

LANDRATSAMT WEIMARER LAND - Bahnhofstraße 28 - 99510 Apolda

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

EINGEGANGEN

12.11.2022



Bauamt

Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

PF 1354
99503 Apolda

Telefon: 03644 / 540641
Telefax: 03644-540602
post.bauamt@wl.thueringen.de

Auskunft erteilt:
Frau Eppler

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
4355/kgb	12.10.2022	I/610/Epp	03644 / 540641	24.11.2022

**Aufstellung BBP „Industriepark Nohra“ Gemeinde Grammetal/OT Nohra
Teilaufhebung des Bebauungsplanes (BBP) Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ Gemeinde
Grammetal/OT Nohra**

Hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Kahlenberg,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben Sie mit Schreiben vom 12.10.2022 das Landratsamt Weimarer Land als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bauleitplanungen um Stellungnahme gebeten. Ihre eingereichten Planunterlagen

- Vorentwurf Planzeichnung BBP „Industriepark Nohra“, Maßstab 1:1000, Stand 09/2022
- Planzeichnung Teilaufhebung BBP Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“
- Begründung BBP „Industriepark Nohra“ und Teilaufhebung BBP Nr. 2 „Gewerbegebiet Nohra“, Stand 09/2022
- Anlage 1 zur Begründung BBP „Industriepark Nohra“, Bestands- und Konfliktplan
- Gutachten
 - Faunistische Kartierung, BBP „Industriepark Nohra“, Stand 26.09.2022
 - Schalltechnische Untersuchung zum BBP „Gewerbepark Nohra“, Stand 05.09.2022
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Stand 09/2022
 - Verkehrsuntersuchung Industrie und Gewerbe Standort Nohra, Stand 24.08.2022
 - Erläuterungsbericht Vordimensionierung Oberflächenwasser, Stand 26.08.2022

haben wir an die Fachämter unseres Hauses, deren Belange von den Planungen berührt sind, weitergeleitet und zur Abgabe einer Fachstellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit aufgefordert.



Bankverbindungen:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG
IBAN: DE70 8206 4188 0002 1011 57
BIC: GENODEF1WE1

Elektronischer Zahlungsverkehr:
E-Mail (PDF): rechnung@wl.thueringen.de
E-Rechnung (xml): <https://xrechnung-bdr.de>
Leitweg-ID 16071000-0001-82

Die Auflagen und Hinweise aus den Fachstellungnahmen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Von nachstehenden Fachämtern liegen schriftliche Stellungnahmen vor:

Bauamt

Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauplanung

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

Untere Wasserbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde

Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Untere Bauaufsichtsbehörde

(Auskunft erteilt: Frau Eppler, Tel.: 03644/540641)

Die Gemeinde Grammetal beabsichtigt in der Gemarkung Nohra, Flur 7, Flurstücke 598/2, 598/3, 599/2, 599/3, 600/1, 695/4, 605/5, 605/6, 610, 611/1 und 611/2 einen Bebauungsplan (BBP) „Industriepark Nohra“ aufzustellen, und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen GI/GE-Standortes für zulässige Nutzungen Industrie, Gewerbe Produktion und Logistik zu schaffen. Die o.g. Flurstücke (Planflächen) liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen BBP „Industriegebiet Nohra“ und in einer Teilfläche des rechtskräftigen BBP Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Nohra.

Aufgrund der nutzungsspezifischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des BBP „Industriegebiet Nohra“, hier: Ansiedlung von Betrieben der Nahrungsgüterwirtschaft und kooperierender Betriebe und im Teilbereich des BBP Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“, Ansiedlung von produzierendem und dienstleistendem Gewerbe, vor allem für die mit dem angrenzenden Industriegebiet „Schlachthof“ kooperierenden Betriebe sowie der Festsetzungen zur Maß der baulichen Nutzung können die Planungsziele der Gemeinde in den rechtskräftigen BBP nicht umgesetzt werden. Der BBP „Industriegebiet Nohra“ wird in einem gesonderten Verfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

Die Teilaufhebung des BBP Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ erfolgt im Aufstellungsverfahren BBP „Industriepark Nohra“.

Teilaufhebung BBP Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“

Bebauungspläne, die nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen und Planungszielen entsprechen, können insgesamt oder in Teilbereichen aufgehoben werden, um sie durch einen



oder mehrere Bebauungspläne zu ersetzen. Für die Aufhebung/Teilaufhebung gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für eine Neuaufstellung.

Voraussetzung für eine Teilaufhebung ist, dass der in Kraft bleibende Teil selbstständig fortbestehen kann und sich durch die Aufhebung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Teil ergeben.

Aus der Aufhebungssatzung muss die Abgrenzung des Teilbereichs, für den der Plan aufgehoben werden soll und damit der verbleibende Teil Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, eindeutig erkennbar sein.

Auf dem Ursprungsbebauungsplan ist ein Vermerk anzubringen, der darauf hinweist, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes durch die Satzung zur Teilaufhebung aufgehoben sind.

Hinweis:

Auf der Planzeichnung ist in der Legende unter Hinweise, hier: Geltungsbereichsgrenze die Bezeichnung „1. Änderung“ zu streichen.

Vorentwurf Bebauungsplan „Industriepark Nohra“ – Gemeinde Grammetal

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes (BBP) verfolgt die Gemeinde Grammetal das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine breite Palette industrieller und gewerblicher Nutzungen an einem bereits vorgeprägten Gewerbestandort im Ortsteil Nohra zu schaffen.

Die Gemeinde Grammetal verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, so dass es sich bei dem o.g. BBP um einen vorzeitigen BBP auf der Rechtsgrundlage des § 8 Abs. 4 BauGB handelt. Vor dem Flächennutzungsplan (FNP) kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende städtebauliche Gründe die Planung erfordern und die Planung selbst der gesamt-gemeindlichen Entwicklung nicht entgegensteht. Nach unserem Kenntnisstand hat die Gemeinde Grammetal das Verfahren zu Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gesamtgemeinde formell eingeleitet, mit dem Ziel, Entwicklungsschwerpunkte in den Ortsteilen der Gemeinde neu zu ordnen.

Das mit der Aufstellung des BBP „Industriepark Nohra“ verfolgte Ziel, Nachnutzung und Neuordnung einer bisher gewerblich genutzten Fläche, stellt aus unserer Sicht einen städtebaulich dringenden Grund dar, so dass wir die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB gewährt sehen.

Beratende Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) werden der östliche Teil des Plangebietes (3,72 ha) als Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO und der westliche Teil (7,40 ha) als Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Während Gewerbegebiete gem. § 8 Abs.1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, sollen nach der Allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebiet gem. § 9 Abs.1 BauNVO ausschließlich die Gewerbebetriebe, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, angesiedelt werden.

Unter Punkt 1.4 werden für die in der Planzeichnung dargestellten Teilbereiche GI 1, GI 2 und GE Emissionskontingente gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Nach unserer Auffassung kann die Festsetzung der Lärmemissionskontingente nicht auf die einzig in Betracht kommende Rechtsgrundlage des § 1 Abs.4 Satz1 Nr. 2 BauNVO gestützt werden. Danach können für die in §§ 4 – 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.

Das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage ist eine Eigenschaft von Betrieben und Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der das Gebiet gegliedert werden kann. Dazu eignen sich Lärmemissionskontingente nach der DIN 45691. Für die geforderte Gliederung muss das Baugebiet entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt werden.

Bei einer Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO muss die Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleiben.

Die Zweckbestimmung des im Vorentwurf BBP „Industriepark Nohra“ festgesetzten Industriegebietes (GI) gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO sehen wir, mit den unter Punkt 1.4 getroffenen Festsetzungen für GI 1 und GI 2, nicht gewahrt.

Begründung:

Allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes ist nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In Abgrenzung zum Zweck eines Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO dient das Industriegebiet der Unterbringung von erheblich störenden Gewerbebetrieben. Dies ist sein Hauptzweck. Nach oben ist der zulässige Störgrad nicht begrenzt.

Die Zweckbestimmung des im vorliegenden BBP-Entwurf festgesetzten Industriegebietes sehen wir nicht gewahrt, da mit den festgesetzten Emissionskontingenten Gewerbebetriebe ab einem gewissen Störgrad im gesamten GI ausgeschlossen werden.

Die Lärmemissionskontingentierung eines GI ist also nur von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von der Emissionsbeschränkung ausgenommen wird. (BVerwG, Urteil vom 18.02.2021 – 4 CN 5.19)

Maß der baulichen Nutzung/Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bei der Wahl der Meereshöhe als Bezugspunkt ist die „tatsächliche“ Gebäudehöhe aus der Planzeichnung nicht unmittelbar ablesbar. Sie erschließt sich lediglich als Differenz zwischen der festgesetzten Höhe über NHN und den in der Kartengrundlage angegebenen Bestandshöhen. Zur Eindeutigkeit und Bestimmtheit sind Bezugspunkte zeichnerisch und textlich festzusetzen.

Untere Naturschutzbehörde

[Auskunft erteilt: Frau Monetha-Mund, Tel.: 03644/540692]

Teilaufhebung des BBP Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt automatisch auch zur Aufhebung der hier festgesetzten Grünordnerischen Festsetzungen. Grundsätzlich war zu prüfen, inwieweit die hier festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden bzw. überplant werden. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass nicht alle Kompensationsmaßnahmen umgesetzt wurden bzw. in Teilbereichen durch die Überplanung verloren gehen und hierdurch noch ein auszugleichendes Defizit entsteht.

Innerhalb der Begründung/ Umweltbericht/ Bilanzierung Pkt. 12.2.3.1. heißt es hierzu: „Unabhängig davon ist jedoch der Verlust bestehender, festgesetzter Kompensationsmaßnahmen gesondert zu kompensieren. Hierzu sind gesonderte externe Maßnahmen erforderlich“

Da uns bisher noch keine prüfrelevanten Maßnahmen vorliegen, kann auch noch keine abschließende Stellungnahme von uns zur o.g. Planung abgegeben werden. Den eingereichten Unterlagen zufolge sollen diese noch erarbeitet und im Entwurf ergänzt werden (siehe Pkt. 12.5.5 Maßnahmeblätter). Grundsätzlich steht der geplanten Teilaufhebung in dargestellter Form, bei vollständiger Kompensation der noch ausstehenden Maßnahmen, aus naturschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind noch zu bilanzieren und in entsprechenden Maßnahmeblättern darzustellen und zu beschreiben. Entsprechendes Kartenmaterial ist zu erarbeiten. Dies soll nach Angaben des Planungsträgers innerhalb des weiteren Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Industriepark Nohra“ geschehen. Die externen noch offenen Kompensationsmaßnahmen für die Teilaufhebung sind dann klar und nachvollziehbar abzugrenzen, darzustellen und in die grünordnerischen Festsetzungen aufzunehmen.

Vorentwurf Bebauungsplan „Industriepark Nohra“

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen (Begründung mit Umweltbericht, Bilanzierung Maßnahmeblättern und Kartendarstellungen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie einer faunistischen Kartierung) nimmt die untere Naturschutzbehörde zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Geplant ist, nach vollständiger Aufhebung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ sowie nach Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ diese Flächen mit einem neuen Bebauungsplan „Industriepark Nohra“ zu überplanen. Hierzu wurden uns die im Scopingtermin festgelegten Unterlagen zur Prüfung eingereicht.

Schutzgebiete/ Biotope:

Die betroffene Fläche ist von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind unmittelbar auf den vorgesehenen Flächen nicht nachgewiesen.

Allerdings befindet sich direkt südlich an das Baufeld angrenzend der geschützte Landschaftsbestandteil „Igelsee“. Überlagert wird das Schutzgebiet von einem kartierten und gesetzlich geschützten Biotop (3230 Landröhricht). Innerhalb des Umweltberichts war zu prüfen und darzulegen, ob und wie sich das neue Logistikzentrum auf den Schutzgebietszweck und die Schutzgebietsziele sowie das Biotop auswirken. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen konnte festgestellt werden, dass es durch die Planung und insbesondere auch durch den Erhalt bzw. die Errichtung einer Tabu-Zone zum Schutzgebiet GLB „Igelsee“ (siehe auch Vermeidungsmaßnahme VsaP4) sowie weiterer Vermeidungs- und Pflanzmaßnahmen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und den Schutzzwecke des Schutzgebietes kommt.

Artenschutz:

Das Plangebiet ist eine potenzielle Lebens- und Fortpflanzungsstätte sowie Nahrungshabitat vieler heimischer Tier und Pflanzenarten. Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Auftretens streng geschützter Arten faunistisch kartiert und mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) betrachtet und bewertet. Gemäß der saP sind 10 Fledermaus- und verschiedene Vogelarten in ihrem Lebensraum vom Vorhaben betroffen. Gleichfalls besitzen Hecken- und Halbhöhlenbrüter wie z. B. der streng geschützte Neuntöter hier ihre Brutstätten. Darüber hinaus wird das Gelände von verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungshabitate genutzt.

Zum Schutz der hier vorkommenden und von der Planung betroffenen Arten und ihrer Lebens-, Brut-, und Nahrungsstätten wurden vom Vorhabenträger umfangreiche Vermeidungs-, Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen geplant und in folgenden Maßnahmeblättern beschrieben.

Vermeidungsmaßnahmen:

- VsaP1 Bauzeitenregelung zur Rodung von Gehölzen
- VsaP2 Bauzeitenregelung Nachtbauverbot
- VsaP3 Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung Offenland
- VsaP4 Tabu-Zone Igelsee

- VsaP5 Ökologische Baubegleitung
- V6 Schutz wertvoller Vegetationsstrukturen
- V7 Vermeidung von Stoffeinträgen und sonstiger Beeinträchtigungen von Boden, Luft und Grundwasser

Schutzmaßnahmen:

- S1 Erhalt von Feldgehölzen

Ausgleichsmaßnahmen:

- A1 Anpflanzung eines 20 m breiten Gehölzbandes am östlichen Rand des Plangebietes, parallel zur B85
- A2 Erhalt und Erweiterung eines dornenreichen Gehölzgürtels am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes

Die Herpetofauna (Gesamtheit aller Amphibien- und Reptilienarten dieser Region) konzentriert sich auf den Igelsee und die unmittelbare Umgebung. Das Plangebiet ist nicht betroffen. Negative Auswirkungen durch die Planung konnten auf diese Arten nicht festgestellt werden. Dieser Auffassung kann von unserer Seite nach Prüfung der eingereichten Unterlagen gefolgt werden.

Naturschutzfachliches Fazit:

Bei Umsetzung und Einhaltung der in den o.g. Maßnahmeblättern beschriebenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die hier vorkommenden Arten kommt. Die Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ aufzunehmen.

Eingriffsregelung:

Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz war vom Vorhabenträger innerhalb des Umweltberichtes ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell mit Darstellung und Beschreibung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mittels einzelner Maßnahmeblätter, zu erstellen und auszuarbeiten.

Nach Prüfung der hierzu eingereichten Unterlagen kann von uns folgende Aussage getroffen werden.

Mit den bilanzierten und ausgearbeiteten Ausgleichs,- und Gestaltungsmaßnahmen kann der, für den durch die Planung entstehenden, Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen sind entsprechend der eingereichten Maßnahmeblätter:

- G1 Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche
- G2 Dachbegrünung
- A1 Anpflanzung eines 20 m breiten Gehölzbandes am östlichen Rand des Plangebietes, parallel zur B85
- A2 Erhalt und Erweiterung eines dornenreichen Gehölzgürtels am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes

Alle Gestaltungs,- und Ausgleichsmaßnahmen sind in die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ aufzunehmen.

Untere Wasserbehörde

(Auskunft erteilt: Frau Igney, Tel.: 03644/540693)

Vorentwurf BBP „Industriepark Nohra“

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Mit einer Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche durch weitergehende Versiegelung ist mit größeren Niederschlagsmengen zu rechnen. Bei der Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasserableitung sollten vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden, um die Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu befördern. Die bisher erfolgende Ableitung über die Kanalisation zum Nörbach/Gramme sowie die laut Planungsunterlagen vorgesehene Vergrößerung der Regenrückhaltebauwerke sind mit dem inzwischen zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen und Betreiber der Abwasseranlagen, dem ZV JenaWasser, im weiteren Planungsverlauf abzustimmen. Dabei ist zu prüfen, ob die Vergrößerung der Becken überhaupt möglich ist (Flächenverfügbarkeit?).

Da die abflusswirksame Fläche im Plangebiet >800 m² ist, muss im weiteren Planungsverlauf der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung der Grundstücke erbracht werden.

Ggf. ist die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Nörbach/Gramme anzupassen oder neu zu erteilen.

Im Grundsatz ist das bisher mit dem Fleischwerk bereits industriell geprägte Gebiet abwasserseitig erschlossen.

Ob und in welcher Größenordnung eine Löschwasserrückhaltung zu fordern ist, hängt maßgeblich von der Art der späteren konkreten Nutzung der Flächen ab. In ein solches Rückhaltekonzept könnten bei Bedarf die ohnehin vorhandenen Regenrückhaltebecken integriert werden.

Auch das Erfordernis einer Vorbehandlung des Schmutz- oder Niederschlagswassers vor der Einleitung in die Kanalisation ist abhängig von der späteren Nutzung zu bewerten. Die vom Fleischwerk bisher für die Fahrzeugreinigung genutzten Koaleszenzabscheider sind nach Kenntnis der Unteren Wasserbehörde zurückgebaut und nicht mehr existent.

Fachliche Stellungnahme; Hinweise und Anregungen:

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Den sonstigen Ausführungen des Umweltberichts zum Schutzgut Wasser kann sich die untere Wasserbehörde anschließen.

Grundsätzliche Einwände gegen die vorgesehene planungsseitige Neuordnung des ohnehin bereits industriell-/gewerblich genutzten Gebiets bestehen seitens der unteren Wasserbehörde nicht.

Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde

(Auskunft erteilt: Herr Unruh-Harder, Tel.: 03644/540696)

Vorentwurf BBP „Industriepark Nohra“

Fachliche Stellungnahme; Hinweise und Anregungen:

Dem Vorhaben wird aus Sicht der Fachbehörde unter nachfolgenden Festlegungen zugestimmt:

1. Innerhalb der festgelegten Planungsgrenzen für geplanten Bebauungsplan sind der zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Weimarer Land, keine Altlasten, Altstandorte sowie altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Sollten der Gemeinde bzw. Antragsteller Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des festgelegten Planungsbereiches vorliegen, ist die zuständige Fachbehörde (Umweltamt des LRA Weimarer Land) unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.
Erschließungsmaßnahmen:
2. Mutterboden (humoser Oberboden) ist grundsätzlich (mit geeignetem Gerät) und unter Beachtung der Vorschriften der DIN 18915 gesondert abzutragen, sachgerecht zwischen zu lagern und gemäß § 12 BBodSchV sowie unter Beachtung der Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden und der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) der sachgerechten Wiederverwertung

zuzuführen. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Vorzugsweise ist anfallender Mutterboden vor Ort als abschließende Schicht zur Wiedernutzbarmachung aufzubringen.

3. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten kontaminierte bzw. organoleptisch auffällige Bereiche angeschnitten oder Bodenmaterial mit Fremdbestandteilen >10 % (entspricht dann der Einstufung als Bauschutt) erfasst werden, so ist das Material zu separieren und das Umweltamt im Landratsamt Apolda zur weiteren Vorgehensweise einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) umgehend hinzu zu ziehen (Herr Unruh-Harder Tel. 03644/540-696).

Auffälliges Material ist zunächst zu separieren, temporäre Lagerflächen sind so auszubilden, dass infolge der Zwischenlagerung keine Gefährdung für die Schutzgüter zu besorgen ist (versiegelter Untergrund, Abdeckung von Materialien mittels Folien gegen Nässeeinwirkung bzw. geschlossene Container bei nachweislich gefährlichen Abfällen).

Erforderliche Einzelanalysen bei konkretem Verdacht auf relevante Schadstoffparameter sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

4. Eine Wiedereinlagerung anfallender Fremdmaterialien wie Bauschutt/Betonbruch, Schotter, Bankettmaterial etc. im Zuge Baumaßnahme ist nicht gestattet. Die Materialien sind in dafür zugelassenen Anlagen zu entsorgen (verwerten/beseitigen)
5. Organoleptisch unauffälliges Bodenmaterial kann im Rahmen der Baumaßnahme vor Ort wiederverwertet werden (Wiederverfüllung/Profilierung). Überschussmengen an Erdstoffen (Boden <10% Fremdbestandteile) sind bei einer nicht-Wiederverwertung vor Ort einer geordneten Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) mit der Abfallschlüsselnummer AWW-Nr.: 17 05 04 (entsprechende Zuordnung nach Vorlage Analytik) zu zuführen.

Der Entsorgungsweg ist durch entsprechende Nachweise (Wiegescheine, Deklarationsanalyse, Annahmebestätigung etc.) zu dokumentieren. Seitens der Behörde ist zu entscheiden, ob die Kriterien für eine Verwertung eingehalten werden bzw. ob es sich hierbei um Abfälle zur Beseitigung handelt.

6. Zur Errichtung von Zuwegungen bzw. tragfähigem Untergrund/Fundamenten geplanter Flächen ist nur zertifiziertes Mineralgemisch (z.B. Kalkschotter) bzw. -Recyclingmaterial (z.B. Betonrecycling) zu verwenden. Beim Einsatz von Recyclingbaustoffen ist im Vorfeld der Baumaßnahme der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde ein entsprechender Nachweis der Einbaufähigkeit (Deklarationsanalyse s. LAGA M20 Bauschutt Tabelle II 1.4-5 und 1.4-6) vorzulegen. Die Freigabe bei Recyclingmaterial erfolgt erst nach Vorlage und Prüfung genannter Nachweise.
7. Weitere Abfall- bzw. bodenschutzrechtliche Belange sind infolge erforderlicher Baugenehmigungen zu betrachten.

Untere Immissionsschutzbehörde

(Auskunft erteilt: Herr Markscheffel, Tel.: 03644/540191)

Vorentwurf BBP „Industriepark Nohra“

Fachliche Stellungnahme; Hinweise und Anregungen:

Immissionsschutz (Schallschutz)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass sowohl Gewerbeflächen als auch Industrieflächen geplant sind. Diese Annahme widerspricht dem § 1 IV Nr. 1 der BauNVO. Hier ist zu klären welche zulässige Nutzung von der Gemeinde angestrebt wird.

Wird weiterhin für den Bebauungsplan von einer Nutzung als Industriegebiet ausgegangen, ist für eine gebietsinterne Gliederung nach § 1 IV Nr. 2 BauNVO des Industriegebietes, eine Teilfläche ohne Emissionskontingentierung anzusetzen. Als Hintergrund ist hier zu berücksichtigen, dass ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerben dient, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Es soll damit der Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbe dienen.

Die Berechnungen der Emissionskontingente im Schallgutachten zeigen weiterhin, dass eine Umsetzung eines Industriegebietes nur unter der Voraussetzung von Zusatzkontingenten möglich ist. Speziell ist hier der Nachtbereich zu betrachten, da z.B. für die Teilfläche GI2 von einem Emissionskontingent von 53 dB (A)/m² ausgegangen wird, was deutlich unterhalb eines Nachtkontingentes für Industriegebiete (65 dB(A)/m² nachts) liegt.

Nachforderungen:

Durch die Gemeinde Grammetal ist zu klären, welche zulässige Nutzung (Gewerbegebiet oder Industriegebiet) innerhalb des Bebauungsplanes angestrebt wird. Weiterhin ist eine Anpassung der Emissionskontingente für die festgelegte Nutzungsart zu ermitteln.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

(Auskunft erteilt: Herr Wallisch, Tel.: 03644/540291)

Vorentwurf BBP „Industriepark Nohra“

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen stellen wir wie folgt fest:

1. Gemäß DVGW W 405:2008-02 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist die Deckung des Löschwasserbedarfs von 96 m³/h über einen

- Zeitraum von 2 Stunden im ausgewiesenen Bereich als Grundschutz durch die Gemeinde zu gewährleisten.
2. Wird im Baugenehmigungsverfahren ein Löschwasserbedarf $> 96\text{m}^3/\text{h}$ über 2 Std. festgelegt ist die Differenz durch den Objektbetreiber im Rahmen des Objektschutzes auf andere geeignete Weise bereitzustellen (z.B. Zisternen, Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen)
 3. Die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda vor Baubeginn anzuzeigen bzw. mit unserem Amt abzustimmen.
 4. In der Gemeinde Grammetal OT Nohra erfolgt die örtliche Gefahrenabwehr durch die Freiwilligen Feuerwehren Nohra, Ulla, Obergrunstedt, die innerhalb der Einsatzgrundzeit (in der Regel 10 Minuten nach Alarmierung) am Einsatzort sind. Bei Großbrandereignissen (Großobjekte, Industriegebiet) unterstützt die Feuerwehr Bad Berka. Sie verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter), welches benötigt wird, um Personen aus Gebäuden zu retten, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt.
 5. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.
 6. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; so dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.
 7. die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Andere Fahrzeuge dürfen auf den Flächen für die Feuerwehr nicht abgestellt werden.
 8. Zur Herstellung der Feuerwehrezufahrten, insbesondere zu berücksichtigenden Kurvenradien und Flächen für die Feuerwehr wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung 2007- verwiesen.
 9. Hinsichtlich der Herstellung von Feuerwehrumfahrten aus Schotterrasen wird auf die „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“ RStO 12 verwiesen, wobei die Anforderungen an die Nutzungskategorie N Fw erfüllt werden müssen.
 10. Wird bei der Durchführung von Bauarbeiten in den dargestellten Bereichen der Zugang zu oder zwischen den im Planungsgebiet befindlichen Grundstücken und den Löschwasserentnahmestellen ver- oder behindert, ist dies dem Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda eine Woche vor deren Beginn schriftlich anzuzeigen.

Wirtschaftsförderung

[Auskunft erteilt: Frau Austen, Tel.: 03644/540 688]

Das mit der Neuaufstellung des BBP „Industriepark Nohra“ verfolgte Ziel wird seitens der Wirtschaftsförderung äußerst begrüßt. Bereits im „Regional integrierten Gewerbeflächenentwicklungskonzept Kreis Weimarer Land 2021“ ist im Teil 2 „Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Handlungsoption W17, Landgemeinde Grammetal erwähnt, dass der grundhafte Ausbau der erforderlichen äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung und die anschließende Vermarktung der Flächen zur Neuansiedlung oder Unternehmenserweiterung in den Bestandsgebieten von Gewerbetreibenden erfolgen sollte.

Freundliche Grüße



U. Sokoll
Amtsleiter