelände, aufgrund der Grundwasserflurabstände und aktueller Schätzung des MHGW von ≤ 2 m u. GOK (ca. +342 m NHN [Südwesten], +346 m NHN [Nordwesten])

Um den Versiegelungsgrad zu verringern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Bodenbeläge von Stellplätzen wasserdurchlässig auszubilden sind oder Versickerungsmulden anzulegen sind, die nachweislich das Niederschlagswasser aufnehmen können. Als Bemessungsregen soll dabei mit fünfjähriger Häufigkeit ($n=0,2$) angenommen werden. Grundsätzlich muss für jedes Gewerbegrundstück ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt werden, um die Entwässerung nachzuweisen.

Versickerungsfläche [ha]	erforderliche Sohlfläche des Versickerungsbeckens [m ²]	erforderliches Speichervolumen [m ³]
1	360	440
10	4.150	4.400
60	26.000	26.400

Abbildung 13: Tabelle aus dem Hydrologischen Gutachten Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, Vorbemessung Versickerungsbeckens

Für die Straßenverkehrsflächen wird im Südwesten des Gewerbe- und Industriegebiet ein Versickerungsbecken mit einer Größe von insgesamt 2.700 m³ angeordnet. Die daran angeschlossene Verkehrsfläche besitzt eine Größe von ca. 4,62 ha. Die genaue Flächengröße dieser Mulden wird im Rahmen der technischen Planung und Durchführung der Erschließungsanlagen ermittelt und an den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für den öffentlichen Bedarf bzw. die Regenrückhaltung realisiert.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Überlauf in den vorhandenen Graben mit Anschluss an die Steinach ist genehmigungspflichtig.

Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens erfolgt mittels Anschluss an die Steinach. Der Umfang der Gewässerbenutzung ist im Rahmen der Erlaubnisverfahrens festzulegen.

Die im Bereich der Ost-Hälfte BA 5 und BA 6 anstehenden Unteren Mittelterrassenschotter weisen gem. Hydrogeologisches Gutachten Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI GmbH, März 2021 zu hohe Feinkornanteile auf und sind mit kf-Werten von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $6 \cdot 10^{-6}$ m/s (unberücksichtigt der Lagerungsdichte) für eine Versickerung nicht geeignet. Zudem liegen aufgrund der vertikalen Einengung des Grundwasserleiters geringe Grundwasserflurabstände (teilgespannt) vor.

Die ganzflächig anstehende Lehmdecke (Schicht 2) ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit mit $k_f \approx 4 \cdot 10^{-7}$ m/s für eine Versickerung nicht geeignet. Auf den Gewerbeflächen sind deshalb Flächen für die Regenrückhaltung einzuplanen, deren Überlauf in einen Regenwasserkanal angeschlossen ist. Der Kanal wird dann an das Versickerungssystem im westlichen Teil angeschlossen.

Ein weiteres Versickerungsbecken wird im Bereich der Planstraße B angelegt, das im versickerungsfähigem Bereich liegt, um das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen zu sammeln und zu versickern. Die Flächengröße der anzuschließenden Straße beträgt 9.000 m² also knapp 1 ha. Es ist ein Versickerungsbecken mit einer Fläche von 360 m² bzw. einem Speichervolumen von 440 m³ einzuplanen. Das vorgesehene Versickerungsbecken besitzt eine Fläche von 600m² und kann noch erweitert werden. Ggf. muss der Überlauf weiter in der Straße bis zum Versickerungsbecken im Süden mitgeführt werden, da dort der tiefste Geländepunkt liegt. Die genaue Flächengröße und Ausprägung dieser Mulden wird im Rahmen der technischen Planung und Durchführung der Erschließungsanlagen ermittelt und an den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für den öffentlichen Bedarf bzw. die Regenrückhaltung realisiert.

Entwässerung im Hochwasserfall

Im Hochwasserfall sind insbesondere die westlichen Bereiche des geplanten Gewerbe- und Industriegebiets betroffen. Zum einen können im HQ200-Fall der Steinach Überflutungen in geringem Maß (vgl. Anlage A 1.5.3) möglich werden und zum anderen verringern sich im HQ100-Fall die Grundwasserflurabstände, sodass eine Filterwirkung der Sickerstrecke/ungesättigten Zone im Bereich möglicher Versickerungsbecken nicht mehr ausreichend ist. Weiterhin ist im Hochwasserfall (Bemessung auf HQ100) eine Überleitung anfallenden Oberflächenwasser aus Niederschlag zur Steinach nicht möglich und zudem ein Rückstau aus der Steinach in die Entwässerungssysteme zu erwarten.

Dementsprechend sind bei einer geplanten Versickerung oder der Einleitung in die Steinach Regenrückhaltesysteme so zu dimensionieren, dass diese im Hochwasserfall zusätzliche Niederschlagsereignisse abpuffern können. In Abhängigkeit der Bebauung und Freiflächengestaltung sind ggf. multifunktionale Retentionsräume in Betracht zu ziehen. Die Einleitung in die Steinach erfolgt gedrosselt mit 5l/s x ha.

9.8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begleitgrün

Neben den Bundesstraßen 4 und 89 sowie der Landesstraße 2662 befindet sich bereits im Zuge der Straßenbaumaßnahmen angelegtes Straßenbegleitgrün. Das ist lediglich zu erhalten. Parallel zu den Planstraßen werden ebenfalls Grünstreifen angelegt, die jedoch nicht separat dargestellt werden.

Grünkorridore

Entlang des vorhandenen Wanderweges/Wirtschaftsweges, der mittig von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich führt, soll ein Grünkorridor angelegt werden. Dieser soll den Einschnitt in das Landschaftsbild verringern und den Blick entsprechend lenken.

9.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs.6 BauGB)

Randflächen bzw. Freihaltezonen wie zum Beispiel entlang der Bundesstraßen, Gewässern und Grenzen dienen der Eingrünung des gesamten Vorhabengebietes. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern bzw. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zumindest in Teilen zu erhalten.

Innerhalb des Vorhabengebietes werden einige Ausgleichsflächen hergestellt. Die Gesamtheit der Maßnahmen wird nicht dazu führen, den kompletten Eingriff zu kompensieren. Dazu gibt es den Kompensationsflächenumsetzungspool, der dazu dient, Maßnahmen der teilnehmenden Gemeinden zu bündeln und qualitativ hochwertig und vor allem nachhaltig umzusetzen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden deshalb nur in den Bereichen vorgesehen, für die eine Nutzung als Industriefläche ausgeschlossen wird oder um den Eingriff in das Landschaftsbild am Vorhabenstandort zu mindern.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- A1 - Bepflanzung des Sichtschutzwalls und Randeingrünung des Plangebiets
- A2 - Pflege Offenhaltung

- A3 - beidseitige Anlage eines Gewässerrandstreifens von 5 m, Erhaltung und Neupflanzung von lockeren Gehölzstrukturen im Süden
- A4 - Grünkorridor entlang der Rad-/Wanderwegs
- A5 - Eingrünung des Regenrückhaltebecken
- A6 – Anlage von Feldgehölzen und extensiven Grünland
- A7 - Anlage von Versickerungsmulden als temporäres Fließgewässer mit Unterhaltungsweg

9.10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Lage des Industriegebietes wurde so gewählt, dass keine Auswirkungen auf bestehende Wohnbebauung entstehen. Durch die Straßennähe besteht bereits eine Grundbelastung des Gebietes. Die Entfernung zur Wohnbebauung in Unterlind beträgt mind. 200 m, zur Ortslage Heubisch beträgt die Entfernung mind. 1000 m.

Es wurde eine Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L(EK) vom Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing. Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen, 2020 durchgeführt.

Ergänzend zu der Berechnung der zulässigen Emissionskontingente ist klarzustellen, dass zu jedem konkreten Bauvorhaben eine Schallimmissionsprognose erstellt werden muss, in dem nachzuweisen ist, dass die Orientierungswerte nach TA Lärm an den in der Berechnung der zulässigen Emissionskontingente festgesetzten maßgeblichen Immissionsorte eingehalten werden.

Folgende fünf maßgebliche Immissionsorte wurden betrachtet:

- Am Rohgraben 11, Förirtal OT Rohof
- Ebersdorfer Str. 93, Neustadt b. Coburg OT Ebersdorf
- Gefeller Str. 18, Förirtal OT Rohof
- Heubischer Ortsstr. 2a, Förirtal OT Heubisch
- Ortsstraße 93d, Sonneberg OT Unterlind

Berücksichtigt wurden weiterhin die vorhandene Bebauung des Produktionsbetriebes mit Logistikzentrum und Hochregallager (Industriegebiet der Fa. Sauer GmbH & Co. KG).

Im Ergebnis der Berechnung wurden Emissionskontingente L(EK) festgesetzt, die die Schallleistungspegel pro m² auf den Teilflächen festlegen, die emittiert werden dürfen. Es werden hinsichtlich der zulässigen Vorhaben folgende Emissionskontingente L(EK) festgesetzt:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten“

„Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.“

Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
TF1	54	38
TF2	57	41
TF3	56	40
TF4	60	43
TF5	58	38
TF6	58	41
TF7	61	42
TF8.1	70	70
TF8.2	63	41
TF9	60	42
TF10	59	43
TF11	57	40
TF12	60	43
TF13	61	44
TF14	59	43

Tabelle 1: Emissionskontingente

Für die Teilfläche 8.1 wurden die Emissionsbeschränkungen 70/70 festgesetzt.

Den Grundsatzurteilen des BVerwG vom 07.12.2017-4CN 7.16 und vom 07.03.2019 – BN 45/18 wurde damit hinreichend Rechnung getragen. Danach erfordert eine auf Grundlage von §1 Abs. 4 BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten. Es

ist darüber hinaus auch erforderlich, das mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen (bezüglich des jeweiligen Gebietstyps nach § 1 Abs. 2 der BauNVO) geben muss.

Diese Anforderung gilt auch für Industriegebiete.

Nach DIN 45691 können einzelnen sogenannten Richtungssektoren in den 15 Teilflächen höhere Werte zugebilligt werden, L(EK,zus), die bei Bedarf zu den festgelegten Emissionskontingenten L(EK) addiert werden können.

Ausgehend von einem Referenzpunkt wurden Sektoren A-E definiert.

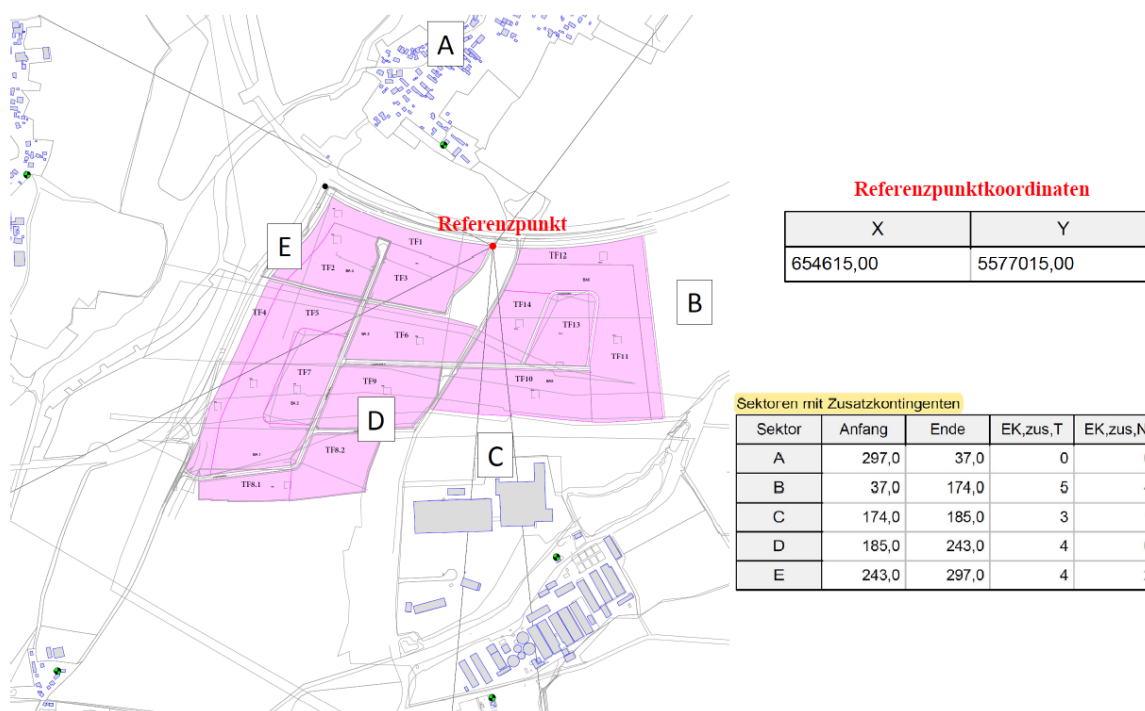


Abbildung 14: Sektorenplan

Auf Grundlage der in Abbildung 14: Sektorenplan festgelegten Sektoren wird festgesetzt:

„Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A – E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK,zus)$ ersetzt werden“

Zusätzlich zu einer Kontingentierung werden an den Bundesstraßen und südlich des Gebietes Lärm- und Sichtschutzwälle mit einer Höhe von 2 bis 3 m, die eine schallabsorbierende Wirkung haben festgesetzt, diese finden in der

Schallimmissionsprognose keine Berücksichtigung. Die Umsetzung der Wälle erfolgt ebenfalls bauabschnittsweise. Das zum Bau erforderliche Material hat den Vorgaben der LAGA zu entsprechen. Die Maßgaben der § 12 BBodSchV sind einzuhalten. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose des jeweils konkreten Bauvorhabens können dann vorhandene Lärmschutzwälle zur Einhaltung der Orientierungswerte hinzugezogen werden bzw. deren genaue Ausbildung konkretisiert werden. Damit ist ein Puffer zum Schutz der maßgeblichen Immissionsorte in Unterlind und Heubisch vorhanden.

Der zu erwartende Verkehrslärm hängt stark mit den sich ansiedelnden Unternehmen zusammen, nach TA Lärm ist zu jedem Bauantrag eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, dort wird auch der zu erwartende Verkehrslärm berücksichtigt. Die Emissionskontingente sind in diesem Zusammenhang maßgebend.

9.11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen mit allen notwendigen Schutzvorkehrungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- oder Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 62 WHG sowie die AwSV. Gemäß § 54 Abs.1 ThürWG ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anzuzeigen. Grundsätzlich sind nur Anlagen und Anlagenteile zu verwenden, die über ein Prüfzeichen oder eine Bauartzulassung verfügen. Anlagen sind rechtzeitig vor Lagerungsbeginn (mindestens 6 Wochen vorher) bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Sonneberg mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Lageplan, technische Unterlagen der Anlage, Stoffe und Mengen, Sicherheitsdatenblätter) anzuzeigen. Wassergefährdende Stoffe müssen zu 100% zurückgehalten werden. Dies ist durch den Bauherrn nachzuweisen.

10. Nachrichtliche Übernahme

10.1. Altlasten/Kampfmittel

Im Plangebiet befindet sich eine im Altlasteninformationssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena sowie im Verdachtsflächenkataster des Landkreises Sonneberg registrierte altlastenverdächtige Flächen (Kennziffer 07801).

Es handelt sich um eine Altablagerungsfläche eines ehemaligen verfüllten Teiches in der Gemarkung Unterlind, Flurstücke 403/3, 426/2, 429/2, 434/2, 435/2, 560, 563, 564, 566/2, 568/2, 570 und 571. Die Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen der Auswertung vorhandener Luftbilder (Bericht zur Luftbildauswertung, Tauber Delaborierung GmbH vom 25.09.2021) wurde kein konkreter Kampfmittelverdacht festgestellt. Ein Erkundungsbedarf besteht nicht. Dennoch können Einzelfunde von Kampfmitteln im ehemaligen Kriegsland Deutschland überall vorkommen und können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher wird vorab im Rahmen des präventiven Arbeitsschutzes eine Belehrung des während der Bauarbeiten zum Einsatz kommenden Personals zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln empfohlen.

10.2. Archäologische Bodenfunde

Aktuell sind keine Bodenfunde im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Im Umfeld des Plangebietes (Hof Rohof) verläuft eine überregional bedeutende Altstraße vom Obermain ins Saaletal. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern/ Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.s.) unterliegen nach §16 ThürDschG der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Der Beginn der Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Tel.: 0361/573222011 o. -013, Fax: 0361/573222001) verbindlich rechtzeitig spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

11. Gestaltung

11.1. Höhe

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung gibt es in Form einer Höhenbegrenzung. Von der freien Landschaft aus soll eine Staffelung der Höhen beginnend mit 15 m erfolgen. Maßgeblich sind dabei die bestehenden Hochregallager im Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich III“ der Fa. Sauer GmbH & Co. KG, die mit einer Höhe von 41 m südlich an das Vorhabengebiet angrenzen.

11.2. Fassaden

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Putz, Sichtbetonoberflächen oder Mauerwerk herzustellen. Sie sind durch vertikale Elemente (Farbwechsel) oder Fassadenbegrünung zu gliedern. Es sind ausschließlich Grau-, Grün- und Blautöne zulässig.

11.3. Dachformen

Als Dachformen sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig.

11.4. Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Gebietes sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem max. 2,50 m hohen, „nicht blickdichten“ Metallzaun (z.B. Stabgitter oder Profilmattenzaun) zulässig. Bezugshöhe hierfür ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

11.5. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist firmenbezogene Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper, zulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 10 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 6 m² nicht überschritten werden.

Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig.

12. Allgemeines und Ergebnis des Umweltberichtes

Im November 2017 erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4.

Darin wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung, ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Dieser wurde für die Offenlage der Entwurfsplanung erstellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren einige Ergänzungen angemerkt worden, so dass der Umweltbericht mit dem geänderten Entwurf ebenfalls nochmals komplett überarbeitet wurde. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist Bestandteil des Umweltberichts. Am 24.03.2021 fand eine Abstimmung zu den geforderten Ergänzungen zum Umweltbericht zusammen mit dem Fachplaner, der UNB und der Stadt Sonneberg statt. Die Inhalte wurden dementsprechend präzisiert.

Klarstellend wird Folgendes zu den Festsetzungen der Baumarten ergänzt:

Bei der Festsetzung der Baumarten im Straßenraum sind nicht nur naturschutzrechtliche Belange zu beachten. Die Gartenbauamtsleiterkonferenz (GALK) gibt aus ihrem Zuständigkeitsbereich regelmäßig Empfehlungen für das Anpflanzen von Bäumen in bebauten Gebieten, die den veränderten stadtklimatischen und den Standortbedingungen in verdichteter Bebauung und Versiegelung angepasst sind. Auf diese Empfehlungen wird die Stadt Sonneberg bei der weiteren Fachplanung bauen; daher werden auch keine Baumarten zwingend festgesetzt.

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ergänzt:

Die vorgesehenen vorgezogenen Ausgleichs(CEF)-Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen. Das ist bei den Maßnahmen C 2 (Installation von Fledermauskästen im Bereich des vorhandenen Grabens), C 3 (Blühstreifen) und C 4 (Lerchenfenster) möglich und vorgesehen.

Bei der Maßnahme C 1 (Vogelkästen) ist jedoch zunächst die Realisierung von Hochbaumaßnahmen erforderlich, bis diese installiert werden können. Es wird aber sichergestellt, dass diese vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen ausgeführt sind.

Im Umweltbericht wird folgende Zusammenfassung ausgeführt:

Der vorliegende Bebauungsplan für ein Industriegebiet am südlichen Stadtrand von Sonneberg resultiert aus einer abgestuften Prüfung geeigneter Entwicklungsflächen für derartige Vorhaben, die bereits im Landesentwicklungsprogramm vorgezeichnet war und durch den Regionalplan Südwest-thüringen präzisiert wurde.

Es geht somit an dieser Stelle nicht um die Standortfrage und die Größe, sondern darum, das Vorhaben gemäß den gesetzlichen Regelungen umweltverträglich umzusetzen.

Bestandteil des Bebauungsplans ist eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht münden.

Die Umweltprüfung ergab folgendes Ergebnis:

- Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (verfüllter Teich und Graben), Diese Fläche wird von der Ausweisung als Industriegebiet ausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und genutzt (u.a. Lerchenfenster).
- Bei einer erheblichen überbaubaren Fläche des ca. 77,9 ha großen Plangebiets von ca. 54 ha fallen große Niederschlagswassermengen an. Die Kanalisation und Kläranlage kann die anfallenden Mengen bei Regenereignissen nicht aufnehmen. Daher ist das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dortselbst dezentral zu versickern (wie das z.Zt. Auf der Ackerfläche auch geschieht). Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Wasser wird in Regenrückhalte-/Versickerungsbecken aufgefangan und zur gedrosselten Ableitung in die nächste Vorflut gebracht.
- Auf den Dachflächen sollen Photovoltaikanlagen für die eigene Energieversorgung errichtet werden dürfen. Sollten diese Flächen den Energiebedarf nicht abdecken, können ausnahmsweise auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese müssen sich jedoch der Hauptnutzung des Gebietes unterordnen. Es wird damit ein enormer Beitrag zur Verringerung von Treibhausgasen für das Industriegebiet geleistet.
- Die zukünftigen Betriebe und der durch sie erzeugte Verkehr führen zu Emissionen. Daher sichern festgesetzte Emissionskontingente die Einhaltung gesetzlicher Regelungen zum Schutz benachbarter Nutzungen (Ortslagen); diese befinden sich jedoch auch in ausreichend weiter Distanz (ca. 500 m).
- Ein ca. 77,9 ha großes neues Industriegebiet auf einer Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt war, verändert das Landschaftsbild deutlich und schmälert auch den Anteil der Flächen, die die örtlichen und regionalen

landwirtschaftlichen Betriebe für ihre Produktionskreisläufe benötigen. Dieser Konflikt lässt sich durch den Bebauungsplan nicht lösen. Private und öffentliche Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Landes- und Regionalplanung gab hier den Weg vor.

- Die Auswirkungen der Gebietsausweisung wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Zwar hat die bestehende Agrarlandschaft keine große Biotopvielfalt vorzuweisen; dennoch müssen für einige besonders geschützten Vogelarten Vermeidungs- und sog. CEF (continuous ecological function) -Maßnahmen festgesetzt werden, um deren Erhaltungszustand im Planungsraum zu wahren.
- Das Defizit aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird durch geeignete Maßnahmen im Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg im Zuge der bauabschnittsweisen Entwicklung ausgeglichen
- Die geplanten späteren baulichen Maßnahmen sollen durch eine Umweltbaubegleitung begleitet werden (Monitoring), um für die oben beschriebenen kritischen Schnittstellen im Sinne der Umweltprüfung bereits bei der Baustelleneinrichtung und im Bauablauf Lösungen aufzuzeigen.

13. Grünordnerische Festsetzungen

1. Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist einseitig / wechselnd einseitig mit Laubbäumen im durchschnittlichen Abstand von 25 m zu bepflanzen. Die Baumschulqualität wird mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 festgesetzt. Als stadtklimataugliche und heimische Arten sind u.a. folgende Bäume dafür geeignet:

Winterlinde, Vogelbeere, Mehlbeere

Für die Pflanzscheiben ist eine wasserdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

2. Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Lagerflächen sind auf nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

14. Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Maßnahmen zur Vermeidung

V 1: Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

V 2: Die Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig (außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse)

V 3: Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Flächen auf eventuell besetzte Flächen abzusuchen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

C 1: Anbringung von je 2 Nistkästen/100 m² angefangene Gebäudegrundfläche im Zuge der Gebäudeerrichtung. Es sind Holzbetonnistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen (3428 mm, 32 mm, 45 mm) sowie verschiedene Bauformen (z.B. Nistkasten mit Auskragung) anzubringen. Die konkreten Standorte sind im qualifizierten Freiflächenplan im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

C2: Anbringung von insgesamt 20 Fledermauskästen (Material: Holzbeton, 10 Rundkästen und 10 Flachkästen) entlang des Grabens vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Standorte sind in einem qualifizierten Freiflächen-/Bepflanzungsplan im Zuge der Erschließungsplanung der angrenzenden BA 3 und BA 4 (jeweils 10 Stk.) nachzuweisen.

C3: Erstellung eines Blühstreifenrandes entlang des Baugebietes einschließlich der Lärm- und Sichtschutzwälle und als Übergang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen: Die Kraut- und Grasschicht erfolgt durch spontane Begrünung. Darin sind im Abstand von 20 bis 50 m Feldgehölzgruppen mit einem Flächenanteil von ca. 30% sowie Einzelbäume zu pflanzen (s.a. Ausgleichsmaßnahme A 1). Die Maßnahmen sind im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten der jeweiligen Bauabschnitte (BA 1 – BA 6) auszuführen.

C4: Bereitstellung von Flächen (Flurstücke 403/3, 426/2, 429/2, 434/2, 560, 563, 564, 566/2, 568/2, 570, 571) für 4 Lerchenfenster; Die Nutzung als Lerchenfenster ist über eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit einem Mahdzeitpunkt ab dem 20. Juni des jeweiligen Jahres, der Entfernung des Mähgutes sowie keine Düngung, kein Auftrag von Pflanzenschutzmitteln und keine Neuansaat sicherzustellen. Die Maßnahme einschließlich der Bewirtschaftungsmodalitäten ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des BA 1 umzusetzen (s.a. Ausgleichsmaßnahme A 2). Weitere zwei Lerchenfenster sind auf dem Flurstück 2386/6 der Gemarkung Unterlind auszuweisen und gemäß der o.g. Bedingungen vorzuhalten und zu bewirtschaften.

3. Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Lärm-/Sichtschutzwall sowie Pflanzstreifen am Plangebietsrand

Der Sichtschutzwall ist beidseitig mit einer lockeren Feldgehölzbepflanzung (30% Flächenanteil) zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a.

folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzinseln zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m).

Die übrigen Flächen (70%) sind als extensive einschürige Wiese anzulegen und zu unterhalten.

A 2: Altlastenverdachtsfläche

Die Altlastenverdachtsfläche ist als einschürige Wiese mit Mahdzeitpunkt zwischen Juli und September dauerhaft zu pflegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Flächen, die Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln und Neuansaat sind unzulässig.

A 3: Grabenparzelle

Die Grabenparzelle ist ab OK Böschung beidseitig jeweils 5 m von baulichen Anlagen frei zu halten, grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Auf der Süd- bzw. Ostseite der Grabenparzelle ist auf der OK der Böschung eine lockere Bepflanzung vorzusehen. Für die Neupflanzungen wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Die Neupflanzungen sind als Gruppen von je 10 Gehölzen (Pflanzabstand 1,50 m) vorzusehen. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet:

Erle, Esche, Faulbaum, roter Holunder, Schneeball, Spitzahorn, Stieleiche.

A 4: Grünkorridor entlang des Wanderwegs

Der Wanderweg, der das Plangebiet von Nordost nach Südwest durchläuft, ist beidseitig durch lockere heckenartige Gehölzstrukturen einzufassen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt.

Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Salweide, Spitzahorn, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn. Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzstreifen zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m).

A 5: Regenrückhalte-/Versickerungsbecken

Die nach Süden orientierte Fläche um das große Regenrückhalte-/Versickerungsbecken am BA 1 sowie die Fläche südlich des zwischen BA 2 und BA 5 gelegene Regenrückhalte-/Versickerungsbecken sind flächig als Feldgehölze zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn,

Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Spitzahorn, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

A6: Anlage von Feldgehölzen und extensiven Grünland

Im Bereich der Bauverbotszone und am Sichtschutzwall wird eine Blühwiese angelegt und die Fläche ist locker und teilweise als Feldgehölz anzulegen. Teile bleiben extensives Grünland/Blühwiese. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Spitzahorn, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

A7: Anlage von Versickerungsmulden als temporäres Fließgewässer mit Unterhaltungsweg

Sie sind extensiv genutzt und verlaufen am Rand. Zulässig ist ein Grünweg zur Unterhaltung.

Mit der Planung der Erschließungsmaßnahmen für die jeweiligen Baugebiete ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan für die Ausgleichsmaßnahmen **A 1 bis A 7** vorzulegen. Die Umsetzung erfolgt innerhalb der einzelnen Bauabschnitte.

Zur Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Baumaßnahmen durch ein Monitoring zu begleiten.

**15. Festsetzungen der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(Zuordnungsfestsetzung ,§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Das Kompensationsdefizit, das durch die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird durch Ausgleichszahlungen für Maßnahmen im „Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg“ im Zuge der Umsetzung der Bauabschnitte BA 1 bis BA 6 in Teilbeträgen/Bauabschnitt ausgeglichen.

Aus der Gegenüberstellung der Eingriffssituation und Kompensationen ergibt sich für die Bauabschnitte BA 1 bis BA 6 folgende Bilanz:

	Wertverlust	Kompensation	Differenz
BA1	1.466.410	184.350	- 1.282.060
BA 2	1.890.900	38.590	- 1.852.310
BA 3	1.335.690	117.600	- 1.218.090
BA 4	1.759.070	396.920	- 1.362.150
BA 5	2.607.875	32.450	- 2.575.425
BA 6	1.360.725	205.600	- 1.155.125

Tabelle 2: Kompensationsdefizit pro Bauabschnitt

Die Berechnung des Betrags richtet sich nach den veranschlagten Kosten des jeweils gültigen Standardkostenkatalogs KfUp Sonneberg für den Maßnahmetyp OL 4.2 (extensive Dauerbewirtschaftung von Offenland).

Die Zahlung auf das Konto des Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung (VLF) Thüringen, vertreten durch den Außenstellenleiter der Außenstelle Meiningen, ist 4 Wochen nach dem Beginn der jeweiligen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen fällig.

16. Flächen und Kosten

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 77,9 ha. Davon sind

- ca. 63,9 ha Baugebietsflächen, davon 51,12 ha überbaubare Flächen
- ca. 2,48 ha Verkehrsflächen
- ca. 8,57 ha Ausgleichsflächen unterschiedlicher Ausprägung (detailliertere Ausführungen dazu im Kap. 3)
- ca. 0,73 ha Regenrückhaltung
- ca. 0,21 ha Wasserflächen und Versickerungsmulden
- ca. 0,18 ha Grünkorridor mit Wanderweg
- ca. 0,21 ha Versorgungsflächen
- ca. 1,62 ha Verkehrsbegleitgrün

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Sonneberg Kosten für Grundstückserwerb, Planung und Bau. Diese sollen durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.