

Planungsverband „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“

der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel  
Landkreis Gotha

## **Bebauungsplan IG 5**

# **„Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“**

## **Begründung**

Verfahrensstand:      SATZUNG Dezember 2022

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft  
Thüringen mbH  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt  
Tel.: (03 61) 5 60 230  
Fax: (03 61) 5 60 336

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung .....	4
2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans .....	4
3. Verfahrensstand .....	5
4. Planungsverband .....	6
5. Geltungsbereich .....	7
6. Eigentumsverhältnisse .....	10
7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen .....	12
7.1 Landes- und Regionalplanung .....	12
7.2 Flächennutzungsplanung .....	18
7.3 Planungen benachbarter Gemeinden .....	20
7.4 Bestehende Fachplanungen .....	20
7.5 Sonstige technische Fachplanungen .....	21
8. Bestand .....	24
8.1 Vorhandene Nutzung der Flächen und angrenzender Bereiche .....	24
8.2 Flora / Fauna .....	26
8.3 Verkehr .....	26
8.4 Ver- und Entsorgung .....	28
8.5 Geologie und Versickerungsfähigkeit .....	33
8.6 Archäologie .....	35
9. Planung .....	36
9.1 Allgemeine Ziele .....	36
9.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	37
9.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	38
9.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	38
9.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	38
9.6 Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	40
9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	44
9.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	47
9.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	49
9.10 Ver- und Entsorgung .....	50
9.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO .....	56
10. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB .....	56
11. Störfallschutz .....	56
12. Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern .....	60
13. Kosten und Finanzierung .....	60

## Abbildungen

<b>Abbildung 1:</b> Lage des 1. Geltungsbereiches (Industriegebiet) , Stand: geänderter Entwurf 2022	8
<b>Abbildung 2:</b> Ausschnitt 1. Geltungsbereich (Industriegebiet), Stand: Entwurf 2019, mit Kennzeichnung der Reduzierung.....	8
<b>Abbildung 3:</b> Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1).....	9
<b>Abbildung 4:</b> Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1).....	10
<b>Abbildung 5:</b> Übersichtsplan Grundstücksverfügbarkeit, Stand 2020 .....	11
<b>Abbildung 6:</b> Nördlicher Festpunkt im Bereich K 13 außerhalb des Geltungsbereiches .....	12
<b>Abbildung 7:</b> Südlicher Festpunkt im Bereich Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches.....	12
<b>Abbildung 8:</b> Ausschnitt Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen .....	14
<b>Abbildung 9:</b> Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen 2011 .....	17
<b>Abbildung 10:</b> Ausschnitt Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen 2019 .....	18
<b>Abbildung 11:</b> Geltungsbereich geänderter Entwurf B-Plan, Stand 2022 .....	18
<b>Abbildung 12:</b> Ausschnitt Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hörsel .....	19
<b>Abbildung 13:</b> Gebietsübersicht zum Ausschluss des IG-5 aus der Flurbereinigung .....	21
<b>Abbildung 14:</b> Übersichtsplan Bebauungsplangebiet .....	25
<b>Abbildung 15:</b> Luftbild Maßnahmenfläche A2 - Fahrsilo .....	26
<b>Abbildung 16:</b> Lageplan mit Verkehrsanbindung.....	27
<b>Abbildung 17:</b> Übersicht Wegebeziehungen .....	28
<b>Abbildung 18:</b> Übersichtsplan bestehende Entwässerungsgräben.....	30
<b>Abbildung 19:</b> Übersichtsplan geplante Entwässerungsgräben.....	30
<b>Abbildung 20:</b> Übersichtsplan Bestand Technische Infrastruktur .....	33
<b>Abbildung 21:</b> Baugrundgutachten: Lage der Erkundungspunkte .....	34
<b>Abbildung 22:</b> Bereich der Untersuchungsfläche .....	36
<b>Abbildung 23:</b> Übersichtsplan zum 30 m Abstand zum Dammfuß .....	40
<b>Abbildung 24:</b> Anbindung des Plangebietes an die L1027 Variante 5 .....	41
<b>Abbildung 25:</b> Geplanter Regelquerschnitt Planstraßen A und B .....	42
<b>Abbildung 26:</b> Ausschnitt B-Plan Entwurf April 2022 mit möglicher Trasse eines Bahnanschlusses .....	43
<b>Abbildung 27:</b> Übersichtsplan zu den Kompensationsmaßnahmen im 1. Geltungsbereich.....	45
<b>Abbildung 28:</b> Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahmen A1 2. Geltungsbereich .....	46
<b>Abbildung 29:</b> Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahmen A2 3. Geltungsbereich .....	47
<b>Abbildung 30:</b> Schematische Übersicht zu den geplanten Wegebeziehungen .....	50
<b>Abbildung 31:</b> Schematische Darstellung der Trinkwasserversorgung in Bauabschnitten, Vorzugsvariante 3 .....	51
<b>Abbildung 32:</b> Übersicht Löschwasserversorgung mit Löschwasserbehälter (Quelle: LEG ).....	52
<b>Abbildung 33:</b> Übersicht zu den Abstandsklassen .....	59

## Anlagen

Anlage 1: Flurstücksliste

## **1. Vorbemerkung**

Attraktive Flächenangebote für die Ansiedlung von Großinvestoren bzw. Investitionen mit Großflächenbedarf insbesondere für industrielle Ansiedlungen stehen in Thüringen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die bisher in dieser Größenordnung bereitgestellten Flächenangebote im Mittelthüringer Raum sind größtenteils vergeben.

Zur Verbesserung der Standortbedingungen Thüringens im globalen Wettbewerb ist die Entwicklung von Industriegroßflächen mit landesweiter Bedeutung weiterhin erforderlich.

Im Rahmen der Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung wurden vier Standorte zur Entwicklung von Industriegroßstandorten bestätigt, deren Umsetzung mittelfristig erfolgen soll. Ziel dieser Großflächeninitiative ist es, geeignete Industriegroßflächen für die Erweiterung bestehender und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu entwickeln.

Die Inanspruchnahme der vorgesehenen Bauflächen soll daher insbesondere den landesweit bedeutsamen Ansiedlungen von Unternehmen mit einem größeren Flächenbedarf vorbehalten sein.

Die LEG Thüringen zeichnet verantwortlich für die Entwicklung des Plangebietes.

## **2. Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Eine dieser festgelegten Industriestandorte ist die Industriegroßfläche IG 5 Hörsel in den Gemarkungen Waltershausen und Hörselgau, die im Juni 2010 im Rahmen der Industriegroßflächeninitiative des Freistaates Thüringen in die erste Kategorie zur Umsetzung aufgenommen wurde.

Der Standort verfügt über eine großräumig zusammenhängende Fläche von ca. 180 ha. Die flache Topographie zugunsten einer wirtschaftlichen Bebaubarkeit, die sehr gute Verkehrsanbindung und Lagegunst zur Bundesautobahn A4 (BAB 4) und die Nähe einer Bahnanlage (Schienengüterverkehr) kennzeichnen das Plangebiet und bieten gute Voraussetzungen für größere industrielle Ansiedlungen.

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht bezieht sich insbesondere auf den aufzustellenden Plan. Daraus ergibt sich weiterhin die Pflicht, Bauleitpläne erstmals aufzustellen, sobald und soweit dies zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) soll dementsprechend die planungsrechtliche Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben erfolgen.

Um die Nutzung der Fläche als Industriegebiet und eine zeitnahe Ansiedlung entsprechender Unternehmen zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, Planungsrecht, Grundstücksverfügbarkeit und Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen. Das Ziel, die förmlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine potenzielle Ansiedlung im Sinne der Industriegroßflächeninitiative der Thüringer Landesregierung zu schaffen, ist nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erreichbar.

Die Stadt Waltershausen und die Gemeinde Hörsel haben dazu das förmliche Verfahren eingeleitet. Mit dem B-Plan Industriegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Standortes als Industriegroßfläche erzeugt.

Somit schaffen die Kommunen Stadt Waltershausen und die Gemeinde Hörsel die Voraussetzungen zur Sicherung und Stärkung des Industriegroßstandortes und seiner Region und darüber hinaus zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Thüringen insgesamt.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche in Industriegebietsfläche ist gegeben. Die Entwicklung eines Industriegebietes der vorliegenden Größenordnung von ca. 180 ha gemäß den landesplanerischen Ausweisungen im Regionalplan Mittelthüringen, ist nicht über Nachverdichtung im Innenbereich zu realisieren. Die Dimension vorhandener Brachflächen und Baulücken im Innenbereich der Stadt Waltershausen wie auch der Gemeinde Hörsel entsprechen nicht annähernd den Standortanforderungen der Großunternehmen, die sich in dem Industriegebiet ansiedeln werden.

Die LEG Thüringen ist durch Beschluss des Freistaates Thüringen mit der Entwicklung der Industriegroßfläche beauftragt. Als Entwicklungsträger wird die LEG Thüringen Grundstücksverfügbarkeit herstellen, in Zusammenarbeit mit der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel die verbindliche Bauleitplanung erarbeiten, die Erschließungsanlagen herstellen und die Flächen vermarkten.

### **3. Verfahrensstand**

Die Stadt Waltershausen hat in ihrer Stadtratssitzung am 08.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 20, Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ mit Beschluss-Nr. STR 107/2008 für den Gemarkungsbereich Waltershausen und Wahlwinkel gefasst. Gleichzeitig wurde die Satzung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB und über eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB gefasst. Am 13.12.2011 erfolgte der Beschluss über die Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hörselgau hat ebenfalls am 08.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ mit Beschluss-Nr. 67/2008 auf dem Gebiet der Gemeinde Hörselgau beschlossen. Eine Vorkaufsrechtsatzung besteht ebenfalls. Die im Dezember 2008 in Kraft getretene Veränderungssperre wurde nicht verlängert und ist somit im Dezember 2010 abgelaufen.

Die Neuaufstellung des B-Planes erfolgt im zweistufigen Vollverfahren gem. § 2 Abs.1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde bereits vom 10. September bis 12. Oktober 2012 durchgeführt. Eine Unterbrechung des Planungsprozesses war u.a. der Entscheidung des Landes Thüringen zu einem Stopp des Grundstücksankaufes geschuldet. Damit war zu prüfen, inwieweit eine abschnittsweise Entwicklung des Plangebietes umsetzbar ist. Zwischenzeitlich wurde der Grundstückserwerb fortgesetzt, die Bebauungsplaninhalte konnten soweit ausgefüllt werden, dass die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden können.



Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08. April bis einschließlich 17. Mai 2019 durchgeführt. Aufgrund der Größe des Planbereiches und der daraus folgenden Komplexität der Planung wird die Dauer der Beteiligung von 1 Monat/ mind. 30 Tagen gem. § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB auf insgesamt 42 Tage verlängert, um den Bürgern in ausreichendem Umfang die Möglichkeit einzuräumen, sich mit den Bebauungsplaninhalten auseinanderzusetzen. Ein verlängerter Zeitrahmen wurde ebenso den Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeräumt.

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen sowie die Entscheidung über eine Optimierung von Festsetzungen war die Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Industriegebiet zugelassen. Diesbezüglich wurde durch das Landratsamt Gotha im Beteiligungsverfahren vorgebracht, zur Eindeutigkeit auch den Bebauungsplan dahingehend zu benennen. Der Titel des Bebauungsplanes wird daher von Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost / Hörselgau“ geändert in **Industriegebiet „Waltershausen-Ost / Hörselgau“**.

Der Planungsverband hat am 26. April 2022 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Industriegebiet „Waltershausen-Ost / Hörselgau“ erneut gebilligt und zur Offenlage gem. §§ 3 Abs.2 BauGB und 4 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 S.1 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Behörden wurde in der Zeit vom 13. Juni bis einschließlich 15. Juli 2022 die Möglichkeit zur Äußerung von Anregungen eingeräumt.

In seiner Sitzung am 15.12.2022 hat der Planungsverband über die vorgebrachten Anregungen beschlossen. In gleicher Sitzung erfolgte der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“.

#### **4. Planungsverband**

Das Plangebiet innerhalb der Gemarkungsgrenzen Waltershausen/Wahlwinkel und Hörselgau liegt demzufolge auf dem Gemeindegebiet zweier Gemeinden; der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel.

Um eine gemeinsame, zusammengefasste Bauleitplanung durchführen und den Ausgleich der verschiedenen gemeindlichen Belange erreichen zu können, besteht für Gemeinden gem. § 205 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 Abs. 3 Satz 2, 17 ff. des Thüringer Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG) die Möglichkeit, sich zu einem Planungsverband zusammenzuschließen. Der Planungsverband tritt dann nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

Die Stadt Waltershausen hat den Zusammenschluss mit der Gemeinde Hörsel zum Planungsverband „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“ in ihrer Stadtratssitzung am 24.06.2011 mit Beschluss-Nr. STR 53/2011 gemäß § 205 Abs. 1 BauGB beschlossen und 3 Mitglieder und deren Stellvertreter benannt. Ein Mitglied ist der Bürgermeister der Stadt Waltershausen.

Die Gemeinde Hörsel hat in ihrer Gemeinderatsitzung am 06.06.2012 mit Beschluss-Nr. 23/2012 den Zusammenschluss mit der Stadt Waltershausen zum Pla-

nungsverband „Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“ gemäß § 205 Abs. 1 BauGB beschlossen und 3 Mitglieder und deren Stellvertreter benannt. Ein Mitglied ist der Bürgermeister der Gemeinde Hörsel.

Die Verbandssatzung wurde sowohl durch den Stadtrat der Stadt Waltershausen als auch durch den Gemeinderat der Gemeinde Hörsel beschlossen. Die erste Ausfertigung der Verbandssatzung wurde am 20.12.2011 bei der Kommunalaufsicht, dem Landratsamt Gotha, zur Genehmigung eingereicht. Die im Antwortschreiben vom 14. Februar 2012 enthaltenen Anmerkungen zur eingereichten Verbandssatzung wurden eingearbeitet und nach nochmaliger Beschlussfassung erneut am 19.06.2012 bei der Kommunalaufsicht eingereicht. Mit Schreiben vom 30.08.2012 teilte das Landratsamt Gotha der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel erneut Anmerkungen mit, die zu ändern bzw. einzuarbeiten sind. Das Genehmigungsverfahren konnte demzufolge bis zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde dementsprechend noch nicht in Verantwortung des Planungsverbandes, sondern in Verantwortung der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel in die frühzeitige Beteiligung gegeben.

Am 30.11.2012 erfolgte schließlich die Gründung des Planungsverbandes, nachdem die Satzung des Planungsverbandes nach kommunalrechtlicher Genehmigung in Kraft trat. Gemäß § 2 der Satzung ging die Planungshoheit für die Industriegroßfläche an den Planungsverband IG-5 Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau über. Die weiteren Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens wurden und werden durch den Zweckverband durchgeführt.

Am 12.03.2019 erfolgte der Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes und am 26. April 2022 zum geänderten Entwurf. Am 15.12.2022 hat der Planungsverband sowohl das Prüfergebnis der Anregungen als auch den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industriegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau“ beschlossen.

## 5. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Mitte Thüringens im Landkreis Gotha, innerhalb der Gemarkungsgrenzen Waltershausen/Wahlwinkel und Hörselgau, unmittelbar südlich der BAB 4 zwischen den Anschlussstellen Waltershausen und Gotha-Boxberg.

Der 1. Geltungsbereich (Hauptgeltungsbereich Industriegebiet) des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 180 ha. Umgeben wird der Planbereich:

- im **Nordosten** - angrenzend Autobahn BAB 4 in Höhe der Raststätte Hörselgau
- im **Nordwesten** - angrenzend Hörselgauer Straße und Ortsverbindungsstraße zwischen Waltershausen und Hörselgau (ehem. Kreisstraße 13)
- im **Osten** - angrenzend landwirtschaftliche Fläche  
- im Abstand Ortslage Wahlwinkel
- im **Süden** - angrenzend die Gothaer Straße und die Ortsverbindungs-

- straße zwischen Waltershausen und Wahlwinkel
- z.T. Gewerbegebiet „Gothaer Straße“
- z.T. landwirtschaftliche Fläche

im Westen

- angrenzend landwirtschaftliche Fläche
- im Abstand Ortslage Waltershausen mit Umspannwerk, Wohnbebauung Oststraße und Alter Gothaer Weg

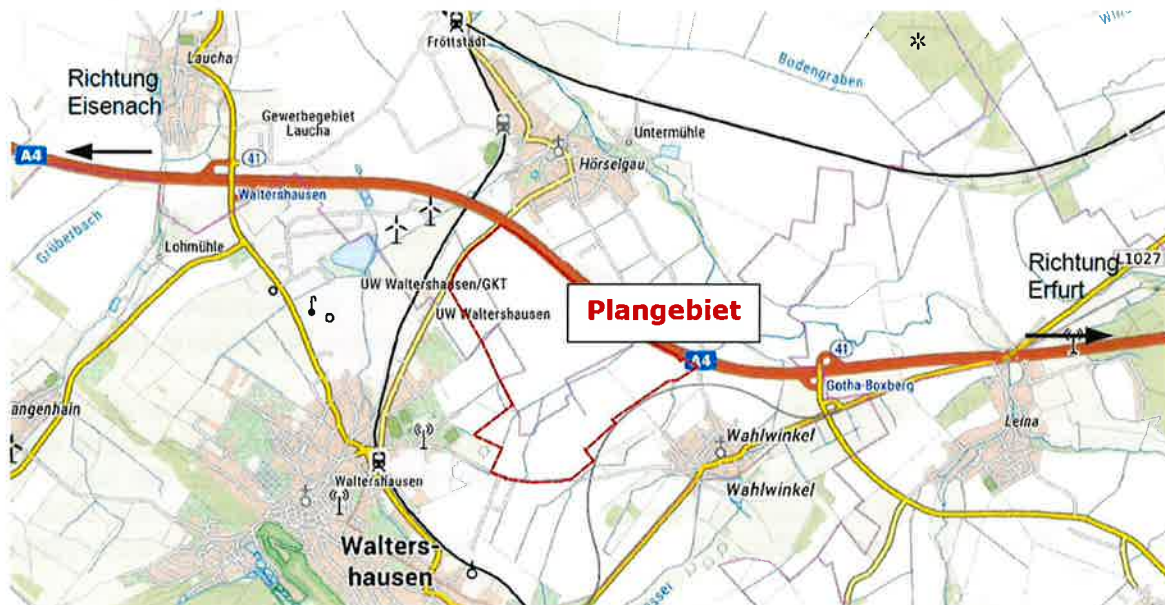
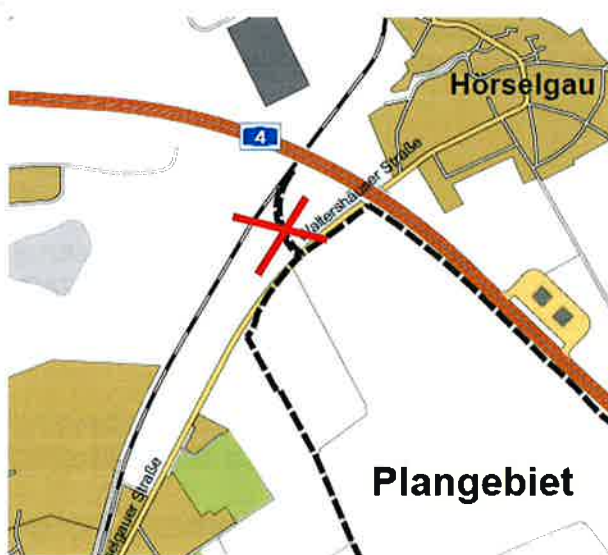


Abbildung 1: Lage des 1. Geltungsbereiches (Industriegebiet) , Stand: geänderter Entwurf 2022 <sup>1</sup>



Infolge einer nach derzeitigem Kenntnisstand nicht absehbaren Errichtung eines Bahnanschlusses und eines entsprechend unkonkreten Planungsstandes zur Führung des Anbindegleises wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diesen Gleisanschluss reduziert. Im gegebenen Fall ist die Anbindung des Industriegebietes an ein Bahngleis dann über ein Planfeststellungsverfahren zu schaffen.

Der Bahnanschluss bleibt weiterhin Bestandteil des vorbereitenden Bauleitplans.

Abbildung 2: Ausschnitt 1. Geltungsbereich (Industriegebiet), Stand: Entwurf 2019, mit Kennzeichnung der Reduzierung<sup>2</sup>

Der räumliche Geltungsbereich 1 des B-Planes Industriegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ umfasst die in der **Anlage 1** zur Begründung beigefügten Flurstücke der Gemarkungen Waltershausen; Wahlwinkel und Hörselgau.

<sup>1</sup> [www.geoportal-th.de](http://www.geoportal-th.de); LEG Thüringen

<sup>2</sup> [www.geoportal-th.de](http://www.geoportal-th.de); LEG Thüringen



Die betroffenen Flurstücke liegen in der:

Gemarkung	Flur	Anzahl	davon TF (Teilfläche)
Waltershausen	9	43	5
Wahlwinkel	4	99	5
Hörselgau	1	2	0
Hörselgau	5	205	16
Hörselgau	6	15	0
<b>Summe</b>		<b>364</b>	<b>26</b>

Die für den Ausgleich des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen betreffen die folgenden Flurstücke (2. und 3. Geltungsbereich):

2. Geltungsbereich (Ausgleichsmaßnahme A 1 Amphibienschutzmaßnahme im Bereich der L1025)

Gemarkung Ernstroda; Flur 6, Flurstück TFL (Teilfläche) 1554/1 und Flurstück 1543, Gemarkung Schnepfenthal-Rödichen; Flur 5, Flurstück TFL 760

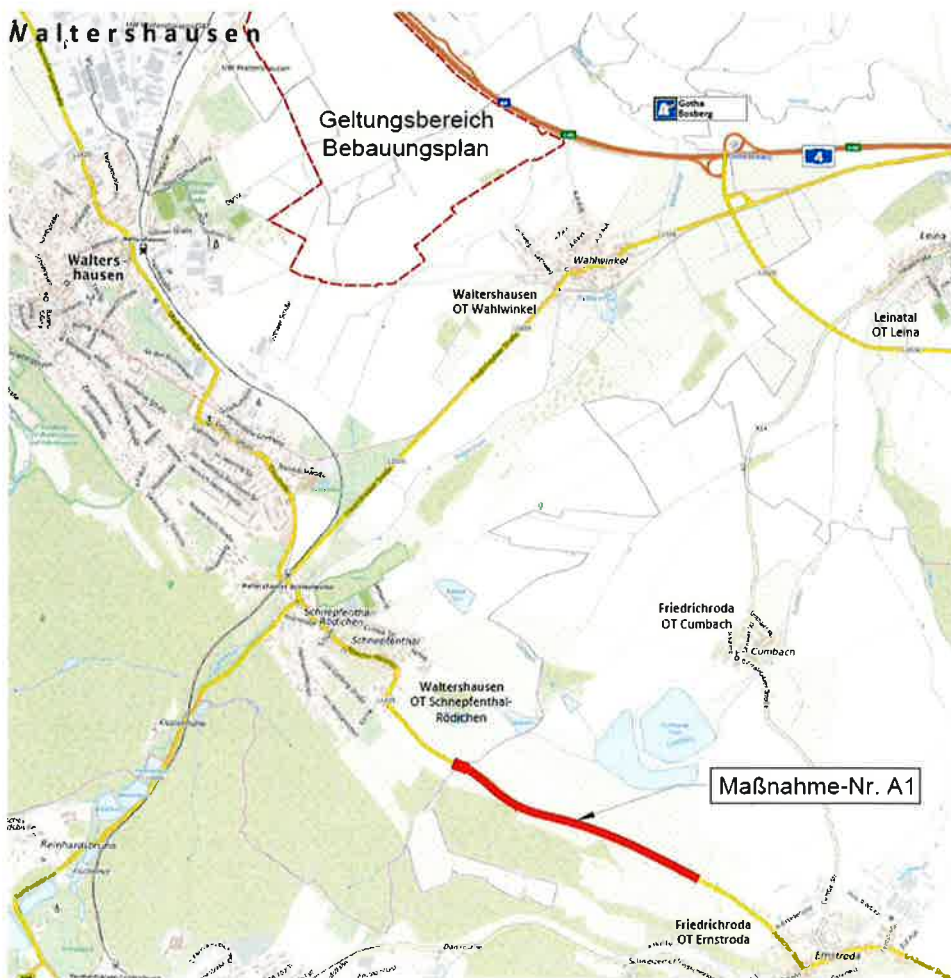


Abbildung 3: Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1)<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Geoproxy, LEG Thüringen

**3. Geltungsbereich (Ausgleichsmaßnahme A2 Entsiegelungsmaßnahmen Fahrsilo)**  
Gemarkung Wahlwinkel, Flur 4, Flurstücke TFL (Teilfläche) 176, TFL 177, TFL 178 und TFL 179



Abbildung 4: Lage des 2. Geltungsbereiches (Kompensationsmaßnahme A1)<sup>4</sup>

## 6. Eigentumsverhältnisse

Generell gilt, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.

Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

<sup>4</sup> Geoproxy, LEG Thüringen

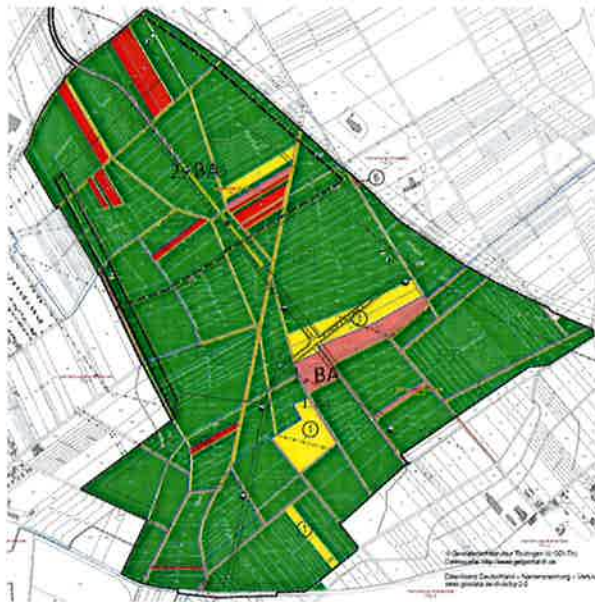


Abbildung 5: Übersichtsplan Grundstücksverfügbarkeit, Stand 2020<sup>5</sup>

Die LEG Thüringen als Entwicklungsträger für die Industriegroßfläche ist mit der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit zur Umsetzung aller Vorhaben und Maßnahmen beauftragt. Dieses soll insbesondere durch freiwilligen Kauf oder freiwilligen Tausch erfolgen.

Die in nebenstehender Abbildung grün gekennzeichneten Flächen des Geltungsbereiches 1 stehen bereits im Eigentum der LEG Thüringen.

Da der Erwerb aller Grundstücke nicht absehbar ist, wurde bereits ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha ist bereits im Verfahren eingebunden.

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme A1 werden die für die Errichtung der Amphibientunnel erforderlichen Flächen ebenfalls durch die LEG Thüringen erworben.

Die Flächen für die Entsiegelungsmaßnahme A2 stehen bereits im Eigentum der LEG Thüringen.

Generell ist durch die Eigentümer der einzelnen Grundstücke Folgendes zu beachten:

- Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.
- Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Verasetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)).

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von **2 Metern** um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist

<sup>5</sup> LEG Thüringen



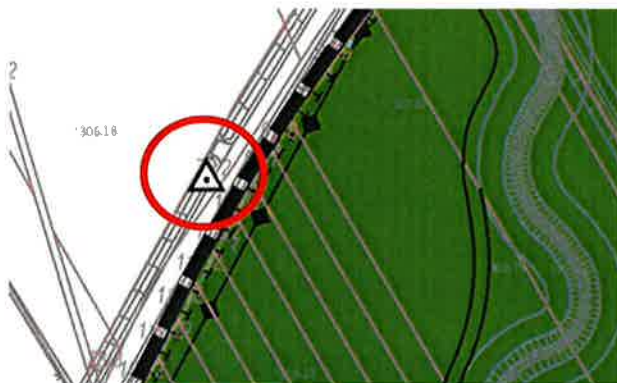
das Referat Raumbezug des TLBG spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.:

Kontaktadresse:

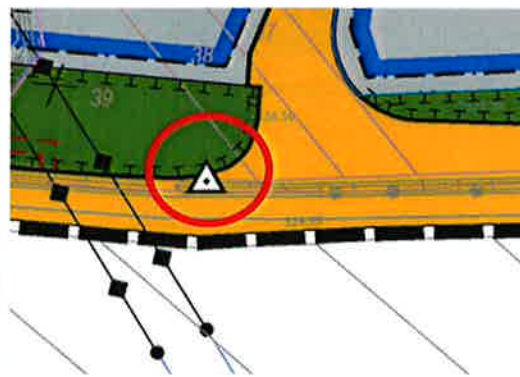
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Referat 31, Raumbezug  
Hohenwindenstr. 13a  
99086 Erfurt

Das Referat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLBG durchgeführt.

Aus nachfolgenden Abbildungen ist die Lage der Festpunkte zu erkennen. Die Festpunkte wurden in die Planzeichnung übernommen.



**Abbildung 6:** Nördlicher Festpunkt im Bereich K 13 außerhalb des Geltungsbereiches<sup>6</sup>



**Abbildung 7:** Südlicher Festpunkt im Bereich Zufahrt innerhalb des Geltungsbereiches<sup>7</sup>

## 7. Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

### 7.1 Landes- und Regionalplanung

#### **Landesplanung**

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) wurde das 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.

Gem. **2.2.11** erfolgt die Bestimmung der Stadt Waltershausen als Grundzentrum.

**2.2.12 G 1**In den Grundzentren sollen die **Funktionen der Daseinsvorsorge** mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. 2Dazu zählt insbesondere

- Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- regionale Verkehrsknotenfunktion,
- primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion

<sup>6</sup> Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha; LEG Thüringen

<sup>7</sup> Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha; LEG Thüringen



*In der Begründung zu 2.2.11 und 2.2.12 heißt es:*

*Die Kriterien für die Bestimmung der Grundzentren lauten:*

- 1. Funktionserfüllung,*
- 2. Erreichbarkeit (Lage im Raum),*
- 3. Einwohnerzahl (mit Demografiefaktor),*
- 4. Weitere Kriterien in den Bereichen demografische Entwicklung und Arbeitsplatzzentralität.*

*Grundzentren nehmen die im Grundsatz genannten Funktionen wahr und sind – entweder zur Sicherung gleichwertiger Erreichbarkeitsbedingungen (Lage im Raum) als Ergänzung zu den Mittel- und Oberzentren erforderlich – oder sie weisen als Gemeinde, Landgemeinde oder im Rahmen substanzieller interkommunaler Kooperation (s. o.) im Verflechtungsbereich grundsätzlich 5.000 Einwohner oder darüber unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – und in den Bereichen Demografie sowie Arbeitsplatzzentralität (z. B. Einpendlerintensität) besonders günstige Voraussetzungen auf ....*

Das Plangebiet ist Bestandteil des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors:

A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen.

## **4.2 Entwicklungskorridore**

### Leitvorstellungen

- 1. Die Entwicklungskorridore sollen als Räume mit besonderer Standortgunst ergänzend zu den Zentralen Orten zur positiven Wirtschaftsentwicklung des Landes beitragen.*
- 2. Als unabdingbare Entwicklungsvoraussetzung der Entwicklungskorridore sollen die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastrukturen gesichert bzw. weiterentwickelt werden.*
- 3. 1Die Standortgunst der Entwicklungskorridore, die sich insbesondere aus der Wirkung der vorhandenen und im weiteren Ausbau befindlichen hochwertigen Straßen- und Schieneninfrastrukturen ergibt, soll zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit genutzt werden. 2Zur Unterstützung von Existenzgründungen wie auch von Ansiedlungen sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.*

**4.2.1 G** *1In den landesbedeutsamen Entwicklungskorridoren soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.*

## **4.3 Industriegroßflächen**

### Leitvorstellungen

- 1. 1Attraktive Gewerbe- und Industrieflächen sind die Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik. 2Angesichts einer steigenden Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Industrieflächen sollen die Anstrengungen zur Entwicklung von Industrieflächen fortgesetzt und weiterentwickelt werden.*
- 2. Durch die Großflächeninitiative soll ein strategischer Flächenpool für neue Unternehmensansiedlungen systematisch aufgebaut und gezielt vorangetrieben werden. Hintergrund*

**4.3.1 Z** *1Die im Folgenden (in alphabetischer Reihenfolge) bestimmten, zeichnerisch in der Karte 3 dargestellten Industriegroßflächen sind für die Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit hoher strukturpolitischer und überregionaler Bedeutung verbindlich festgelegt:*

*1.*

*.*

*.*

*13. Hörsel (Waltershausen/Hörselgau)*

*.*

*.*

23.

*2Andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.*

#### Begründung zu 4.3.1

*Mit den Industriegroßflächen kann Thüringen ein international konkurrenzfähiges Standortangebot unterbreiten. Die Zahl der Nachfragen nach großen zusammenhängenden Flächen ist seit dem Jahr 2000 kontinuierlich gestiegen, was auch die erfolgreiche Vermarktung des Standortes „Erfurter Kreuz“ belegt. 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.*

*Die ausgewählten Standorträume zeichnen sich bei überwiegend besonderer Eignung und geringem Konfliktpotenzial konkret durch folgende Eigenschaften aus:*

- Zusammenhängende, ebene, als Industriegebiet nutzbare Fläche,*
- Verfügbarkeit an zusammenhängenden Flächen von mindestens 20 ha,*
- verkehrsgünstige Lage zu Autobahnen, zu Flugplätzen und zum Schienennetz,*
- vorhandener oder möglicher Bahnanschluss zum Schienengüterverkehr,*
- gute Arbeitskräfteverfügbarkeit im Teilraum,*
- räumliche Nähe zu Zentren mit oberzentralen Funktionen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen,*
- mögliche technische Ver- und Entsorgung,*
- überzeugende „weiche“ Standortfaktoren*



Abbildung 8: Ausschnitt Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen <sup>8</sup>

Mit der raumordnerischen Standortsicherung für die Industriegroßfläche und der Entwicklung des Standortes wird den Vorgaben der Landesplanung vollends entsprochen. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes stehen somit in keinem Gegensatz zu den Festlegungen des LEP 2025, sondern halten die gegebenen landesplanerischen und raumordnerischen Ziele ein.

### **Regionalplanung**

Der Regionalplan Mittelthüringen (RP – MT) wurde am 12.04.2011 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und am 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Entwicklung und Verkehr genehmigt. Mit dem Urteil vom 27.05.2015 gemäß dem Thüringer Oberverwaltungsgericht wurde die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Mittelthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3-5 für unwirksam erklärt.

<sup>8</sup> Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Am 5. September 2017 hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie“ einschließlich seiner Begründung zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017 freizugeben. Gleichzeitig hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen am 05. September 2017 beschlossen, eine vorgezogene Änderung des Regionalplans MT im Abschnitt 2.2.2 Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Z 2-2 durchzuführen. Die Beteiligung zur Planänderung erfolgt ebenfalls in der Zeit vom 09. Oktober bis einschließlich 11. Dezember 2017. Beide Änderungen sind am 24.12.2018 in Kraft getreten.

Infolge der o.g. Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 ist die Änderung des Regionalplanes erforderlich geworden. Diese wurde am 18.03.2015 beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet.

Im gültigen **Regionalplan Mittelthüringen**, der mit Bescheid vom 09.06.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesplanungsbehörde genehmigt wurde und mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 in Kraft trat, wird die Entwicklung des Plangebietes als eigenes Ziel der Raumordnung und Landesplanung verankert. Die Stadt Waltershausen wird als Grundzentrum festgelegt und die Gemeinde Hörsel wird dem Grundversorgungsbereich Waltershausen zugeordnet. Entsprechend der Legitimation im LEP 2025 werden Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen bestimmt.

**Unter Z 2-1 wird das Plangebiet als Vorranggebiet für Großflächige Industrieansiedlungen ausgewiesen - IG-5 – Hörsel (Waltershausen/Hörselgau).** Diese Flächen sind für die Vorhaltung und Sicherung von Standorten mit hoher strukturpolitischer und landesweiter Bedeutung vorgesehen, sie sind nicht für eine kleingliedrige Teilung vorgesehen und sind uneingeschränkt als Industrieflächen nutzbar. Andere raumbedeutsame Nutzungen, die nicht mit der vorrangigen Funktion vereinbar sind, sind in diesen Gebieten ausgeschlossen. Dadurch wird bereits auf der Ebene der Regionalplanung bestätigt, dass in diesem Standortraum ein entsprechender Bedarf besteht und der konkrete Standort die erforderliche Lagegunst für die Entwicklung eines Industriegebietes bietet.

**Gemäß G 2-6 sollen die Vorranggebiete Großflächige Industrieansiedlungen für Ansiedlungen mit Affinität zum Schienengütertransport vorgehalten werden.**

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit eines Gleisanschlusses für das Plangebiet in 5 Varianten untersucht. Aufgabe der Studie war es, die grundsätzlichen Lösungsansätze für eine Gleisanbindung ausgehend von der Friedrichrodaer Bahn (DB-Strecke 6702) fachtechnisch zu bewerten. Mit Stand Dezember 2018 erfolgte eine Aktualisierung der Studie.

Im Ergebnis zeigt sich, dass mit einem hohen wirtschaftlichen Aufwand eine Schienenanbindung realisiert werden kann. Konkrete Nachfragen von potentiellen Investoren bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die einer künftigen Erschließung mit einem Bahngleis nicht entgegenstehen. Eine konkrete Festsetzung zu einer Verkehrsfläche Bahnanlage wird derzeit nicht vorgenommen.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

**Nach Z 3-1 ist mit der folgenden verbindlich vorgegebenen, regional bedeutsamen Schienenverbindung - Fröttstädt – Waltershausen – Friedrichroda (Friedrichrodaer Bahn) -, die Verbindung zwischen benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die europäisch, großräumig und überregional bedeutsamen Schienenverbindungen sicherzustellen.**

Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Fröttstädt-Waltershausen-Friedrichroda, die in Hörselgau an das übergeordnete Schienennetz Frankfurt(Main)-Dresden anschließt. Zurzeit ist die Strecke für den Personen- und Güterverkehr bestellt. Um eine zukünftige Nutzung für den Schienengüterverkehr gewährleisten zu können und somit den Anforderungen der Regionalplanung zu entsprechen und die Lagegunst des Gebietes weiter zu erhöhen, wurde eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung eines möglichen Gleisanschlusses erarbeitet. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde nachgewiesen. Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ermöglichen auch bei bereits vorhanden Ansiedlungen die Errichtung einer Gleisanlage zur Anbindung an das vorhandene Schienennetz.

**Mit den verbindlich vorgegebenen regional bedeutsamen Straßenverbindungen - Tabarz – A4 / Anschlussstelle Waltershausen sowie - Waltershausen – A4 / Anschlussstelle Gotha-Boxberg -, ist die Verbindung zwischen den benachbarten Mittelzentren sowie Grundzentren untereinander, die Anbindung der Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte und an die Europäisch, Großräumig und Überregional bedeutsamen Straßenverbindungen zu sichern (Z 3-3).**

Die Nähe des Planungsgebietes zur BAB 4 und somit die Anbindung an das großräumige, überregionale Straßennetz bietet einen außerordentlichen Lagevorteil. Festsetzungen, die diesem Ziel entgegenstehen, werden mit der aktuellen Planung nicht getroffen.

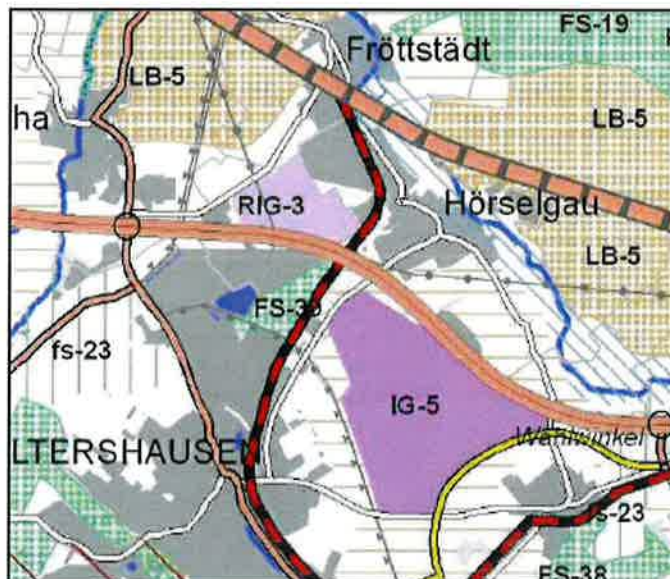
**Auf der Ebene der Regional bedeutsamen Straßenverbindungen soll das Vorhaben - Neubau der Ortsumfahrung Wahlwinkel im Zuge der L 1027 - umgesetzt werden (G 3-18).**

Festsetzungen, die diesem Ziel entgegenstehen, werden mit der aktuellen Planung nicht getroffen. Vielmehr bildet der Grundsatz 3-18 eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Industriegroßfläche, da die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz weiter ausgebaut werden muss.

Die zeitnahe Realisierung der Ortsumfahrung Wahlwinkel stellt eine bedeutende Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung der Industriegroßfläche dar. Sie ermöglicht eine sehr gute und schnelle Anbindung des Plangebietes an die BAB 4, Anschlussstelle Gotha-Boxberg.

Die Planungsziele entsprechen grundsätzlich den Vorgaben der bestehenden Raum- und Landesplanung.





Der im Regionalplan Mittelthüringen dargestellte Umriss für die Industriegroßfläche IG-5 ist nordöstlich in Richtung Hörselgau kleiner dargestellt als der aktuell zu überplanende Bereich des Plangebietes. Im Nordosten zur Autobahn hin ist eine Teilfläche als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies erfolgte nach Aussage des Thüringer Landesverwaltungsamtes aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange.

Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan Mittelthüringen 2011<sup>9</sup>

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung für diese Flächen durch eine Schallimmissionsprognose – Geräuschkontingentierung durch den TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG., 2. Überarbeitung, lässt die Ausweisung als Industriefläche zu. Somit steht eine Entwicklung dieser Flächen den Belangen der Regionalplanung nicht entgegen.

Die in der Gemarkung Ernstroda (Stadt Friedrichroda) festgesetzte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Geltungsbereich 2) liegt im Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-38 – „Vorberge des Thüringer Waldes bei Waltershausen“. Die hier geplanten Maßnahmen sind im Sinne der Zielstellungen für dieses Vorranggebiet.

Für den Geltungsbereich 3 (geplante Entsiegelungsmaßnahme A2) wird ein Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung dargestellt, das Planungsziel des Bebauungsplanes entspricht hier diesem Nutzungsziel vollumfänglich.

**Zusammenfassend** kann die Aussage getroffen werden, dass das Planungsvorhaben den o.g. Zielen der Raumordnung und des Regionalplanes Mittelthüringen 2011 entspricht. Der B-Plan wird aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung entwickelt.

In Fortschreibung des LEP 2025 hat die regionale Planungsgemeinschaft die Überarbeitung / Fortschreibung des Regionalplans Mittelthüringen begonnen. Im Entwurf des RP-MT wird die Industriegroßfläche IG-5 in der aus Abbildung 10 ersichtlichen Größe ausgewiesen. Nebenstehende Abbildung 11 zeigt den Geltungsbereich des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Industriegebiet „Waltershausen-Ost / Hörselgau“. Insbesondere westlich zur Ortslage Waltershausen weicht der Geltungsbereich von der Ausformung der IG-5 im Entwurf des RP-MT ab. Dies ist dem folgenden Sachverhalt geschuldet.

Der Bebauungsplan soll Planungsrecht vorrangig für industrielle Nutzungen sichern. Entsprechend müssen u.a. ausreichend Lärmemissionen zulässig sein. Auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung Waltershausen und bereits vorhandener

<sup>9</sup> Regionalplan Mittelthüringen 2011

Lärmvorbelastungen ist eine industrielle Nutzung erst in einem bestimmten Abstand möglich. Der Geltungsbereich war demzufolge anzupassen. Die Flächen zwischen dem Industriegebiet und der Siedlungsfläche Waltershausen können demnach der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten bleiben.

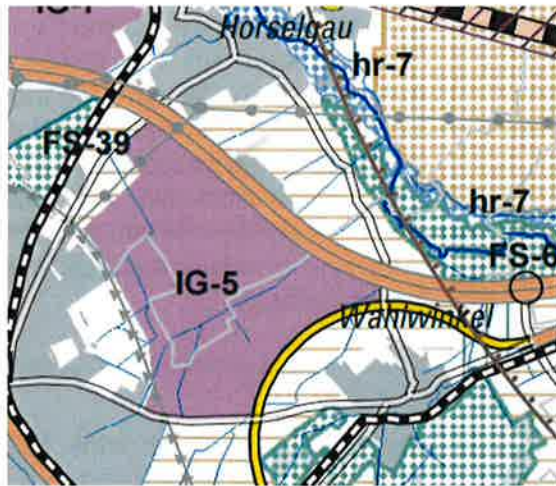


Abbildung 10: Ausschnitt Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen 2019<sup>10</sup>

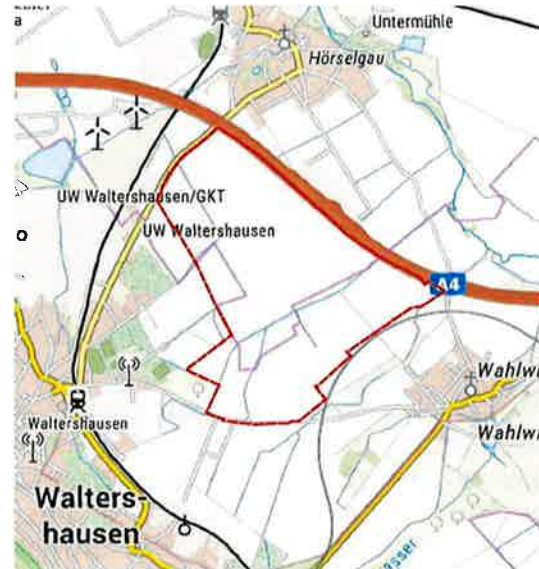


Abbildung 11: Geltungsbereich geänderter Entwurf B-Plan, Stand 2022<sup>11</sup>

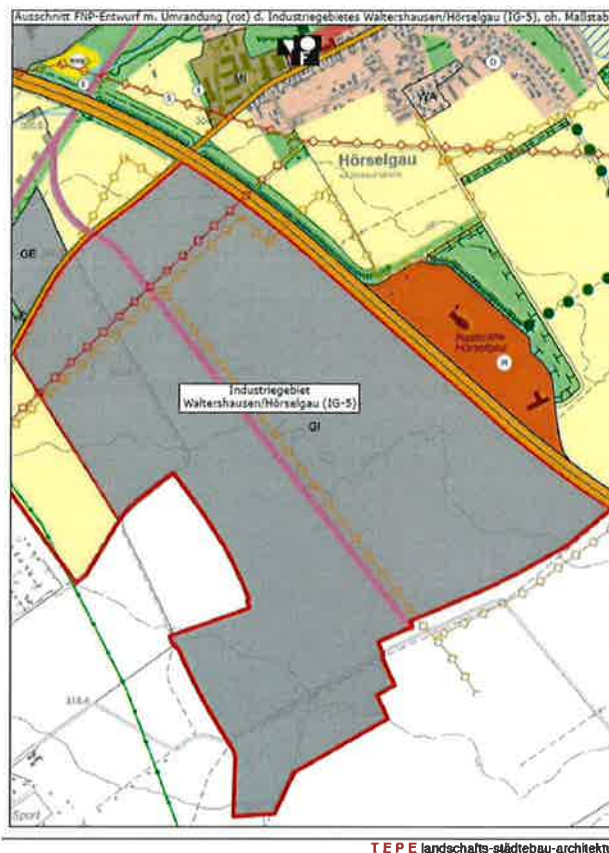
**Hinweis:** Die im RP-MT Entwurf 2019 dargestellte aus dem Regionalplan übernommene Gashochdruckleitung ist nach Kenntnis der „Energieversorgung Inselsberg GmbH“ nicht existent.

## 7.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet berührt zwei Planungshoheiten. Zum einen die der Stadt Waltershausen und zum anderen die der Gemeinde Hörsel.

Für das Gebiet der Gemeinde Hörsel, OT Hörselgau existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) als gemeinsamer FNP mit Fröttstädt. Zu einem 3. Änderungsverfahren zum FNP erfolgte die letzte TÖB-Beteiligung 2011. In diesem sind die Flächen des zu überplanenden Bereichs als landwirtschaftlicher Außenbereich ausgewiesen.

<sup>10</sup> Regionalplan Mittelthüringen Entwurf 2019  
<sup>11</sup> Geoproxy, LEG Thüringen



Für die Landgemeinde Hörsel in ihrer Gesamtheit liegt noch kein rechts-wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Die Aufstellung wurde jedoch eingeleitet. 2014 und zuletzt 2016 wurden TöB-Beteiligungen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (mit Stand August 2015) durchgeführt. In der Änderungsplanung sind die Flächen des Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem wird eine Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Ungeachtet dessen gilt der wirksame FNP Hörsel/Fröttstädt vorerst fort.

Abbildung 12: Ausschnitt Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hörsel<sup>12</sup>

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kommt die Gemeinde ihrer Pflicht zum planerischen Handeln nach. In den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer künftigen Entwicklung des Industriegebietes entgegenstehen, zumal hier die Ziele der Landes- und Raumplanung mit den Darstellungen des IG-5 zu berücksichtigen sind.

Das Anhalten des Planverfahrens ist einzig dem geschuldet, dass im Ergebnis der Wohnbauflächenberechnung verbindliche Bebauungspläne vor der Rechtswirksamkeit des FNP aufzuheben sind. Die Aufhebungsverfahren sind derzeit noch in Aufstellung. Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ist anzunehmen, dass er aus gem. § 8 Abs.4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wird.

Für den Bereich der Stadt Waltershausen ist kein wirksamer Flächennutzungsplan vorhanden. Es befindet sich ein Entwurf des FNP's in Erarbeitung. In diesem Entwurf wird die Fläche des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Stadt beabsichtigt eine Fortführung des Verfahrens nach Vorlage der Ergebnisse der übergeordneten Fachplanung zur Ortsumfahrung der Stadt Waltershausen, Ortsteil Wahlwinkel.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes zu schaffen, wird die Planung als vorzeitiger B-Plan gem. § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Eine Ausnahme von dem Grundsatz der planerischen Vorrangigkeit des FNP's gegenüber dem B-Plan ist gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB unter der Voraussetzung

<sup>12</sup> Gemeinde Hörsel



zulässig, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Der vorzeitige B-Plan Industrie- und Gewerbegebiet „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ wird auf Grund dringender Gründe erfordert, da er dem Vollzug von Zielen der Raumordnung dient, indem entsprechend des im Regionalplan Mittelthüringen dargestellten Vorranggebietes Industriegroßstandorte IG 5 Baurecht für ein Industriegebiet geschaffen werden soll. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 und des Regionalplanes Mittelthüringen 2011 bilden dabei die raumordnerische Grundlage zur Entwicklung von Industriegroßflächen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung des Freistaates Thüringen ist in den kommenden Jahren von großer Bedeutung, ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen bereitstellen zu können. Vor dem Hintergrund, dass ein Bedarf an großen, zusammenhängenden und als Industriegebiet nutzbaren Flächen besteht, hat die Landesplanung u.a. die Industriegroßfläche IG-5 „Hörsel“ festgelegt und zur Entwicklung bestimmt. Die Entwicklung des Industriegebietes „Waltershausen-Ost/Hörselgau“ liegt damit im öffentlichen Interesse, da für künftige gewichtige Investitionen im Plangebiet durch einen vorzeitigen B-Plan die Rechtsgrundlage zeitnah geschaffen werden kann. Die Anforderungen an die Dringlichkeit sind dementsprechend erfüllt.

Eine Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung liegt durch die zielangepasste Darstellung gewerblicher Bauflächen in den FNP-Entwürfen ebenfalls vor. Die Stadt Waltershausen kann ihr planerisches Handeln nur dahin ausrichten, dass sie die vorgegebenen Ziele der Landesplanung und Raumordnung zur Entwicklung der Industriegroßfläche umsetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Voraussetzungen einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, sind erfüllt.

### **7.3 Planungen benachbarter Gemeinden**

Planungen der benachbarten Gemeinden werden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 BauGB ermittelt.

### **7.4 Bestehende Fachplanungen**

#### Planfeststellung zur Ortsumfahrung Waltershausen, OT Wahlwinkel

Zwischenzeitlich wurde die Planung für die Ortsumfahrung OT Wahlwinkel, östlich des Planungsgebietes, von der DEGES und dem Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH aus Erfurt erstellt und betreut, wiederaufgenommen. Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in einem geringen Abstand entlang der Trasse der geplanten Ortsumfahrung Wahlwinkel. Diese wird von der L1027 im Bogen um den Ort Wahlwinkel herumgeführt, bindet im Knoten Wahlwinkel West wieder an diese an. Der westliche Knotenpunkt mit Abzweig nach Waltershausen soll dabei als Kreisverkehr mit vier Armen ausgeführt werden. Ein ursprünglicher Zeitplan sah eine voraussichtliche Einleitung des Planfeststellungsverfahrens in 2019 vor. Bisher wurde kein Beteiligungsverfahren durchgeführt.



Die zeitnahe Realisierung der Ortsumfahrung Wahlwinkel stellt eine bedeutende Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung der Industrie- großfläche dar. Sie ermöglicht eine sehr gute und schnelle Anbindung des Plangebietes an die BAB 4, Anschlussstelle Gotha-Boxberg. Eine Verkehrsführung des verkehrlichen Aufkommens aus dem IG-5 durch den Ortsteil Wahlwinkel ist nicht umsetzbar.

### Flurbereinigungsverfahren Laucha

Der Planbereich liegt innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Laucha. Dieses Flurbereinigungsverfahren wurde 1997 eingeleitet, um die Flächen zum Ausbau der BAB4 bereitzustellen. Um die Grundstücke im Planbereich der Industrie großfläche entsprechend den Festsetzungen des B-Planes neu zu ordnen, ist unter Umständen eine amtliche Umlegung nach Baugesetzbuch erforderlich. Da sich die Verfahrensgebiete von Flurbereinigungsverfahren und amtlicher Umlegung nicht überschneiden können, wurde mit dem Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) Gotha am 16.08.2011 vereinbart, den Planbereich der Industrie großfläche aus dem Flurbereinigungsverfahren Laucha auszuschließen. Durch Veröffentlichung in den Amtsblättern der Gemeinde Hörsel und der Stadt Waltershausen vom Dezember 2017 wurde der Änderungsbeschluss Nr.5 vom 20.11.2017: 1.Änderung des Flurbereinigungsgebietes Laucha – Herausnahme der Flächen des Plangebietes IG 5 Waltershausen-Ost/Hörselgau aus dem Flurbereinigungsgebiet Laucha – verbindlich.

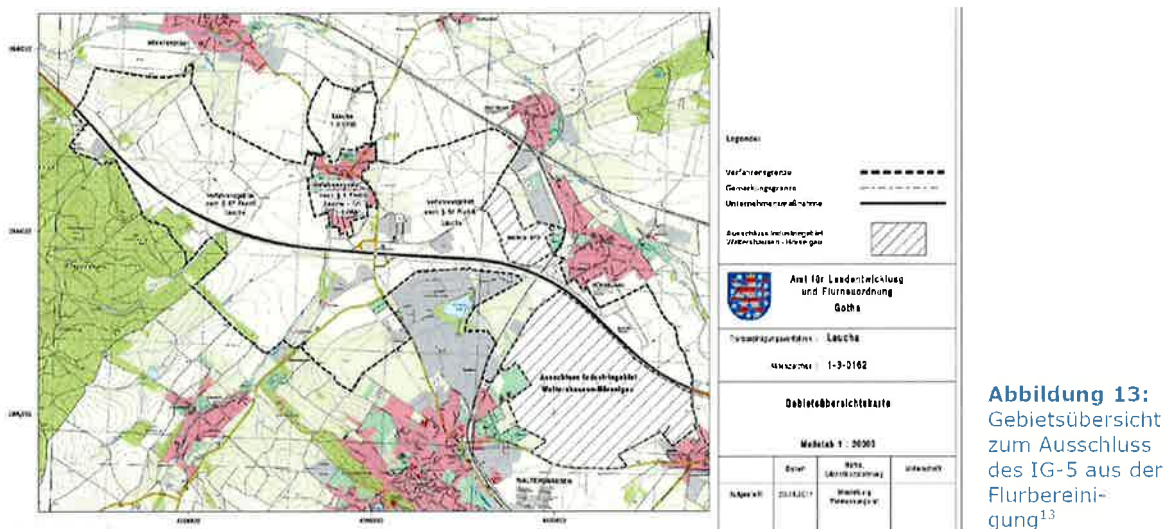


Abbildung 13: Gebietsübersicht zum Ausschluss des IG-5 aus der Flurbereinigung<sup>13</sup>

## 7.5 Sonstige technische Fachplanungen

Es sind folgende Untersuchungen/Gutachten und Studien verfügbar:

- Tiere/Pflanzen/Geologische Vielfalt:** Auswirkungen des Vorhabens auf Vegetation, Lebensräume, Vorkommen (insbesondere in Bezug auf Hamster und Rebhühner); Angaben zum erforderlichen Kompensationsumfang auf Grundlage der Bewertung der beanspruchten Biotopflächen sowie Beschreibung der potentiellen Ersatzmaßnahmen
- TEPE landschafts-städtebau-architektur

<sup>13</sup> Amtsblatt der Gemeinde Hörsel „Hörselbote“ Nr.12 vom 22.12.2017

„**Grünordnungsplan**“, zuletzt März 2022 zur Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie Festlegung und Beschreibung von Maßnahmen

- Dipl.agr.ing. Stefani Martens  
„**Industriegroßfläche Waltershausen, Begutachtung potentieller Hamstervorkommen**“ Großrettbach, 20.01.2012, Aussagen auf Hamstervorkommen durch Begehung und Kartierung sowohl des Planbereiches als auch des Umfeldes
- TEPE landschafts-städtebau-architektur  
**Stellungnahme zum Vorkommen Rebhuhn**, 06.12.2012, Aussagen zur Eignung des Planbereiches als Lebensraum für Rebhühner
- Gutachterbüro Cornelia Schuster,  
**Faunistische Sonderuntersuchung (FSU)**, Oktober 2019, Erfassung / Kartierung und Wertung der Fauna im Grabensystem und Wertung des Ausbaus Grabeneinleitung auf Brutwände (Eisvogel)

**Klima / Luft:** Lufthygienische Belastungen, Bioklima, Luftleitbahnen  
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG

**Stellungnahme Beurteilung klimatischer Auswirkungen**

**Qualitative Stellungnahme Lufthygiene**, März 2019,

Angaben zu Untersuchungen bzgl. klimatisch relevanter Änderungen durch die geplante Bebauung und Beurteilung von Kaltluftabflüssen zu den angrenzenden Ortslagen; Angaben zur qualitativen Beurteilung möglicher Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation bei Ansiedlungen.

**Boden:** Geologie, Baugrund, Versickerung

- geotechnik heiligenstadt gmbh  
**Geotechnischer Bericht** gem. DIN 4020, 12.07.2011; Aussagen zur Baugrundbeurteilung und bautechnische Hinweise zur Vorhabensausführung

**Altlasten:** Kampfmittelgefährdung

- Sachverständigenbüro Staude  
**Recherche zur Kampfmittelgefährdung**, 12.08.2016, Aussagen zu Kampfmittelvorkommen, Bewertung und Hinweise zur weiteren Vorgehensweise
- Dr. Turra Kampfmittelbeseitigung GmbH  
IG 5 Industriegroßfläche Waltershausen-Ost/Hörselgau, **Abschlussbericht**; 29.10.2019, keine Kampfmittel vorhanden

**Verkehr:** Gleisanschluss

- Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH  
**Aktualisierung der Studie Gleisanschluss Industriegroßfläche Waltershausen-Ost/Hörselgau**, Dezember 2018, Aussagen zu Möglichkeiten eines Gleisanschlusses, fachtechnische Bewertung der Varianten
- Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft TMIL  
**Bescheid auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Errichtung eines niveaugleichen Bahnübergangs**, 19.12.2018, Ablehnung mit fachtechnischer Begründung
- BERNHARD Gruppe ZT GmbH  
**Verkehrstechnische Untersuchung**, Juli 2020, Knotenpunktausbau Ortsverbindungsstraße Waltershausen und Wahlwinkel mit der Planstraße A

- Wasser/Abwasser/Medientechnische Erschließung:** Oberflächenwasser, Grundwasser, Versickerung, Ableitung
- Pöyry Deutschland GmbH  
**Konzept für die Trink- und Löschwasserversorgung**, 20.11.2012, Bestandserfassung und Bewertung einschließlich Planungsvorschläge
  - Pöyry Deutschland GmbH  
**Erschließungskonzept-begleitend zur Bebauungsplanerstellung-Anpassung an die Ausführung in zwei Bauabschnitten**, 18.07.2014, Bestands- und Kapazitätenbewertung aller Medien, Planungen für die Ver- und Entsorgung im öffentlichen Raum, Regenwasserrückhaltung und -ableitung, Abwasserableitung
  - Pöyry Deutschland GmbH  
**Studie: Hydrodynamischer Nachweis der Regenkanalisation, der Regenrückhaltung und hydraulische Dimensionierung des Grabens „Ost“ als Grabenumverlegung**, 23.03.2018, Ableitung des Regenwassers, Umverlegung der vorhandenen Gräben, Regenwasserrückhaltung
  - Pöyry Deutschland GmbH  
**Studie: Konzept zur Umverlegung der Gräben „Ost“ entlang der Bebauungsgrenze BA1 und BA2 als Graben „Mitte“**, 30-08.2018, Optimierung der Ableitung des Regenwassers und der Umverlegung der vorhandenen Gräben, Regenwasserrückhaltung
  - Ingenieurbüro Steffen Ruppe  
**Umweltverträglichkeitsvorprüfung zur Umverlegung der Gräben**, März 2020, Abschätzung zur Beeinträchtigung

**Unter Berücksichtigung der hier vorangestellten Unterlagen erarbeitet die neu gegründete ARGE PÖYRY – ICL IG 5 derzeit die Erschließungsplanung bis zur Lph 3 für alle Medien sowie die verkehrliche Erschließung in enger Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen und zuständigen Behörden.**

- Kultur- und Sachgüter:** Archäologische Funde
- LEG Thüringen mbH  
**Protokoll: Abstimmung ThLDA und LEG**, 25.10.2016, Verfahrensweise zum Umgang mit Archäologica
  - GFKB Gesellschaft für Kampfmittelbeseitigung mbH  
**Abschlussbericht**, 15.03.2022 – 30.03.2022  
Archäologische Voruntersuchungen durch Prospektion der oberflächennahen Bodenschichten
- Mensch/Gesundheit/Lärm:** Lärmimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm
- TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & CoKG:  
**Schallimmissionsprognose (SIP, Bebauungsplan „Industriegroßfläche Waltershausen/Hörselgau – 2. Überarbeitung (Revision 02)“**, 13.12.2021, Beurteilung von Lärmimmissionen und Berechnungen in Varianten zur Geräuschkontingentierung der Bauflächen zum Schutz der umliegenden Bebauung vor Lärmimmissionen

Die Ergebnisse Untersuchungen/Gutachten und Studien wurden bei der Erstellung der Bebauungsplaninhalte berücksichtigt.

## **8. Bestand**

### **8.1 Vorhandene Nutzung der Flächen und angrenzender Bereiche**

Die Flächen des Planungsgebietes werden ausschließlich als Grünland oder landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Flächen befinden sich Entwässerungsgräben. Es handelt sich hierbei um Gewässer 2. Ordnung, die für die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen von Bedeutung sind.

Innerhalb des Gebietes befinden sich Masten einer 110-kV Hochspannungsfreileitung sowie mehrerer Mittelspannungsfreileitungen. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Die Umgebung des zu überplanenden Bereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen charakterisiert.

Im Norden verläuft die Waltershäuser Straße. Nordwestlich davon befindet sich ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet mit Hallenbauten unterschiedlicher Größen. Außerdem sind in diesem Bereich zwei Windkraftanlagen vorhanden. Die Bahnstrecke Gotha-Fröttstädt-Friedrichroda verläuft ebenfalls im Norden des Planungsgebietes. Im Bereich zwischen der Trasse und der Waltershäuser Straße befinden sich gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von Norden in Richtung Südosten verläuft die Autobahn A4. Der Bereich der Autobahntrasse ist zum geplanten Industriegebiet abgebösch. Die vorhandene Böschung ist begrünt.

Nördlich der Autobahn befindet sich die Gemeinde Hörsel/OT Hörselgau. Direkt an der Autobahn angrenzend liegt der Industriestandort „Marktal“. Die Grundstücke sind mit großflächigen Hallen der Firmen Motex GmbH und der Rhenus AG & Co. KG bebaut.

Der eigentliche Ortskern des Ortsteils Hörselgau mit Wohn- und Mischnutzungen befindet sich östlich der Bahnstrecke und nördlich des Geltungsbereiches. Als vorherrschende Typologien sind Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser zu finden. Nordöstlich des Planungsgebietes und ebenfalls der Gemarkung Hörselgau zuzuordnen, befindet sich die Autobahnrastanlage Hörselgau Nord. Die zwischen der Ortslage Hörselgau und der Raststätte liegenden Flächen werden ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Im Südosten der geplanten Industriegroßfläche, in ca. 400 m Entfernung, befindet sich der Ortsteil Wahlwinkel. Dieser gehört zur Stadt Waltershausen. Die Typologie des Ortes ist durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. An die Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zudem ist südöstlich des Geltungsbereiches die Ortsumfahrung Wahlwinkel, mit einer Ausbaustufe als Landesstraße, geplant.

Im Süden befindet sich die L1027, die gleichzeitig einen Teil der Geltungsbereichsgrenze bildet. Südlich dieser Straße befindet sich bereits das Industrie- und Gewerbegebiet „Gothaer Straße“ der Stadt Waltershausen. Die Planung ist rechtskräftig. Ansiedlungen sind bereits erfolgt. Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt von der L1027. Einzelne Wohngebäude befinden sich im näheren Umfeld des Gewerbegebietes, an der L1027. Die Möglichkeit einer Erschließung mit der Bahn ist durch die Festlegung von Bahnanlagen planungsrechtlich vorgehalten.



Weitere Flächen südlich des Planungsgebietes sind einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Der westliche Planungsbereich ist durch unterschiedliche bauliche wie auch naturräumliche Gegebenheiten geprägt.

Direkt an die Geltungsbereichsgrenze schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Kleingartenanlagen an. In der Straße „Alter Gothaer Weg“, die westlich des Geltungsbereiches Richtung Innenstadt verläuft, befinden sich kleinteilige Gartenhäuser und einzelne Reihenhäuser in offener Bauweise. In der Polackstraße sind darüber hinaus vier Mehrfamilien- / Zeilenhäuser zu finden.

Eine Sportanlage liegt ebenfalls westlich des Planungsgebietes.



Abbildung 14: Übersichtsplan Bebauungsplangebiet <sup>14</sup>

Im Geltungsbereich 2 der Maßnahmenfläche A1 befindet sich die Straßenverkehrsfläche L1026 zwischen Schnepfentahl und Friedrichroda. An die Straße grenzen ausschließlich Freiräume, insbesondere mesophiles Grünland, Feuchtstaudenflur, Fichten- Mischwald, naturnahe Feldgehölze.

Bei der Fläche Geltungsbereich 3 Maßnahmenfläche A2 Fahrsilo handelt es sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche aus Beton. Umgeben ist sie von landwirtschaftlichen Flächen.

<sup>14</sup> LEG Thüringen



Abbildung 15: Luftbild Maßnahmenfläche A2 - Fahrсило<sup>15</sup>

## 8.2 Flora / Fauna

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet. Landschaftliche Strukturelemente, wie Hecken und Gehölzgruppen, fehlen weitestgehend. Lediglich die Böschung entlang der Autobahn ist begrünt und teilweise bepflanzt, entlang der Erschließungswege ist vereinzelter Baum- und Strauchbewuchs zu finden und im Norden, neben der Waltershäuser Straße, ist eine einseitige Baumreihe gepflanzt.

Im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereiches und im Südosten, innerhalb des Planbereiches, befinden sich Streuobstwiesen.

Bereits mit der Erarbeitung der Studie „**Industriegroßfläche Waltershausen, Begutachtung potentieller Hamstervorkommen**“ durch Frau Dipl.agr.ing. Stefani Martens wurde im Januar 2012 aufgezeigt, dass der Boden als Hamsterlebensraum nicht geeignet ist. Dennoch wird in die Planunterlagen ein Hinweis aufgenommen, dass vor Baubeginn erneut eine Kontrolle auf Hamstervorkommen zu erfolgen hat.

Details können dem parallel zum B-Plan erarbeiteten Grünordnungsplan entnommen werden.

## 8.3 Verkehr

### Straßennetz

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die BAB 4. Bei der weiteren Planung sind diesbezüglich zu beachten:

- Einrichtungen der Bundesautobahn, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen.

---

<sup>15</sup> Google Maps

- Bei der Planung der Beleuchtung im Bebauungsplangebiet ist darauf zu achten, dass von den erforderlichen Beleuchtungsanlagen keine Beeinträchtigungen (Blendwirkungen) des laufenden Verkehrs auf der BAB A 4 ausgehen dürfen.
- Die Fassaden der Hochbauten sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf die Autobahn ausgeschlossen ist.
- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass infolge von Bauarbeiten keine Einschränkungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn auftreten (z.B. Staub)

Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die AS Gotha-Boxberg und die AS Waltershausen der BAB 4 gesichert.

Eine direkte Anbindung des Planungsgebietes erfolgt von der AS Gotha-Boxberg aus.

Zurzeit finden Planungen für eine Umfahrung des Ortes Wahlwinkel statt. Der Baubeginn ist derzeit nicht abschätzbar. Bis zum Ausbau der Ortsumfahrung wird der Verkehr durch den Ort Wahlwinkel geführt. Für den Ortsteil ist folglich mit einer zwischenzeitlich hohen Verkehrsbelastung zu rechnen.



Die Anbindung von der BAB 4 erfolgt dann über die L 1027 zu einem Knoten Wahlwinkel-Ost, wird von dort im Bogen um den Ort herumgeführt und bindet im Knoten Wahlwinkel-West wieder an die L 1027 an (siehe Abb. 16 – dünne graue Linie um Wahlwinkel)

Die Anbindung von der BAB 4 erfolgt dann über die L 1027 zu einem Knoten Wahlwinkel-Ost, wird von dort im Bogen um den Ort herumgeführt und bindet im Knoten Wahlwinkel-West wieder an die L 1027 an (siehe Abb. 16 – dünne graue Linie um Wahlwinkel)

Abbildung 16: Lageplan mit Verkehrsanbindung<sup>16</sup>

### Eisenbahnnetz

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Nebenbahnstrecke Fröttstädt – Friedrichroda, von der aus eine Gleisanbindung in das Industriegebiet möglich wäre.

In der von Schübler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitete: **„Aktualisierung der Studie Gleisanschluss Industrie großfläche Waltershausen-Ost/Hörselgau“**, Dezember 2018, heißt es:

Das zu planende Anschlussgleis kann an die Bahnstrecke 6702 Fröttstädt– Friedrichroda nur im Streckenabschnitt zwischen Fröttstädt und Waltershausen angebunden werden. Die Strecke 6702 ist nur 1- gleisig ausgebaut und nicht elektrifiziert.

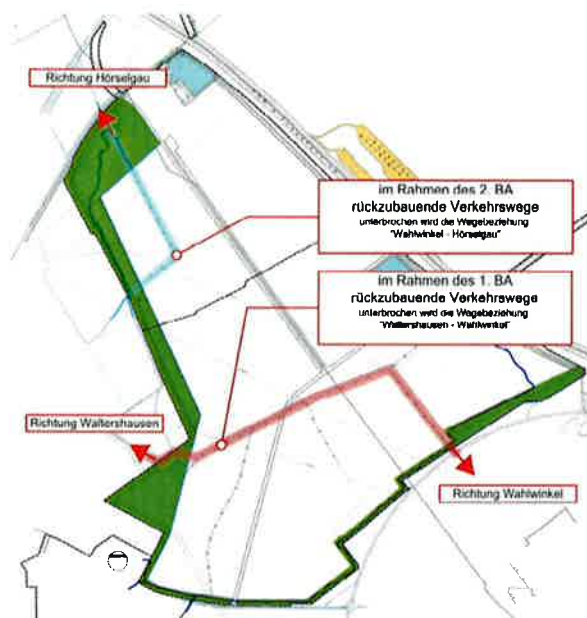
Laut des im Internet zugänglichen Infrastrukturregisters der DB Netz AG, ist auf der Strecke 6702 Personen- und Güterverkehr zugelassen.

<sup>16</sup> Geoproxy, LEG Thüringen



Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann ein möglicher späterer Gleisanschluss umgesetzt werden.

### Wegebeziehungen



Im Plangebiet existieren Wegebeziehungen. Insbesondere ist hier der regionale Rad-Wanderweg (Route Nr. 7 „Großes Dreieck“) zu benennen. Zugunsten großer gut bebaubarer Grundstücke werden diese Wege mit der Entwicklung des Planbereiches umgeleitet.

Die künftige Umgrenzung des Plangebietes durch öffentliche Grünflächen sowie mit Flächen mit Geh- und Fahrrechten ermöglicht die Errichtung neuer Wegebeziehungen.

Abbildung 17: Übersicht Wegebeziehungen<sup>17</sup>

## **8.4 Ver- und Entsorgung**

Allgemein ist zu beachten, dass innerhalb der für Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung festgesetzten Schutzstreifen dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet werden, die den Betrieb, die Reparatur oder die Erneuerung selbiger beeinträchtigen oder behindern. Insbesondere die Erhöhung oder die Abtragung des Geländes sowie Anpflanzungen mit tiefwurzelndem Großgrün sind nicht statthaft. Letzteres ist insbesondere im Hinblick auf die geplanten Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

### Trinkwasserversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG).

Entlang der nordöstlichen Bebauungsplangrenze verläuft parallel zur Autobahn eine Trinkwasserfernleitung DN 300. Sie transportiert nur Trinkwasser aus der Fernwasserversorgung, kein Brunnenwasser. Ausgehend von dieser Leitung soll die Trinkwasserversorgung der Industriegroßfläche Waltershausen – Hörselgau realisiert werden. Die Leitung befindet sich ca. 90 m von der BAB 4 entfernt. Sie wird im Bereich des Plangebietes rückgebaut.

Die Hauptleitung wird vom Hochbehälter Hirzberg gespeist, verläuft von dort mit der Nennweite DN 400 in nördliche Richtung bis zum „Dreiherrenstein“. Ab hier verläuft sie in der Nennweite DN 300 in nordwestliche Richtung bis zum Wasserzählerschacht Wahlwinkel. Ab hier führt sie in der Nennweite DN 200 weiter in

<sup>17</sup> Erschließungskonzept Pöyry 2012



westliche Richtung, quert die Industriegroßfläche und verläuft weiter in westlicher Richtung nach Waltershausen bis zum HB Ziegenberg.

In Waltershausen ist an die Hauptleitung der Hochbehälter Ziegenberg mit einem Volumen von 1.200 m<sup>3</sup> als Durchlaufbehälter angeschlossen. Ausgehend vom Hochbehälter werden weitere Bereiche von Waltershausen versorgt. Neben Waltershausen einschließlich Gewerbegebiete sind an die Hauptleitung die Gemeinden Wipperoda, Gospiteroda, Leina und Wahlwinkel angeschlossen.

Darüber hinaus zweigt von der Hauptleitung DN 200 in der Mitte der Industriegroßfläche die Versorgungsleitung für die „Raststätte Hörselgau“ mit der Nennweite DN 200 ab. Sie verläuft in nördliche Richtung und quert die Autobahn.

#### Löschwasserversorgung

Bei der Erschließung der Flächen als Industriegebiet ist entsprechend Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 21.12.2006, § 3 (1) in Verbindung mit dem DVGW Arbeitsblatt 405 bei einer mittleren bis großen Brandausbreitungsgeschwindigkeit ein Grundschutz von 192 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten.

Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs sind zusätzliche Maßnahmen zu treffen, da diese 192 m<sup>3</sup>/h nicht abgesichert werden können. Der Umkreis von 300 m Radius um das Brandobjekt muss mit ausreichend Löschwasserentnahmestellen abgedeckt sein. Die Notwendigkeit der Anordnung von Löschwasserbehältern im öffentlichen Bauraum und gegebenenfalls auch auf den privaten Grundstücken ist zu berücksichtigen.

#### Schmutzwasserableitung

Abwasserbeseitigungspflichtiger und zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAG).

Gemäß der Erschließungsstudie der Pöyry GWK GmbH zur Machbarkeitsstudie für die Industriegroßfläche Hörsel, befinden sich in dem Plangebiet keine Abwasserentsorgungsanlagen des WAG.

Die Behandlung des in Waltershausen und den umliegenden Gemeinden anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der 3-4 km vom Plangebiet entfernten Kläranlage Fröttstädt. Diese Kläranlage wurde für 15.000 EW ausgelegt und ist ausgelastet. Zur Ein- und Ableitung zusätzlicher Abwässer aus dem Plangebiet sind ergänzende Maßnahmen i.S. einer Kapazitätserweiterung der bestehenden Kläranlage erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand, kann das innerhalb des o.g. B-Plan-Gebietes anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Fröttstädt nicht über das bestehende Entwässerungsnetz zugeführt werden. Vielmehr wird eine direkte Zuleitung über das genannte SW-Pumpwerk erforderlich.

Seitens des WAG wird derzeit eine Erneuerung der mechanischen (Rechenanlage) und biologischen Reinigungsstufe (Belüftung Belebungsbecken) der Kläranlage Fröttstädt umgesetzt.

In der Gothaer Straße, südlich des Geltungsbereiches, ist ebenfalls ein Abwasserkanal vorhanden. Aufgrund seines hohen Auslastungsgrades ist eine weitere Einleitung von Schmutzwasser aus dem geplanten Industriegebiet nicht möglich.

## Regenwasserableitung

Der zuständige Versorgungsträger ist Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden (WAG).

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind stark drainiert und entwässern über vorhandene **Gräben 2.Ordnung**. Sie sind ein wesentlicher wasserwirtschaftlicher Bestandteil des Gebietes. Die Gewässer sind zwar nicht ganzjährig mit Wasser bespannt, dienen aber im Starkniederschlagsfall der schadlosen Ableitung des im Bereich der kaum versickerungsfähigen Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Diese vorhandenen Gräber 2. Ordnung leiten das Wasser entweder in den westlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter „Bade-wasser“ oder in den östlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter „Hörsel“. Die bestehenden Gräben werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Zur Sicherung von Baugrundstücken mit möglichst geringen Beschränkungen sollen die Entwässerungsgräben gesammelt und mittig geführt umverlegt werden (Abb.19).

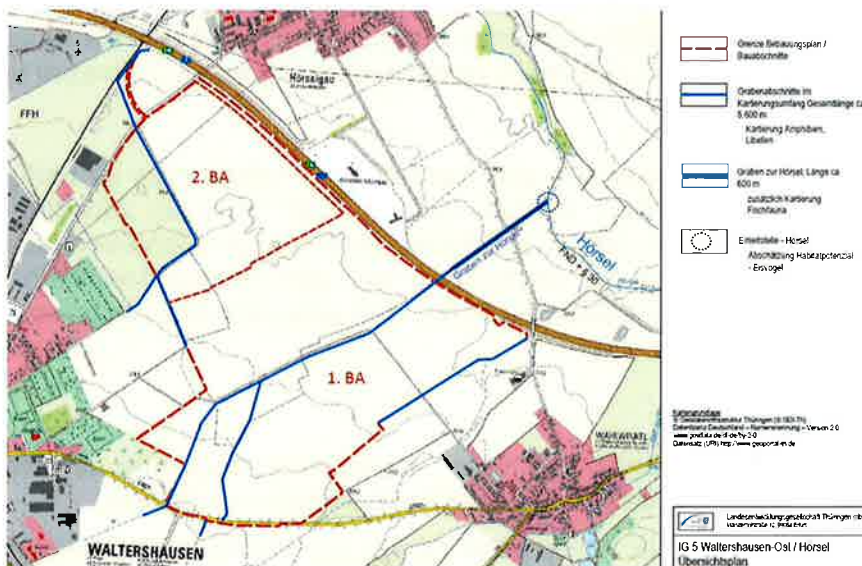


Abbildung 18: Übersichtsplan bestehende Entwässerungsgräben<sup>18</sup>

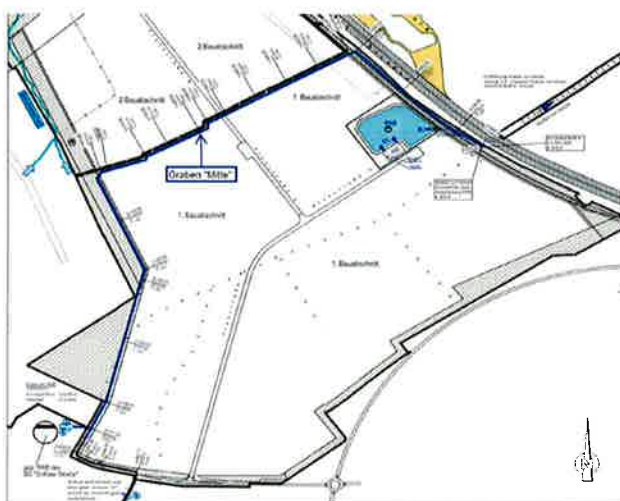


Abbildung 19: Übersichtsplan geplante Entwässerungsgräben<sup>19</sup>

Voraussetzung für diese bauliche Umsetzung des Vorhabens (und dementsprechend für die Realisierung des Bebauungsplanes) ist zwingend die wasserrechtliche Zulassung der vorgesehenen Gewässerausbaumaßnahme „Grabenumverlegung“ entsprechend § 68 Abs. 1, 2 WHG.

Aus einer bereits erarbeiteten Umweltverträglichkeitsvorprüfung lässt sich keine UVP-Pflicht für das Vorhaben ableiten.

<sup>18</sup> Pöyry, LEG Thüringen

<sup>19</sup> Ingenieurbüro Ruppe, Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Derzeit werden intensive Abstimmungen im Rahmen der Erarbeitung der Lph 2 zwischen Planern, Maßnahmenträgern, UWB und TLUBN zu den Themen: Hydrologie, Spitzenabflüsse, Abflussdrosselung, Nachweise der Straßendurchlässe, Querung der BAB 4, erforderliche weitere Retentionsräume bis zur Einleitung in die Hörsel usw. geführt

Grundsätzlich gilt zur Versickerung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Rückhalteinrichtungen, dimensioniert gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 i. V. m. Merkblatt DWA-M 153 gedrosselt zur Ableitung zu bringen. Die Einleitungsmenge ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen, darf jedoch  $3 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  nicht überschreiten. Zur Einhaltung der maximal zulässigen Einleitungsmenge ist der Einsatz von Abflussdrosseln zulässig. Öffentliche und private Rückhalteinrichtungen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117 mit der Regenreihe  $n = 0,2 \text{ l}/\text{a}$  zu planen und dimensionieren.

Zur Gewährleistung der Einhaltung des Summenparameters abfiltrierbare Stoffe bis 63 Mikrometer (AFS63) ist eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers gemäß DWA Arbeitsblatt-A 102 Teil 1 und 2 vorzunehmen und erforderlichenfalls eine Vorreinigung in den Straßenabläufen zu realisieren.

Gemäß § 55 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. 1 S. 3901), ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entsprechend dem Geotechnischen Bericht der Firma geotechnik heiligenstadt gmbh liegen im Planungsgebiet „ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vor“ (siehe Pkt. 8.5). Eine Regenrückhaltung und damit verbunden eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter sind unumgänglich. Die Dimensionierung der erforderlichen Regenrückhaltebecken, die Einleitmengen und mögliche Einleitstellen werden in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Gotha und dem WAZV G abgestimmt.

Gemäß § 2 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), darf Niederschlagswasser am Ort des Anfalls erlaubnisfrei versickert werden, wenn es nicht von Dachflächen von Gebäuden in Industrie- und Gewerbegebieten, Sondergebieten nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von kupfer-, blei- oder zinkgedeckten Dachflächen oder von Grundstücken in Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten nach § 11 BauNVO sowie von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen, Jauche, Gülle oder Silosickersaft umgegangen wird, abfließt.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 1 und 2 ist vor der Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer die Schädlichkeit, insbesondere hinsichtlich des Summenparameters abfiltrierbare Stoffe bis 63 Mikrometer (AFS63) zu beurteilen.

### Gasversorgung

Der zuständige Versorgungsträger ist durch Konzession für die Stadt Waltershausen die Energieversorgung Inselsberg GmbH und für die Gemeinde Hörsel durch Konzessionsvertrag die Ohra Hörselgas GmbH.

Das Erschließungsgebiet wird von Südosten nach Nordosten durch eine Gashochdruckleitung DN 150 gequert und verläuft innerhalb der Gemarkungen Waltershausen und Hörselgau. Die Gasleitung befindet sich im Eigentum der Energieversorgung Inselsberg GmbH.

Diese Leitung verfügt über erhebliche Reserven und kann somit als Anschluss für weitere Erschließungsmaßnahmen genutzt werden.

### Elektroversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektroenergie ist die „Energieversorgung Inselsberg GmbH“.

Die Versorgung erfolgt über das Umspannwerk Waltershausen. Dieses verfügt über Reserven von maximal 5 MW. Je nach benötigter Leistung ist möglicherweise ein Ausbau des Umspannwerkes (<5 MW) oder die Errichtung eines neuen Umspannwerkes (>5 MW) erforderlich.

In einer beiderseitigen Vereinbarung hat der bisherige Netzbetreiber, die Energieversorgung Inselsberg GmbH, das vorhandene Mittelspannungsnetz zum 01.06.2010 in das Eigentum der Thüringer Energie AG übertragen. Dieses übertragene Mittelspannungsnetz hat die Thüringer Energie AG zum Betrieb an die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG verpachtet.

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN, Erdgasversorgungsanlagen werden im ausgewiesenen Baubereich nicht durch die TEN betrieben.

In der Fläche für Kompensationsmaßnahme A1 befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN.

Im Planungsgebiet befinden sich sieben Mittelspannungsleitungen und eine 110-KV Hochspannungsleitung. Die Mittelspannungsleitungen werden auch zukünftig für die bestehenden Versorgungsaufgaben benötigt, diese können aber zurückgebaut und im Bereich des öffentlichen Bauraumes des Industriegebietes als Kabelsystem gebündelt werden.

Die 110-kV-Leitung ist dinglich gesichert und wird auch zukünftig für die Gewährleistung der Energieversorgung im Raum Thüringen benötigt.



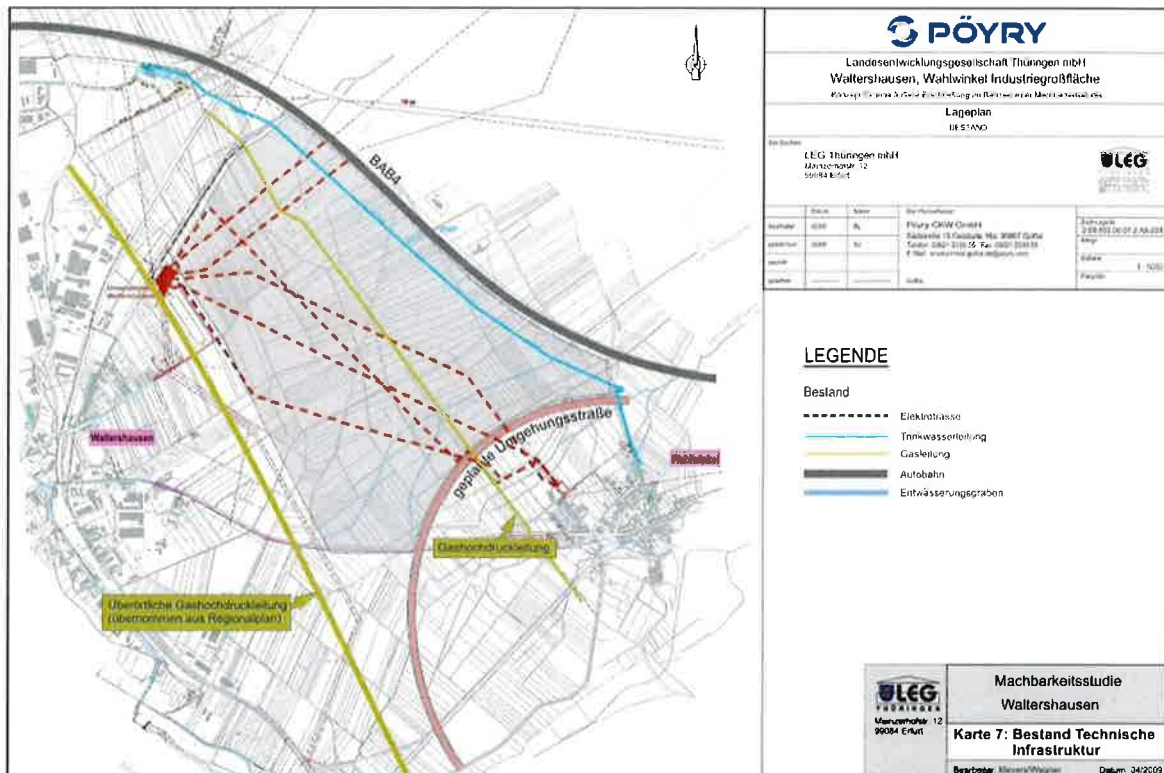


Abbildung 20: Übersichtsplan Bestand Technische Infrastruktur<sup>20</sup>

**Hinweis:** Die im Übersichtsplan dargestellte aus dem Regionalplan übernommene Gashochdruckleitung ist nach Kenntnis der „Energieversorgung Inselberg GmbH“ nicht existent.

### 8.5 Geologie und Versickerungsfähigkeit

Die Fläche des Planungsgebietes fällt von Süden nach Nordosten ab. Das Baugrundgutachten zeigt, dass die Gesteinsfolge im Untergrund aus Halbfest- und Festgesteinen des Mittleren Keuper (Gipskeuper) gebildet wird. Innerhalb dieser Formation können Erdfälle auftreten. Hinweise darauf sind im Planungsgebiet nicht gefunden wurde. Senken oder erdfallähnliche Erscheinungen konnten nicht kartiert werden.

Das Ergebnis der Baugrunduntersuchung zeigt, dass von folgendem ingenieurgeologisch-bodenmechanischem Baugrundprofil ausgegangen werden kann:

Schicht 1:	Mutterboden (in Tiefen bis 0,20 - 0,60 m unter Gelände angetroffen)
Schicht 2:	Löß/Lößlehm, Decklehm (in Tiefen von 1,40 m und 3,60 m unter Gelände angetroffen)
Schicht 3:	Terrassenschotter (in Tiefen von 1,40 m und 4,15 m unter Gelände angetroffen)
Schicht 4:	Verwitterungszone Mittlerer Keuper (in Tiefen ab 1,40 m bis Endteufe angetroffen)
Untergrund:	Fels des Mittleren Keupers

<sup>20</sup> Pöyry

Die Lage der Erkundungspunkte ist nachfolgender Darstellung zu entnehmen.

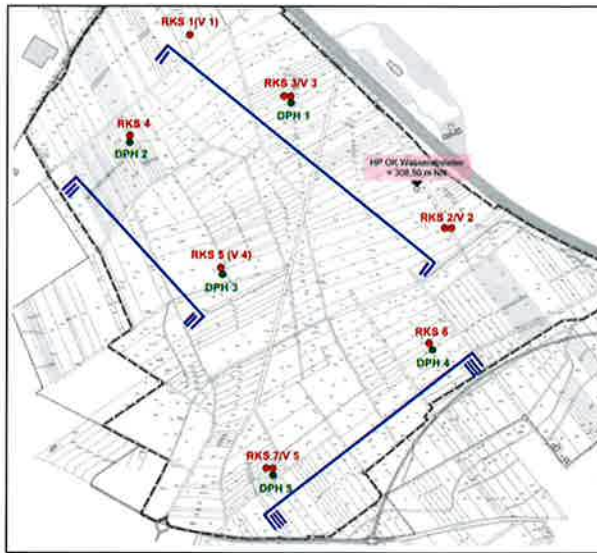


Abbildung 21: Baugrundgutachten: Lage der Erkundungspunkte <sup>21</sup>

Die sich aus der erkundeten Baugrundschichtung für die geplanten Infrastrukturmaßnahmen ergebenden baugrundtechnischen Rahmenbedingungen sind grundsätzlich vorbehaltlich der Ergebnisse erforderlicher Detailerkundungen - als günstig und für Thüringen typisch einzuschätzen.

### Hydrologie

Im Zuge der Untersuchungen durch die geotechnik heiligenstadt GmbH wurden folgende Grundwasserstände nachgewiesen. Mit Schichtwasser ist ab 3,20 m u. GOK zu rechnen. Porenwasser ist bereits ab einer Tiefe von 2,10 m u. GOK messbar.

Die Wasserführungen (Entwässerungsgräber 2. Ordnung) stehen in direktem Kontakt zum Vorfluter Hörsel.

Oberhalb der Terrassensedimente befinden sich Lehmböden. Diese wirken aufgrund ihres begrenzten Porenvolumens als Wasserstauer. Bei schlechtem Wetter und in Regenphasen kann eine vollständige Wassersättigung der Böden erfolgen. Das kann gleichermaßen zu druckhaften Veränderungen innerhalb der Terrassensedimente führen.

Darüber hinaus können in den Löß/Lößlehm bzw. Decklehmböden zwischenzeitliche Sicker- und Schichtwasseranreicherungen vorkommen.

Bau- und nachbauseitig sind hierfür Sicherungs- und Dränierungsmaßnahmen erforderlich, die über offene Wasserhaltungsanlagen gefasst und abgeleitet werden können.

Staunässe kann in Bereichen von Senken besonders im Frühjahr oder zu Zeiten starker Niederschläge vorkommen.

<sup>21</sup> geotechnik heiligenstadt gmbh, Geotechnischer Bericht, Juli 2011

Im Falle von anhaltenden Schlechtwetterperioden kann es zu stärkeren Durchfeuchtungen des gesamten Bodens kommen, sodass Wasser bis an die Oberfläche vordringen kann.

#### Versickerungsfähigkeit

Ausschließlich die nicht bindigen Terrassensedimente sind für eine Versickerung geeignet. Da diesen Terrassensedimenten wasserstauende/ -geringleitende Schichten zwischengelagert sind, erfolgt praktisch keine Versickerung, lediglich ein seitlicher Abfluss. Eine gedrosselte Ableitung über entsprechende Regenrückhaltebecken ist demzufolge unumgänglich.

Insgesamt liegen ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser vor. Entsprechend bedürfen hier die Entwässerungsgräben 2.Ordnung und die geplante Zusammenführung der Gräben in die Mitte des Plangebietes einer besonderen Beachtung im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes.

#### Tragfähigkeit

Die Böden der Schichten 2 und 3 weisen überwiegend nur geringe Lagerungsdichten und Tragfähigkeiten auf.

Innerhalb der nicht bindigen Terrassensedimente aus Sand und Kies sind die Tragfähigkeiten gut. Eine Ableitung der Lasten in diesen Horizonten ist unter Berücksichtigung eines entsprechenden Setzungspotentials gut möglich.

Die Verwitterungszone des Mittleren Keuper weist durchweg gute Tragfähigkeiten auf.

Herkömmliche Bauwerkslasten (keine sehr hohen Punkt- und Linienlasten) können über Flachgründungen abgeleitet werden. Hohe Einzellasten müssen in die gut tragfähigen Schichten abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Zusatzmaßnahmen erforderlich.

#### Grundwasser

Die durchgeführte Analyse ergab, dass keine betonangreifenden Stoffe im Grundwasser enthalten sind.

### **8.6 Archäologie**

Im Plangebiet sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege, mehrere archäologische Fundplätze bekannt. Bei Erdarbeiten muss grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden, mit denen nach den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes umgegangen werden muss. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen.

Darüber hinaus fand am 25.10.2016 eine Abstimmung zwischen dem Thüringer Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie und dem Entwicklungsträger LEG Thüringen statt. Es wurde vereinbart, dass das Landesamt baubegleitend mit der Errichtung der Verkehrsflächen Untersuchungen in diesem Bereich vornimmt.

Zwischenzeitlich wurde durch GFKB im Zeitraum zwischen 15.03.2022 bis 30.03.2022 eine geomagnetische Detektion (Prospektion der oberflächennahen Bodenschichten) auf einer Fläche von > 60 ha durchgeführt. Es wurden keine Regelmäßigkeiten, die auf archäologische Funde schließen lassen, vorgefunden. Es

ist demnach davon auszugehen, dass auch das gesamte Plangebiet nicht direkt von archäologischen Befunden betroffen ist. Der Abschlussbericht ist den Beteiligungsunterlagen beigelegt.



Abbildung 22: Bereich der Untersuchungsfläche <sup>22</sup>

## 9. Planung

### 9.1 Allgemeine Ziele

Mit dem B-Plan wird planungsrechtlich die Entwicklung eines Industriegebietes gesichert, das von erheblicher Bedeutung für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Region Mittelthüringen ist. Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Waltershausen-Ost/Hörselgau“.

Als grundsätzliche Planungsziele werden definiert:

- planungsrechtliche Sicherung eines Industriestandortes für eine möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung;
- dazu Zusammenführung der vorhandenen Entwässerungsgräben 2. Ordnung
- Ausschluss von Verkaufseinrichtungen, es sei denn, sie stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben

<sup>22</sup> GFKB, Abschlussbericht, März 2022



- optimale Ausnutzung der Grundstücke, keine Zergliederung der Bauflächen, Großflächige Ansiedlungsmöglichkeiten; Begrenzung kleiner Ansiedlungsbegehren
- möglichst uneingeschränkte Nutzungsvielfalt am Standort für eine optimale Vermarktung
- Beschränkung des Einsatzes von Anlagen für erneuerbare Energien zur Gewährleistung einer Eigenversorgung der Unternehmen / Betriebe
- klar definiertes minimales Erschließungssystem, das ein Maximum an Flexibilität für die sich ansiedelnden Betriebe ermöglicht
- ökologischer Ausgleich möglichst im Gemeindegebiet
- Sicherstellung der Belange des Naturschutzes (Naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsmaßnahmen)
- Sicherstellung der Belange des Immissionsschutzrechtes

### **9.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorgaben aus dem LEP und des Regionalplanes Mittelthüringen als Industriegebiet (Industriegroßfläche GI 5) festgesetzt. Mit den Festsetzungen soll die Entwicklung eines Industriegebietes planungsrechtlich gesichert werden. Das Industriegebiet soll vorrangig der Unterbringung von Industriebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ziel ist es, unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse eine möglichst große Vielfalt an Nutzungen zuzulassen. Die angrenzende Wohnbebauung wird durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ausreichend geschützt.

Ausgenommen ist zugunsten einer industriellen/gewerblichen Nutzung die Unzulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Um Probleme und Auseinandersetzungen, die zu einer Einschränkung des Gewerbes führen könnten, von vornherein auszuschließen, sind im Bereich des Industriegebietes die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB unzulässig.

Zur Stärkung der innerstädtischen Kernzone werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Lediglich Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind in einer Größe bis 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Waltershausen und der Gemeinde Hörsel ist es, die Errichtung von Anlagen regenerativer Energien als Nebenanlagen zu ermöglichen. Um den Industriestandort aber für eine uneingeschränkte industrielle Nutzung zur Verfügung zu stellen, werden Photovoltaik-Freiflächenanlagen flächenmäßig begrenzt. Eine Obergrenze von 2000 m<sup>2</sup> bzw. 10 % der Baugrundstücksfläche soll den Unternehmen eine Eigenversorgung durch eine alternative Energieversorgung ermöglichen. Weiterhin ist zur Deckung des Eigenbedarfs an Energie die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung auf dem Dach und an der Fassade sowieso zulässig.

### **9.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine möglichst große Ausnutzbarkeit der Grundstücke und eine große Nutzungsvielfalt für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sichern.

Es werden deswegen die gem. § 17 Absatz 1 BauNVO max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und Baumassenzahl von 10, zur Sicherung der geplanten Ansiedlungsflexibilität, festgesetzt.

Damit eine große Flexibilität bei der Baukörperanordnung und -gestaltung der Industrie- und Gewerbebetriebe gewährleistet wird, wurde auf die Festsetzung von Baulinien, Firstlinien oder einer Bauweise verzichtet.

Insbesondere für Zulieferer / ergänzende Unternehmen für eine Leitansiedlung kann die Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken bestehen. Für eine eindeutige Regelung im Zuge der Entwicklung des Planbereiches wird eine begrenzende Festsetzung für die Bildung kleiner Baugrundstücke aufgenommen.

### **9.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Um die städtebauliche Ordnung gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbild Rechnung tragen zu können, wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer zulässigen Oberkante definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des am Gebäudemittelpunkt anstehenden Geländes und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen von 30 m soll den Ansiedlungsanforderungen potentieller Investoren entsprechen. Falls es der Produktionsablauf nachweislich erfordert, kann die im Plan festgesetzte max. Höhe der baulichen Anlagen mit technischen Aufbauten um bis zu 10 m überschritten werden.

### **9.5 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

In der Planung erfolgt die Festsetzung großer Baufelder, die eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung ermöglichen. Für die hier gewünschte industrielle Ansiedlung muss eine möglichst hohe Flexibilität für die Umsetzung jedes einzelnen Vorhabens gewährleistet werden können.

Die Größe der Baufelder ermöglicht ausreichend Spielraum zur Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO innerhalb dieser Flächen. Sie ist demgemäß nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zum Schutz von Natur und Landschaft soll auf den nicht überbaubaren Flächen keine Versiegelung vorgenommen werden.

Das Bauverbot und die Baueinschränkung durch Genehmigungsvorbehalt innerhalb der 100 m-Zone entlang der BAB 4 sind zu beachten.

Das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unterscheidet zwischen

1. einem **Bauverbot** für einen engeren Schutzstreifen von 40 m entlang von Autobahnen (§ 9 Abs. 1 FStrG) und
2. einer **weiteren Schutzzone** (§ 9 Abs. 2 FStrG) von 60 m, in der Genehmigungen (z. B. Baugenehmigungen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Davon betroffen sind auch die Errichtung von Werbeanlagen.

Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen. Der Bauverbotsbereich von 40 m wird als grünordnerische Maßnahmenfläche K5, tlw. K4 festgesetzt.

Darüber hinaus wurden durch das TLBV, Abt. 5 zu den Belangen der BAB A4 die folgenden Hinweise zur weiteren Beachtung übergeben:

### 1. Allgemeines

Bei den Festlegungen zur Schalldämmung von Außenbauteilen ist die Schallemission der Autobahn in ausreichendem Maß zu berücksichtigen.

Infolge der durch die Bundesautobahnen erzeugten Schadstoffemissionen bestehen gegen den Straßenbaulastträger keine Ansprüche hinsichtlich baulicher oder anderer Schutzmaßnahmen sowie Entschädigungsleistungen jeglicher Art.

Bei der Fassadengestaltung der Hochbauten und Errichtung von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass jegliche Blendwirkung auf die Autobahn ausgeschlossen ist.

Vor Baubeginn sind rechtzeitig vom beauftragten Bauunternehmen bei der zuständigen Autobahnmeisterei Erfurt sowie vom Streckenbetreiber VIA SOLUTION THÜRINGEN Schachterlaubnisse einzuholen.

### 2. Wasserleitung DN200GGG

Die Versorgung der TRA mit Trink- und Löschwasser muss auch während der Bauzeit ununterbrochen gewährleistet werden.

Eine Verlegung der Trinkwasserleitung DN300GGG am Dammfuß der BAB A4 sowie Mitbenutzungen von Entwässerungsanlagen der BAB A 4 sind unzulässig. Es ist ein **Mindestabstand von 30 m** von der Außenkante der Mulde am Dammfuß einzuhalten.

### 3. Regenrückhaltebecken

Der Mindestabstand der Regenrückhaltebecken (Außenkante) muss mindestens 30 m zum Dammfuß der Autobahn betragen.

### 4. Entwässerung

Der nächste prinzipiell mögliche Querungspunkt der Entwässerungsleitungen West (Freispiegel- und Druckleitung) befindet sich mindestens 30 m westlich des letzten Bohrpfahles der Lärmschutzwand Hörselgau (entspricht ca. Betr.-km 250,585).

### 5. Zugänglichkeit

Der Straßenbauverwaltung ist für den Bereich zwischen dem Dammfuß der BAB A 4 und der Außengrenze des IG 5 jederzeit Zugang zu gewähren. Dieser ist dinglich zu sichern. Im Rahmen der weiteren Planung zum Bebauungsplan ist eine Zuwegung für den Betriebsdienst in diesem Bereich erforderlich.

Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten kann eine Zugänglichkeit gesichert werden.

Dem nachfolgenden Planausschnitt ist die Berücksichtigung des geforderten Abstandes von 30 m ab Dammfuß zu entnehmen.



Abbildung 23: Übersichtsplan zum 30 m Abstand zum Dammfuß<sup>23</sup>

## 9.6 Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Straßenverkehrsflächen

Die Linienführung der Verkehrsanlagen ist so angelegt, dass optimale verwertbare Grundstücksgrößen für Industrieansiedlungen entstehen.

Die Anbindung des Plangebietes an die Erschließungsstraßen erfolgt über die L 1027, welche sich im Süden befindet. Dadurch ist die Industriegroßfläche überregional (BAB A4 Anschlussstelle Gotha- Boxberg) verkehrstechnisch erschlossen.

Für eine fachgerechte Anbindung des Plangebietes hat das Büro BERNARD Gruppe ZT GmbH im Juli 2020 eine Verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet. Im Ergebnis wurde die Variante 5 mit der Annahme von ca. 12.600 Kfz / 24 h für den gesamten Planbereich für die weitere Planung zugrundegelegt. Hierbei ergeben sich aus Richtung Wahlwinkel 2 Rechtsabbiegespuren und aus Waltershausen kommend 1 Linksabbiegespur ins Plangebiet sowie aus dem Plangebiet jeweils 1 Links- und Rechtsabbiegespur.

<sup>23</sup> LEG Thüringen



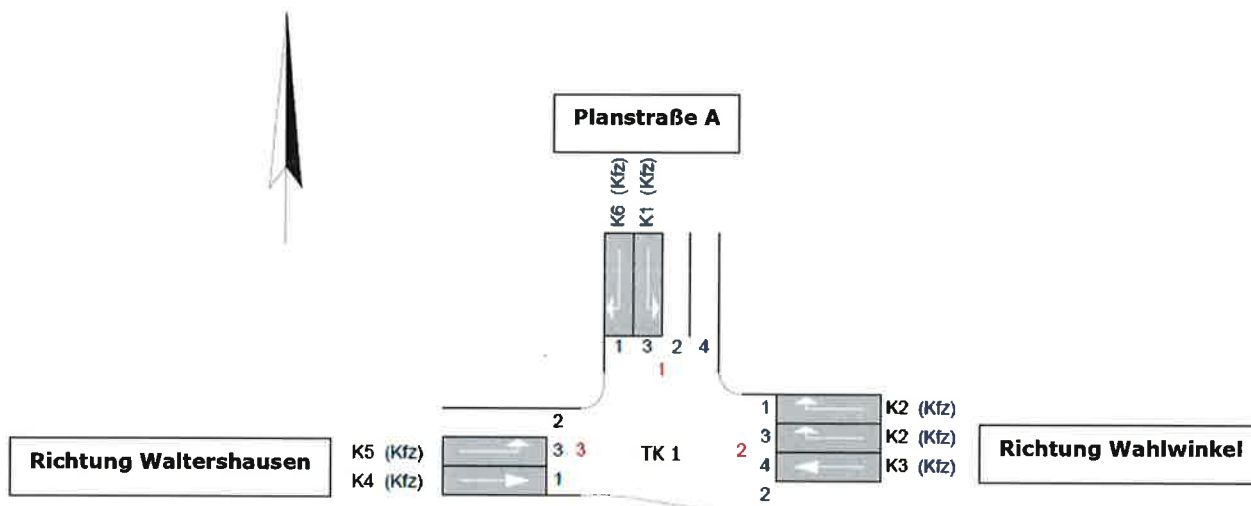


Abbildung 24: Anbindung des Plangebietes an die L1027 Variante 5<sup>24</sup>

Als erforderliche Stauraumlängen wurden für die Variante 5:

- Linksabbieger aus Richtung Waltershausen: 17 Fahrzeuge (131 m)
- Rechtsabbieger aus Richtung wahlwinkel: 15 Fahrzeuge (96 m) – 2 Abbiegespuren
- Linkseinbieger aus IG 5: 38 Fahrzeuge (258 m)
- Rechtseinbieger aus IG 5: 9 Fahrzeuge (68 m) aufgezeigt.<sup>25</sup>

Im Ergebnis der Mikrosimulation im Zuge der Lichtsignalplanung stellte sich heraus, dass der Ansatz in der VTU von 2020 keine ausreichende Leistungsfähigkeit am Aufbindepunkt gewährleistet. Insbesondere betrifft dies den Verkehr aus dem Planbereich kommend in Richtung Wahlwinkel. Hier werden 2 Linksabbiegespuren erforderlich.<sup>26</sup> Derzeit erfolgt eine Überarbeitung der Planung zur verkehrstechnischen Anbindung des Planbereiches von der L 1027 aus. Nach jetzigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine fachgerechte Anbindung ermöglichen.

Die Lage des Knotenpunktes ins Plangebiet wurde so gewählt, dass eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung vorgenommen werden kann.

Die innere Erschließung wird durch öffentliche Straßen realisiert. Die Planstraße A verläuft vom Knotenpunkt Richtung Norden und von da aus nach nordöstlich, wo sie in eine Wendeanlage mündet. Ein zusätzlicher Abzweig (Planstraße B) verläuft entlang der bestehenden Gashochdruckleitung nach Nordwesten und endet ebenfalls in einem Wendehammer. Auf Grund der noch offenen Entscheidung, ob eine abschnittsweise Entwicklung des Planbereiches vorgenommen wird, wird im Bereich der Planstraße B eine weitere Wendeanlage festgesetzt, durch die die verkehrstechnische Erschließung vorerst nur eines 1. Bauabschnittes gewährleistet werden kann.

<sup>24</sup> VTU, BERNARD Gruppe ZT GmbH im Juli 2020

<sup>25</sup> VTU, BERNARD Gruppe ZT GmbH im Juli 2020

<sup>26</sup> Protokoll vom 03.02.2022, Vorstellung Planungsstand Verkehrsanlagen

Es wird bewusst auf weitere Stichstraßen verzichtet, da das Gebiet für Großflächenansiedlungen gesichert und eine kleinteilige Parzellierung möglichst vermieden werden soll.

In einem Industriegebiet liegt die vorrangige Funktion der Straßen in der Verkehrserschließung. Der Straßenquerschnitt der Planstraßen ergibt sich im Detail aus der Erschließungsplanung. Im Bebauungsplan werden hierfür Erschließungskorridore freigehalten.

Die Abbildung zeigt den vorerst geplanten Regelquerschnitt. Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche in einer Breite von 15 m festgesetzt. Ein Zurückbleiben hinter dieser Fläche ist möglich.

### Regelquerschnitt Variante 2 Planstraße A/ B

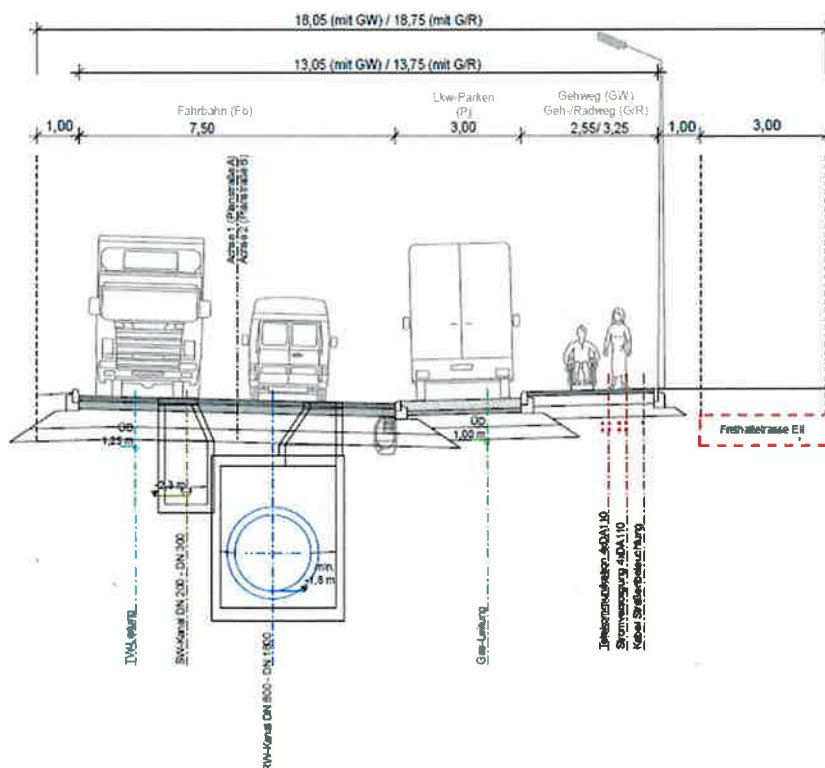


Abbildung 25: Geplanter Regelquerschnitt Planstraßen A und B<sup>27</sup>

Die LKW-Stellplätze werden entlang der Planstraßen geführt. Unterbrochen werden die Stellflächen nur im Bereich möglicher Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr.

Bestandteil der Verkehrsflächen ist ein gemeinsamer Geh-Radweg.

Der Freihaltestreifen ELT ist Teil des künftigen Baugrundstückes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

### Fläche für Bahnanlagen

<sup>27</sup> AFRY ICL, Januar 2022

Bereits im Jahr 2012 wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Gleisanschluss der Industriegroßfläche an die vorhandene Gleisstrecke Fröttstedt-Friedrichroda erarbeitet. 2018 erfolgte eine Aktualisierung der Studie auf Grundlage neuer Gegebenheiten (z.B. neue Sicherheitstechniken auf der vorhandenen Bahnanlage).

Mit Bescheid des TMIL vom 19.12.2018 wurde der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 2 Abs.2 EKrG für eine höhengleiche Kreuzung der Bahnanlage mit der Gemeindestraße Waltershausen-Hörselgau abgelehnt. Damit ist im gegebenen Fall die Errichtung eines wirtschaftlich aufwendigen Brückenbauwerkes erforderlich.

Auf Grund der derzeit nicht absehbaren Umsetzung des Bahnanschlusses werden im Bebauungsplan die Festzungen so vorgenommen, dass eine Errichtung einer Bahnanlage auch künftig möglich sein wird. Konkrete Festsetzungen werden diesbezüglich jedoch nicht getroffen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün parallel zur Planstraße A wird auch bei Entwicklung des Plangebietes eine Überbauung, die der Errichtung einer Bahnanlage entgegenstehen könnte, verhindert.

Die planungsrechtliche Sicherung einer künftigen Bahnanlage, die auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zur Anbindung an die vorhandene Gleisstrecke betrifft, erfolgt dann über ein Planfeststellungsverfahren. Eine mögliche Linienführung wird in der Planzeichnung angedeutet.



Abbildung 26: Ausschnitt B-Plan Entwurf April 2022 mit möglicher Trasse eines Bahnanschlusses<sup>28</sup>

### Private Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb des Baufeldes soll eine weitere Versiegelung vermieden werden.

<sup>28</sup> LEG Thüringen

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

Parallel zum B-Plan wurde ein integrierter Grünordnungsplan mit Umweltbericht erarbeitet. Die Festsetzungen zur Grünordnung ermöglichen es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern bzw. zu minimieren und das Vorhaben unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten in den Landschaftsraum einzubinden.

Die Gesamtheit aller Maßnahmen wird dem Ausgleich, der durch die Planung verursachten Eingriffe, dienen.

#### **Gemäß Grünordnungsplan werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:**

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet die Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) mit der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt. Sie sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes kann nur ein Teil des Ausgleichs erbracht werden. Hier werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von fünf gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

**K1: Wiesen-/ Saum-/ Gehölz- Komplexe**

**K2: Streuobstwiesen**

**K3: Laubgehölzhecken**

**K4: Saumgesellschaften**

**K5: Begrünung der Uferrandbereiche**



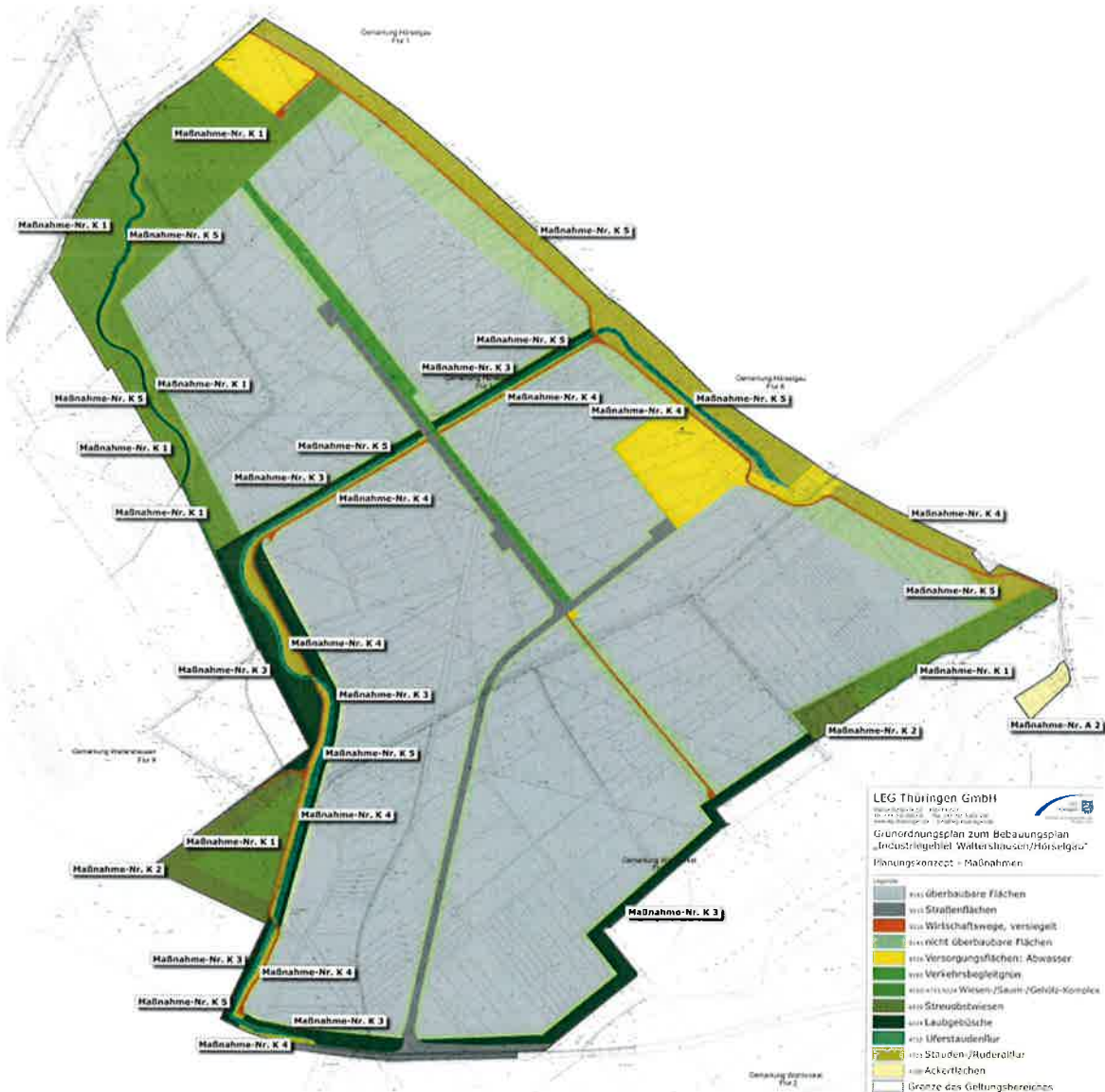


Abbildung 27: Übersichtsplan zu den Kompensationsmaßnahmen im 1. Geltungsbereich<sup>29</sup>

**Gemäß Grünordnungsplan werden die folgenden Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. und 3. Geltungsbereich festgesetzt:**

Der erforderliche Kompensationsumfang kann innerhalb des Hauptplangebietes nicht umgesetzt werden. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Hauptplangebietes (1. Geltungsbereich) erforderlich. Es erfolgt die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2:

**A 1: Amphibienschutzmaßnahmen an der L 1025**

Die Trasse der L 1025 zwischen Schnepfenthal- Rödichen und Ernstroda liegt innerhalb des FFH- Gebietes Nr. 206 „Mähwiesen um Waltershausen und Cumbacher Teiche“, dieses Gebiet besitzt eines der bedeutendsten Kammolchvorkommen Thüringens. Die L 1025 zerschneidet die Amphibien-

<sup>29</sup> Planungsbüro TEPE, GOP März 2022

Wanderkorridore zwischen Sommer- und Winterquartier, wodurch hohe Mortalitätsraten zu verzeichnen sind.

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst den Einbau von 31 Amphibientunneln in den Straßenkörper und die Errichtung von 3.460 m Schutzzäune einschließlich beiderseitiger Leiteinrichtungen und Umkehrelemente. Damit soll eine ganzjährige Durchlässigkeit und somit die Aufhebung der Zerschneidungswirkung der Amphibienlebensräume erreicht werden.

Die Maßnahme befindet sich größtenteils im Gemeindegebiet Friedrichroda. Friedrichroda wurde im Verfahren beteiligt und hat grundsätzlich seine Zustimmung zur Umsetzung der Maßnahme erteilt.

Mit dem Land Thüringen und den Kommunen ist die Herabstufung der L 1025 zur Gemeindestraße besprochen. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme einschließlich der einhergehenden erforderlichen Maßnahmen wird eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Friedrichroda, der Stadt Waltershausen und der LEG Thüringen als durch den Erschließungsverband beauftragten Entwicklungsträger getroffen.

Mit der Übergabe der Entwurfsvermessung im November 2021 erfolgt die Erarbeitung der Entwurfsplanung für die Errichtung der Krötentunnel mit Amphibienleiteinrichtungen. Die LEG Thüringen wird die Grundstücksverfügbarkeit der betroffenen Flächen herstellen und Abstimmungen mit den angrenzenden Pächtern führen.



Die Untere Naturschutzbehörde des LRA Gotha kann keine weitere Maßnahme mit einem derartigen Ausgleichspotential für den durch die Industriegroßfläche verursachten Eingriff in Aussicht stellen.

**Abbildung 28:** Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahme A1 2. Geltungsbereich<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Planungsbüro TEPE, LEG Thüringen

Durch die Untere Naturschutzbehörde werden die folgenden Hinweise und Forderungen zur weiteren Beachtung benannt:

Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Amphibienschutzmaßnahmen ist der UNB vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zur Beurteilung vorzulegen.

Entlang der Ortsverbindungsstraße zwischen Schnepfenthal und Ernstroda gibt es mehrere Zufahrten zu den südlich gelegenen Feldern. Die Amphibienleiteinrichtungen müssen an diesen Stellen in einer quer zur einmündenden Fahrbahn verlaufenden Amphibienstopprinne mit einer entsprechenden Gitterrostabdeckung versehen werden, welche verhindert, dass die Amphibien infolge der unterbrochenen Leiteinrichtung auf die Fahrbahn gelangen. Diese Bauteile sind bisher in der Planung nicht erwähnt.

Aufgrund der Lage in einem äußerst sensiblen Landschaftsbereich und der direkten Auswirkungen der Baumaßnahmen auf geschützte Arten wird eine ökologische Bauüberwachung (ök. BÜ) für alle Arbeiten im 2. Geltungsbereich gefordert. Das mit der ök. BÜ beauftragte Fachbüro/der beauftragte Fachplaner muss über besondere Gebietskenntnis verfügen und fundierte Kenntnisse über die Amphibien und deren Wanderbeziehungen in diesem Bereich verfügen. Das entsprechende Büro bzw. die Person ist der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld zu benennen und während der gesamten Bauphase mit entsprechenden Befugnissen, auch zur Anleitung/Weisung der Ausführenden, auszustatten. Das Büro/der Planer ist zu den Bauberatungen zu laden, bei naturschutzfachlichen Problemen hinzuzuziehen und hat den Baufortschritt regelmäßig zu dokumentieren.

## A 2 : Entsiegelungsmaßnahme im Bereich Fahrsilo Wahlwinkel

Für eine bodenverbessernde Maßnahme wird die Entsiegelungsmaßnahme A 2 als 3. Geltungsbereich in die Planung aufgenommen. Die versiegelten Flächen des Silos werden dabei wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.



Die LEG Thüringen ist Eigentümer der betroffenen Fläche, einer Umsetzung steht daher nichts entgegen.

Abbildung 29: Übersichtsplan zur Kompensationsmaßnahmen A2 3. Geltungsbereich<sup>31</sup>

### 9.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung/ Nutzungen wurde unter Berücksichtigung aller Vorbelastungen für die geplante Industriegebietsfläche eine Geräuschkontingentierung durchgeführt.

<sup>31</sup> Planungsbüro TEPE, LEG Thüringen

Unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich vorliegenden Urteils des BVerwG Az.: 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 wurde die Schallimmissionsprognose mit Stand Dezember 2021 dahingehend überarbeitet, dass ein uneingeschränktes Baugebiet ausgewiesen wird. Entsprechend rechtlicher Kommentare wurde eine ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Fläche mit 65 dB(A) tags und nachts belegt. Ein weiteres Anliegen zur Überarbeitung der Schallimmissionsprognose war die Prüfung, welcher Lärmschutz durch die Errichtung der Wallanlage erzielt werden kann. Die Prognose wurde daher in verschiedenen Varianten, auch in Bezug auf die Lage der uneingeschränkten Baufläche, berechnet. Berücksichtigung in den vorliegenden Planunterlagen fand die

Variante 2:

- Lage des uneingeschränkten Baugebietes im (möglicherweise) 1. BA
- Wegfall des Lärmschutzwalls.

Die berechnete Wirkung des Walls steht nicht im Verhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand, diesen herzustellen. In der Planung wird nunmehr ein Bereich GI 3b neu festgesetzt.

Zulässig sind danach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

**Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>**

Teilgebiet	LEK, tags [ dB (A) / m <sup>2</sup> ]	LEK, nachts [ dB (A) / m <sup>2</sup> ]
GI 1	69	53
GI 2	70	57
GI 3a	70	57
GI 3b	65	65
GI 4	70	54
GI 5	65	49
GI 6	66	50
GI 7	68	52

Die vorangestellten berechneten Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) wurden in die Planung übernommen, um sicherzustellen, dass die Nutzungen an den betreffenden Immissionsorten ausreichend geschützt sind.

Mit den Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten wird der Schutz der umliegenden Bebauung vor Störungen aus dem Industriegebiet gewährleistet.

Im Fokus der schalltechnischen Untersuchung standen die einzelnen Wohngebäude an der Gothaer Straße, südwestlich des Plangebietes, sowie die am nächsten gelegene Wohnbebauung von Waltershausen, Wahlwinkel und Hörselgau. Festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel aus bereits rechtskräftigen Planungen wurden ebenfalls in die Berechnungen einbezogen.

In der Planzeichnung wurden dazu die Grenzen der Teilflächen festgesetzt und in der Nutzungsschablone die Werte der Emissionskontingente angegeben.



### 9.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Planbereich werden mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen für die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Medien und mit den entsprechenden Breiten zu belastende Flächen festgesetzt. Innerhalb der mit einem GFLR zu belastenden Flächen sind Wartungswege für die Ver- und Entsorgungsunternehmen zulässig. Im Havariefall ist eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen zulässig. Zudem wird in den Bereichen GFLR 2 - 12 der Öffentlichkeit ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht ausschließlich mit Fahrrädern eingeräumt. Im Einzelnen:

Bezeichnung	Medium	Breite der zu belastenden Fläche
LR 1	Elektro	4 m
GFLR 2	Gas / Elektro	8 m
GFLR 3	Trinkwasser	6 m
GFLR 4	Elektro	5 m
GFLR 5	Schmutzwasser	7,5 m
GFLR 6	Schmutzwasser	6 m
GFLR 7	Regenwasser / Schmutzwasser	10 m
GFLR 8	Regenwasser / Schmutzwasser / Elektro	10 m
GFLR 9	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser	10 m
GFLR 10	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Gas	12 m
GFLR 11	Gas	6 m
GFLR 12	Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser / Elektro	10m

Diese belasteten Flächen dienen dem Schutz der Leitungen vor Überbauung und vor einer dauerhaften Nutzung, die der Ausübung des Leitungsrechtes entgegenstehen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit kann die dauerhafte Zugänglichkeit sicherstellen.

Der nachfolgenden Übersicht sind die geplanten Wegführungen, die sich aus dem System der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen ergeben, zu entnehmen.

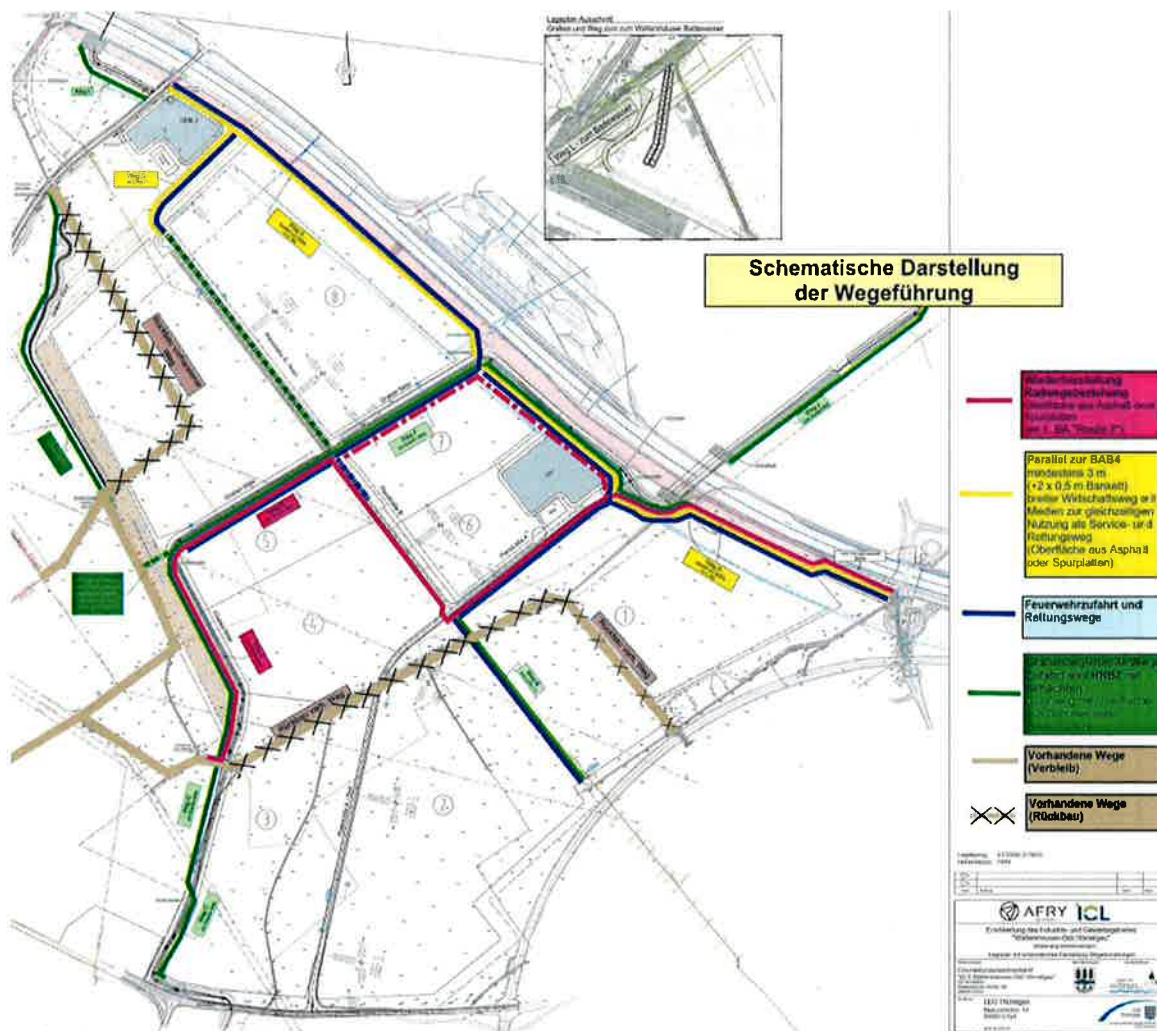


Abbildung 30: Schematische Übersicht zu den geplanten Wegebeziehungen<sup>32</sup>

## 9.10 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung wurden in der letzten Beratung mit dem WAG am 03.03.2022 die folgenden Festlegungen getroffen:

In gemeinsamer Abstimmung wurde die Variante 3 als Vorzugsvariante festgelegt. Die Variante berücksichtigt 2 Bauabschnitte.

Zur Versorgung der Industriegroßfläche mit Trinkwasser wird es erforderlich, die vorhandene Trinkwasserhauptleitung DN 200 auf einer Teillänge durch eine größere Hauptleitung DN 300 zu ersetzen. Diese ist - ausgehend vom vorhandenen Wasserzählerschacht Wahlwinkel - neu zu verlegen. Die Trasse verläuft am nordöstlichen Rand des Gebietes zunächst in einem dafür vorgesehenen Leitungskorridor parallel zur Autobahn. In Höhe der Planstraße B schwenkt die Trasse in südliche Richtung ab und verläuft weiter über die Planstraßen. Entlang der Bebauungsgrenze verläuft die Trasse weiter in nördliche Richtung in einem dafür vorgesehenen Leitungskorridor bis zur vorhandenen Trinkwasserhauptleitung. An diese wird

<sup>32</sup> AFRY ICL

im Bereich der Bebauungsgrenze ein neuer Anschluss hergestellt und die vorhandene Leitung zwischen Bebauungsgrenze und vorhandenen Wasserzählerschacht Wahlwinkel außer Betrieb genommen.

In der nachfolgenden Darstellung ist schematisch die Trinkwasserversorgung des Plangebietes in 2 Bauabschnitten zu ersehen.

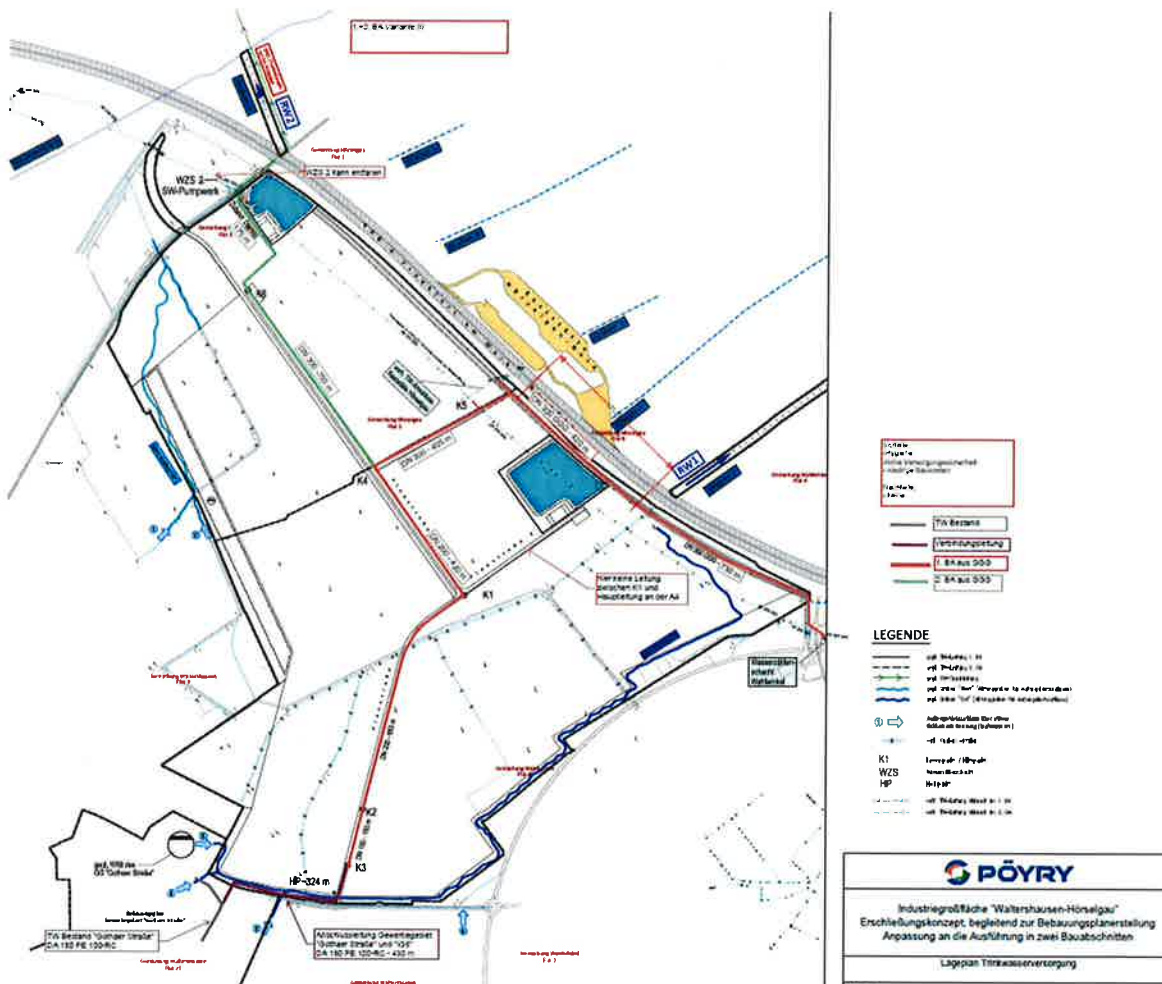


Abbildung 31: Schematische Darstellung der Trinkwasserversorgung in Bauabschnitten, Vorzugsvariante 3<sup>33</sup>

Zusammenfassend wurde in der Beratung festgestellt, dass die Neuverlegung der Trinkwasserleitung DN 300 im Erschließungsgebiet zu stabilen Verhältnissen im Plangebiet führt. Um jedoch die am Ende der „Trinkwasserhauptleitung Hirzberg“ gelegenen Hochbehälter Ziegenberg und Striemelsberg auch bei Trinkwasserspitzenbedarf und im Havariefall befüllen zu können, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Nach der Erschließung des 1. Bauabschnittes kann der Trinkwasserbedarf und eine Befüllung der Hochbehälter von 2 l/s abgesichert werden. Die stabile Befüllung der Hochbehälter ist jedoch bei der „Havarieversorgung der Gemeinde Hörsel“ nicht gegeben. Es werden zusätzliche noch abschließend festzulegende Maßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich.



Mit der weiteren Erschließung des 2. Bauabschnittes kann auch der Trinkwasserspitzenbedarf nicht ohne weitere Maßnahmen außerhalb des Erschließungsgebietes sichergestellt werden.

### Löschwasserversorgung

Die abzusichernde Löschwassermenge ist als Grundschutz für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 kann bei einem Industriegebiet (GI) von einem erforderlichen Grundschutz in Höhe von  $192 \text{ m}^3/\text{h}$  ausgegangen werden. Ob eine Minderung des Grundschutzes in Teilbereichen auf  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  möglich ist, kann erst entschieden werden, wenn die konkrete bauliche Nutzung und Bauart feststehen.



Zur Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen für den Grundschutz in der erforderlichen Höhe von  $192 \text{ m}^3/\text{h}$  ist von zusätzlichen Maßnahmen wie der Errichtung von Löschwasserbehältern auszugehen. Die Ergebnisse der Berechnungen mit einem Löschwasserbedarf von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  zeigen, dass diese Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein Zufluss zu den Hochbehältern ist dabei nicht möglich. Im Brandfall mit einem Löschwasserbedarf von  $192 \text{ m}^3/\text{h}$  über 2 Stunden ist vertretbar, da  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  im Erschließungsgebiet über die Löschwasserbehälter bereitgestellt werden. Nach einem Havariefall werden diese stets neu befüllt.

Abbildung 32: Übersicht Löschwasserversorgung mit Löschwasserbehälter<sup>34</sup> (Quelle: LEG )

Die Löschwasserbehälter sind so anzuordnen, dass sie den Regeln des Arbeitsblattes W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, gerecht werden. Dementsprechend erfasst der Löschwasserbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Eine flächendeckende Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Festsetzung der Löschwasserbehälter) nicht gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Bedarf für die Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen des Bauantrages durch den Bauherrn nachzuweisen.

Mögliche Feuerwehrezufahrten sind der Abbildung 29 zu entnehmen.

<sup>34</sup> Pöyry, LEG Thüringen



### Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und einer möglichen abschnittswisen Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine „Teilung“ des Erschließungsgebietes in einen „östlichen“ und einen „westlichen“ Bereich.

Das anfallende Schmutzwasser (SW) wird über SW-Kanäle abgeleitet, die im Wesentlichen im Verkehrsraum der Erschließungs- / Planstraßen bzw. in einem zu schaffenden Trassenkorridor parallel zur Bundesautobahn angeordnet sind. Der parallel zur BAB 4 zu verlegende SW-Kanal des 1. BA und der aus der Planstraße B kommende SW-Kanal des 2. BA sollen in der nordöstlichen Ecke des Erschließungsgebietes zusammengeführt werden, wobei anfallendes Schmutzwasser dem geplanten SW-Pumpwerk zugeleitet werden soll.

Die Behandlung des in Waltershausen und den umliegenden Gemeinden anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der 3,5 km vom Industriegebiet entfernten Kläranlage Fröttstedt. Die Kläranlage, welche für 15.000 EW ausgelegt wurde, ist ausgelastet. Im Ergebnis von Variantenuntersuchungen wurde die Erweiterung der Kläranlage Fröttstedt durch Erweiterung der biologischen Stufe und Schlammmentwässerung auf der Kläranlage Fröttstedt als Vorzugsvariante herausgearbeitet.

Das zu behandelnde Abwasser wird der KA Fröttstedt im Wesentlichen über den aus Waltershausen kommenden weiter durch Hörselgau und Fröttstedt führenden Hauptsammler (Mischwasserkanal DN 600) zugeleitet.

### Regenwasserableitung

#### *Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltung*

Auf Grund der vorliegenden Baugrundsituation bestehen ungünstige Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Nach der vorliegenden Konzeption wird das Oberflächenwasser der öffentlichen und privaten Flächen über Regenwasser-Kanäle abgeleitet, die im Verkehrsraum der Erschließungs-/ Planstraßen A und B und in einem parallel zur Bundesautobahn zu führen sind.

Das anfallende Regenwasser wird der Hörsel und dem Badewasser, als Vorfluter für das Plangebiet, gedrosselt zugeführt. Eine Regenrückhaltung innerhalb des Gebietes ist dementsprechend zwingend erforderlich. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Einleitbedingungen wird das zu entwässernde Plangebiet geteilt in einen östlichen, d.h. der Hörsel zufließend und einen westlichen Teil, d.h. dem Badewasser zufließenden Bereich. Dies kommt einer abschnittswisen Entwicklung des Plangebietes entgegen.

Das in den bestehenden Entwässerungsgräben 2. Ordnung geführte Regenwasser wird in einem mittig gelegenen umzuverlegenden Graben gebündelt abgeleitet zu den Regenrückhaltebecken geführt.

Für die gedrosselte Ableitung des Regenwassers aus den Regenrückhaltebecken sind Durchörterungen der BAB A4 erforderlich. Dies erfordert umfangreiche bauliche Maßnahmen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan gesichert.

Derzeit erfolgen durch die ARGE Pöyry ICL vertiefende Planungen zur Umsetzung der technisch aufwendigen Maßnahmen. Der Planungsprozess erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Zweckverbänden und Behörden.

Zur Umverlegung der Gräben 2. Ordnung erfolgte eine UVP-Vorprüfung. Im Ergebnis ist die Umverlegung der Gräben über eine Plangenehmigung zulässig, sofern die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit nachgewiesen werden kann.

### Versickerung

Für das geplante Industriegebiet im Gesamten kann z.Z. nicht davon ausgegangen werden, dass die Abflüsse von den befestigten Flächen hinsichtlich ihrer Stoffkonzentration und der möglichen Grundwasserbeeinflussung bei einer gezielten Regenwasserversickerung gemäß ATV-DVWK-A 138 sämtlich als „tolerierbar“ eingestuft werden können, da verschmutzungs-/immissionsrelevante Industriebetriebe bzw. Produktionsprozesse möglich sind. Da in diesem Fall Abflüsse von Flächen zu berücksichtigen wären, die eine Versickerung ausschließen würden, ist eine zentrale Versickerung gemäß ATV-DVWK-A 138 nicht vorgesehen. „Zentrale“ Versickerungsanlagen sind vor allem aufgrund der vorhandenen Baugrund- und Grundwassersituation und den aus der Topografie resultierenden Kanaltiefen bei dem zu beachtenden Grundwasserstand nicht zu realisieren. Die Möglichkeit direkt auf den einzelnen Grundstücken dezentrale Versickerungsanlagen zu errichten, um eine Teilversickerung von nicht schädlich verunreinigten Wässern (z. B. von PKW-Parkplatzflächen) mittels teilversiegelter Oberflächen o.ä. zu erreichen, sollte – obwohl die Bedingungen für die Versickerung vom Baugrundgutachter als insgesamt ungünstig eingeschätzt wurden - unbedingt in Anspruch genommen werden.

### Elektroversorgung

Um unabhängig vom Stromnetz der Stadt Waltershausen zu sein, ist für die Erschließung des Gebietes mit Mittelspannung der Aufbau eines autarken Netzes, ausgehend vom Umspannwerk Waltershausen, geplant.

Je nach benötigter Leistung ist möglicherweise ein Ausbau des Umspannwerkes erforderlich.

Bei einer erforderlichen Leistung bis 5 MW wird eine Erweiterung des Umspannwerkes Waltershausen durch weitere Trafostellen erforderlich. Von diesen aus ist ein Mittelspannungsring aufzubauen, über den die im Industriegebiet zu errichtenden Trafostationen gespeist werden.

Bei einer erforderlichen Leistung von mehr als 5 MW ist ein neues Umspannwerk zu errichten. Dieses kann ebenso wie das Umspannwerk Waltershausen durch die 110 KV Freileitung gespeist werden. Ausgehend vom Umspannwerk sind auch bei dieser Variante die Errichtung eines Mittelspannungsringes und die Einspeisung in die Trafostation im Industriegebiet erforderlich.

Die vorhandenen Mittelspannungsfreileitungen werden durch Mittelspannungskabel ersetzt. Im Zuge dieser Maßnahme können Bündelungen von Leitungstrassen vorgenommen werden. Die Trassenverlegung erfolgt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel der jeweiligen Erschließungsstraße. Außerhalb des Geltungsbereiches wird die unterirdische Verlegung wieder an die vorhandenen Hochspannungsmasten angebunden.

Die erforderlichen Schutzabstände sind einzuhalten; die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Im Planungsgebiet befindet sich die 110-kV-Doppelleitung UW Gotha – UW Waltershausen – UW Eisenach. Nach Aussage der Thüringer Energie AG ist diese Leitung dinglich gesichert und wird auch zukünftig für die Energieversorgung im Raum Thüringen benötigt. Eine Verlegung wird im Zusammenhang mit der Planung nicht erfolgen.

Das heißt, Maßnahmen, die den Betrieb, die Wartung sowie die Störungsbeseitigung betreffen, müssen jederzeit möglich sein. Geplante Änderungen am Geländeneiveau und Anpflanzungen im unmittelbaren Schutzstreifen der 110-kV-Anlage bedürfen einer gesonderten Abstimmung bzw. Planung.

#### Gasversorgung

Das Erschließungsgebiet wird von Südosten nach Nordosten durch eine Gashochdruckleitung DN 150 der Energieversorgung Inselsberg GmbH gequert. Zurzeit handelt es sich um eine reine Transportleitung, diese kann aber als Anschlussleitung für die Erschließung des Gebietes genutzt werden.

Die vorgesehene öffentliche Planstraße B verläuft im Bereich der Gashochdruckleitung. Zwischen den Baugebieten GI 1 und GI 2 wird ein Leitungsrecht für die Führung dieser Gashochdruckleitung aufgenommen, so dass insoweit davon auszugehen ist, dass eine Verlegung der Leitung nicht notwendig ist.

Entsprechend der Erschließungsstudie zur Machbarkeitsstudie der Pöyry GWK GmbH ist zur Versorgung des Industriegebietes an die bestehende Hochdruckleitung DN 150 ein neuer Anschluss anzuordnen und diesem nachfolgend eine neue Gasdruckregleranlage anzuordnen. Ausgehend von der Reglerstation kann das Versorgungsnetz des Industriegebietes mit einem Versorgungsdruck von 5 bar als Hochdruckversorgung ausgebildet werden. Die Gasdruckreglerstation ist Bestandteil des Bebauungsplanes, die Einordnung erfolgte an der Planstraße A, Abzweig Planstraße B.

#### Telekommunikationslinien

Mit der Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird die Versorgung des Plangebietes ermöglicht.

#### Abfallrecht/Boden/Grundwasser

Gemäß § 7 Absatz 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 8 KrWG zu verwerten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 KrWG verpflichtet, diese nach den Grundsätzen der gemeinwohlerträglichen Abfallbeseitigung zu beseitigen.

Grundsätzlich ist es Planungsziel, den anfallenden wertvollen Oberboden durch Umsetzung der einzelnen Vorhabensmaßnahmen im Geltungsbereich zu verbringen. Boden, der nicht im Gebiet verbleiben kann, ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auf dann geeigneten geringwertigen Flächen zu verbringen. Dies entscheidet sich jedoch erst mit der Entwicklung des Plangebietes bei genauer Kenntnis der einzelnen Vorhaben.

Bei Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzu-

zeigen. Ist bei Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

#### Abfallentsorgung

Anfallende Abfälle sind gemäß § 17 KrWG in Verbindung mit § 2 (1) Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der gegenwärtig gültigen Fassung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (hier Landkreis Gotha) zur Entsorgung zu überlassen, sofern keine andere geeignete Verwertungsmöglichkeit besteht.

Bei der vorgesehenen Bebauung/Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben besteht grundsätzlich gemäß § 3 Abfallsatzung des Landkreis Gotha vom 07.12.2007 der Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Gotha.

### **9.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**

Mit der Festsetzung zur Ausführung der Einfriedungen soll eine Durchquerung des Plangebietes für Kleintiere möglich sein.

Des Weiteren werden spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz vor Vogelanflug und als Schutz vor Blendwirkung zur Autobahn.

### **10. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs.5 BauGB**

Weitergehende Untersuchungen auf Kampfmittelvorkommen durch die Dr.Turra Kampfmittelbeseitigung GmbH haben nachgewiesen, dass im Plangebiet keine Kampfmittel vorzufinden sind. Eine Kennzeichnung von Bereichen möglicher Kampfmittelvorkommen ist daher nicht mehr Bestandteil der Planung.

### **11. Störfallschutz**

Die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-RL) vom 30. November 2016 (BGBl. I S.2749) ist seit dem 7. Dezember 2016 in Kraft.

Ein wesentlicher planungsrelevanter Inhalt der Seveso-III-RL ist gem. Art. 13 Abs.2 RL, a) dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und- soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in Kraft seit 13. Mai 2017 erfolgt die Übersetzung der Seveso-III-RL in nationales Recht.



Im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan wird der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ angewendet, um entsprechend § 3 Abs.5c BImSchG einen angemessenen Sicherheitsabstand zwischen den baulichen Anlagen (Betriebsbereichen) und dem benachbarten Schutzobjekt zu ermitteln.

Von der Planung als betroffene nächstgelegene schutzbedürftige Gebiete wurden ermittelt:

- insbesondere die Ortslagen Waltershausen / Hörselgau / Wahlwinkel

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die späteren industriellen/gewerblichen Nutzungen auf den geplanten Flächen nicht bekannt und damit auch keine konkrete Lage und Beschaffenheit der Anlagen der künftigen Betriebsbereiche (Planung ohne Detailkenntnisse). Daher ist es nicht möglich, schon jetzt sicherheitstechnische Maßnahmen, Schutzflächen oder aktive bzw. passive Schutzmaßnahmen usw. bei der Bewertung der Abstandsermittlung zu berücksichtigen. Insbesondere ist bis zum Zeitpunkt der Satzung kein Investor bekannt, der beabsichtigt, einen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegenden Betrieb anzusiedeln.

## Anhang 1

### Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände

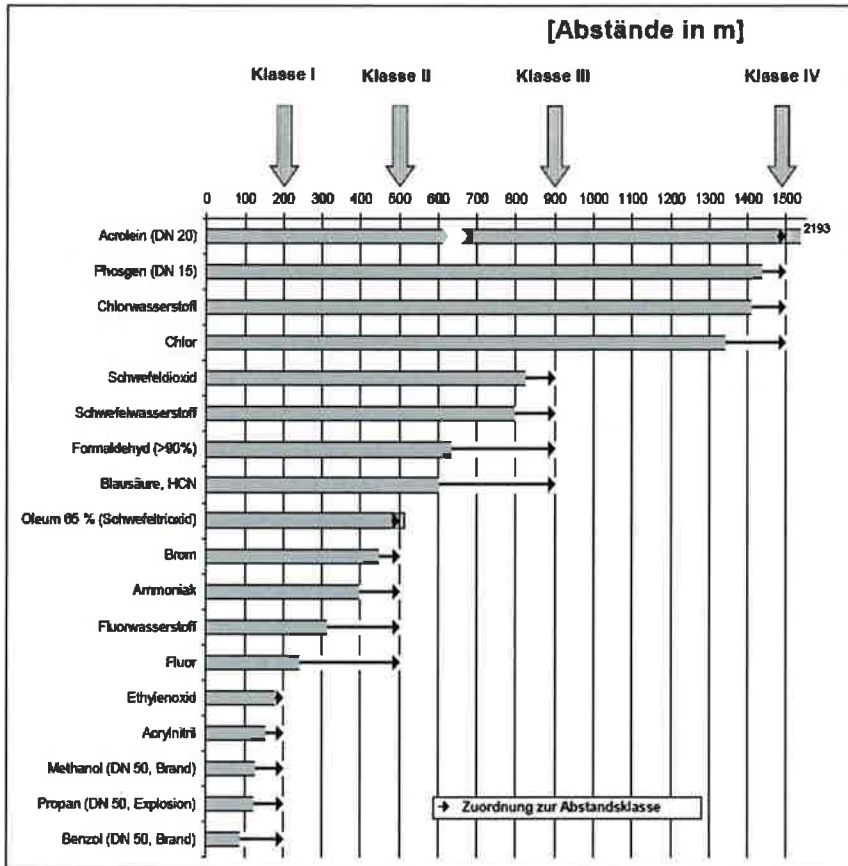


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

**Anmerkung:**

- a. Wegen eines geänderten ERPG-2-Wertes musste für den Stoff Acrolein eine neue Berechnung durchgeführt werden. Danach ergibt sich ein Achtungsabstand von rund 2190 m. Es wurde aber keine neue Abstandsklasse eingeführt (s. a. Anhang 2 Kap. 2.1)
- b. Der Stoff HCl liegt überwiegend als Druckgas vor. Dies wurde in der Abb.1 sowie in Anhang 2 berücksichtigt.

Die Abstandsempfehlungen des Leitfadens beziehen sich nur auf den Menschen bzw. dessen Leben und dessen körperliche Unversehrtheit als zu schützende Rechtsgüter.



Abbildung 33: Übersicht zu den Abstandsklassen <sup>35</sup>

Aus dem vorangestellten Übersichtsplan ist ersichtlich, dass der gesamte Planbereich (mit geringen Ausnahmen) von der Abstandsklasse III betroffen ist. Damit ist ein Umgang mit Chlor, Chlorwasserstoff, Phosgen und Acrolein, Blausäure, Formaldehyd, Schwefelwasserstoff und Schwefeldioxid unzulässig.

Die hier übernommenen Empfehlungen für die Bemessung angemessener Abstände ersetzen für die konkreten Vorhaben weder Maßnahmen nach dem Stand der Sicherheitstechnik zur Verhinderung von Störfällen gem. § 3 Abs.1 StörfallV noch andere Maßnahmen nach § 3 Abs.3 StörfallV. Die dann zu genehmigenden Anlagen werden nach den Bestimmungen des BImSchG, der StörfallV sowie den sonstigen zu berücksichtigenden Vorschriften und Regelwerken, und damit nach dem Stand der Sicherheitstechnik zu errichten und zu betreiben sein.

<sup>35</sup> Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung, LEG Thüringen

## 12. Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>1.793.294 m<sup>2</sup></b>	<b>179,3 ha</b>			
<b>Bauflächen</b>	<b>1.289.270 m<sup>2</sup></b>	<b>128,9 ha</b>	<b>72%</b>		
<b>Industriegebiete</b>	<b>1.289.270 m<sup>2</sup></b>			<b>Parzelle</b>	<b>1.284.480 m<sup>2</sup></b>
1	250.613 m <sup>2</sup>			1	109.057 m <sup>2</sup>
				2	141.556 m <sup>2</sup>
2	238.026 m <sup>2</sup>			3	104.105 m <sup>2</sup>
				4	133.921 m <sup>2</sup>
3a	106.479 m <sup>2</sup>			5	41.308 m <sup>2</sup>
3b	5.000 m <sup>2</sup>			6	70.171 m <sup>2</sup>
4	178.754 m <sup>2</sup>			7	178.754 m <sup>2</sup>
5	177.091 m <sup>2</sup>			8	84.581 m <sup>2</sup>
				9	92.510 m <sup>2</sup>
6	166.718 m <sup>2</sup>			10	93.790 m <sup>2</sup>
				11	125.019 m <sup>2</sup>
7	161.799 m <sup>2</sup>			12	109.708 m <sup>2</sup>
GFLR 10	3.187 m <sup>2</sup>				
GFLR12	1.603 m <sup>2</sup>				
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>60.967 m<sup>2</sup></b>	<b>6,1 ha</b>	<b>3%</b>		
Straßenverkehrsfläche	40.739 m <sup>2</sup>				
Verkehrsfläche besonderer ZB(Wege)	20.228 m <sup>2</sup>				
<b>Grünflächen</b>	<b>392.053 m<sup>2</sup></b>	<b>39,2 ha</b>	<b>22%</b>		
Verkehrsgrün	18.953 m <sup>2</sup>				
Maßnahmen	373.100 m <sup>2</sup>				
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>51.004 m<sup>2</sup></b>	<b>5,1 ha</b>	<b>3%</b>		
RRB1	29.574 m <sup>2</sup>				
RRB2	14.555 m <sup>2</sup>				
sonstige Flächen	6.619 m <sup>2</sup>				
Gasdruckregelstation	256 m <sup>2</sup>				
<b>Summe</b>	<b>1.793.294 m<sup>2</sup></b>				

## 13. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung des Planbereiches wird von der LEG Thüringen vorgenommen. Sie umfasst alle mit der Planung und Herstellung der Grundstücksverfügbarkeiten erforderlichen Maßnahmen, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie den anschließenden Verkauf der Grundstücke und damit aller im Zusammenhang stehenden Maßnahmen.



### Flurstücksliste

### Anlage 1

#### Waltershausen Flur 9

Flurstück	TF
1940	
1941	
1942	
1943/1	
1945	
1946	
1947	
1951	TF
1952	
1953	
1954	
1955	
1956	
1957	
1958	
1959	TF
1961	TF
1962	
1977	TF
1994/1	
1995	
1996	TF
1998/1	
1999	
2000	
2001	
2002	
2003	
2004	
2005	
2006	
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	
2012	
2013	
2013/1	
2013/2	
2013/3	
2015/1	
2016	
<b>43</b>	<b>5</b>

#### Wahlwinkel Flur 4

Flurstück	TF
15	TF
16/1	TF
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	TF
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	TF
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	

75	
76	
77	
78	
79	
117/1	TF
118	
119	
120/6	
121/4	
122/4	
123/4	
125/4	
126/4	
127/4	
128/3	
129/3	
130/1	
131	
132	
133	
134	
135	
136	
137	
138	
139	
140	
141	
142	
143	
144	
145	
146	
147	
148	
149	
150	
151	
152/1	
153/5	
154/1	
256/5	
257/5	
<b>99</b>	<b>5</b>

### Hörselgau Flur 1

Flurstück	TF
228/7	
229/	
2	0

### Hörselgau Flur 5

Flurstück	TF
107	
108/1	
109/1	
110/1	
111/1	
112/1	
113/1	
114/1	
115	
116	
117	
118	
119/1	
120/1	
121/1	
122/1	
123/1	
124/1	
125/1	
126	
127/1	
128/1	
129/1	
130/1	
131/5	
132/4	TF
133/8	
134/8	
135/8	
136/8	
137/8	
138/6	
139/6	
140/6	

278	
279	
280	
281	
282	
283	
284	
285	
286	
287	
288	
289	
290	
291	
292	

141/3		
142/3		
144/5		
145/3		
146		
147		
148		
149		
150		
151		
152		
153		
154		
155		
156		
157/8		
158/6		
159/6		
160/5		
161/3		
161/5		
162/2		
162/3		
163		
164		
165		
166		
167		
168		
169		
170		
171		
172		
173		
174		
175		
176		
177		
178		
179		
180		
181		
182		
183		
184		
185		
186		
187		
188		
189		
190		
191		
192		
193		
194		
195		
196		
197		
198		
199		

200		
201		
202		
203		
204		
205		
206		
207		
208		
209		
210		
211		
212		
213		
214		
215		
216		
217		
218		
219		
220		
221		
222		
223		
224		
225		
226		
227		
228		
229		
230		
231		
232		
233		
234		
235		
236		
237		
238		
239		
240		
241		
242		
243		
244		
245		
246		
247		
248		
249		
250		
251		
252		
253		
254		
270	TF	
271		
274		
276		
277		

293		
294		
295		
296		
297		
298		
299		
300		
301		
302		
303		
304		
305		
306		
307		
308		
309		
310		
311		
312		
313		
314		
<b>205</b>	<b>16</b>	

### Hörselgau 5

Flurstück	TF
127/4	
128/4	
129/6	
130/6	
131/6	
132/6	
133/6	
134/6	
136/6	
136/15	
136/18	
137/9	
138/11	
139/9	
140/8	
<b>15</b>	<b>0</b>

