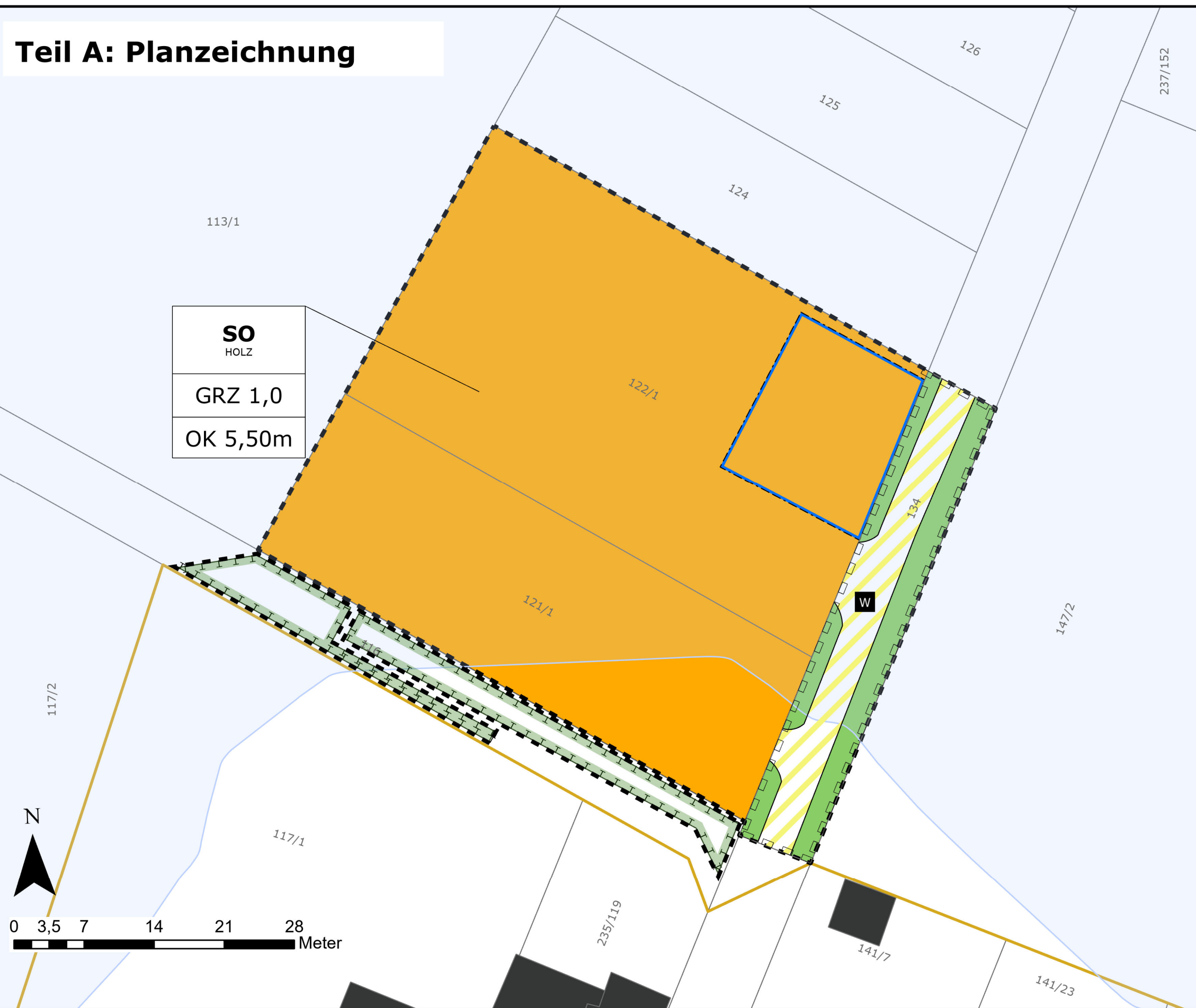


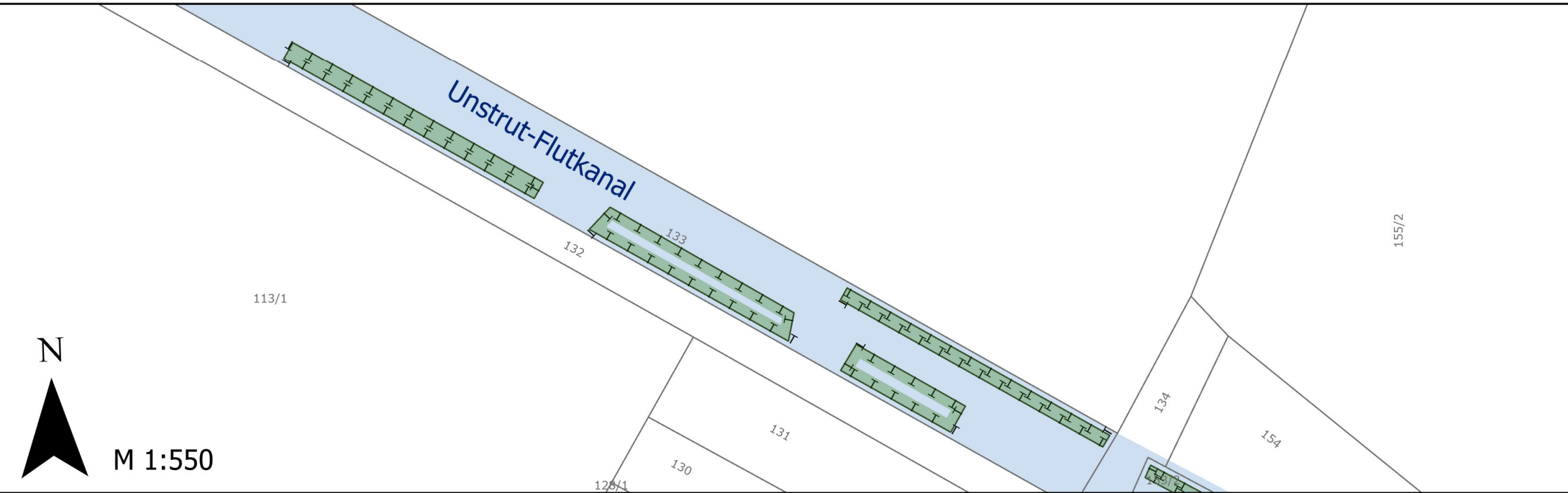
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Holzverarbeitung in der Stadt Roßleben- Wiehe, Ortsteil Nausitz



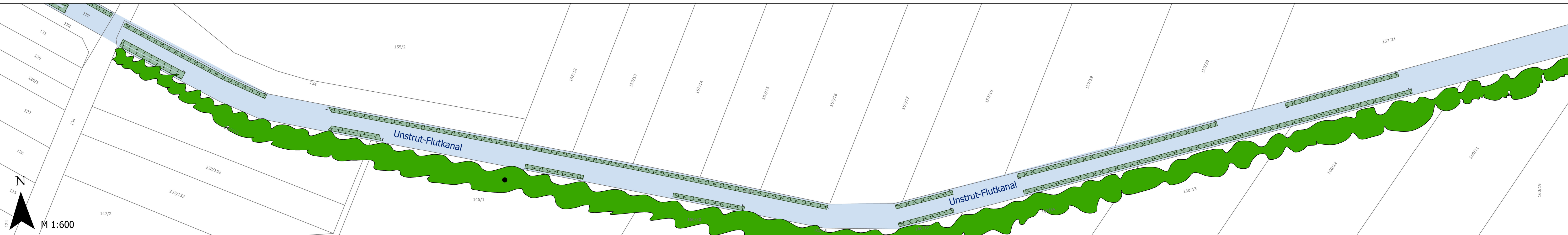
Übersicht: Ausgleichmaßnahmen auf den Flurstücken 133 und 153/2



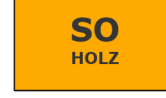


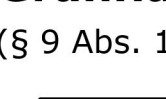

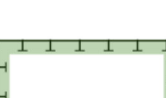






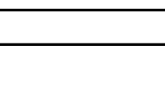

Ausschnitt: Ausgleichmaßnahmen auf dem Flurstücken 133 (M2)



Ausschnitt: Ausgleichmaßnahmen auf dem Flurstücken 153/2 (M1)



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Holzverarbeitung
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)  
GRZ 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Baugrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25b und Abs. 6 BauGB)  
 Erhaltung: Gehölzer, Sträucher und Bäume  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Maßnahmenbezeichnung
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Darstellung ohne Festsetzungscharakter**  
 bestehende Gebäude  
 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern  
 Risikogebiet bei HQ200

## Textliche Festsetzungen

- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- #### Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Auf Basis von § 9 Abs. 7 BauGB wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Holzverarbeitung im Ortsteil Nausitz der räumliche Geltungsbereich für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke festgesetzt.
- Gemarkung Nausitz, Flur 4  
121/1; 122/1 sowie ein Teilbereich von 134
- Teilungsbereich 1 – M1:  
Gemarkung Nausitz, Flur 4;  
Teilbereiche von 133
- Teilungsbereich 2 – M2:  
Gemarkung Nausitz, Flur 4  
Teilbereiche von 153/2
- Teilungsbereich 3 – M3/M4:  
Gemarkung Nausitz, Flur 4  
Teilbereich von 116
- #### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Das Sondergebiet dient der Unterbringung des Forstbetriebes zur Be- und Verarbeitung und Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Zulässig sind:
- Bauliche Anlagen zur Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Diese Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Bauliche Anlagen zur Sammlung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
  - Nebenanlagen, die dem Betriebszweck dienen, wie z.B. Stellplätze oder Garagen.
  - Bauliche Anlagen, die der Betriebssicherheit, dem Emissionsschutz, der Energie – oder der Wärmeversorgung dienen.
  - Fliegende Bauten gemäß § 83 Thüringer Bauordnung.
- #### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 BauNVO, § 18 BauNVO und § 19 BauNVO)
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet Holzverarbeitung mit 1,0 festgesetzt und ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO**  
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 5,5 m festgesetzt und ist dem Planeintrag zu entnehmen. Bezugspunkt für die angegebene Höhe ist die Oberkante Gelände (119,0 Meter ü. NN). Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,0 m überschritten werden. Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- #### 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftswege) wird mit einer maximalen Breite von 4,5 m festgesetzt. Sie ist durch eine wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Schotterdecke) herzustellen.
- #### Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Es wird ein Leitungsrechts § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bereich des Wirtschaftsweges für das Sondergebiet Holzverarbeitung zu Gunsten des Betriebs des Sondergebiets festgesetzt. Zudem wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in dem Sondergebiet vom Erschließungsträger zugunsten der Allgemeinheit geduldet.
- #### 4 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 oder Nr. 20 BauGB)
- Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtaufwertung von 40.628 Wertpunkten erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 40.628 Wertpunkten wird über die Umsetzung von drei Aufwertungsmaßnahmen geleistet. Genauere Angaben zur Etablierung bzw. zum Entwicklungsziel sind der Begründung zu entnehmen.
- M1: Anlage mehrerer Feldheckenstrukturen auf Einzelflächen der Flurnummer 153/2 mit einem Gesamtflächenumfang von 1.529 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 27.522 Wertpunkte regeneriert werden.
- M2: Anlage mehrerer Feldheckenstrukturen auf Einzelflächen der Flurnummer 133 mit einem Gesamtflächenumfang von 321 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 5.778 Wertpunkte regeneriert werden.
- M3: Aufwertung von grasreichen, ruderalen Säumen zu einer Feldheckenstruktur auf der Flurnummer 116 mit einem Gesamtflächenumfang von 174 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 4.524 Wertpunkte regeneriert werden.
- M4: Aufwertung von offenen Flächen zu einer Feldheckenstruktur auf der Flurnummer 116 mit einem Gesamtflächenumfang von 174 m². Durch die festgesetzte Maßnahme können 4.524 Wertpunkte regeneriert werden.
- Durch die Umsetzung der beiden Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung in Höhe von 40.640 Wertpunkten. Der anfallende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 40.628 Wertpunkten der durch die Planung entsteht wird somit vollumfänglich abgegolten.

## Textliche Festsetzungen

- ### 5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- #### Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO
- Stellplätze mit Überdachung und Garagen sind im Sondergebiet Holzverarbeitung zu forstwirtschaftlichen Nutzung allgemein zulässig.
- #### Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bauausführung (z.B. Aushub, Gründungsarbeiten, Bodenverlagerungen) können geologisch oder bodenkundlich bedeutsame Schichten oder Strukturen aufgeschlossen werden.
- #### 7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- #### Lärmbelastung
- Im Sondergebiet Holzverarbeitung ist die mechanische Bearbeitung von Holz (z.B. Spalt-, Säge- oder Fräsarbeiten) nur werktags in der Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr zulässig.
- Der Betrieb lärmemittierender Anlagen ist nur in den hierfür vorgesehenen Funktionsbereichen zulässig, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.
- Der Betrieb solcher Anlagen ist zudem nur zulässig, wenn durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm in den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden.
- ### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- #### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 ThürBO)
- Die Farbgestaltung im Plangebiet, soll der Umgebung entsprechen. Auf grelle, unnatürliche Farben soll bei baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen grundlegend verzichtet werden.
- #### 2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen (§ 10 ThürBO)
- Freistehende Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen des Vorhabenträgers sind ausnahmsweise und im Rahmen bis zu einer Höhe von 2,5 Metern zulässig. An baulichen Anlagen, wie z.B. Einhausungen oder Zäunen, sind Werbeanlagen zulässig.
- Die maximale Ansichtfläche der vorgenannten Werbeanlagen soll 6 Quadratmeter (qm) nicht überschreiten.

## Hinweise

- ### Lärmemission während der Bauphase
- Zur Minimierung der Lärmbelastung während der Bauausführung wird auf die Einhaltung der "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm)" hingewiesen. Die Bauausführung ist in lärmsensiblen Zeiten (z.B. Nacht-, Sonn- und Feiertagszeiten) zu unterlassen. Es wird empfohlen, lärmintensive Arbeiten werktags nur zwischen 7:00 und 18:00 Uhr durchzuführen.
- ### Mögliche Erdaufschlüsse
- In solchen Fällen wird gebeten, die Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Referat Geologie / Boden, frühzeitig zu informieren, um eine fachliche Einschätzung und ggf. Dokumentation zu ermöglichen.
- ### Subrosionsgefährdung
- Für den Planbereich wird ein geringes, verbleibendes Gefährdungspotenzial hinsichtlich Subrosion festgestellt. Dabei handelt es sich um lokale Risiken durch unterirdische Auslaugungsprozesse, die zu Bodenabsenkungen oder Erdfällen führen können.
- Aufgrund des als gering eingeschätzten Gefährdungspotenzials sind keine konkreten planungsrechtlichen Einschränkungen erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, im Zuge der Bauantragstellung eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen, um mögliche geotechnische Risiken frühzeitig zu erkennen und bei der Gründung der Bauwerke zu berücksichtigen.
- ### Archäologische Bodenfunde
- Im Zuge von Erdarbeiten (z.B. Aushub, Gründungen, Leitungsbau) kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Bodenfunde (z.B. Siedlungsreste, Gräber, Keramik) entdeckt werden.
- Gemäß § 18 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind solche Funde unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) anzuzeigen. Die Anzeige hat unabhängig von Art, Zustand oder mutmaßlichem Wert der Funde zu erfolgen und betrifft sowohl bewegliche als auch unbewegliche Funde.
- ### Hochwasservorsorge
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Bei einem Hochwasserereignis ist mit einer möglichen Überflutung von bis zu etwa 0,5 m zu rechnen. Es wird daher empfohlen, bauliche und technische Anlagen so auszuführen, dass sie gegen Überflutung und Auftrieb gesichert sind. Die Lagerung von Holz sollte so erfolgen, dass ein Aufschwimmen oder Abtreiben im Hochwasserfall vermieden wird. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist im überflutunggefährdeten Bereich nicht geeignet. Weitere Anforderungen können im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren durch die zuständigen Fachbehörden gestellt werden.
- ### Geologiedatengesetz (GeolDG)
- Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geo-physikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Mo-nate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird ge-beten, in den weiteren Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz> verfügbar. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung.
- Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Da-ten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Auf-gaben“ (Geologiedatengesetz, GeolDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. I S. 58).
- BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- ThürBO: Thüringer Bauordnung vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 561), in Kraft getreten am 19. Juli 2024.
- AwSV: Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409).
- AVV-Baulärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen in der Fassung vom 19. August 1970.
- ThürDSchG: Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 01.05.2004 (GVBl. 2004, 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (GMBI 1998 Nr. 26 S. 503).

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 02.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Holzverarbeitung" im Ortsteil Nausitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2022 im Amtsboten (Nr. 9/09.09.2022) ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat in seiner Sitzung vom 23.05.2023 die Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan "Holzverarbeitung" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Holzverarbeitung" in der Fassung vom 25.04.2023 hat in der Zeit vom 12.06.2023 bis 12.07.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplan "Holzverarbeitung" in der Fassung vom 25.03.2023 hat in der Zeit vom 02.08.2023 bis 06.09.2023 stattgefunden.
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.12.2025 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Holzverarbeitung" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... im Amtsblatt ..... der Stadt Roßleben-Wiehe ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan "Holzverarbeitung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C), als Satzung beschlossen (Nr. ....).
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

## Übersichtskarte



<b>Planende Stadt</b>		
Stadtverwaltung Roßleben-Wiehe Schulplatz 6 06571 Roßleben-Wiehe		
<b>Vorhabenträger</b>		
Forstbetrieb Sebastian Markgraf Nausitzer Dorfstraße 50 06571 Roßleben-Wiehe		
<b>Bearbeitung</b>		
IPU GmbH Breite Gasse 4/5 99084 Erfurt		
<b>Bebauungsplan "SO Holzverarbeitung"</b>		
<b>Änderungen</b>		
Datum		Name
<b>Entwurf</b>		
<b>Koordinatensystem</b>		
ETRS 1989 UTM Zone 32N		
<b>Maßstab</b>		<b>Stand</b>
1:400		28.01.2026