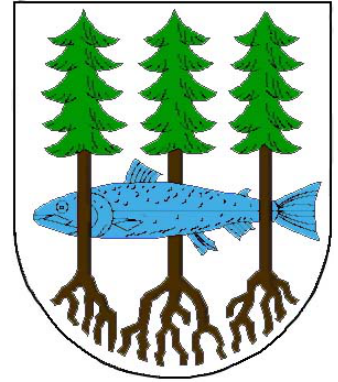


Stadt Waltershausen

Landkreis Gotha/Thüringen

Stadtverwaltung Am Markt 1 99880 Waltershausen
Tel. +49 3622 630-0 Fax +49 3622 902555 stadtinfo@stadt-waltershausen.de



Bebauungsplan Nr. 12

"Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und
Mischgebiet Ohrdruffer Straße" 4. Änderung

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Satzung 19. August 2025



Übersichtskarte (Ausschnitt TK50) im Maßstab 1: 25.000

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 850 11 700
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 176 663 61 910
info@planungsbuero-tepe.de

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der
Stadt Waltershausen bearbeitet von:

1 Anlass und Zielstellung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits seit 2018 an der Gothaer Straße ansässige Unternehmen Carlisle Construction Materials GmbH plant die Erweiterung seines örtlichen Produktionsstandorts auf nahezu sämtliche derzeit noch nicht bebauten Flächen des Gewerbe-/Industriegebietes an der Gothaer Straße. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die Voraussetzungen für eine optimierte Nutzbarkeit der Bauflächen geschaffen werden, ohne die anderen im Gebiet bereits ansässigen Unternehmen sowie benachbarte Nutzungen einzuschränken.

Dementsprechend besteht die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes verbundene Zielstellung insbesondere darin,

- die Industriegebiete von der Gothaer Straße aus erschließende Straße in den noch nicht bebauten Bereichen an den östlichen Rand des Geltungsbereiches zu verlegen;
- die Erschließungsfunktion für die im südlichen Teil des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Betriebe sowie anzupassende Leitungsrechte entsprechend der aus der aktualisierten Erschließungsplanung resultierenden technischen Erfordernisse zu sichern;
- die ortsrandgestaltende Funktion der bisher festgesetzten Feldgehölzpflanzungen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches durch in den Straßenraum integrierte zweireihige Baumpflanzungen in durchlaufenden, als Wiesenflächen zu entwickelnden Baumstreifen zu ersetzen;
- möglichst groß zusammenhängende, überbaubare Flächen in den Industriegebieten vorzusehen;
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Industriegebieten anzupassen und eine Überschreitung der festgesetzten Höhen in den Industriegebieten für technisch notwendige Anlagen um bis zu 5 m und für Schornsteine um bis zu 10 m zuzulassen;
- die bisherigen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Förderschule" in das westlich benachbarte GE ⁽²⁾ einzubeziehen;
- die nördlich des GE ⁽²⁾ und der Flächen für Gemeinbedarf bis an die Grundstücksgrenzen der benachbarten ContiTech GmbH bisher planungsrechtlich nicht gewidmeten Flächen als Teil des GE ⁽²⁾ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen;
- das bisherige GE ⁽³⁾ zum GI ^(3.2) umzuwidmen;
- die als Teil der Bahnanlagen gewidmeten Flächen des ehemaligen Gleisanschlusses des früheren ACZ sowie des angrenzenden Wirtschaftsweges in die nordöstlich unmittelbar angrenzenden Industriegebiete GI ^(3.1) und GI ^(3.2) einzubeziehen;
- die vorhandenen Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches nachzuvollziehen und in westliche Richtung zu erweitern;
- textliche Festsetzungen zur Nutzung und Pflege der Oberflächen in den Sondergebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und zur Anlage und Pflege der Baumstreifen in der Planstraße entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zu ergänzen;
- den Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 12 um die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Sondergebiet Discounter am Bahnhof" und "Reifenservice Ohrdrufer Straße" zu reduzieren.

2 Änderungsbereiche und Planungsvoraussetzungen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die in der nachstehenden Abbildung (Überlagerung ALK und digitales Orthophoto Juli 2024) rot umgrenzten Bereiche. In den textlichen Festsetzungen werden zudem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für die Sondergebiete ergänzt, Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für die Gewerbe-/Industriegebiete redaktionell angepasst, die Sortimentsliste gemäß der "Waltershäuser Liste" entsprechend des Einzelhandelskonzepts für Waltershausen von Juni 2017 aktualisiert, Regelungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Industriegebieten erweitert und die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft um Regelungen für die Sondergebiete und die Baumstreifen ergänzt. Alle anderen nicht von diesen Änderungen betroffene Festsetzungen insbesondere auch die sonstigen textlichen Festsetzungen gelten gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung unverändert weiter. Die Größe der Änderungsbereiche umfasst eine Fläche von ca. 31,3 ha.

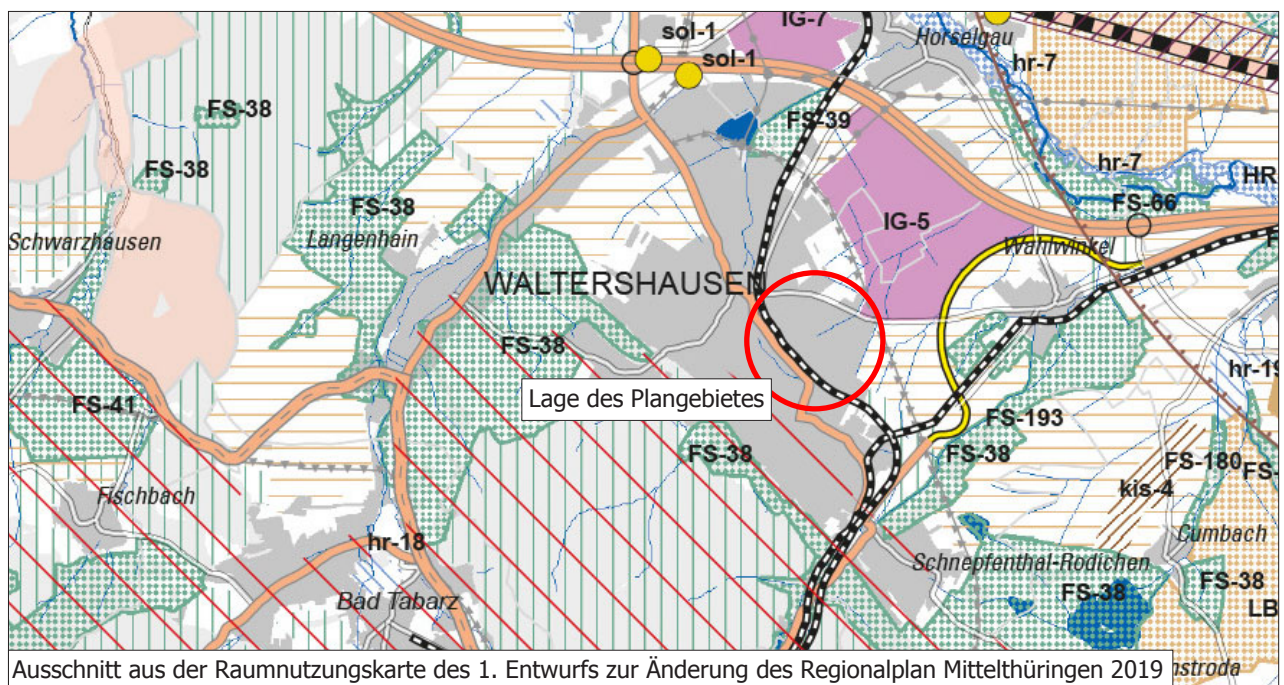
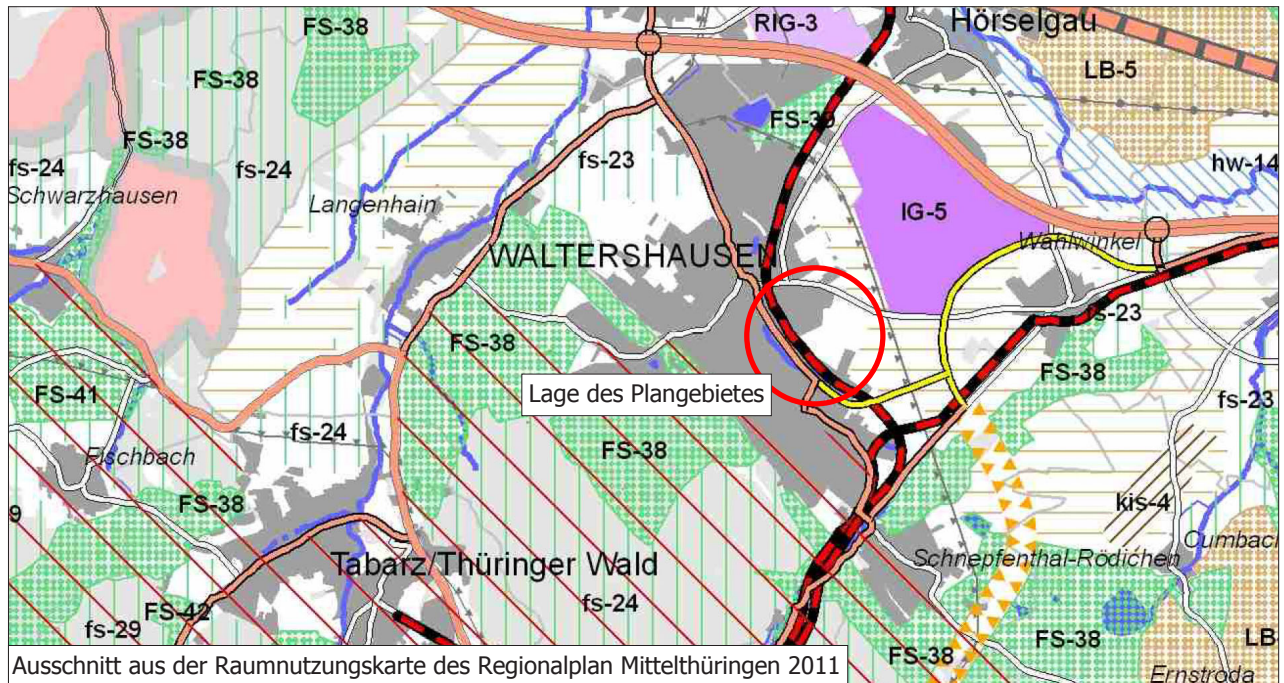


Überlagerung ALK/digitales Orthophoto Juli 2024/Geltungsbereich und Änderungsbereiche

Im **Regionalplan Mittelthüringen (2011)** werden die bebauten Teile des Geltungsbereiches, im **1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans (2019)** der gesamte Geltungsbereich als Siedlungsbereich Bestand ausgewiesen. Darüber hinaus werden für den Änderungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert. Die Stadt liegt als Verknüpfungspunkt Bahn-Bahn und Bahn-Bus sowie als Schnittpunkt regional bedeutsamer Schienen- und Straßenverbindungen teilweise im



bzw. am Rande des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Nr. 6 "Thüringer Wald". Waltershausen wird im Regionalplan Mittelthüringen entsprechend der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 als Grundzentrum und zentraler Ort des Grundversorgungsbereiches Waltershausen ausgewiesen. Raumstrukturell wird die Kommune dem ländlichen Raum zugeordnet.



Im Arbeitsstand zum **Vorentwurf des Flächennutzungsplanes** der Stadt Waltershausen (Bearbeitungsstand November 2024), der nach dem Zusammenschluss mit der ehemals selbstständigen Gemeinde Emsetal zum 01.01.2014 nunmehr das gesamte Gemeindegebiet umfasst, wird das Plangebiet entsprechend der aktuellen sowie der gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Nutzungen dargestellt.



Die vorliegende **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12** "Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdruffer Straße" kann derzeit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Stadt noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt. Auch die Anwendung des § 8 (3) BauGB, der die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sowie die Bekanntmachung des Bebauungsplans vor dem Flächennutzungsplan zulässt, wenn nach

dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, kann nicht angewendet werden, da der aktuelle Arbeitsstand zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes weder in der Öffentlichkeit erörtert (§ 3 (1) BauGB) noch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt werden kann, unterrichtet worden sind (§ 4 (1) BauGB). Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB. Hierfür werden im Folgenden dringende Gründe ausgeführt sowie begründet, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waltershausen nicht entgegenstehen wird:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich den ehemaligen Außenbereich betreffend seit seiner erstmaligen Rechtskraft 2009 nicht verändert. Die ehemaligen Außenbereichsflächen zwischen der Gothaer Straße und den Bahnanlagen sind seitdem unverändert als Gewerbe-/Industriegebiet gewidmet. Der Stadtrat der Stadt Waltershausen hat im Zuge der bisherigen Änderungsverfahren seit 2009 zahlreiche Beschlüsse zu diesem Bebauungsplan gefasst und dabei stets an der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanung, nämlich der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriestandortes an der Gothaer Straße, festgehalten und damit keinen Zweifel an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets zugelassen. Um eine Umsetzung der angestrebten Gewerbe-/Industriegebiete sowie die Ansiedlung entsprechender Betriebe zu ermöglichen, hat die Stadt Waltershausen sich seit 2009 vielmehr bemüht, die ehemals kleinteiligen Grundstücke im Plangebiet zu erwerben, um diese anschließend bedarfsgerecht an potenzielle Ansiedlungsinteressierte veräußern zu können. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2017/18 ist es schließlich gelungen, die Firma Carlisle Construction Materials GmbH im Geltungsbereich des B.-Planes anzusiedeln. Als Voraussetzung hierfür wurde seinerzeit das für das Gesamtgebiet erforderliche Regenrückhaltebecken innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen nördlich der Gothaer Straße realisiert, große Teile des für die Abwasserentsorgung erforderlichen Trennsystems gebaut, bisherige Mittelspannungs-Freileitungen als Erdkabel umverlegt sowie Abschnitte der Gothaer Straße mit Linksabbieger und Teile der in das Gebiet hineinführenden Erschließungsstraße grundhaft erneuert und ausgebaut. Die Carlisle Construction Materials GmbH beabsichtigt nunmehr, ihre Produktionsanlagen auf das gesamte, bisher noch unbebaute Plangebiet zu erweitern und so den Bebauungsplan vollständig umzusetzen; die Stadt Waltershausen kann damit ihre Bodenbevorratung beenden und mit dem Verkauf der Flächen schließlich zum Erfolg führen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden hierfür die geltenden Festsetzungen mit den Erfordernissen der für die Erweiterung der Produktionsanlagen notwendigen Bedingungen in Einklang gebracht und die Erschließungsanlagen für eine Arrondierung der zukünftigen Betriebsflächen verlegt. Für die Stadt Waltershausen besitzt die Planung eine hohe Dringlichkeit, da bereits kurzzeitig eine mögliche Rücknahme des Kaufinteresses durch Carlisle bestand. Die Stadt verfolgt daher das Ziel, eine Genehmigung und Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes im 4. Quartal 2025 zu erreichen.

Zudem sind die bisherigen Flächen für Gemeinbedarf für eine Schulnutzung (Förderschule des Landkreises) gewidmet; der Schulbetrieb wurde bereits 2018 eingestellt. Der Landkreis hat anschließend dort eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge genehmigt, die

bis heute Bestand hat. Mit der in diesem Bereich erfolgenden B.-Plan-Änderung zum Gewerbegebiet wird nunmehr die Anwendung des § 246 BauGB ermöglicht; insofern werden mit der B.-Plan-Änderung in diesem Bereich geltende Genehmigungstatbestände nachvollzogen.

Auch mit der Änderung von bisher als Industriegebiet gewidmeten Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches in ein Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden Genehmigungstatbestände nachvollzogen; auf ca. 65% der Sondergebietsflächen befindet sich bereits eine genehmigte Photovoltaik-Freiflächenanlage.

3 Inhalte der Planänderung

Nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde in den Jahren 2018-2020 zur Erschließung der Ansiedlungsfläche für die Carlisle Construction Materials GmbH der Anschlussknoten an der Gothaer Straße einschließlich der sich hieran unmittelbar anschließenden Abschnitte der Gothaer Straße sowie der in das Industriegebiet hineinführende Abschnitt der Erschließungsstraße (ehemalige ACZ-Straße) grundhaft ausgebaut bzw. erneuert. Hieran anschließend soll nunmehr die Erschließungsstraße in Höhe der heutigen Grundstückszufahrt der CCM GmbH in östliche Richtung bis an die Grenze des Plangebietes verschwenkt und in der Folge entlang der Grenze des Geltungsbereiches in südliche Richtung geführt werden. Die Verlegung der Erschließungsstraße soll dazu dienen, möglichst groß zusammenhängende überbaubare Flächen für eine Erweiterung des Produktionsstandortes der CCM GmbH innerhalb der Industriegebiete herzustellen.

Um zugleich die Erschließung für die anderen im südlichen Teil des Geltungsbereiches bereits vorhandenen Betriebe zu gewährleisten, werden die Verkehrsflächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches bis an die ehemalige ACZ-Straße herangeführt und hier mit einer Wendeanlage als Sackgasse abgeschlossen. Von der Wendeanlage aus können die angrenzend ansässigen Betriebe wie bisher verkehrlich und versorgungstechnisch erschlossen werden.

Die so geänderte Verkehrsflächenfestsetzungen werden jeweils um einseitig parallel geführte Leitungsrechte entsprechend der Erfordernisse der aktualisierten Erschließungsplanung zusätzlich festgesetzt. Das bisher die Industriegebiete in etwa mittig durchquerende Leitungsrecht wird aufgegeben, um eine möglichst flexible Bebaubarkeit der Flächen zu gewährleisten. Hier bereits verlegte Leitungen sollen im Zuge der weiteren Erschließung der Gebiete umverlegt werden. Um sämtliche, zum Teil umzuverlegenden Versorgungsleitungen sicher unterbringen zu können, werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Verkehrsflächen der Planstraßen in einer Breite von 5 m die Verkehrsflächen ergänzend für die Führung der Versorgungsleitungen festgesetzt.

Um potenzielle Benachbarungskonflikte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu minimieren, sollen nach der im Jahr 2018 erfolgten Auflösung des Schulstandorts Förderzentrum "August Trinius" die hierfür bisher festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Förderschule" aufgehoben und statt dessen zukünftig entsprechend des westlich benachbarten Gewerbegebietes GE ⁽²⁾ einschließlich der dort geltenden Maße



der baulichen Nutzung gewidmet werden. Darüber hinaus sollen die noch ungewidmeten, nordöstlich angrenzenden Flächen zwischen der bisherigen Grenze des Geltungsbereiches und den von der ContiTech GmbH bereits baulich genutzten Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und ebenfalls entsprechend des südlich benachbarten Gewerbegebietes GE ⁽²⁾ einschließlich der dort geltenden Maße der baulichen Nutzung gewidmet werden. Für die auf diese Weise dem GE ⁽²⁾ hinzugefügten Flächen wird die Überbaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt, deren Lage sich an einzuhaltenden Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen orientiert, in der Regel mindestens 5,0 m. Darüber hinaus wird der bisher in den Gewerbegebieten geltende Ausschluss von den gemäß § 1 (6) in Verbindung mit § 8 (3) Nr. 2 BauNVO zulässigen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" auf das GE ⁽¹⁾ beschränkt. Diese Regelung entfällt damit für das GE ⁽²⁾; somit werden die Regelungen des § 246 BauGB für das GE ⁽²⁾ anwendbar.

Durch den Wegfall der Flächen für Gemeinbedarf kann nun auch das bisherige GE ⁽³⁾ als Industriegebiet GI ^(3.2) umgewidmet werden, um so eine homogene bauliche Nutzbarkeit der als erweiterten Produktionsstandort der Carlisle Construction Materials GmbH vorgesehenen Flächen zu ermöglichen, ohne jedoch die hier geltenden Maße der baulichen Nutzung zu verändern. Gleichzeitig werden die geltenden flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend der aktualisierten Schallimmissionsprognose (Schwarz Schallschutz, Erfurt 28.02.2025) angepasst. Diese Anpassung betrifft lediglich das Industriegebiet GI ^(3.2), in dem nach dem Wegfall der Flächen für Gemeinbedarf nunmehr die zulässigen Schallemissionskontingente tags von 60 auf 68 dB (A)/m² angehoben werden können. Alle anderen flächenbezogenen Schallleistungspegel gelten wie bisher weiter, so dass in jedem Fall eine Verschlechterung der prognostizierten Schallimmissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten ausgeschlossen werden kann. Außerdem werden als Teil der Bahnanlagen gewidmete Flächen des ehemaligen Gleisanschlusses des früheren Agrochemischen Zentrums (ACZ) sowie Flächen des angrenzenden Wirtschaftsweges als nicht überbaubare Flächen in die nordöstlich unmittelbar angrenzenden Industriegebiete GI ^(3.1) und GI ^(3.2) einbezogen, da der Gleisanschluss nicht mehr existiert und die Flächen nicht als Bahnflächen im Sinne der Deutschen Bahn AG bzw. des Eisenbahnbundesamtes gewidmet sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auch die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in den Industriegebieten neu gestaffelt werden. Lediglich im Bereich des bereits bebauten Industriegebietes GI ^(2.1) sowie des zukünftigen Industriegebietes GI ^(3.2) (bisher Gewerbegebiet GE ⁽³⁾) wird die bereits aktuell festgesetzte Höhe von 20 m über der Bezugshöhe unverändert beibehalten. Auch in dem an der Gothaer Straße gegenüber des Anschlussknotens gelegenen GI ⁽⁵⁾ soll zukünftig eine maximal zulässige Höhe von 20 m gelten. In allen anderen Industriegebieten wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen einheitlich auf 30 m über den jeweiligen Bezugshöhen angehoben, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Gebäude und Anlagen als auch ausreichende Spielräume für die Positionierung dieser Betriebsteile auf den Baugrundstücken zu gewährleisten. Im Sinne dieser Flexibilität bei der Vorhabensplanung soll in den textlichen Festsetzungen außerdem geregelt werden, dass in den Industriegebieten eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technisch notwendige Anlagen um bis zu 5 m und für Schornsteine um bis zu 10 m zulässig ist.



Durch die Verlegung der Erschließungsstraße an die östliche Grenze des Geltungsbereiches entfällt die hier bisher in einer Breite von ca. 10 m vorgesehene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die zur Ortsrandgestaltung als Feldgehölzpflanzung entwickelt werden sollte. Die ortsrandgestaltende Funktion dieser Flächen soll zukünftig durch in den Straßenraum integrierte zweireihige Baumpflanzungen in durchlaufenden, als Wiesenflächen zu entwickelnden Baumstreifen ersetzt werden. Dabei sind die Baumpflanzungen mit großkronigen, hochstämmigen Bäumen aus der bereits bisher festgesetzten Artenliste und mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm vorzunehmen, um bei einem möglichst geringen Pflanzenausfall eine möglichst rasche ortsrandgestaltende Wirkung der Baumpflanzungen zu erzielen. Die Baumreihen sind jeweils in durchlaufende, mindestens 3,0 m breite Baumstreifen zu pflanzen, um den Bäumen möglichst gute Standortbedingungen bieten zu können. Sie sind auf Dauer als 2-schürige Wiesenflächen zu unterhalten.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wurde 2021 auf den Flächen des ehemaligen Heizwerks eine Photovoltaik-Freiflächenanlage installiert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll diese Entwicklung nun auch planungsrechtlich nachvollzogen und der Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (§ 11 (2) BauNVO) gewidmet werden. Zugleich wird das Sondergebiet auf die westlich angrenzenden, bisher noch unbebauten Flächen südlich der hier in einer Wendeanlage endenden Erschließungsstraße ausgedehnt und die bisherige Festsetzung eines Industriegebietes im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches somit zurückgenommen. Auf diese Weise wird die bisher zulässige großflächige Versiegelung dieses Bereiches vermieden, ohne die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke aufzugeben. Jedoch können die am östlichen Rand der Bauflächen bisher vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht aufrecht erhalten werden, da aufgrund der Lage dieser Flächen eine erhebliche Verschattung der Modulflächen zu erwarten wäre, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entgegenstehen würde. Trotzdem ist mit der Planänderung in diesem Bereich aufgrund der minimierten Versiegelung ein erheblich entlastender Effekt im Bezug auf die mit der Planung insgesamt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, durch den die Aufgabe der am östlichen Rand dieser Flächen bisher vorgesehenen Feldgehölzpflanzung vielfach kompensiert wird (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im nachfolgenden Kapitel). Durch die im Sondergebiet zudem sehr viel niedriger als bisher festgesetzte, maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, hier der Photovoltaikmodule, sowie die nur nachrangig bedeutsame Exposition bzw. geringe Einsehbarkeit des Sondergebietes kann zudem auf ortsrandgestaltende Maßnahmen an dieser Stelle verzichtet werden.

Entsprechend der beschriebenen Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen werden auch die textlichen Festsetzungen ergänzt bzw. angepasst:

- Als zulässige Art der baulichen Nutzung werden Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ergänzt, in denen der spezifischen Eigenart dieser Gebiete entsprechend Solarmodule sowie alle für den Betrieb der Photovoltaikanlagen notwendige Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten zugelassen werden.
- Im Hinblick auf die durch Planeinzeichnung geänderte Art der baulichen Nutzung des bisherigen GE ⁽³⁾ zum GI ^(3.2) sowie die hier aufgrund der aktualisierten Schallimmissi-

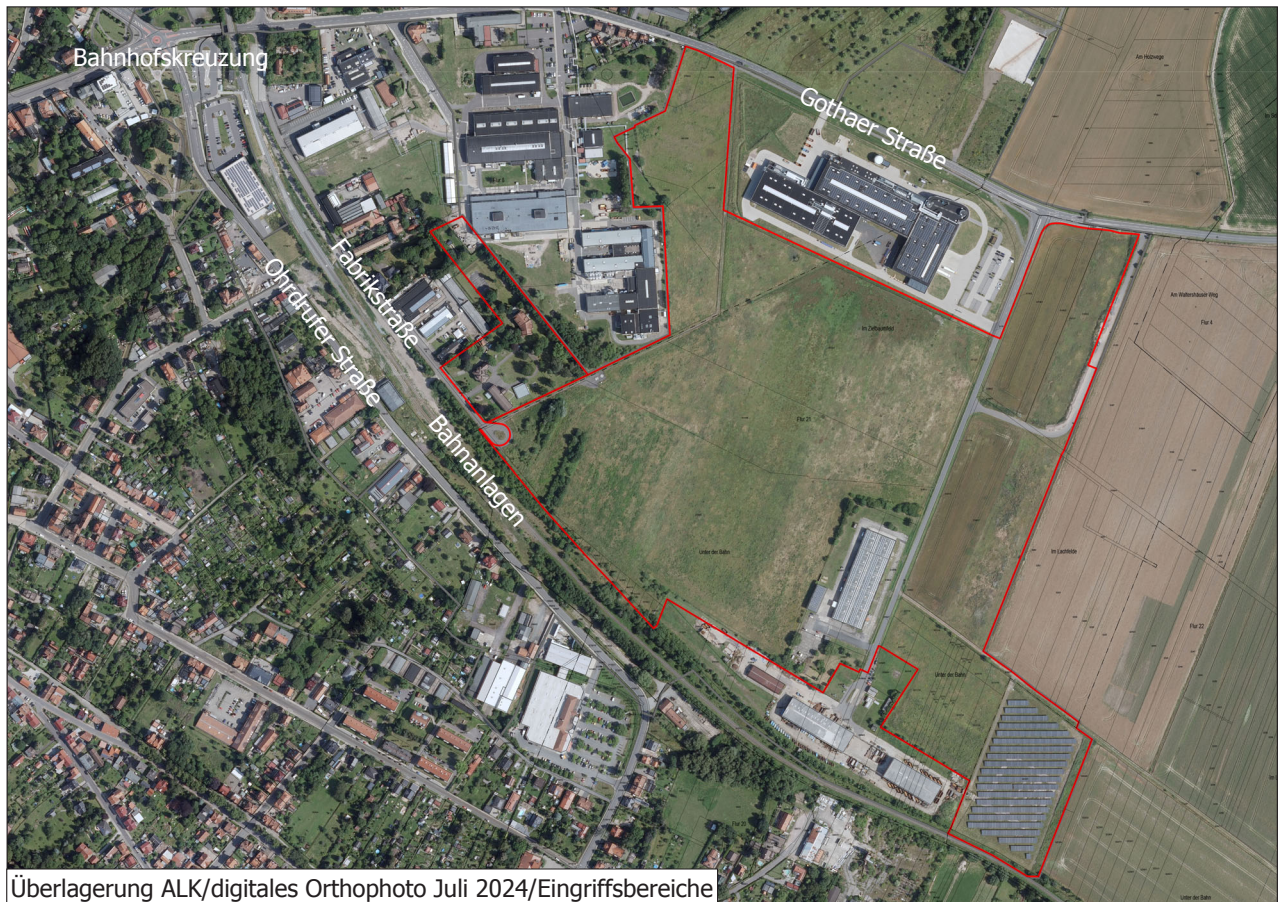


onsprognose (Schwarz Schallschutz, Erfurt 28.02.2025) geänderten Schallemissionskontingente werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen zu den immissionswirksamen Schalleistungspegel (FSP) die Tabellen entsprechend angepasst.

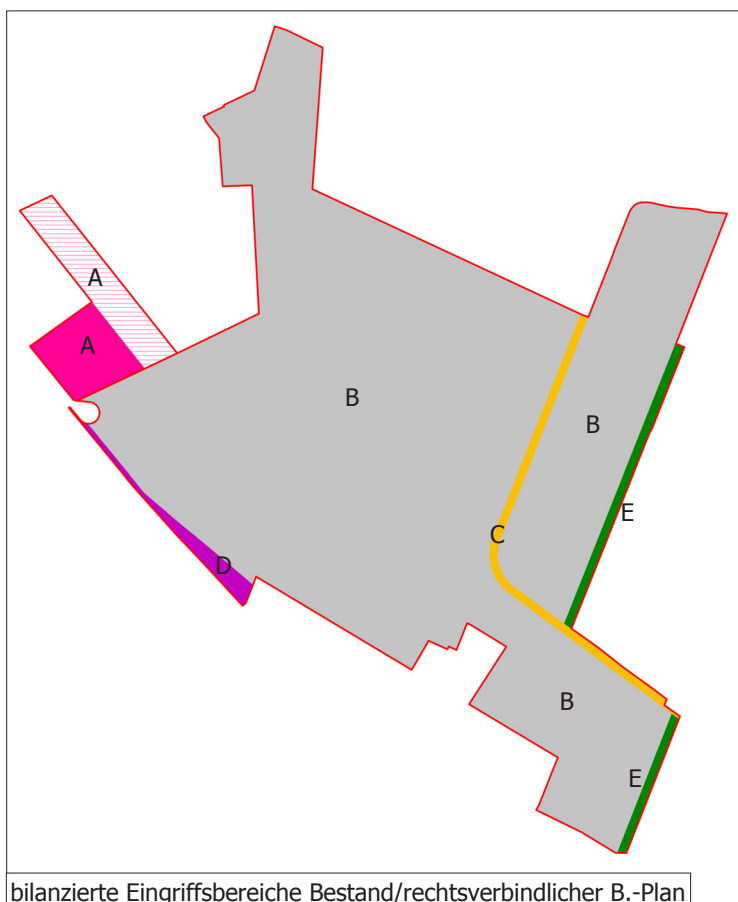
- Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell geltende Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird auf Bereiche außerhalb der für diesen Zweck gewidmeten Sondergebiete beschränkt.
- Die in den Festsetzungen enthaltene Sortimentsliste wird entsprechend der "Waltershäuser Liste" des in der Zwischenzeit durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts für Waltershausen (Stadt + Handel, Leipzig, Juni 2017) aktualisiert.
- Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden um Klarstellungen bezüglich der im Sondergebiet geltenden Regelungen sowie um redaktionelle Anpassungen im Hinblick auf die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ergänzt.
- Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise werden um Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Sondergebieten ergänzt.
- Die bisher geltenden textlichen Festsetzungen zu den Flächen für den Gemeinbedarf entfallen, da sie mit der Umwidmung der hierfür bisher festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Förderschule" entsprechend des westlich benachbarten Gewerbegebietes GE ⁽²⁾ gegenstandslos werden.
- Die Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden um Festsetzungen zur Nutzung und Pflege der Oberflächen in den Sondergebieten und zur Anlage und Pflege der Baumstreifen in der Planstraße (Anpflanzung von Bäumen) entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ergänzt.

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 15 ff BNatSchG)

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der von der 4. Änderung des Bebauungsplanes berührten Eingriffsbereiche (ca. 30,8 ha) erfolgt anhand einer Gegenüberstellung der vorhandenen bzw. der rechtsverbindlich gewidmeten und der geplanten Biotoptypen. Wie bereits im Ursprungsplan und in den vorhergehenden Änderungsverfahren wird hierfür der "Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen" (TMUL 1994) angewendet, um eine konsistente Planung auch für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.



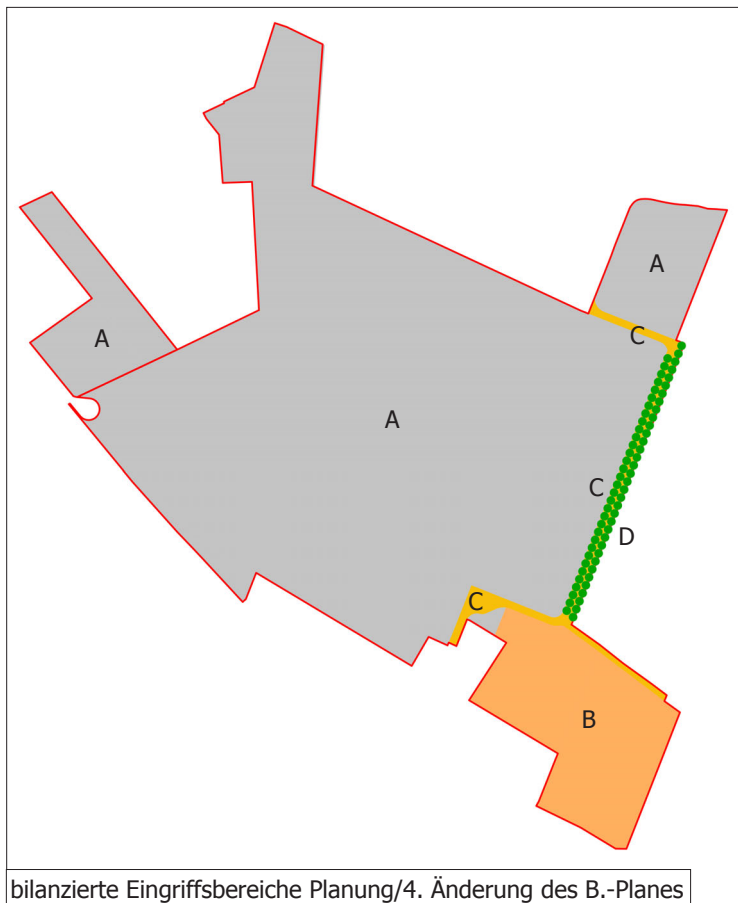
Überlagerung ALK/digitales Orthophoto Juli 2024/Eingriffsbereiche



bilanzierte Eingriffsbereiche Bestand/rechtsverbindlicher B.-Plan

Eine Zunahme versiegelbarer Flächen wird insbesondere durch die Umwidmung der Flächen für Gemeinbedarf zu einem Teil des benachbarten Gewerbegebiets induziert (GRZ 0,4 → 0,8), während die Verlegung der Erschließungsstraße nur zu einem geringfügigen Anstieg der Versiegelungen beiträgt.

Dagegen wirkt sich die Umwidmung der bisherigen Industriegebiete zu Sondergebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer erheblichen Verringerung versiegelbarer Flächen eingriffsminimierend aus, so dass das Bilanzergebnis für die Eingriffsbereiche einen Überschuss erforderlicher Ausgleichsfläche von 14.317 m² aufweist.



Somit kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes als in jedem Fall ausgeglichen angesehen werden.

bilanzierte Eingriffsbereiche Planung/4. Änderung des B.-Planes

Nutzung- / Biototypen		Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp			Verrechnungs- mittelwert	Grünordnerische Maßnahmen			
		vorher	durch Eingriff beanspruchte Fläche	nachher		Block A		Block B	
						erforderliche Ausgleichs- fläche	Ausgleichs- maßnahmen	erforderliche Ausgleichs- fläche	Ausgleichs- maßnahmen
Bestand bzw. rechts- verbindlicher B.-Plan, Stand 3. Änderung									
A	Bebaute und versiegelte Grund- stücksflächen an Fabrikstraße (9141/9151) (gem. geltender GRZ)	7.162	7.162	0					
	Grundstücksfreiflächen an Fab- rikstraße (9141/9151) (gem. geltender GRZ)	9.889	9.889	0	1:0,2	1.978			
B	Bebaute und versiegelte Grund- stücksflächen in GE/GI Gothaer Straße (9141) (gem. geltender GRZ)	221.170	221.170	0					
	Grundstücksfreiflächen in GE/ GI Gothaer Straße (9141) (gem. geltender GRZ)	55.293	55.293	0	1:0,2	11.059			
C	versiegelte Verkehrsflächen in GE/GI Gothaer Straße (9213)	5.861	5.861	0					
D	Bahnanlagen (9220)	3.187	3.187	0					
E	Feldgehölzpflanzungen (6110)	5.412	5.412	0	1:1,0	5.412			
Summe		307.974				18.448		0	



Nutzung- / Biotoptypen		Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp			Verrechnungs- mittelwert	Grünordnerische Maßnahmen			
		vorher	durch Eingriff beanspruchte Fläche	nachher		Block A		Block B	
						erforderliche Ausgleichs- fläche	Ausgleichs- maßnahmen	erforderliche Ausgleichs- fläche	Ausgleichs- maßnahmen
Planung 4. Änderung									
A	Bebaute und versiegelte Grund- stücksflächen in GE/GI Fabrik- straße u. Gothaer Straße (9141) (gem. geltender GRZ)		211.530	211.530					
	Grundstücksfreiflächen in GE/ GI Fabrikstraße u. Gothaer Straße (9141) (gem. geltender GRZ)		52.882	52.882	1:0,2		10.576		
B	mit Solarmodulen überstellte Grundstücksflächen in Sonder- gebieten (8331)		34.510	34.510	1:0,6		20.706		
C	versiegelte Verkehrsflächen in GE/GI Gothaer Straße (9213)		6.974	6.974					
D	Baumstreifen in GE/GI Gothaer Straße, ≥ 3 m breit (4711)		2.078	2.078	1:0,2		416		
E	Straßenbäume in GE/GI Got- haer Straße, 78,5 qm/Baum überschirmte Fläche (6320)			5.338	1:0,2		1.068		
Summe				307.974			32.766		0
Differenz/Überschuss		Block A 14.317 Block B 0							

Tabelle: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Eingriffsbereiche 4. Änderung gemäß TMUL 1994



5 Umweltbericht (§§ 2a und 2 (4) BauGB)

5.1 Einleitung

5.1.1 Ziele, Inhalt und Dimensionen des Bauleitplanes (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdruffer Straße" will die Stadt Waltershausen den geltenden Bebauungsplan an aktuelle Entwicklungen im Geltungsbereich anpassen. Dabei geht es insbesondere um die Schaffung möglichst groß zusammenhängender Bauflächen in den Industriegebieten und die hierfür erforderliche Verlegung der inneren Erschließungsstraße, die Rück- bzw. Umwidmung von bisher als Industriegebiet gewidmeten Bereichen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu Sondergebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie die Umwidmung bzw. Einbeziehung des bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten ehemaligen Schulstandortes an der Fabrikstraße in das unmittelbar benachbarte Gewerbegebiet GE 2.

Aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 verringert sich die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung (überbaubare Flächen, Straßenflächen und Bahnanlagen) um 18.876 m², während die nicht versiegelbaren Grünflächen (nicht überbaubare Flächen, Baumstreifen im Straßenraum und Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen) um 18.876 m² zunehmen. Darüber hinaus ist die Pflanzung von 68 Stk. hochstämmigen Bäumen innerhalb der Baumstreifen der an den östlichen Rand des Plangebietes verlegten Erschließungsstraße festgesetzt, deren Kronen perspektivisch bei einem zu erwartenden Radius von 5 m eine Fläche von insgesamt 5.338 m² übertrafen werden. Die Änderungsgebiete des Bebauungsplanes umfassen eine Fläche von ca. 30,8 ha.

Der hier dokumentierten Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB liegt der Umweltbericht zum erstmals rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan im Jahre 2009 zu Grunde. Insofern beziehen sich die Ausführungen ausschließlich auf durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes geänderte bzw. zusätzlich zu erwartende, negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dabei wird auf eine wiederholende Darstellung der naturbürtigen Voraussetzungen verzichtet.

5.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Grundlagen (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Als für die Umweltprüfung/Umweltbericht maßgebliche Gesetze und Fachplanungen werden das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG), Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), der Landschaftsplan Emsetal/Waltershausen (2012) sowie der Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011) berücksichtigt.



5.2. Beschreibung und Bewertung der im Zuge der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandserfassung des Umweltzustands (Basisszenario), Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete, voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

5.2.1.1 Schutzgut Boden und Flächen

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes verringern sich die im Plangebiet insgesamt versiegelbaren Flächen und damit die zulässigen Eingriffe in den Boden in einem Umfang von 18.876 m². Auf diese Weise werden mit der vorliegenden Planung die mit Versiegelungen stets einhergehenden Funktionsverluste bzw. Funktionsbeeinträchtigungen des hier insgesamt mittelwertigen Bodens gegenüber der Bestandssituation reduziert. Zugleich nehmen die unversiegelten Flächen im Plangebiet um 18.876 m² zu, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen weitestgehend unverändert erhalten werden. Somit sind aufgrund der Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.1.2 Schutzgut Wasser

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes verringern sich die im Plangebiet insgesamt versiegelbaren Flächen und damit die zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Wasser in einem Umfang von 18.876 m². Auf diese Weise wird mit der vorliegenden Planung der mit Versiegelungen stets einhergehende Verlust von Infiltrationsflächen für Oberflächenwasser gegenüber der Bestandssituation reduziert. Zugleich nehmen die unversiegelten Flächen im Plangebiet um 18.876 m² zu, so dass diese Bereiche dem Wasserkreislauf weiterhin unverändert zur Verfügung stehen. Aus der Bebauungsplanänderung resultierend sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf die Kaltluftentstehung sowie thermischer und lufthygienischer Ausgleichsleistungen für die angrenzenden Siedlungsbereiche keine bzw. nur eine nachrangige Relevanz. Bezüglich der mesoklimatischen Bedingungen ist damit zu rechnen, dass durch die Verringerung der zulässigen Versiegelungen sowie die Zunahme unversiegelter Flächen zukünftig Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation einstellen werden. Aus der Bebauungsplanänderung resultierend sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

5.2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Bebauungsplanänderung verringern sich die im Plangebiet insgesamt versiegelbaren Flächen in einem Umfang von 18.876 m². Auf diese Weise werden mit Versiegelungen stets einhergehende Biotopverluste hier insgesamt nachrangiger Lebensraumquali-



tät gegenüber der Bestandssituation reduziert. Zugleich nehmen die unversiegelten Flächen im Plangebiet um 18.876 m² zu, so dass in diesen Bereichen die vorhandenen Lebensraumbedingungen weitestgehend unverändert erhalten werden. Darüber hinaus werden die textlichen Hinweise auf der Planzeichnung um einen Hinweis auf die einzuhaltenen Vorschriften des § 44 BNatSchG ergänzt, um sicherzustellen, dass bei allen aufgrund der Bebauungsplanung zuzulassenden Vorhaben die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Somit sind aufgrund der Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

5.2.1.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Die ländliche Region um Waltershausen ist vor allem durch eine großflächige und intensive Agrarproduktion geprägt. So bestehen große Teile des Landschaftsraumes am nordöstlichen Rand Waltershausens aus einer großschlägigen und strukturarmen Agrarlandschaft, die unmittelbar an die am Ortsrand bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen angrenzt. Nördlich der Gothaer Straße ist zudem zwischen Waltershausen und Wahlwinkel bis an die BAB 4 heran die Entwicklung einer Industriegroßfläche (IG-5) vorgesehen. Aufgrund dessen sowie der am heutigen Ortsrand verlaufenden Bahnanlagen ist hier die landschaftsbildrelevante Qualität des Plangebietes insgesamt sowie des Ortsrandes lediglich von nachrangiger Bedeutung. Durch die bisher vorgesehenen Feldgehölzpflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes sollte das Plangebiet in Richtung der offenen Landschaft eingefasst und visuelle Beeinträchtigungen durch unvermittelte Übergänge von baulich genutzten Flächen in den Landschaftsraum vermieden werden. Mit der im Rahmen der 4. Änderung geplanten Verlegung der Erschließungsstraße an die östliche Grenze des Geltungsbereiches sowie die planungsrechtliche Sicherung der Photovoltaik-Freiflächenanlage im Bereich des ehemaligen Heizwerkes können große Teile der ehemals vorgesehenen Feldgehölzpflanzungen nicht mehr realisiert werden. Während im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage aufgrund der niedrigen Höhe der Anlagen auf eine Eingrünung der Randbereiche verzichtet werden kann, wird als Kompensation für den Wegfall der Feldgehölzpflanzung die an den Rand des Plangebietes verlegte Erschließungsstraße mit beidseitigen, drei Meter breiten Baumstreifen ausgestattet, in denen in einem Abstand von 10 m insgesamt 68 großkronigen, hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass auch nach dem Wegfall der Feldgehölzpflanzungen die geplante Bebauung der Industriegebiete in Richtung des östlich benachbarten, für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild als lediglich von nachrangiger Qualität bewerteten Landschaftsraumes im Wesentlichen abgedeckt und der zukünftige Ortsrand harmonischer gestaltet sein wird, als dies heute der Fall ist. Somit sind aufgrund der Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild zu erwarten.



5.2.1.6 Schutzgut Mensch

In den Eingriffsbereichen der 4. Änderung des Bebauungsplanes existieren keine Wohnumfeldfunktionen, so dass in dieser Hinsicht lediglich von einer nachrangigen Bedeutung auszugehen ist. Auch die für die Erholungsnutzung bedeutsame Funktion des siedlungsnahen Freiraums ist im Plangebiet de Facto nicht vorhanden. Im rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplan werden dennoch zur Vermeidung störender Schallimmissionen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf, aber auch bezogen auf weiter entfernt liegende Wohnnutzungen flächenbezogene Schallleistungspegel auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (Reg.-Nr. 8121/063/05 vom 10. Februar 2006) der TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH Service-Center Arnstadt festgesetzt. Aufgrund der seither geänderten Rechtslage sowie der inzwischen ergangenen Rechtsprechung ist das vorliegende Gutachten der TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH im Zuge des aktuellen Aufstellungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und insbesondere im Bezug auf die geänderten Planinhalte neu gefasst worden (vgl. Schallimmissionsprognose (SIP) Geräuschkontingentierung Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdruffer Straße" 4. Änderung, Stadt Waltershausen, Landkreis Gotha/Thüringen Revision 00, Schwarz Schallschutz, Erfurt, 28.02.2025). Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass die bisher geltende Schallemissionskontingentierung im Wesentlichen unverändert beibehalten werden kann. Lediglich im Industriegebiet 3.2 (GI ^(3.2)), das im rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplan noch als Gewerbegebiet 3 (GE ⁽³⁾) ausgewiesen ist, kann nunmehr aufgrund der Umwidmung der Flächen für Gemeinbedarf zu einem Gewerbegebiet mit höheren Tagwerten (iFSP 68 dB(A)/m² statt bisher 60 dB(A)/m²) ausgestattet werden. Im Bezug auf die relevanten Immissionsorte kann somit weiterhin davon ausgegangen werden, dass sich aus den zulässigen Nutzungen in den vorhandenen und geplanten Gewerbe-/Industriegebieten keine nachteiligen Auswirkungen ergeben werden. Somit sind insgesamt aufgrund der Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal Fabrikstraße 9, "ehemalige Fabrikantenvilla". Außerdem berührt die Planung denkmalfachliche Belange hinsichtlich des Denkmalensembles Historischer Stadtkern Waltershausen mit Kirche und weiteren Einzeldenkmälern sowie des Schlosses Tenneberg. Diese Kulturdenkmale besitzen eine erhöhte Raumwirkung, d.h. sie stehen visuell und inhaltlich in Bezug zu dem sie umgebenden Raum und der Landschaft. Diese Bezüge tragen wesentlich zu ihrer Denkmaleigenschaft und ihrem historischen Zeugniswert bei. Daher ist es ein zentraler denkmalfachlicher Belang, das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit der Kulturdenkmale zu erhalten sowie die Ablesbarkeit der räumlichen Bezüge zu bewahren. Absehbare Eingriffe in die Raumwirkung der genannten Denkmale gehen von den perspektivischen großflächigen Entwicklungen von Industrie- und Gewerbegebieten aus.



Das Kulturdenkmal Fabrikstraße 9 "ehemalige Fabrikantenvilla" ist sowohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.d.F. der 3. Änderung als auch in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Die durch die Einbeziehung der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Förderschule" in das benachbarte GE ⁽²⁾ haben sich die Maße der baulichen Nutzung im Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen weder für den Bereich der bisherigen Flächen für Gemeinbedarf noch für das bisherige GE ⁽³⁾, jetzt GI ^(3.2), geändert, so dass der Schutzanspruch des Kulturdenkmals in dieser Hinsicht unverändert gewährleistet ist. Im Hinblick auf die Intensität einer konkreten baulichen Nutzung im Bereich der bisherigen Flächen für Gemeinbedarf sowie der Frage einzuhaltender Abstände können die Belange des Denkmalschutzes in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umfassend geltend gemacht und entsprechend berücksichtigt werden (§ 13 ThürDSchG). Die räumlichen Sichtbezüge des denkmalgeschützten Schloss Tenneberg sowie des Denkmalensembles Historischer Stadtkern Waltershausen mit Kirche werden durch die Planung nicht bzw. nur geringfügig beeinträchtigt. Maßgeblich sind hierfür folgende Sachverhalte:

Der Landschaftsraum zwischen Wahlwinkel und Waltershausen besitzt nur eine nachrangige Bedeutung für Freizeit und Erholung, da hier für diese Funktion praktisch keine Infrastruktur vorhanden ist. Für den Bereich nördlich der Gothaer Straße ist der rechtsverbindlich geltende Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Waltershausen-Ost/Hörselgau" maßgeblich, der ebenfalls eine bis zu 30 m hohe Bebauung zulässt. Abseits der Gothaer Straße und der Friedrichrodaer Straße existieren damit keine für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Wegeverbindungen. Die Straßenzüge selbst besitzen außerorts keine Geh- und/oder Radwege und werden dementsprechend von Fußgängern und Radfahrern nicht bzw. nur selten genutzt. Die Wahrnehmbarkeit des Schlosses und der Stadtkirche beschränkt sich daher weitgehend auf Autofahrer, deren Aufmerksamkeit allerdings in erster Linie auf das Verkehrsgeschehen gerichtet und somit nur von nachrangiger Bedeutung ist. Die Sichtbarkeit der Stadtkirche wird dabei bereits heute weitgehend durch Perspektive und vorhandene bzw. zulässige Bebauung eingeschränkt.

Die Sicht auf und damit die Wahrnehmbarkeit von Schloss Tenneberg aus nördlicher und nordöstlicher Richtung ist darüber hinaus vor allem dadurch eingeschränkt, dass das Schloss bereits heute weitgehend durch den umliegenden Waldbestand verdeckt wird. Lediglich die schiefergedeckte Turmhaube des Torgebäudes ragt über die Bäume hinaus und ist aus größerer Entfernung sichtbar. Vom Ortsrand Wahlwinkel bzw. von der Straße zwischen Wahlwinkel und Hörselgau aus (Brücke über die A 4) ist das Schloss aufgrund der Entfernung von ca. 3 km bzw. ca. 3,5 km jedoch kaum erkennbar, bzw. bei gutem Wetter nur erkennbar, wenn man weiß, dass es sich dort befindet. Darüber hinaus werden diese Sichtbeziehungen auf das Schloss durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da sich das Schloss auf dem Burgberg auf einer Höhe von ca. 395 m ü. NHN befindet. Die Turmhaube ragt in etwa bis auf 412-415 m ü. NHN auf. Die aufgrund der B.-Planänderung zulässigen Gebäudehöhen werden die Sichtbarkeit der Turmhaube von den genannten Punkten aus (317 m ü. NHN bzw. 309 m ü. NHN) daher nicht verdecken. Gleichwohl liegt



es in der Natur der Sache, dass sich bei Annäherung an Sichthindernisse deren fernsicht-einschränkende Wirkung perspektivisch erhöht. So ist das Schloss Tenneberg innerhalb der bebauten Ortslage Waltershausens von nur ganz wenigen Orten aus sichtbar. Somit sind insgesamt aufgrund der Bebauungsplanänderung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Hinsichtlich der Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter untereinander sind aus der Bebauungsplanänderung resultierend keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

5.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand des Plangebietes wird bei Nichtdurchführung der Planung wie in der Bestandserfassung/Basissszenario beschrieben verbleiben bzw. sich entsprechend der zulässigen Nutzungen aufgrund des aktuell rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplanes in der Fassung der 3. Änderung entwickeln.

5.2.2.2 Beschreibung von ggf. planungsbedingten erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Entwicklung des Umweltzustandes

Wie Kap. 5.2.1 zu entnehmen ist, sind aufgrund der Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes durch planungsbedingte erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen keine negativen Folgen für die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet zu erwarten.

5.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

Da aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter resultieren, sind im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich sowie keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

5.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Bezugnehmend auf den rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der 3. Änderung erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes standortbezogen, so dass keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht kommen.



5.2.5 Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7a-d und i BauGB) aufgrund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2e BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorhaben zulässig, die in besonderer Weise für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind; erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7a-d und i BauGB) aufgrund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben sind daher nicht zu befürchten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Angaben zur Methodik (Anlage 1 Nr. 3a BauGB)

Die Bestandserfassung der betroffenen Schutzgüter erfolgte aufgrund örtlicher Erhebungen gemäß "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens" des TMLNU von Juli 1999, Auswertungen des rechtsverbindlich geltenden Bebauungsplanes Nr. 12 "Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdruffer Straße" in der Fassung der 3. Änderung, des geltenden Regionalplans Mittelthüringen (2011), des Flächennutzungsplans der Stadt Waltershausen (Vorentwurf 29. April 2016), des Landschaftsplans Emsetal-Waltershausen (2012) sowie von Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte entsprechend fachlich allgemein anerkannter Methoden, wie sie der einschlägigen Fachliteratur z.B. Kaule, Ellenberger, Köppel/Peters/Wende, Gassner/Winkelbrandt, Knospe, Scheffer/Schachtschabel, Deutsches Institut für Urbanistik, etc. und dem dort dokumentierten Stand der Wissenschaft zu entnehmen sind.

5.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Anlage 1 Nr. 3b BauGB)

Aufgrund nicht zu erwartender, erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

5.3.3 Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 will die Stadt Waltershausen den geltenden Bebauungsplan so ändern, dass möglichst groß zusammenhängende Bauflächen in den Industriegebieten geschaffen werden. Hierfür wird die innere Erschließungsstraße an den östlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt. Der bisher als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte ehemalige Schulstandort an der Fabrikstraße wird in das unmittelbar benachbarte Gewerbegebiet GE ⁽²⁾ einbezogen und der östlich benachbarte, bisher als GE 3 ausgewiesene Bereich zum Industriegebiet GI ^(3.2) umgewidmet. Darüber hinaus werden bisher als Industriegebiet gewidmete Bereiche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu Sondergebieten für Photovoltaik-Freiflächenanlagen umgewidmet.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 verringert sich im Geltungsbereich die zulässige Versiegelung um 18.876 m². Gleichzeitig nehmen die nicht versiegelten Grünflächen



geringfügig um 18.876 m² zu. Darüber hinaus ist als Ersatz für die wegfallenden Anpflanzung von Feldgehölzen die Pflanzung von 68 Stk. hochstämmigen Bäumen innerhalb der Baumstreifen der an den östlichen Rand des Plangebietes verlegten Erschließungsstraße festgesetzt, deren Kronen perspektivisch eine Fläche von insgesamt 5.338 m² übertrafen werden. Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes umfassen eine Fläche von ca. 30,8 ha.

5.3.4 Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP/MT 2011);
- 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplan Mittelthüringen 2019 (RP/MT 2019);
- Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt Waltershausen, Stand 29.4.2016;
- Landschaftsplan Emsetal-Waltershausen (2012);
- Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdrufer Straße" i.d.F. der 3. Änderung, Stadt Waltershausen 2018;
- Schallimmissionsprognose (SIP) Geräuschkontingentierung Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbe-/Industriegebiet Gothaer Straße und Mischgebiet Ohrdrufer Straße" 4. Änderung, Stadt Waltershausen, Landkreis Gotha/Thüringen Revision 00, Schwarz Schallschutz, Erfurt, 28.02.2025
- Baugesetzbuch (BauGB), 3.11.2017;
- Informationen der Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu Geologie, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft und Verkehr (www.tlubb.de);
- Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen, Die Leitbodenformen Thüringens, D. Rau, H. Schramm und J. Wunderlich, Weimar 2000
- Bodenkundliche Kartieranleitung, Arbeitsgruppe Bodenkunde der geologischen Landesämter und der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe in der Bundesrepublik Deutschland, 3. Auflage, Hannover 1982;
- Handbuch des Bodenschutzes - Bodenökologie und -belastung - vorbeugende und abwehrende Schutzmaßnahmen, Blume, H.- P. (Hrsg.), Landsberg/Lech 1992;
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), 2010;
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006;
- Klimaatlas für das Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik, Akademie Verlag (Hrsg.), Berlin 1976, 1962, 1953;
- Numerische Simulation lokaler Kaltluftabflüsse, AMBIMET, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR (München), im Auftrag der TLUG, Jena 2000;
- Gieselher Kaule, Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, 1991;
- Gieselher Kaule, Umweltplanung, 2002;
- Olaf Bastian & Karl-Friedrich Schreiber (Hrsg.), Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart 1994;
- Westhus et al., Die Pflanzengesellschaften Thüringens - Gefährdung und Schutz in Naturschutzreport Heft 6 (1), Jena 1993;



- H.J. Mader, Die Isolationswirkung von Verkehrsstraßen auf Tierpopulationen untersucht am Beispiel von Arthropoden und Kleinsäugern der Waldbiozönose - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, H. 19, Bad Godesberg, 1979;
- Heinz Ellenberger, Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, 6. Auflage, 2010;
- Johann Köppel, Wolfgang Peters, Wolfgang Wende, Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, 2004;
- Erich Gassner, Arnd Winkelbrandt, Dirk Bernotat, UVP und strategische Umweltprüfung, 5. Auflage, 2010
- Frank Knospe, Handbuch zur argumentativen Bewertung, 2001;
- Scheffer/Schachtschabel, Lehrbuch der Bodenkunde, 16. Auflage, 2016;

6 Anlage - geodätische Festpunkte

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 Abs. 3, in der jeweils aktuellen Fassung, sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Entsprechend ihrer Bedeutung und Genauigkeiten werden folgende Festpunktarten unterschieden:

Geodätische Grundnetzpunkte	(GGP)
Höhenfestpunkte	(HFP)
Schwerfestpunkte	(SFP)
Lagefestpunkte	(LFP)

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen folgende Mindestabstände einzuhalten:

für Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)	10 Meter
für Höhen-, Schwere- und Lagefestpunkte	2 Meter

Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren.

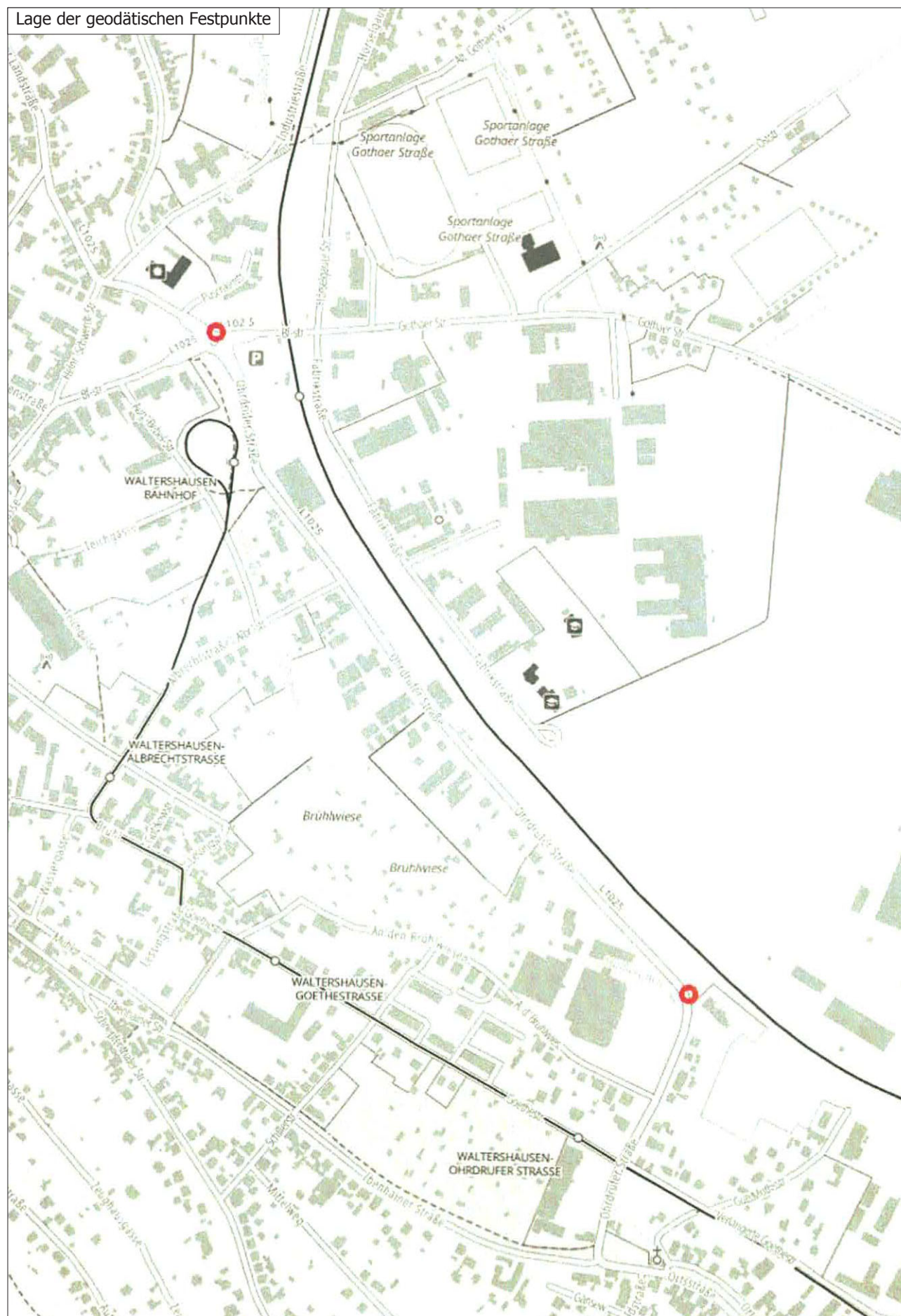
Das TLBG entscheidet kurzfristig über die notwendigen Maßnahmen zur Punktsicherung. Bei Fragen zu den Festpunkten wenden Sie sich bitte an das:

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

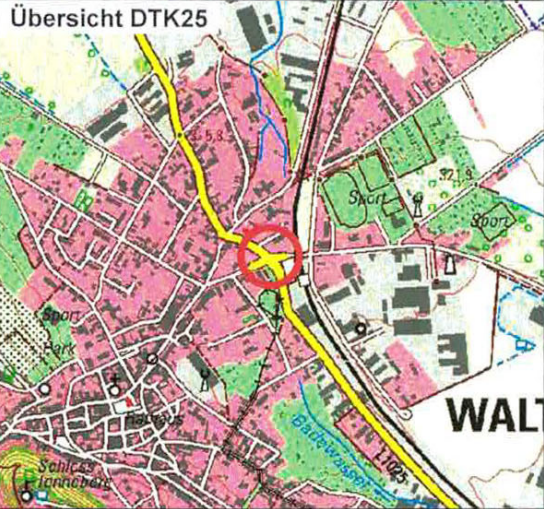
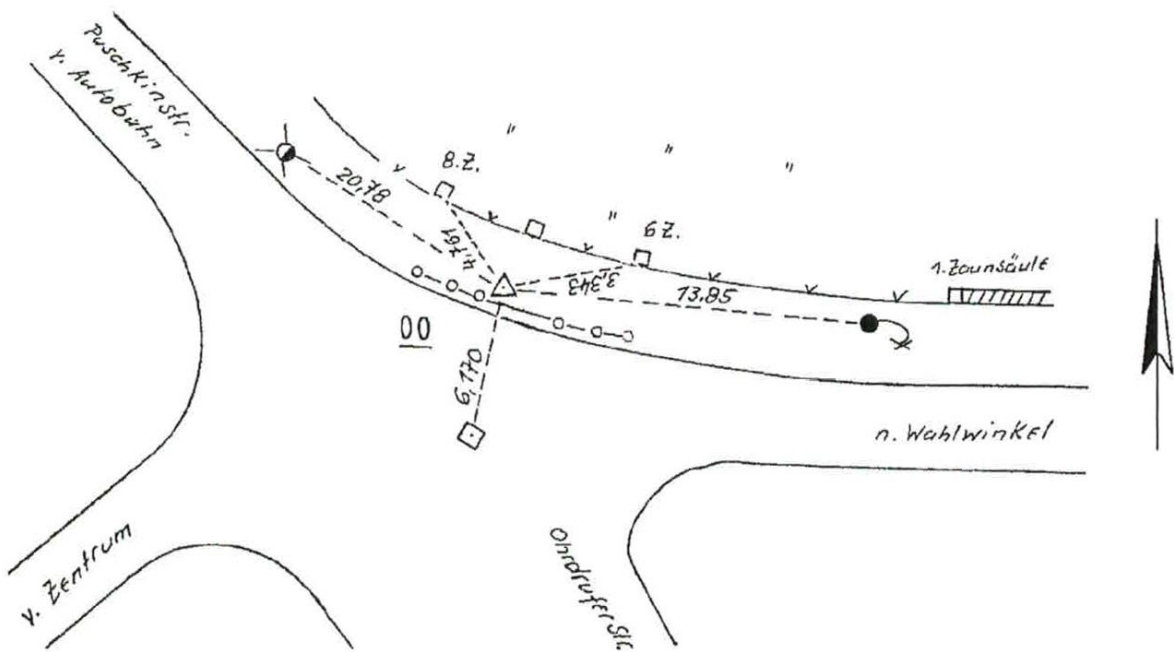
Auf den folgenden Seiten werden die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte dargestellt.



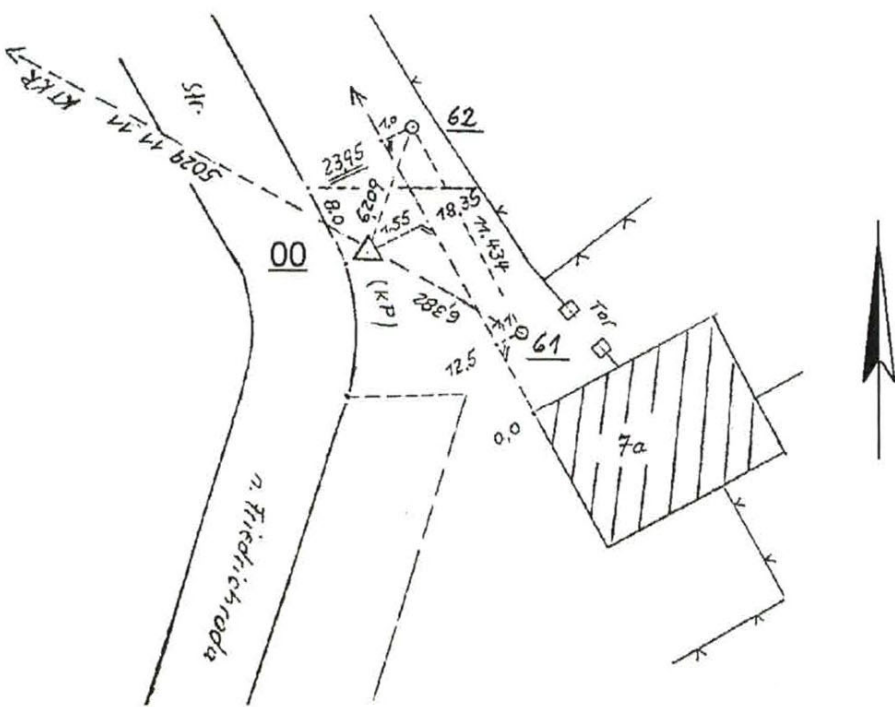
Lage der geodätischen Festpunkte





 Freistaat Thüringen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt		Einzelnachweis Lagefestpunkt	
Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem		5029 0 10200	
Punktvermarkung Nagel	Klassifikation Ordnung TP(4) - Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung Hierarchiestufe D Wertigkeit Gebrauchsfestpunkt		
Punktkennung als SFP Punktkennung als HFP	Lage System ETRS89_UTM32 Messjahr 1994 East [m] North [m] 32609857.521 5640047.911 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 2 cm		
Überwachungsdatum 1994			
Gemeinde Waltershausen Gemarkung Waltershausen			
	Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr --- Höhe [m] 320.780 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 6 cm		
	Pfeilerhöhe [m] --- Messjahr		
	Bemerkungen		
	GNSS-Tauglichkeit eingeschränkte Horizontfreiheit		
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht 			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.			Erstellt am: 11.04.2024



 Freistaat Thüringen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt		Einzelnachweis Lagefestpunkt 5129 0 13100	
Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem			
Punktvermarkung Rohr	Klassifikation Ordnung TP(4) - Trigonometrischer Punkt 4. Ordnung Hierarchiestufe D Wertigkeit Gebrauchsfestpunkt		
Punktkennung als SFP Punktkennung als HFP	Lage System ETRS89_UTM32 Messjahr 1994 East [m] 32610415.213 North [m] 5639283.919 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 2 cm		
Überwachungsdatum 2009			
Gemeinde Waltershausen Gemarkung Waltershausen			
	Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr --- Höhe [m] 329.129 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 6 cm		
	Pfeilerhöhe [m] --- Messjahr		
	Bemerkungen		
	GNSS-Tauglichkeit eingeschränkte Horizontfreiheit		
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht 			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.			Erstellt am: 11.04.2024