

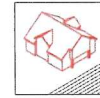


## **Gemeinde Großheringen**

99518 Großheringen  
Landkreis Weimarer Land

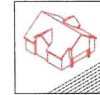
### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am Mühlholze“**

22. August 2023



## Inhalt

1	Rechtsgrundlage.....	3
2	Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr.5 „Am Mühlholze“ .....	3
3	Verfahrensablauf .....	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	5
5	Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Nachbargemeinden.....	9
5.1	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB und aus der Offenlage nach § 3(2) BauGB.....	9
5.2	Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB und § 4(2) BauGB .....	11
6	Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	12



## 1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr.5 „Am Mühlholze“

Großheringen ist seit Jahrhunderten ein zentraler Industrie- und Gewerbestandort, weshalb auch vor etwa 160 Jahren mehrere Eisenbahnstrecken durch den Ort gebaut wurden.

Metallbau (Weimar-Werke/Produktion), Gemüsefabrik, Betonwerk und Landwirtschaft haben Jahrzehnte neben der Bahn die Ortsentwicklung geprägt. Nach 1990 konnten mit den Viega-Werken Arbeitsplätze und Investitionen nach dem kompletten Zusammenbruch aller Betriebe im Ort gesichert werden.

Aufgrund der positiven Entwicklung der am Standort Großheringen ansässigen Unternehmen, sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen im bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet nunmehr erschöpft. Um die vorhanden wirtschaftlichen Potentiale in Großheringen und auch dem Umland langfristig zu fördern und dauerhaft wettbewerbsfähige Unternehmen sowie ein vielfältiges und hochwertiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen am Standort halten zu können, war es dringend erforderlich weitere Gewerbe-/Industrieflächen auszuweisen.

Besonders hervorzuheben am Gewerbe-/Industriestandort Großheringen ist die Ansiedlung des international tätigen Unternehmens Viega, das für die Region Leuchtturmcharakter besitzt und über Zulieferketten und Kooperationen (auch im wissenschaftlichen und kulturellen Bereich) große Strahlkraft deutlich über die Grenzen Großheringens hinaus hat. Am bisherigen Standort, im Bereich der B-Pläne Nr. 1 bis 3, sind bereits über 800 dauerhafte Arbeitsplätze und 45 Arbeitsplätze für Auszubildende geschaffen worden. Bis zum Jahr 2030 ist eine Erweiterung auf etwa 900 Arbeitsplätze und 60 Auszubildende geplant. Hinzukommen nochmals mindestens 100 Arbeitsplätze von lokal ansässigen Dritt- und Zulieferfirmen die kontinuierlich am Standort tätig sind. Gegenwärtig sind es etwa 80 Dienstleistungsunternehmen am Standort Großheringen, die direkt von der Unternehmenstätigkeit profitieren und ihrerseits wachsen und teilweise zusätzliche Gewerbe-/Industrieflächen benötigen.

Die Ausweisung weiterer Gewerbe-/Industrieflächen fördert somit eine langfristig wettbewerbsfähige und auch ausgewogene Wirtschaftsstruktur sowie eine wirtschaftsnahe Infrastruktur.



Eng verbunden mit der wirtschaftlichen Entwicklung aller angesiedelten Unternehmen ist der Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften und die Bereitstellung von Wohnungen. Entgegen dem allgemeinen demografischen Negativtrend abseits der Großstädte in Thüringen, ist die Bevölkerungsentwicklung in Großheringen relativ konstant. Als Hemmnis einer deutlich positiveren Entwicklung gilt der fehlende zusätzliche Wohnraum. Der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Großheringen kann seit mehreren Jahren nicht mehr gedeckt werden, Leerstände sind die absolute Ausnahme.

Wohnungssuchende sind sowohl an Mietwohnungen, Eigenheimen als auch an Eigentumswohnungen interessiert. Deshalb betreibt die Gemeinde Großheringen seit Jahren eine kontinuierliche Wohnraumerweiterung.

Die Situation stellt sich wie folgt dar. Das Wohngebiet B-Plan Nr. 2 „Am Rehehäuser Berge“ ist ausgelastet. In der Vergangenheit verfügbare Baulücken im Ortskern sind bebaut. Schwierig bebaubare Baulücken wurden durch die Gemeinde Großheringen selbst erschlossen und mit Mietwohnungen bebaut. Es steht gegenwärtig keine Wohnbaulandreserve zur Verfügung. Es besteht dringender Bedarf an Wohnraum und die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen war absolut erforderlich.

Neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, verfolgt die Gemeinde Großheringen mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Am Mühlholze“, das Ziel, die Grundlagen für eine stabile (positive) Bevölkerungsentwicklung durch die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und lebenswerte Wohnbedingungen zu schaffen. Dies gelingt durch die Neuausweisung von Bauflächen für Gewerbeansiedlungen und Einfamilienhäuser. Kurze Wege und gute Arbeitsbedingungen garantieren eine hohe Lebensqualität für die wachsende Bevölkerung.

### **3      Verfahrensablauf**

Am 15.05.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Mühlholze“ gefasst (Beschluss-Nr.: 292/XXXVIII/2017). Das Bebauungsplanverfahren wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.05.2017 bis 23.06.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.05.2017 bis 30.06.2017 (Beschluss-Nr.: 293/XXXVIII/2017 vom 15.05.2017).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 26.09.2018 bis 31.10.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach §4(2) BauGB erfolgte vom 24.09.2018 bis 26.10.2018 (Beschluss-Nr.: 409/LI/2018 vom 17.09.2018).

Änderungen des Entwurfs erforderten eine erneute öffentliche Auslegung. Diese Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.05.2022 bis 24.06.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher





Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach §4(2) BauGB erfolgte vom 17.05.2022 bis 24.06.2022 (Beschluss-Nr.: 266/XXVI/2022 vom 10.05.2022).

Die Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden erfolgte vom Gemeinderat der Gemeinde Großheringen am 25.10.2022 (Beschluss-Nr.: 301/XXXI/2022). Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Großheringen am 08.11.2022 (Beschluss-Nr.: 317/XXXII/2022) als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Planung zur Genehmigung der Kommunalaufsicht vorgelegt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden Mängel in der Planung bekannt, die korrigiert wurden. Dabei handelte es sich um unwesentliche Änderungserfordernisse, die eine geringfügige Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich machten und eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB begründen.

Die erneute verkürzte Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.03.2023 bis 11.04.2023 durchgeführt. Die eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte in der Zeit vom 23.03.2023 bis 11.04.2023 (Beschluss-Nr.: 337/XXXIV/2023 vom 14.03.2023).

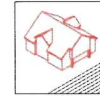
Die Abwägung der im Zuge der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden erfolgte vom Gemeinderat der Gemeinde Großheringen am 25.04.2023 (Beschluss-Nr.: 348/XXXV/2023).

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Mühlholze“ Stand 25.10.2022 in der Fassung vom 06.03.2023 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Großheringen am 25.04.2023 als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 349/XXXV/2023). Die Genehmigung durch die Kommunalaufsicht erfolgte zum 07.07.2023. Durch die Bekanntmachung am 23.08.2023 des als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Mühlholze“ wird dieser rechtskräftig.

## 4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2(4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung ein Umweltbericht vorgelegt, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wurde im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben. Folgende Fachgutachten wurden in der Bewertung berücksichtigt:

1. Baugrundgutachten vom 10.01.2017, Baugrundbüro Dr.-Ing. Weissenburg, Spechtsart 1, 06618 Naumburg/Saale
2. Schalltechnisches Gutachten, Stand: 02/2022 inkl. Tektur zur Schalluntersuchung vom 02.05.2022, Schallschutzbüro Doose, Rubensstraße 27, 99099 Erfurt



3. Verkehrszählung, durchgeführt von der Gemeinde Großheringen von Dienstag den 14.03.2017 bis Donnerstag den 16.03.2017
4. Unfallstreckenkarte L1060 zwischen Großheringen und Kaatschen-Weichau, erstellt am 12.04.2017 durch die PI Apolda
5. Gutachten: *Qualitative Aussagen zur Kaltluft und zur Lufthygiene*, Stand: April 2022, Lohmeyer GmbH, Friedrichstraße 24, 01067 Dresden
6. Umweltbericht nach §2(4) BauGB und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, Stand: 04/2022 inkl. Ergänzungsblatt von 05/2022, LA21 Landschaftsarchitektur, 99734 Nordhausen
7. Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan als Anhang zum Umweltbericht, Stand: 04/2022, LA21 Landschaftsarchitektur, 99734 Nordhausen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild, der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, umweltbezogener Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan vermittelt die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung und integriert die Fachgutachten Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan) sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung.

Die Berücksichtigung der konkreten Umweltbelange im Plangebiet führte zu Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan verankert sind. Das Eingriffs- und Kompensationskonzept sieht u.a. vor Kompensationsmaßnahmen weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umzusetzen und zu sichern. Aufgrund der geplanten Überbauung von vormals vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, übersteigt der Kompensationsbedarf die Möglichkeiten zur vollständigen Umsetzung im Plangebiet, sodass zusätzlich eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig wurde. Die ökologisch aufgewertete externe Fläche befindet sich in Mellingen. Die Aufwertung von Ackerfläche in *Extensivgrünland* und *Blütenreicher Saum* erfolgte vorgezogen und ist seit 06/2021 vollständig umgesetzt und dauerhaft mittels städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Bezüglich Schutzgut Wasser trifft der Bebauungsplan Regelungen für nicht überbaubare Flächen, sowohl im Industriegebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet, sodass eine angemessene Durchgrünung sichergestellt wird. Mit den entsprechenden Festsetzungen wird auch die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser weitmöglichst direkt vor Ort ermöglicht. Das von anderen Flächen als den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur dann versickert werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen werden kann. Oberflächenbefestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen innerhalb des Wohngebietes sind weitmöglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zur Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens im Plangebiet ist für 35% der Gesamtdachfläche der Bebauung im Industriegebiet extensive Begrünung festgeschrieben.





Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Faulgraben, der als Vorflut dient und das anfallende Oberflächenwasser bei Starkregen (auch aus dem Industriegebiet) weiter zur Saale führt. Durch z. B. Böschungsaufweitungen und geeignete Bepflanzung soll auch das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser gesteigert werden, um den Abfluss in die Vorflut zu drosseln. Hierdurch ist eine gewässerverträgliche Einleitung des Oberflächenwassers in die Saale gewährleistet. Die hierfür festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden ökologisch aufgewertet und dienen auch als Kompensationsmaßnahme.

Dauerhaft wasserführende Fließ- oder Stillgewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach §§ 50-53 WHG oder Risikogebieten nach § 73 WHG bzw. Überschwemmungsgebieten nach §§ 76f. WHG. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet mit geringer Versickerungsrate und einem hohem Grundwasserflurabstand ist von einer relativen Geschützttheit des Grundwassers auszugehen.

Bezüglich Schutzgut Mensch wurden weitreichende Maßnahmen festgeschrieben, welche die zu erwartenden Belastungen auf ein tolerierbares Maß begrenzen. Die Anordnung und Durchbildung der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (u. a. Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung) erfolgte auch mit dem Ziel eine abschirmende Wirkung zu den Siedlungsflächen zu erreichen (z. B. Minderung der optischen Präsenz der geplanten Hallenbauten, deutliche Reduktion der Staub- und Lärmbelastung durch bewachsene Grünstreifen sowie einen Schallschutzwall).

Die Lage und Aufteilung der Teilflächen im Industriegebiet ist so gewählt, dass die den Teilflächen zugestandenem Emissionskontingente für Schall mit zunehmender Nähe zur Wohnbebauung geringer ist.

Die Anbindung an die L 1061, die Trassierung und die Gradienten der Erschließungsstraße sind hinsichtlich Lärmvermeidung und Erhöhung der Verkehrssicherheit gewählt. Im Bereich der Anbindung besitzt die Erschließungsstraße eine relativ geringe Neigung und verläuft somit in der relativen Nähe der Wohngebiete im schalltechnisch günstigen Geländeeinschnitt. Die geringe Neigung der Straße zur Anbindungsstelle hin erhöht die allgemeine Verkehrssicherheit und reduziert den Verschleiß der Straßenoberfläche.

Der Einfluss der geplanten Bebauung im Industriegebiet auf die Kalt- und Frischluftversorgung der Gemeinde wurde gutachterlich untersucht und bewertet. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Untersuchungsraumes sind für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Aufgrund des bestehenden Gefälles fließt bei entsprechenden Wetterlagen die Kaltluft von den Kuppen in östlicher Richtung zum Faulgraben hin bzw. durch das Siedlungsgebiet von Großheringen ab. Abflussbarrieren bestehen durch dichte Gehölz- und Bebauungsstrukturen. Gemäß Kaltluftstudie werden von der geplanten Industriebebauung ausschließlich die an den Rändern der nord-östlich gelegenen Wohnbebauung nennenswert betroffen sein. Die bisher dort vorherrschenden sehr guten Bedingungen bezüglich der Frischluftthygiene werden ungünstiger werden, sich aber immer noch auf einem sehr akzeptablen Niveau befinden. Empfohlene Maßnahmen um die möglichen negativen Effekte zu mildern, sind in den Hinweisen aufgenommen worden (z. B. Ausrichtung der Hallenbauten).





Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet. Bei Bodenfunden besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG. Der Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein nach § 15 ThürNatG besonders geschütztes Biotop ausgewiesen (südlich des Abzweiges der geplanten Zufahrtsstraße von der L 1061, Bereich Ausgleichsmaßnahme A2). Dabei handelt es sich um einen kleinen lockeren Obstbaumbestand über Brennessel-/Kälberkropfflor in einem kleinen Tälchen. Das Biotop ist in einem sehr schlechten Zustand, die Obstbäume sind überaltert und größtenteils abgängig. Die Einstufung als gesetzlich geschützter Biotope ist aufgrund der Anzahl der Obstbäume teilweise (inkl. Totholzbäume) gewährleistet. Im Zuge der Begehung 2020 wurde festgestellt, dass sich der Zustand weiter verschlechtert hat. Eine Einstufung als gesetzlich geschützter Biotop für den westlichen Teilbereich ist weiterhin gewährleistet. Die Aufnahme des Streuobstbestandes in den Geltungsbereich erfolgte zu Beginn der Planung, um in diese Bereiche gezielt Aufwertungsmaßnahmen lenken und umsetzen zu können. Durch die vorgesehene Trassenführung der Erschließungsstraße ist es möglich, dass Teilbereiche durch Anlagen für die Entwässerung/Regenrückhaltung beansprucht werden, vor allem im östlichen Bereich. Aus diesem Grund wurde die geplante Maßnahme verkleinert.

Bezüglich des Schutzes von Tieren, Habitaten und der biologischen Vielfalt wurde eine flächendeckende Habitatanalyse mit Kartierung planungsrelevanter Tierarten (Feldhamster, Zauneidechse, Brutvögel) bei günstigen Witterungsbedingungen am 06.05.2017, 28.07.2017 und 07.08.2017 durchgeführt. Am 12.08.2020 wurde eine weitere stichprobenartige Begehung der abgeernteten Getreidefelder vorgenommen (Vorkommen des Feldhamsters) sowie Saumstrukturen an Wegrändern auf das Vorhandensein der Zauneidechse abgesehen. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt des Untersuchungsraumes und der geringen Diversität der floristischen und faunistischen Ausstattung des Geltungsbereiches, wird im Ergebnis die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen infolge der Planung im Ganzen für Pflanzen und Biotop als gering eingestuft. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen für Tiere, speziell die Feldlerche und potenziell dem Feldhamster wird als mittel eingestuft. Die externe Ausgleichsfläche mit der die Umwandlung von Acker zu Extensivgrünland zusammen mit dem gewählten Mahdregime, kommt speziell der Feldlerche zugute (der planungsrelevanten und schutzwürdigen Offenlandart). Es ist davon auszugehen, dass so dort Zweitbruten ermöglicht werden (im Vergleich zu Intensivacker), sodass die Populationsdichte mindestens verdoppelt werden kann. Zur Vermeidung von Lebensraumzerschneidung für Kleinsäuger ist für das Industriegebiet die Empfehlung für einen umlaufenden Mindestabstand vom 15 cm zwischen Geländeoberkante und Einfriedung in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung und Bauüberwachung gehen von der Planung keine erheblichen Risiken im Sinne von schweren Unfällen oder Umweltschäden sowie Umweltkatastrophen aus. Kumulative Wirkungen mit erheblichen negativen Auswirkungen gehen mit der Planung nicht einher.

## **5 Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Nachbargemeinden**

### **5.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB und aus der Offenlage nach § 3(2) BauGB**

Abwägungsrelevante Stellungnahmen beziehen sich auf die Art, Lage und den Umfang der im Vorentwurf geplanten Schallschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet. Vermutet wurde, dass hier die geplante Lärmschutzwand unzureichend aber auch störend sei. Ferner wurde angeregt die Fußwege mit wasserdurchlässiger Oberfläche festzuschreiben.

Beide Anregungen wurden in der Planung aufgenommen. Die Lage der Industrieflächen wurde so geändert, dass diese weiter vom Siedlungsgebiet entfernt sind. Ebenso die Erschließungsstraße, diese wurde in südlicher Richtung verlegt. Beide Maßnahmen zusammen erlaubten es vollständig auf Schallschutzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet zu verzichten. Zur Oberflächenversiegelung wurde die Festsetzung ergänzt, dass Oberflächenbefestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen innerhalb des Wohngebietes weitmöglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind.

Im Zuge der Offenlage nach § 3(2) BauGB wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen und Anregungen zu folgenden Sachverhalten vorgetragen:

Zum Flächenbedarf wurde eingewendet, dass die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen zu groß bzw. überdimensioniert oder unnötig seien. Im Verlauf der Planung wurde die Flächeninanspruchnahme sowohl für Industrie, Wohnen und Verkehr deutlich reduziert. Der Bedarf für die final festgesetzten Flächen wurde für eine mittelfristige Entwicklung nachgewiesen. Das weltweit tätige Unternehmen Viega GmbH hat sich am Standort fest etabliert. Es trägt im besonderen Maß zur wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde Großheringen bei. Die Gemeinde hat sich hier im Abwägungsprozess bewusst dazu zu entschieden, Bedingungen für eine langjährig fortdauernde Ortsansässigkeit zu schaffen. Hierzu gehört im Besonderen die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten, um der Gefahr von einer Unternehmensverlagerung entgegenzuwirken. Trotz nachteiliger Auswirkungen, wie z.B. die Wirkungen in den Landschaftsraum, hat sie sich die Gemeinde zur Bereitstellung von Erweiterungsflächen entschieden.

Einwände bezüglich der übergeordneten bzw. tangierende Planungen seien nicht im ausreichenden Maß berücksichtigt. Zum einen widerspräche die geplante Nutzung den Zielen der Regionalplan, die im Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung vorsieht. Zum zweiten wäre der Landschaftsplan *Unteres Ilmtal* missachtet worden. Hierzu ist zu bemerken, dass auf Regionalplanungsebene bereits ein Abwägungsprozess aller Belange mit neu festgelegten Zielen und Grundsätzen (nicht zwingend Freiraumsicherung) stattgefunden hat. Auch die Gemeinde gibt der baulichen Entwicklung den Vorrang gegenüber einer Freiraumsicherung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren stellt die





übergeordnete Planung wie auch die Planungsprozesse der Gemeinde transparent dar. Im Landschaftsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan folgt an dieser Stelle dem über Jahrzehnte nicht angepassten Landschaftsplan nicht, für dessen Ziele aus dem Jahr 1995 sich in der Gemeinde 2023 partiell abweichende Vorstellungen und Realisierungen entwickelt haben. Im Bereich der gewerblichen Baufläche „Am Mühlholze“ erfolgt ein Verlust von Ackerboden zugunsten einer gewerblichen Nutzung. Die Abwägungsentscheidung an dieser Stelle ist mit mangelnden Standortalternativen im Gemeindegebiet begründet.

Bezüglich der Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bzw. des Tourismus wurden Einwände vorgebracht. Das Vorhaben wird eine deutliche Überprägung der Landschaft zur Folge haben. Trotz der möglichen nachteiligen Auswirkungen, wie z.B. die Wirkungen in den Landschaftsraum, hat sich die Gemeinde zur Bereitstellung von gewerblich/industriellen Erweiterungsflächen entschieden. Um Beeinträchtigungen zu minimieren, wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt wie z.B. Grünstreifen mit Baumpflanzungen um das Gebiet.

Stellungnahmen sind eingegangen, die auf mögliche Konflikte mit dem Denkmalschutz und Denkmalpflege hinweisen. Die Prüfung ergab, dass bei allen Bau-/Kulturdenkmälern in Großheringen keine Sichtverbindung zu den möglichen Gebäuden und baulichen Anlagen des geplanten Industriegebiets bestehen wird. Denkmale und deren Umfeld werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Stellungnahmen, die die Beeinträchtigungen der Natur und Auswirkungen auf Klima und auf den Menschen thematisieren sind eingegangen. Im Besonderen wurde angemahnt, dass die Kaltluft- und Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen in der Planung nicht bzw. kaum berücksichtigt werde. Das ist nicht korrekt, eine Studie zur Kaltluft und zur Lufthygiene wurde durch ein Fachbüro erstellt, die möglichen negativen Auswirkungen werden als minimal eingeschätzt. Die Empfohlene Maßnahmen um die möglichen negativen Effekte zu mildern, sind in den Hinweisen aufgenommen worden (z.B. Ausrichtung und Anordnung der Hallenbauten).

Hinweise ergingen, die Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit zum Inhalt haben. Durch die zukünftigen Ausbauphasen im Gewerbegebiet ist mit erhöhten Belastungen durch Lärm, Staub und Verkehr zu rechnen. Der Hinweis wurde aufgenommen. Da die Zufahrt zur Baustelle außerhalb der Ortslage ist, reduziert sich die Belastung grundsätzlich. Zusätzlich wurden im Umweltbericht als Teil der Begründung Maßnahmen zur Vermeidung ergänzt, die im Zuge der konkreten Baugenehmigung als Auflagen vorgeschrieben werden können. Zu nennen sind bauzeitliche Durchfahrtsverbote durch die Ortslage und das Ergreifen von Maßnahmen bei trockener Witterung zur Staubvermeidung.



## 5.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB und §4(2) BauGB

Von der Agrargenossenschaft Ilmtal eG, dem Landwirtschaftsamt und dem Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum wurde auf den Entzug von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen hingewiesen, der zu vermeiden sei. Im Zuge der Planung wurden die Flächen für Industrie, Wohnen und Verkehr mehrfach reduziert und die Inanspruchnahme von Agrarflächen wurde weitestmöglich minimiert. Der dennoch entstehende Verlust steht einem Gewinn von prognostiziert mehr als 100 dauerhaften Arbeitsplätzen gegenüber, diese überwiegen gesamtgesellschaftlich den entstehenden Nachteilen und werden in Kauf genommen. Die weiterhin verfügbaren landwirtschaftlich genutzten Flächen in direkter Umgebung zum Geltungsbereich, werden weiterhin dauerhaft für die Bewirtschaftung zugänglich sein.

Vom Landratsamt Weimarer Land (Bauplanung und Kreisentwicklung) wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bemängelt, dass der Bedarf für das geplante Wohngebiet nicht ausreichend dargestellt wurde. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde die städtebauliche Situation herausgearbeitet, der mittelfristige Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet nachgewiesen, die ausgeschöpften Möglichkeiten der Innenentwicklung dokumentiert und die Größe des geplanten Wohngebietes als angemessen dargelegt.

Vom Landratsamt Weimarer Land (Bauplanung und Kreisentwicklung) wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bemängelt, dass die Beeinträchtigungen für die Kaltluftentstehung infolge der geplanten Überbauung nicht angemessen bewertet wurden. Im Verlauf des weiteren Verfahrens wurde der Einfluss der geplanten Bebauung im Industriegebiet auf die Kalt- und Frischluftversorgung der Gemeinde gutachterlich untersucht und bewertet. Gemäß Kaltluftstudie werden von der geplanten Industriebebauung ausschließlich die an den Rändern der nord-östlich gelegenen Wohnbebauung nennenswert betroffen sein. Die bisher dort vorherrschenden sehr guten Bedingungen bezüglich der Frischluftthygiene werden ungünstiger werden, sich aber immer noch auf einem sehr akzeptablen Niveau befinden. Diese minimalen Einschränkungen sind allgemein hinnehmbar.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden die festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen bemängelt, die im Zusammenhang mit der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete erwartet werden konnte. Thematisiert wurde die konkrete Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen. Im weiteren Planungsverlauf wurden die Lage und Anordnung der Industrieflächen sowie die Terrassierung und Gradienten der Erschließungsstraße so abgeändert, dass der Lärmschutz soweit verbessert werden konnte, dass auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Wohngebiet verzichtet werden konnte.

Zur frühzeitigen Beteiligung bemängelte das Straßenbauamt Mittelthüringen die geplante Anlage der Erschließungsstraße und forderte Anpassungen bezüglich Kurvenradien und Steigung. Dem Einwand wurde gefolgt und Erschließungsstraße entsprechend angepasst.

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr lehnt für das allgemeine Wohngebiet die zusätzliche (neben *Lachstedter Straße* und *Straße des Friedens*) Anbindung über die Straße *Hinter dem Dorfe* (Weg-Flurstück 75) ab, weil sich dort nur eine Wohnhauszufahrt befindet.





Der Forderung wird nicht gefolgt. Die Anbindung des allgemeinen Wohngebiets über den Weg *Hinter dem Dorfe*, ist Teil der langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Großheringen. Zudem verbessert es den Zugang zum geplanten allgemeinen Wohngebiet und den nördlich an den Weg angrenzenden Grundstücken, was ebenfalls aus Entwicklungssicht gewünscht ist.

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung wird gefordert, im Industriegebiet Photovoltaik-Freiflächenanlagen und im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe explizit auszuschließen. Begründet wird diese Forderung nicht. Die Gemeinde besitzt Planungshoheit und folgt der Forderung nicht. U.a. zur Feinsteuerung der Entwicklung im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden nur zulässig „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe“. Aufgrund der zu erwartenden Probleme/Nutzungskonflikte sind alle übrigen Nutzungsformen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen (dann prüft und entscheidet die Gemeinde im Rahmen der Baugenehmigung). Alle Einzelhandelsbetriebe wie gefordert auszuschließen, bedeutet, dass nur Wohnen explizit erlaubt ist. Dies wiederum hätte zur Folge, dass ein reines Wohngebiet (WR) geschaffen würde in dem höhere Schallimmissionen zulässig sein sollen. Das ist nicht zulässig.

Es wurden Stellungnahmen abgegeben, die auf einen Widerspruch zur Regionalplanung (Vorhaltgebiet Freiraumsicherung) und die Missachtung des Landschaftsplanes (Unteres Ilmtal) sehen. Hier ist auf den entsprechenden Punkt in Abs. 5.2 verwiesen, der die diesbezüglich getroffene Abwägung begründet.

Die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. fordert aufgrund der Zerschneidung der Landschaft, die Erschließungsstraße nicht entlang des Faulgrabens zu errichten, sondern direkt südlich angrenzend am geplanten allgemeinen Wohngebiet. Die Trassierung der Erschließungsstraße entlang des Feldwegs südlich des Wohngebietes, wurde intensiv geprüft und zugunsten der Trasse entlang des Faulgrabens verworfen. Dies im Besonderen aufgrund der zu erwartenden negativen Folgen, bezogen auf die Verkehrssicherheit wegen des erforderlichen starken und potentiell unfallträchtigeren Anstiegs im Anschlussbereich zur L1061 und wegen der dann unnötig erhöhten Lärmbelastung durch Fahrzeugverkehr für die Anwohner. Die Erschließungsstraße verläuft auf Höhe des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Geländeeinschnitt und in größerer Entfernung zur Bebauung. Die Vorteile der geplanten Trassierung überwiegen den Nachteilen.

## **6 Prüfung und Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der Größe der benötigten Erweiterungsflächen für Gewerbe/Industrie sind die möglichen Standorte im Gemeindegebiet sehr begrenzt. Neben dem verwirklichten Standort für das Industriegebiet, süd-südwestlich vom Gemeindegebiet gelegen, wären aus Perspektive der Standortentwicklung ausreichende große Flächen nur noch in Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten im Gemeindegebiet vorhanden gewesen (in den Ilm- bzw. Saaleauen). Das schließt diese Flächen grundsätzlich aus, diese Standortbetrachtung wurde deshalb schon in einem sehr frühen Stadium der Planungen nicht weiterverfolgt.



Der finale Standort für das Industrie-/Gewerbegebiet „Am Mühlholze“ wurde aus vier untersuchten Varianten als die am besten geeignete ausgewählt. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in der Lage, Größe und Erschließung der Industrieflächen und der Größe der Flächen für das allgemeine Wohngebiet.

Eine Variante (Variante 1, vgl. Begründung), direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet grenzend, wurde untersucht, jedoch aufgrund der Lage am Berghang und den damit erwartbaren Eingriffen in die Topographie unter Berücksichtigung der negativen Umweltfolgen und aufgrund der relativ geringen nutzbaren Fläche mit absehbaren begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten nicht weiterverfolgt (14,5 ha (brutto) stehen einem zusätzlicher Flächenbedarf von 17,5 ha (netto) bis 2025 gegenüber, vgl. FNP von 04/2022, Abs. 5.3, S. 58f.).

Die untersuchten Varianten (Variante 2, 3 und 4, vgl. Begründung) am eigenständigen Standort unterscheiden sich in den Details soweit, dass für die letztlich gewählte Variante die Vorteile die Nachteile in Ihrer Gesamtheit überwiegen (Flächen mit angemessenen Entwicklungspotential für Industrie und Wohnen, Erschließung zu vertretbarem Aufwand, Lärmschutz, Verkehrssicherheit, Schallschutz, keine Schattenwurfproblematik, Hochwassersicherheit, angemessene Lufthygiene, Minimierung des Ackerflächenverlustes, optimale Einbindung der Kompensationsflächen im Geltungsbereich auch zur Abgrenzung des Industriegebietes zu Wohnflächen).

Die Zusammenfassende Erklärung ist dem B-Plan Nr. 5 „Am Mühlholze“ beigelegt.

Großheringen, den 22.08.2023

Michael Thomas  
Bürgermeister

