

Gemeinde Elleben
Ortsteil Gügleben

Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“

2. Entwurf

Textliche Festsetzungen (Teil B)

in der Fassung von Oktober 2025

Bauleitplan der

Gemeinde Elleben
Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg
Am Flugplatz 10
99310 Osthausen-Wülfershausen

Bauleitplanung von

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
4. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288),
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)
6. Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
7. Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. 2019, 74), zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
8. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
9. Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ treten alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hinter den Gärten“, als Satzung beschlossen am 22.09.1992 und am 17.11.1992 in Kraft getreten, außer Kraft.

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von Oktober 2025.

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

- 1.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet (GE) mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.3 Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.5 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.6 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- 1.7 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.8 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2 Gliederung des Baugebiets

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 und GE 3 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags 60 dB(A)/m² und nachts 60 dB(A)/m² nicht überschreiten.
- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2, GE 4 und GE 5 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Hinweis: Die DIN 45691 Geräuschkontingentierung kann von jedermann bei der Verwaltungsgemeinschaft „Riechheimer Berg“ eingesehen werden.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Im Mischgebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Mischgebiet nicht zulässig.
- 3.2 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 5 ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 3.3 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- 3.4 Im Mischgebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 als Höchstmaß festgesetzt.
- 3.5 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.
- 3.6 Im Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.
- 3.7 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ist die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß der Gebäudehöhe mit 353 m ü. NHN festgesetzt.
- 3.8 Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den höchsten Gebäudeteil; bei Flachdächern auf den obersten Abschluss der Außenwand; bei Steildächern auf die Firsthöhe.
- 3.9 Sonderbauteile, wie Antennen, technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung und Aufzüge sind höchstens auf 20 % der Grundfläche des Daches und bis zu 2,50 m über das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen zulässig.
- 3.10 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude 55 m betragen darf.
- 4.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Bau-
grenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Das auf den Baugrundstücken durch Versiegelung bislang unversiegelter Flächen im Gewerbegebiet und Mischgebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Der Abfluss von Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser ist auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3,5 l/(s x ha) zu drosseln.

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Habitaterhaltung für Reptilien (Ausgleichsmaßnahme A_{CEF1} Artenschutz)

Die mit A_{CEF1} gekennzeichnete Fläche ist als strukturreiche Grünfläche mit den vorgefundenen Gehölz- und Saumstrukturen sowie Habitatelementen für Reptilien (Steinhaufen, Gesteinsmaterial) zu erhalten.

- 7.2 Habitatoptimierung für Reptilien (Ausgleichsmaßnahme A_{CEF2} Artenschutz)

Die Fläche ist als strukturreiche Grünfläche mit Habitatelementen für Reptilien zu entwickeln. Folgende Strukturen sind dafür anzulegen:

- Anordnung von zwei Reptilienhabitaten mit je einem Steinhaufen (min. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m) sowie je einem Sandhaufen von 5 m²
- Anforderungen an Steinhaufen (mind. B x L x H = 2 m x 5 m x 1,0 m): Verwendung von autochthonem Gesteinsmaterial, bestehend aus regionaltypischem Naturstein, Integration großer (unverrückbarer) Steine
- Anforderungen an Sandhaufen (mind. 5 m²): Anschüttung von leicht erwärmbarem, grabbarem Substrat
- Auskoffnung der Standorte zur Anlage der Reptilienhabitate auf 1 m Tiefe zur Gewährleistung der Frostsicherheit der Winterquartiere
- Einordnung von Totholzhaufen, Steinhaufen, kleinen Trockenmauern, Kräuterspirale etc.
- großflächige Ausbringung von nährstoffarmem Substrat (Sand, Kies) um den Maßnahmenstandort, um schnelles Überwachsen zu verhindern.

- 7.3 Entwicklung einer Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme A4)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A7 im Geltungsbereich 2 auf einer Teilfläche von 475 m² 5 hochstämmige Obstbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Pflanzqualität Hochstamm gemäß Pflanzliste: Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 8-10 cm.

7.4 Entwicklung einer Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme A5)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A8 im Geltungsbereich 2 auf einer Teilfläche von 225 m² 2 hochstämmige Obstbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Pflanzqualität Hochstamm gemäß Pflanzliste: Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 8-10 cm.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 7 Bäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Pflanzqualität Bäume gemäß Pflanzliste als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

8.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung G2 auf einer Fläche von 250 m² eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Feldhecke mit mehrschichtigem Aufbau, mehrreihig
- Pflanzqualität Großsträucher gemäß Pflanzliste als Solitär: 3 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
- Pflanzqualität sonstige Sträucher gemäß Pflanzliste: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

8.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit der Bezeichnung G3 auf einer Fläche von 915 m² eine Streuobstwiese mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:

- Streuobstwiese mit 10 hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste
- Pflanzqualität Hochstamm: Stammhöhe ab 180 cm (Kronenansatz), 2 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 8-10 cm.

9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) "Erfurter Wasserwerke" (Sg Id 27) und innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des in Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes (WSG) „Erfurter Wasserwerke“ (Sg Id 27).

Subrosionsgefährdeter Bereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem subrosionsgefährdeter Bereich. Nach dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) kann das Plangebiet der Gefährdungsklasse B-b-1-2 zugeordnet werden.

Satzungsbereich des Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich folgender Satzungen des Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung, Schönbrunn 9, 99310 Arnstadt:

Wasserbenutzungssatzung - WBS

Satzung für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung (Wasserbenutzungssatzung - WBS) vom 26. Mai 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Oktober 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 15. Oktober 2024 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 29. Oktober 2024)

Gebührensatzung zur Wasserbenutzungssatzung (GS-WBS)

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Wasserversorgung im Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (Gebührensatzung zur Wasserbenutzungssatzung - GS-WBS) vom 07. Oktober 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Oktober 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 07. Januar 2025 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Januar 2025)

Entwässerungssatzung - EWS

Satzung für die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung des Wasser-/Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung (Entwässerungssatzung - EWS) vom 26. Mai 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Oktober 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 17. November 2014 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 2. Dezember 2014)

Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (GS-EWS)

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Abwasserbeseitigung im Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung - GS-EWS) vom 10. November 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 18. November 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 05. Februar 2024 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 20. Februar 2024)

Teilbeitragssatzung für Ortssammler, Hauptsammler, Rückhalteeinrichtungen, Kläranlagen und Grundstückanschlüsse zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS)

Satzung über die Erhebung von Teilbeiträgen für Ortssammler, Hauptsammler, Rückhalteeinrichtungen, Kläranlagen und Grundstückanschlüsse für die Abwasserbeseitigung des Wasser-/Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung (Teilbeitragssatzung für Ortssammler, Hauptsammler, Rückhalteeinrichtungen, Kläranlagen und Grundstückanschlüsse zur Entwässerungssatzung - TBS-EWS) vom 26. Mai 2003 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 21. Oktober 2003), zuletzt geändert durch Satzung vom 28. Februar 2022 (Amtsblatt des Ilm-Kreises vom 22. März 2022)

IV GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ befinden sich gemäß zeichnerischer Festsetzungen Flächen der Flurstücke 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., 208/12 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben.

V HINWEISE

H1 Maßnahmen zum Artenschutz

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Dezember 2024 für den Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“ gelten folgende Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz:

Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme Artenschutz)

Bauarbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung, der Gehölzentfernung und des Gebäudeabriss und damit verbundener Entfernung künstlicher Nisthilfen sind nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar zulässig.

Neuschaffung von Spaltenstrukturen (Ausgleichsmaßnahme A3)

Zur Neuschaffung von Spaltenstrukturen sind 3 Flachkästen zu planen. Die Ersatzquartiere für die verlorengehenden Ruhestätten für Fledermäuse sind an den geplanten oder bestehenden Gebäuden bzw. Gehölzen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse müssen in ausreichender Höhe von mindestens 3 Metern und geeigneter Richtung (bevorzugt Südost, Osten) an lichtarmen Orten montiert werden.

H2 Minderung des Risikos von Vogelschlag

Von folgenden Gebäuden oder Gebäudeelementen können folgende Risiken von Vogelschlag ausgehen:

Eigenschaften der Gebäude oder Gebäudeelemente	Risiko von Vogelschlag
Anteil der Glasflächen an Fassade / Fassadenabschnitt < 25 %	gering keine Maßnahmen erforderlich
Glasflächen < 1,5 m ² Größe oder Breiten von ≤ 50 cm	
nicht-spiegelnde, farbige, halbtransparente, markierte Glasflächen, dauerhaft außen angebrachten Sonnenschutz	
Anteil der Glasflächen an Fassade / Fassadenabschnitt 25 - 75 %	mittel bis hoch Maßnahmen prüfen
Glasflächen 3 - 6 m ² Größe	
Anteil der Glasflächen an Fassade / Fassadenabschnitt > 75 %	hoch Maßnahmen erforderlich
Glasflächen > 6 m ² Größe	
freistehende Glaswände, Glasbrüstung/-geländer, verglaste Brücke/Verbindungsgang, verglaste Gebäudeecken, Gebäudeteile mit Durchsichten, Glasflächen mit stark reflektierender Beschichtung	

Zur Minderung des Risikos von Vogelschlag können Maßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind Bewertungen des Vogelschlagrisikos anhand der anerkannten Regeln des Bewertungsschemas der Vogelschlagrisikowarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschlagrisikowarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 19.02.2021) vorzunehmen.

Sollten die Bewertungen ergeben, dass Maßnahmen zur Minderung des Risikos von Vogelschlag erforderlich sind, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

H3 Pflanzlisten und Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Pflanzlisten

Hinsichtlich der Auswahl Sträucher und Bäume wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzlisten sollten beachtet werden:

Sträucher für Heckenpflanzungen:

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguineum (Bluthartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball);

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere).

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Entsprechend § 40 BNatSchG darf nur gebietseigenes Saat- und Pflanzgut ausgebracht werden. Es ist gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 2: „Mittel- und Ost-deutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Die Herkunftsregion ist der unteren Naturschutzbehörde mit Lieferschein nachzuweisen. Für eine flächige Begrünung der Pflanzfläche ist zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet (UG) 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.

H4 Anzeigen von Erdaufschlüssen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

H5 Baugrund

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung

Die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) sowie ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)), zur Neufassung der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) sind in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Subrosionsgefahr

Nach dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) kann das Plangebiet der Gefährdungsklasse B-b-1-2 zugeordnet werden. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine relativ weit fortgeschrittene Subrosion aus. Es können weiträumige, geringfügige und lang andauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden auftreten. Erdfälle und Einsenkungen sind noch möglich, kommen aber eher selten vor. Im Plangebiet und im weiteren Umfeld sind keine auslaugungsbedingten Hohlformen bekannt. Die Existenz weiterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente oder anthropogen verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Gründungsbedingungen sind entsprechend zu begutachten und nachzuweisen.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ist im Bereich der natürlichen Untergründe auf irregulär hohe Lockergesteinsmächtigkeiten zu achten und unter Berücksichtigung der potenziellen Subrosionsproblematik zu planen.

H6 Archäologische Funde

In der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden.

Gem. § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale sind Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, Humboldtstr. 11 zu melden und durch die Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung zu bergen.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Weimar, Humboldtstr.11 mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit wir eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen können.

H7 Baulärm

Zum Schutz vor baubedingten Lärm sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19.08.1970 während der Bauphase einzuhalten.

H8 Sicherung von Grenz- und Vermessungsmarken

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz-

zes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

H9 Schutz der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wasserdargebote des Wasserschutzgebietes (WSG) Erfurter Wasserwerke

Wasserrechtliche Befreiung / Genehmigung für Vorhaben im Wasserschutzgebiet (WSG)

Innerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten (WSG) (hier: Wasserschutzgebiet Erfurter Wasserwerke) gelten nach § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 53 WHG Schutzgebietsbestimmungen in Form von Verboten, Genehmigungspflichten, sonstigen Beschränkungen sowie Duldungs- oder Handlungspflichten. Vorhaben in Wasserschutzgebieten bedürfen einer wasserrechtlichen Befreiung / Genehmigung, erteilt durch die zuständige Wasserbehörde. Mit dem Vorhaben darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Befreiung / Genehmigung begonnen werden.

Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Wasserschutzgebiet (WSG)

Gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. stellen Gewerbebetriebe in der Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tab. 1 Nr. 1.2.

Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet (WSG)

Für die Versickerung von Oberflächenwasser gilt u. a. die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO). Danach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. stellt der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen in der Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tab. 1 Nr. 3.3. Bei Errichtung/Sanierung von Abwasserleitungen und -kanälen in Wasserschutzgebieten sind deshalb die Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle. V. (DWA) zu beachten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist bei der unteren Wasserbehörde des ILM-Kreises zu beantragen.

Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG.

Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), Ausgabe 2016, in der Fassung der Korrektur von April 2021 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Die Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten (BeStWag), Ausgabe 1993 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.