

Forstbetrieb Sebastian Markgraf in Nausitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Holzverarbeitung Nausitz

---

**Begründung zum Entwurf**

**Bearbeitung:** **IPU GmbH**  
Breite Gasse 4/5  
99084 Erfurt

Bearbeitung: Sigrun Palinske  
Anne Chodura

Stand: Oktober 2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>I</b>
<b>Tabellen .....</b>	<b>III</b>
<b>Abbildungen .....</b>	<b>III</b>
<b>Abkürzungen .....</b>	<b>III</b>
<b>1 Begründung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans .....	1
1.2 Beschreibung des Plangebiets .....	1
1.2.1 Räumliche Lage .....	1
1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	2
1.3 Das bauleitplanerische Verfahren.....	4
1.4 Übergeordnete Planung .....	7
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 .....	7
1.4.2 Regionalplan Nordthüringen 2012 .....	8
1.4.3 Flächennutzungsplan .....	10
1.4.4 Satzungen .....	11
1.5 Konzeption der Planung .....	11
1.5.1 Alternativprüfung .....	11
1.5.2 Entwicklungskonzept .....	11
1.5.2.1 Teilbereich 1: Holzlagerplatz I und II.....	12
1.5.2.2 Teilbereich 2: Holzverarbeitung .....	12
1.5.2.3 Teilbereich 3: Lagerhalle .....	13
1.5.2.4 Teilbereich 4: mobiler Verwaltungscontainer .....	13
1.5.2.5 Teilbereich 5: Grünbereiche und Pufferzonen .....	14
1.5.2.6 Teilbereich 6: Stellplätze und Parkmöglichkeiten .....	14
1.5.2.7 Teilbereich 7: Zufahrten und interne Verkehrsflächen.....	14
1.6 Baurechtliche Festsetzungen.....	15

1.6.1	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	15
1.6.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO).....	15
1.6.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 16 BauNVO, § 18 BauNVO und § 19 BauNVO) .....	16
1.6.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	18
1.6.5	Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 oder Nr. 20 BauGB) .....	19
1.6.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12und § 14 BauNVO).....	20
1.6.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	20
1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....	21
1.8	Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....	22
1.9	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	23
1.9.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	23
1.9.2	Durchführungsvertrag.....	24
1.10	Auswirkungen des Vorhabens.....	24
1.10.1	Auswirkungen auf den Verkehr.....	24
1.10.2	Auswirkungen auf Anwohnende.....	25
1.10.2.1	Immissionsschutz.....	25
1.10.2.2	Brandschutz .....	25
1.10.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	25
1.11	Quellenverzeichnis .....	27

## Tabellen

Tabelle 1: Stand des bauleitplanerischen Verfahrens.....	6
--	---

## Abbildungen

Abbildung 1: Übersichtskarte zum B-Plan "SO Holzverarbeitung", Quelle: Eigene Darstellung.....	2
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Holzverarbeitung“ (nicht maßstäblich).....	3
Abbildung 3: Verfahrensablauf Bauleitplanung Nausitz, Quelle: eigene Darstellung nach BauGB .....	5
Abbildung 4: Auszug aus der Karte 10 - Freiraum (Quelle: LEP Thüringen 2025)	7
Abbildung 5: Auszug Raumnutzungskarte - Ostteil (Quelle: RROP Nordthüringen 2012) .....	8
Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet rund um den Geltungsbereich (rot dargestellt).....	9
Abbildung 7: Auszug FNP Nausitz 1999, Quelle: Stadt Roßleben-Wiehe .....	10
Abbildung 8: Schematisches Entwicklungskonzept für das Sondergebiet Holzverarbeitung, Quelle: Eigene Darstellung .....	12

## Abkürzungen

AVV	Allgemeine Verwaltungsvorschrift
AwSV	Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DIN	Deutsches Institut für Normung
LEP	Landesentwicklungsprogramm
PlanZV	Planzeichenverordnung
RPG	Regionale Planungsgemeinschaft
TG	Teilgebiet

ThürBO	Thüringer Bauordnung
TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
TöB	Träger öffentlicher Belange

## 1 Begründung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Landgemeinde Roßleben-Wiehe hat mit Beschluss vom 02.06.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Anlass ist das Vorhaben des Forstbetriebs Markgraf, auf der Fläche eine Anlage zur Holzverarbeitung zu realisieren. Die 2. partielle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

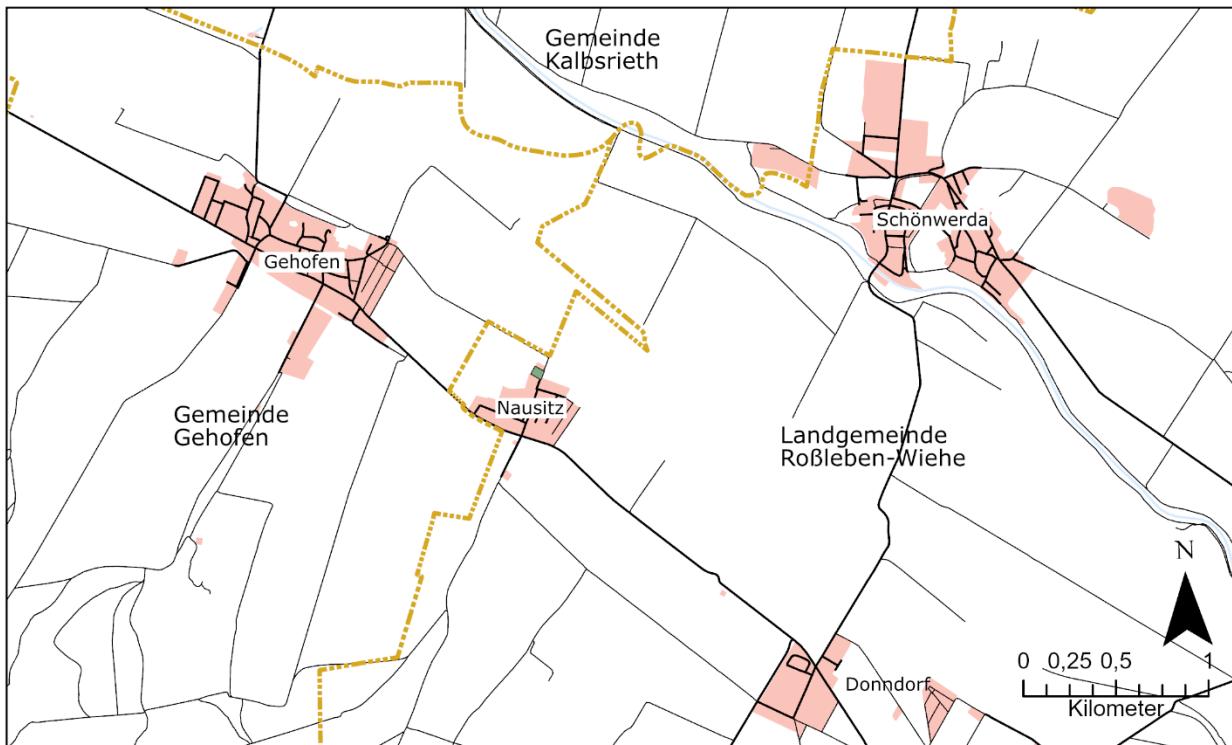
Auf dem Plangebiet hat sich ein bestehender Betrieb zur Holzverarbeitung angesiedelt, der bisher ohne formelle bauplanerische Grundlage tätig ist. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern und eine geordnete Entwicklung des Betriebsstandortes zu gewährleisten. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Holzlagerung und technische Anlagen klar festgelegt werden, um die Interessen der Gemeinde, der Nachbarschaft und der Umwelt zu berücksichtigen. Durch die Ausweisung eines Sondergebiets für Holzverarbeitung und Holzlagerung wird die bauliche und betriebliche Entwicklung rechtssicher gestaltet und Arbeitsplätze am Standort gesichert.

Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Holzverarbeitung“ soll im Ortsteil Nausitz eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Ziel des Vorhabens ist die nachhaltige Sicherung und geplante Entwicklung des Betriebsareals, wodurch die Wertschöpfung in der Region gehalten werden soll. Die Umsetzung des Vorhabens dient außerdem der Entwicklung ländlicher Wirtschaft, die dem Charakter und den Potenzialen des Dorfes und des umgebenden Landschaftsräumes entspricht. Der gewählte Standort dient dem Ziel die Holzverarbeitung in räumlicher Nähe zur Holzgewinnung zu ermöglichen und dadurch Transportwege zu vermeiden.

### 1.2 Beschreibung des Plangebiets

#### 1.2.1 Räumliche Lage

Nausitz ist ein Ortsteil der Stadt Roßleben-Wiehe im Kyffhäuserkreis im Norden des Freistaates Thüringen und liegt zwischen den Städten Roßleben-Wiehe und Artern/Unstrut. Der Ortsteil Nausitz liegt im Westen der Landgemeinde, etwa 10km zur namensgebenden Stadt entfernt an der Außengrenze der Landgemeinde. Westlich des Ortsteils grenzt unmittelbar die Gemeinde Gehofen an. In nördlicher Richtung des Ortsteils befindet sich die Gemeinde Kalbsrieth (Abbildung 1).



Übersichtskarte zum  
B-Plan "SO Holzverarbeitung"



----- Gemeindegrenzen  
 ----- Geltungsbereich B-Plan  
 ----- Straßen

Landwirtschaftliche  
 Wege  
 Gewässer

Siedlungsbereiche

**Abbildung 1: Übersichtskarte zum B-Plan "SO Holzverarbeitung", Quelle: Eigene Darstellung**

Naturräumlich grenzt Nausitz im Süden an das Landschaftsschutzgebiet Hohe Schrecke und im Norden an den Mühlgraben/Unstrut-Flutkanal. Die Landesstraße L 1215 führt zwischen dem Ortsteil Wiehe und der Gemeinde Gehofen direkt am Ortsteil Nausitz entlang.

In der Ortslage führt die Nausitzer Dorfstraße zum geplanten Sondergebiet Holzverarbeitung. Das Dorfgebiet ist durch eine kleinteilige Struktur mit Einfamilienhäusern und Hofanlagen geprägt und ist zum größten Teil von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

Nördlich von Nausitz liegt der Geltungsbereich zwischen Ortslage und Mühlgraben/Unstrut-Flutkanal. An den Geltungsbereich grenzt zu großen Teilen landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich des Geltungsbereiches liegt, durch einen landwirtschaftlichen Weg abgegrenzt, das Dorfgebiet. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt in Verlängerung der Dorfstraße über einen aktuell genutzten landwirtschaftlichen Weg.

### 1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Holzverarbeitung umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha und betrifft die drei Flurstücke 121/1,

122/1 sowie 134. Die Flurstücke 121/1 und 122/1 gehören zum Eigentum des Vorhabenträgers. Die Teilfläche befindet sich im Norden angrenzend an das Dorfgebiet und ist im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, jedoch findet hier bereits keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die Flächen, die derzeit für die Nutzung als Holzverarbeitungsbetrieb in Anspruch genommen werden. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die bestehende betriebliche Nutzung, die bisher ohne planungsrechtliche Grundlage erfolgt ist.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg von der Ortslage Nausitz über einen Teil des Flurstückes 134, das zum Eigentum der Stadt Roßleben-Wiehe gehört.

Weitere Flurstücke sind für das Vorhaben nicht relevant. Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flurstücke gehören der Stadt Roßleben-Wiehe, deren Nutzung für die Maßnahmen wurde durch die Stadt zugestimmt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurstücken 133 und 153/2 entlang des Unstrut-Flutkanals sowie auf einem Teilbereich des Flurstücks 116 durchgeführt.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

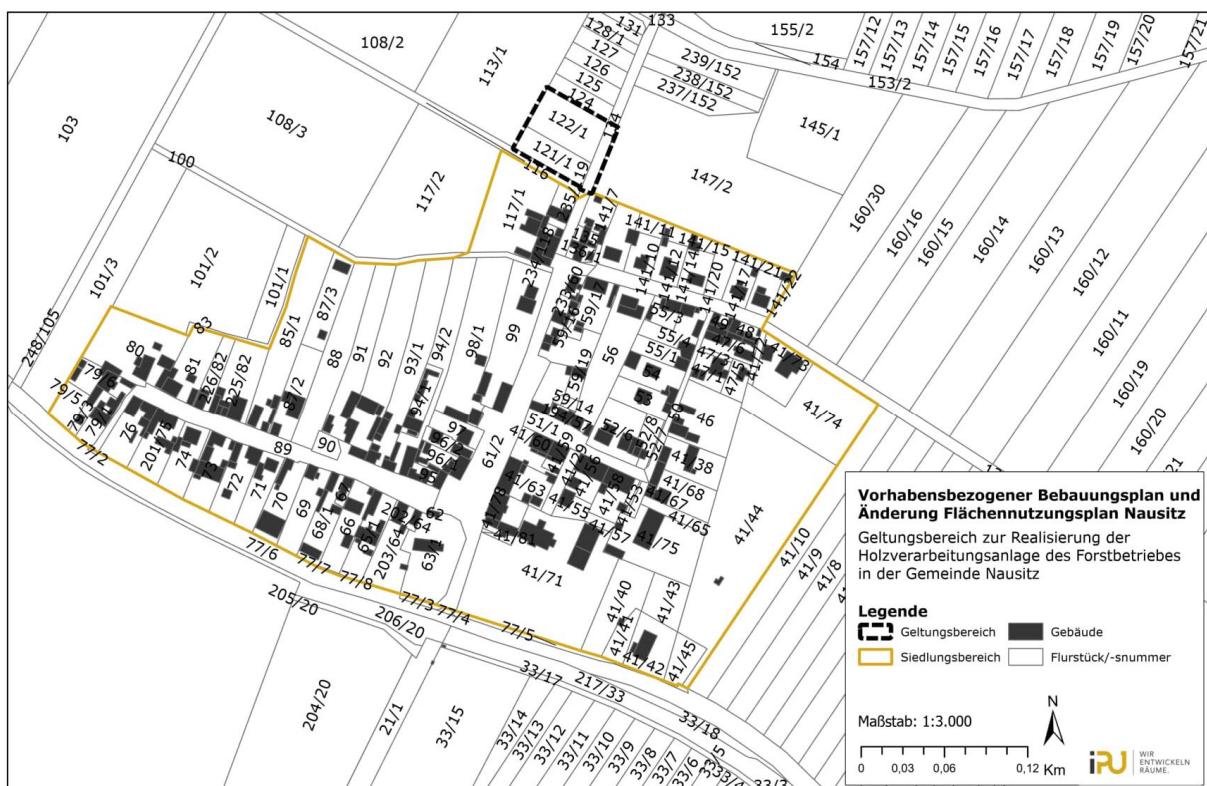


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Holzverarbeitung“ (nicht maßstäblich)

### **1.3 Das bauleitplanerische Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur 2. partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Nausitz mit förmlicher Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 2 bis 4 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Roßleben-Wiehe hat in der 21. öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 02.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO Holzverarbeitung Nausitz und parallel die 2. partielle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Roßleben-Wiehe, OT Nausitz beschlossen.

Die 2. partielle Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Ortsteil Nausitz vom 25.07.1997 soll genutzt werden, um eine Fläche der Landwirtschaft des Dorfgebiets zur forstwirtschaftlichen Nutzung umzuwidmen. Am Ende des Planverfahrens kann der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Sondergebiet Holzverarbeitung Nausitz“ aus dem FNP entwickelt werden.

Die folgende Abbildung 3 zeigt schematisch den Ablauf des Planungsverfahrens. Dabei kann es je nach Art und Weise der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖBs) und Öffentlichkeit notwendig werden eine Änderung und Ergänzung des Entwurfs vorzunehmen. Dabei kann je nach Umfang der notwendigen Änderungen auch eine zweite formelle Beteiligung notwendig werden. Der Umweltbericht beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.



Abbildung 3: Verfahrensablauf Bauleitplanung Nausitz, Quelle: eigene Darstellung nach BauGB

In der folgenden Tabelle wird das Verfahren genauer dargestellt.

**Tabelle 1: Stand des bauleitplanerischen Verfahrens**

<b>Meilensteine</b>	<b>Datum bzw. Zeitraum</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
Beschluss des Stadtrats		02.06.2022
Bekanntmachung: Amtsblatt Nr. 09/09.09.2022		09.09.2022
<b>Vorentwurfsphase</b>		
Beschluss des Stadtrats zur Auslegung des Vorentwurfs		23.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	02.06.2023
	Auslegung	12.06.2023
	Frist für Stellungnahmen	12.07.2023
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Aufforderung zur Stellungnahme	02.08.2023
	Frist für Stellungnahmen	06.09.2023
<b>Entwurfsphase</b>		
Beschluss des Stadtrats zur Auslegung des Entwurfs		04.12.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit	Bekanntmachung	
	Auslegung	
	Frist für Stellungnahmen	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Aufforderung zur Stellungnahme	
	Frist für Stellungnahmen	
<b>Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen</b>		
Billigung der Abwägung durch den Stadtrat		
<b>Satzungsphase</b>		
Sitzung des Bauausschusses zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses		
Satzungsbeschluss des Stadtrats		
Bekanntmachung		
<b>Genehmigungsphase</b>		
Genehmigungsantrag		
Bekanntmachung der Genehmigung		

## 1.4 Übergeordnete Planung

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)<sup>1</sup> setzt die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung für den Freistaat Thüringen und ist damit eine wesentliche Planungsgrundlage für alle Regionalpläne und die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Laut LEP 2025 liegt Nausitz im Grundzentrum Roßleben-Wiehe (funktionsteilig) und im Raum mit besonderen wirtschaftlichen Handlungs- und demografischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage „Raum um den Kyffhäuser“.

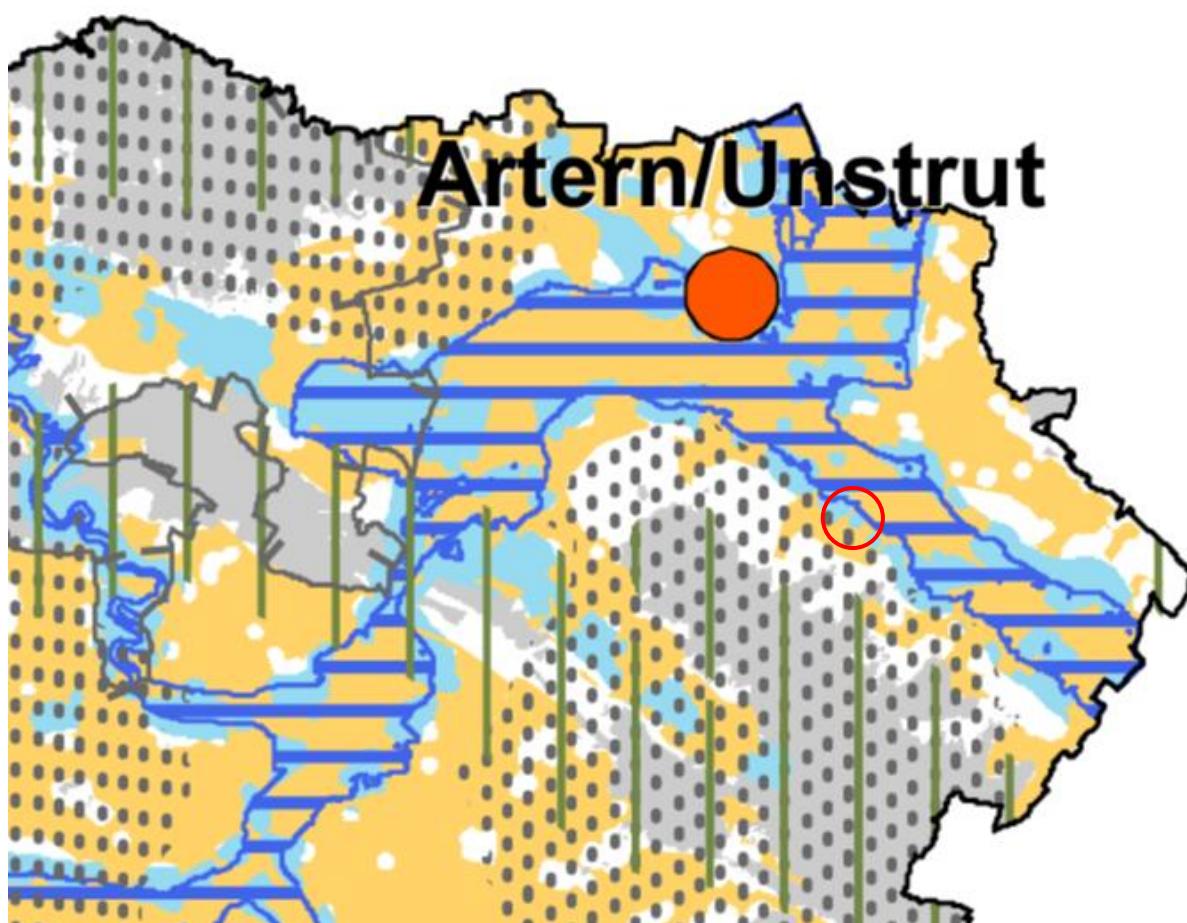


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 10 - Freiraum (Quelle: LEP Thüringen 2025)

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Freiraumverbundsystem Auenlebensräume (6.1.1 G): „[...] der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen [soll] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Durchgängigkeit der

<sup>1</sup> (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2014)

Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme soll verbessert werden.“ (TMIL 2024, S. 106)

- Freiraumbereiche Landwirtschaft (6.2.2 G): „[...] der landwirtschaftlichen Bodennutzung [soll] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (ebd.: 112)
- Risikobereiche Hochwassergefahr (6.4.3 G): „[...] soll den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (ebd.: 123)

Das Landesentwicklungsprogramm wurde laut Bekanntgabe vom 21.01.2022 in den Themenbereichen Handlungsbezogene Raumkategorien, zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, Mittelzentrale Funktionsräume und Energie teilfortgeschrieben. Das Vorhaben umfasst keine raumbedeutsame Nutzung, weshalb eine Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan durch den LEP nicht ersichtlich ist.

#### 1.4.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

Der gültige Regionalplan Nordthüringen (Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) 2012) konkretisiert die Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm und definiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Damit besitzt der Regionalplan Bindungswirkung für den vorliegenden Bebauungsplan.

Nausitz ist Teil des Grundversorgungsbereichs Artern (Mittelzentrum).

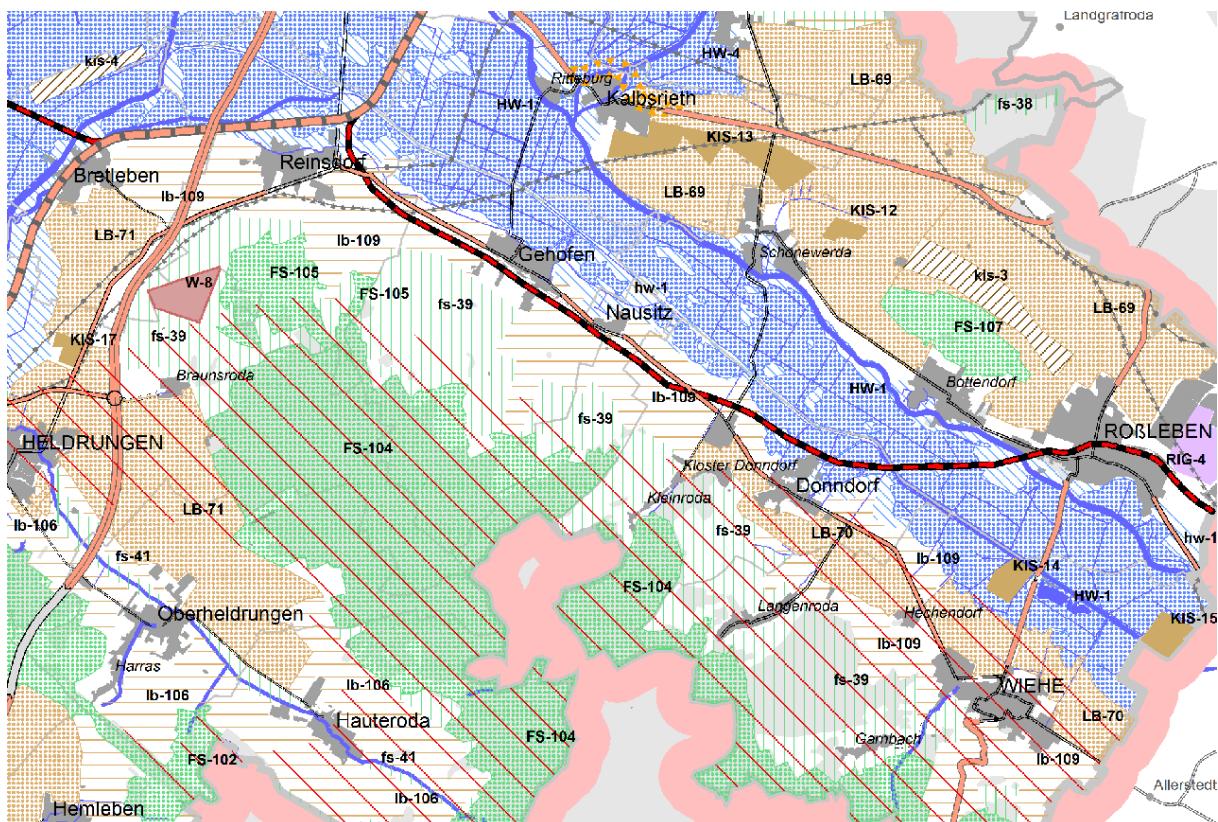


Abbildung 5: Auszug Raumnutzungskarte - Ostteil (Quelle: RROP Nordthüringen 2012)

Folgende Aussagen aus dem Regionalplan existieren für den Planungsbereich und sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

- Grundsatz G 4-7 für das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-1 – Unstrut mit den Zuflüssen Helme, Kleine Helme und Wipper im Kyffhäuserkreis: „[...] der Sicherung überschwemmungsgefährdeter Bereiche zum vorbeugenden Hochwasserschutz [soll] bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“ (ebd.: 46)

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich entlang des Flutkanals und liegt damit in gewisser Entfernung zum Geltungsbereich. Da es sich im Plangebiet nicht um eine raumbedeutsame Nutzung handelt, ist ein umfassender Hochwasserschutz an dieser Stelle nicht erforderlich. Gleichwohl befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebietes. Bei einem Bemessungssereignis von HQ200 wäre das Plangebiet lediglich in einer Höhe von etwa 0-0,5 m von Überflutungen betroffen. Eine unmittelbare Gefährdung oder erhebliche Einschränkung der geplanten Nutzung ist damit nicht gegeben. Die Aspekte des Hochwasserschutzes werden dennoch in der weiteren Planung berücksichtigt.



Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet rund um den Geltungsbereich (rot dargestellt)

#### Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Nordthüringen 2018

Der Regionalplan Nordthüringen befindet sich in einem Änderungsverfahren. Es bestehen keine Änderungen aus dem Entwurf (Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) 2018) für den Planungsbereich.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Für Nausitz liegt ein gültiger Flächennutzungsplan (Nausitz, 1999) vor. In diesem ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB festgelegt.



Abbildung 7: Auszug FNP Nausitz 1999, Quelle: Stadt Roßleben-Wiehe

Die Stadt Roßleben-Wiehe hat die 2. partielle Änderung des Flächennutzungsplanes Nausitz am 03.06.2022 beschlossen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und sieht die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Holzverarbeitung vor.

Ein gesamtstädtischer, einheitlicher Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet Roßleben-Wiehe ist derzeit, aufgrund fehlender finanzieller Mittel, nicht vorgesehen. Stattdessen existieren drei Teilflächennutzungspläne für die Ortsteile Langenroda, Roßleben und Nausitz.

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes beschränkt sich auf einen räumlich klar abgegrenzten Teilbereich im Norden des Ortsteils Nausitz. In diesem Bereich wird anstelle der bisherigen Darstellung „landwirtschaftliche Fläche“ ein Sondergebiet „Holzverarbeitung“ dargestellt.

Alle übrigen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten unverändert fort. Damit ersetzt die vorlie-

gende Änderung ausschließlich die bisherige Darstellung innerhalb des Änderungsbereiches. Der Flächennutzungsplan gilt in seiner derzeit gültigen Fassung weiterhin.

#### **1.4.4 Satzungen**

Konflikte mit anderen verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Roßleben-Wiehe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

### **1.5 Konzeption der Planung**

#### **1.5.1 Alternativprüfung**

Für das Vorhaben wurden alternative Standorte in der Region betrachtet. In Frage kommende Gewerbegebiete in räumlicher Nähe zum Forstbetrieb wiesen allerdings keine geeignete verfügbare Fläche auf. Geprüft wurden Flächen in den Gewerbegebieten in Donndorf, Schönwerda, Reinsdorf, Roßleben-Wiehe, Kalbsrieth und Artern. Gewerbegebiete mit geeigneten Flächen in größerer Entfernung kommen für das Vorhaben nicht in Frage, da die Wirtschaftlichkeit durch die größere Entfernung zu den Forstflächen des Vorhabenträgers nicht mehr gegeben wäre.

Ein alternativer Standort befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs von Nausitz. Der Standort wurde aufgrund der hohen Belastung für Anwohnende durch Lärmemissionen, die durch die Holzverarbeitung anfallen würden, verworfen. Aufgrund der Betriebsstruktur ist der aktuelle Standort als vorzugswürdig zu betrachten.

#### **1.5.2 Entwicklungskonzept**

Das Entwicklungskonzept beschreibt die sinnvolle Verortung der Betriebsbereiche für das Vorhaben. Durch die Festsetzung kann ein reibungsloser Betriebsprozess gewährleistet und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sichergestellt werden.



**Abbildung 8: Schematisches Entwicklungskonzept für das Sondergebiet Holzverarbeitung, Quelle: Eigene Darstellung**

### 1.5.2.1 Teilbereich 1: Holzlagerplatz I und II

Das Plangebiet weist zwei klar abgegrenzte Holzlagerflächen im nördlichen und südlichen Bereich des Areals auf. Beide Flächen sind mit Betonelementen befestigt, was eine sichere und saubere Lagerung des Rund- und Schnittholzes gewährleistet. Die großzügige Dimensionierung ermöglicht die Zwischenlagerung größerer Holzvolumina sowie die einfache Bedienung durch Gabelstapler und LKW.

Zum Schutz vor dem Wegrollen von Rundholz sind die Lagerflächen zusätzlich mit einem niedrigen, umlaufenden Zaunelement ausgestattet. Diese Sicherung dient sowohl der Arbeitssicherheit als auch der ordentlichen Lagerung.

Die Lagerstätten befinden sich aus Gründen des Brandschutzes räumlich getrennt voneinander und in einiger Entfernung zum Verarbeitungsort.

### 1.5.2.2 Teilbereich 2: Holzverarbeitung

Der Bereich der Holzverarbeitung befindet sich im hinteren Plangebiet und ist als befestigte Fläche mit Betonelementen ausgeführt. Hier erfolgt die unmittelbare Bearbeitung des eingelagerten Rundholzes, insbesondere das Sägen und Spalten der Stämme, um das Produkt für den Verkauf und die weitere Nutzung vorzubereiten.

Für den Betrieb der eingesetzten Maschine ist ein stabiles Fundament erforderlich, ebenso wie eine schützende Überdachung, um sowohl die Technik als auch das Material vor Witterungseinflüssen – insbesondere Nässe – zu bewahren. Die Überdachung stellt sicher, dass der Arbeitsprozess ganzjährig effizient und witterungsunabhängig durchgeführt werden kann.

Der Standort dieser Verarbeitungseinheit wurde mit größtmöglichem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung festgelegt. Ziel ist es, potenzielle Lärm- und Staubemissionen, die während der Verarbeitung entstehen können, auf ein Minimum zu reduzieren und die umliegende Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

#### 1.5.2.3 Teilbereich 3: Lagerhalle

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Lagerhalle ist vollständig eingehaust und dient vorrangig der Trocknung von Holz. Die Halle gewährleistet einen witterungsgeschützten und kontrollierten Raum für den Trocknungsprozess, der für die Qualitätssicherung des Holzes unerlässlich ist.

Die maximale Gebäudehöhe ist auf 5,5 Meter begrenzt, um sich in die städtebauliche Umgebung einzufügen und eine angemessene Maßstäblichkeit zu gewährleisten.

Die Halle wird auf einem stabilen Fundament errichtet, das einen sicheren Stand garantiert. Durch die Einhausung werden nicht nur die Holzbestände vor Witterungseinflüssen geschützt, sondern auch mögliche Emissionen, wie Staub und Lärm, gegenüber angrenzenden Nutzungen reduziert.

Die Nutzung der Lagerhalle ist klar auf die Holztrocknung ausgerichtet und schließt die Unterbringung großer technischer Arbeitsgeräte oder Maschinen in diesem Gebäude aus.

#### 1.5.2.4 Teilbereich 4: mobiler Verwaltungscontainer

Auf dem Gelände ist die Aufstellung eines mobilen Verwaltungscontainers vorgesehen, welcher als Büro des Vorhabenträgers dienen soll. Die Maße orientieren sich an den üblichen Standardmaßen eines ISO-Containers, was eine einfache Transportierbarkeit und flexible Nutzung ermöglicht.

Es handelt sich nicht um eine dauerhaft errichtete bauliche Anlage, sondern um ein fliegendes bauliches Element. Der Container wird nicht direkt auf dem Boden, sondern mit einem Abstand von ca. 15 cm zur wassergebundenen Decke aufgestellt – z. B. mittels Auflagepunkten oder Tragelementen. Dies dient dem Schutz der Unterseite des Containers sowie einer verbesserten Belüftung und erleichtert im Bedarfsfall auch den Rückbau.

Da der Container als Büro genutzt werden soll, sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorgesehen, um die notwendigen Arbeitsbedingungen sicherzustellen. Die Positionierung erfolgt so, dass ein guter Überblick über die Betriebsflächen gewährleistet ist, zugleich aber keine Beeinträchtigung der betrieblichen Abläufe oder der Verkehrsführung entsteht.

#### 1.5.2.5 Teilbereich 5: Grünbereiche und Pufferzonen

Das Plangebiet weist trotz überwiegender gewerblicher Nutzung auch Teilbereiche auf, die unversiegelt bzw. nur teilversiegelt sind und somit eine gewisse Durchgrünung und naturräumliche Auflockerung ermöglichen.

Entlang des Wirtschafts- bzw. Erschließungsweges, der zum Geltungsbereich führt, befinden sich auf beiden Seiten wildgewachsene Grünbereiche. Diese sind vor allem durch Gräser und kleinere Wildblumen geprägt und schaffen eine natürliche Abgrenzung zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feld. Sie übernehmen eine Pufferfunktion zwischen der Zuwegung und der offenen Landschaft.

Innerhalb des Betriebsareals selbst ist der überwiegende Teil der Fläche mit einer wassergebundenen Decke befestigt, um eine funktionale Befahrbarkeit und Nutzung sicherzustellen. Am Rand des Geländes befinden sich jedoch kleinere Rasenstreifen mit Wildaufwuchs, die nicht aktiv gepflegt, aber erhalten werden. Diese Bereiche übernehmen zwar eine geringe ökologische Ausgleichsfunktion, tragen aber dennoch zur Regenwasserversickerung bei und fördern die Biodiversität in einem ansonsten technisch geprägten Umfeld.

#### 1.5.2.6 Teilbereich 6: Stellplätze und Parkmöglichkeiten

Für das Vorhaben sind keine gesonderten Stellplatzflächen im Sinne eines klassischen Parkplatzes vorgesehen. Der Betrieb sieht vor, dass Kundinnen und Kunden direkt auf das Gelände fahren, ihre Fahrzeuge mit dem bereitgestellten Holz beladen und im Anschluss das Areal wieder verlassen. Ein längerer Aufenthalt ist nicht vorgesehen.

Da es sich um einen kleinen Betrieb mit nur wenigen Mitarbeitenden handelt, ist auch für diese keine feste Parkregelung erforderlich. Die Fahrzeuge der Beschäftigten werden auf dem Gelände selbst abgestellt, abhängig von der aktuellen Nutzungssituation und den freien Flächen.

Die flexible Handhabung der Stellflächen ist aufgrund der Betriebsstruktur und der überschaubaren Frequenz sowohl funktional als auch städtebaulich vertretbar.

#### 1.5.2.7 Teilbereich 7: Zufahrten und interne Verkehrsflächen

Die Hauptschließung erfolgt über die südöstlich gelegenen zwei Zufahrten an dem zu erweiternden Wirtschaftsweg. Das Plangebiet ist vollständig mit einer wassergebundenen Decke aus Grobschotter befestigt, sodass sämtliche Bereiche durch LKW und innerbetriebliche Fahrzeuge gut erreichbar sind. Die Fläche ist so konzipiert, dass eine ringförmige Befahrung des Geländes möglich ist. Dies ermöglicht eine effiziente Organisation von Anlieferung, interner Verteilung und Abtransport der Holzprodukte ohne rangierintensive Fahrmanöver.

## 1.6 Baurechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das für das geplante Vorhaben notwendige Maß begrenzt.

### 1.6.1 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*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,3 Hektar. Dieser ist in der Planzeichnung entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet und somit rechtseindeutig lokal übertragbar.

Im Rahmen der Planungen werden zwei Teilgeltungsbereiche außerhalb des eigentlichen Plangebiets festgesetzt, in denen naturschutzrechtliche Ausgleismaßnahmen vorgesehen sind:

**Teilgeltungsbereich 1 – M1:**

*Gemarkung Nausitz, Flur 4:  
Teilbereiche von 133*

**Teilgeltungsbereich 2 – M2:**

*Gemarkung Nausitz, Flur 4:  
Teilbereiche von 153/2*

**Teilgeltungsbereich 3 – M3/M4:**

*Gemarkung Nausitz, Flur 4:  
Teilbereich von 116*

### 1.6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

#### Sondergebiet nach § 5 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 Emissionschutz, der Energie – oder der Wärmeversorgung dienen.*
- *Fliegende Bauten gemäß § 83 Thüringer Bauordnung.*

Im Sondergebiet Holzverarbeitung (SO Holzverarbeitung) ist gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ die Entwicklung eines spezialisierten Holzverarbeitungsbetriebs zulässig. Die Festsetzung als Sondergebiet ist geboten, da der Planbereich ausschließlich für diese Nutzungsart vorgesehen ist und eine Neuansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen wird.

Die Festsetzung sieht vor, dass bauliche Anlagen zur Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dies dient dem Ziel, die holzverarbeitenden Anlagen räumlich von der angrenzenden Wohnbebauung zu trennen und dadurch Lärm-, Staub- und Emissionseinwirkungen auf die Bevölkerung bestmöglich zu minimieren.

Der Zulässigkeitskatalog umfasst zudem bauliche Anlagen, die für Verarbeitung, Transport, Lagerung und Versandaufbereitung erforderlich sind, einschließlich fliegender Bauten gemäß § 83 ThürBO (z. B. Container, eingehauste Geräte). Nebenanlagen, die dem Maß der baulichen Nutzung entsprechen und dem Betriebszweck dienen, sind im Sondergebiet ebenfalls zulässig. Dazu zählen insbesondere:

- Stellplätze und Garagen für Betriebsfahrzeuge,
- Lagerflächen und -überdachungen für Betriebsmaterialien,
- Einfriedungen und Zäune,
- Trafostationen, Container und technische Einrichtungen für Versorgung und Sicherheit,
- untergeordnete Neben- und Funktionsgebäude ohne Aufenthaltsräume (z. B. Werkzeuglager, Betriebscontainer).

Durch diese räumliche und funktionale Gliederung wird die Entwicklung des Holzverarbeitungsbetriebes gesichert, während gleichzeitig der Schutz der Anwohner und der Brandschutz durch die klare Trennung von Lager- und Verarbeitungsberichen gewährleistet sind.

### **1.6.3 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.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet „Holzverarbeitung“ mit 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung weicht von den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (GRZ max. 0,8) ab, da es sich um ein nach § 11 BauNVO festgesetztes Sondergebiet handelt, bei dem gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO abweichende Regelungen zulässig sind, sofern sie durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Die Festsetzung der GRZ mit dem Höchstwert von 1,0 ist im vorliegenden Fall städtebaulich erforderlich und sachlich begründet, da:

- das Plangebiet im Bestand nahezu vollständig überprägt ist,
- ein erheblicher Teil der Betriebsflächen durch funktionale Betriebsflächen wie Lagerhallen, Holzsammelplätze und Umschlagbereiche bereits überbaut oder mit wassergebundenen Decken befestigt ist,
- auch die befestigten Außenbereiche (insb. Lager- und Fahrflächen) zwingend für den kontinuierlichen Betriebsablauf erforderlich sind und als betriebsnotwendige Nutzflächen anzusehen sind,
- das Betriebskonzept keine klassische Gliederung in bebaute und unbebaute Grundstücksflächen zulässt, sondern eine ganzheitliche Nutzung des Grundstücks erforderlich macht.

Darüber hinaus bestehen nur geringe Spielräume zur Entsiegelung, da ein Großteil der Flächen aus Gründen der Logistik, Materialumschlag und Befahrbarkeit befestigt sein muss. Ein schmaler Vegetationsstreifen entlang der Grundstücksgrenzen reicht jedoch nicht aus, um eine niedrigere GRZ anzusetzen.

Die GRZ-Festsetzung bildet daher die tatsächliche Nutzungssituation und die betriebsbezogenen Anforderungen angemessen ab und steht mit der städtebaulichen Ordnung im Einklang.

#### Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO

*Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 5,5 Metern 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.*

Für das Sondergebiet „Holzverarbeitung“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,5 m festgesetzt. Diese ergibt sich aus den technologischen Anforderungen der Holzbearbeitung sowie der maßstäblichen Einordnung in die umliegende Bebauung.

Als maßstabsbildend gelten insbesondere die bestehenden Gebäude des angrenzenden Dorfgebiets, die eine vergleichbare Höhe aufweisen. Ziel ist eine verträgliche Integration des Sondergebiets in das bestehende Siedlungsgefüge.

Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberkante des natürlichen Geländes, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei etwa 119,0 m über NHN liegt.

Um auf notwendige technische Anforderungen im Betrieb Rücksicht zu nehmen, kann die zulässige Gebäudehöhe durch betriebsnotwendige technische Aufbauten (z. B. Antennen, Videokameras) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Gleches gilt für bauliche Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, etwa Photovoltaik-module mit erhöhter Aufständerung.

#### **1.6.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftswege) wird mit einer maximalen Breite von 4,50 m festgesetzt. Sie ist durch eine wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Schotterdecke) herzustellen.*

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der innerbetrieblichen Erschließung des Sondergebiets Holzverarbeitung sowie dem An- und Abtransport von forstwirtschaftlichen Erzeugnissen.

Es handelt sich hierbei um einen bereits bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der derzeit mit einer wasserdurchlässigen Schotterdecke ausgebaut ist. Dieser Ausbauzustand wird den betrieblichen Anforderungen des Vorhabenträgers in vollem Umfang gerecht und erfüllt die Anforderungen an eine funktionsfähige Erschließung.

Die zulässige Breite der Verkehrsfläche wird auf maximal 4,50 m festgesetzt, um eine ausreichende Befahrbarkeit auch für größere Fahrzeuge (z. B. Lkw mit Holzladung) zu gewährleisten.

Die vorgeschriebene wasserdurchlässige Bauweise unterstützt die Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche und trägt damit zu einem sparsamen Umgang mit Bodenversiegelung und zur Entlastung des örtlichen Wasserhaushalts bei.

#### **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 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.*

Zur Sicherung der innerbetrieblichen Versorgung des Holzverarbeitungsbetriebs mit Energie, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser ist die Verlegung technischer Infrastrukturleitungen entlang der Verkehrsfläche erforderlich. Zu diesem Zweck wird im Bereich des festgesetzten Wirtschaftsweges ein Leitungsrecht zugunsten des Betriebs des Sondergebiets festgesetzt. Die Eintragung des Leitungsrechts gewährleistet die dauerhafte rechtliche Absicherung der Leitungsführung und ermöglicht dem Betreiber den Zugang zu diesen Anlagen für Wartung, Betrieb und Instandsetzung.

Ergänzend hierzu wird im Bereich des Sondergebiets ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das vom Erschließungsträger zu dulden ist. Diese Regelung stellt sicher, dass ggf. notwendige Erschließungs-, Wartungs- oder Rettungsfahrten sowie der Zugang zu öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Sondergebiet gewährleistet sind.

### **1.6.5 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 oder Nr. 20 BauGB)**

*Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 40.628 Wertpunkten erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 40.628 Wertpunkten wird über die Umsetzung von 3 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 m<sup>2</sup>. Durch die festgesetzte Maßnahme können 27.522 Wertpunkte regeneriert werden.*

*M2: Anlage mehrerer Feldheckenstrukturen auf Einzelflächen der Flurnummer 133 mit einem Gesamtflächenumfang von 321 m<sup>2</sup>. 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 128 m<sup>2</sup>. Durch die festgesetzte Maßnahme können 2.816 Wertpunkte regeneriert werden.*

*M4: Aufwertung von offenen Flächen zu einer Feldheckenstruktur auf der Flurnummer 116 mit einem Gesamtflächenumfang von 174 m<sup>2</sup>. 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.*

Die Planung führt zu einem naturschutzfachlichen Eingriff mit einem Wertumfang von 40.628 Punkten. Zur Kompensation werden zwei konkrete Maßnahmen festgesetzt, welche auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden sollen. Es handelt sich um die Entwicklung strukturreicher, standortgerechter Feldhecken auf Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Vorbewertung. Diese Maßnahmen fördern die Biotopvernetzung, bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten (insbesondere Vögel, Insekten, Kleinsäuger) und tragen zur ökologischen Aufwertung des Landschaftsraumes bei.

Die Maßnahmen wurden so gewählt, dass sie hinsichtlich ihrer Flächenverfügbarkeit, naturräumlichen Eignung und dauerhaften Sicherung im Sinne der Eingriffsregelung als geeignet gelten. Die Maßnahmen erreichen gemeinsam 40.640

Wertpunkte und erfüllen damit vollständig den naturschutzfachlichen Ausgleichsanspruch der Planung. Weitere Ergänzungen zur Umsetzung und Ausführung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **1.6.6 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 zur forstwirtschaftlichen Nutzung allgemein zulässig.*

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

*Im Sondergebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Holzverarbeitung dienen (§ 14 Abs. 1 BauNVO), allgemein zulässig.*

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z. B. Stellplätze, Garagen, Carports und Einhausungen für technische Anlagen, allgemein zulässig. Diese sind zur Sicherstellung des Betriebsablaufs sowie der Logistik im Bereich der Holzverarbeitung erforderlich.

Die Überdachung einzelner Stellplätze (z. B. für Holzverarbeitungsmaschinen) ist aus funktionalen und witterungsbedingten Gründen vorgesehen. Die Nebenanlagen sind dem Betriebszweck eindeutig untergeordnet, ordnen sich der Hauptnutzung städtebaulich unter und beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich. Ihre Zulässigkeit stellt somit eine sachgerechte und zweckgebundene Ergänzung der Hauptnutzung dar.

### **1.6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Lärmschutz

*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 lärmemittigernder Anlagen ist nur in den hierfür vorgesehnen Funktionsbereichen zulässig, die sich aus dem Vorhaben- und Erreichungsplan ergeben.*

*Der Betrieb solcher Anlagen ist zudem nur zulässig, wenn durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm in den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden.*

Die Festsetzung zur zeitlichen und technischen Begrenzung lärmintensiver Tätigkeiten dient dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung im Dorfgebiet.

Die Begrenzung der zulässigen Betriebszeiten für lärmemittierende Anlagen auf werktags zwischen 8:00 und 18:00 Uhr stellt sicher, dass sich der Betrieb des Holzverarbeitungsbetriebs mit dem Ruhebedürfnis der Bevölkerung in Einklang bringen lässt. Die Vorgabe, dass der Betrieb lärmintensiver Maschinen nur zulässig ist, wenn die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden, dient der Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. In Anlehnung an die TA-Lärm gelten für Dorfgebiete (allgemein dem angrenzenden Gebietstyp entsprechend) in der Regel tagsüber Immissionsrichtwerte von 60 dB(A).

Die Einhaltung dieser Richtwerte ist Voraussetzung für die Zulässigkeit lärmemittierender Anlagen im Sondergebiet. Durch die Festsetzung betriebszeitlicher Einschränkungen sowie die Bindung an die Funktionsbereiche im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte unterstützt und die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung sichergestellt.

Die Lage des Sondergebiets am Siedlungsrand gewährleistet bereits einen funktionalen Abstand zu empfindlichen Nutzungen. Durch zusätzliche technische und organisatorische Maßnahmen im Betrieb kann ein ausreichender Immissionsschutz sichergestellt werden.

## 1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9ThürBO)

*Die Farbgestaltung im Plangebiet, soll der Umgebung entsprechen. Auf grelle, unnatürliche Farben soll bei baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen grundlegend verzichtet werden.*

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung zielt darauf ab, das Erscheinungsbild des Sondergebiets „Holzverarbeitung“ an die landschaftlich geprägte Umgebung sowie an die benachbarte, teils dörfliche Bebauung anzupassen. Um gestalterische Störungen im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, ist vorgesehen, grelle, unnatürliche oder reflektierende Farben bei baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen zu vermeiden.

Diese Vorgabe dient insbesondere der Einbindung der gewerblich genutzten Flächen in das gewachsene Umfeld und soll eine optische Dominanz des Betriebsareals verhindern.

### 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 Ansichtsfläche der vorgenannten Werbeanlagen soll 6 Quadratmeter (qm) nicht überschreiten.*

Zur Wahrung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes sowie zur Vermeidung visueller Überfrachtung durch Werbeanlagen werden freistehende Werbeanlagen im Sondergebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere Fremdwerbung, die in keinem funktionalen Zusammenhang zum Betrieb steht.

Freistehende Werbeanlagen des Vorhabenträgers (z. B. Unternehmensschild, Informationsstele) können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden, sofern sie funktional und gestalterisch dem Betriebszweck dienen und sich in das Ortsbild einfügen.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen – insbesondere an Einhausungen oder Zäunen – sind ebenfalls zulässig, sofern sie eine Ansichtsfläche von max. 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit wird eine maßvolle, standortbezogene Werbung ermöglicht, ohne eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes zu riskieren.

## **1.8 Hinweise ohne Festsetzungsscharakter**

### **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 lärumsensiblen 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:**

Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bauausführung (z. B. Aushub, Gründungsarbeiten, Bodenverlagerungen) können geologisch oder bodenkundlich bedeutsame Schichten oder Strukturen aufgeschlossen werden.

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 wurde durch die TLUBN 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:**

Auch wenn aus denkmalfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen, kann im Zuge von Erdarbeiten (z. B. Aushub, Gründungen, Leitungsbau) nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Bodenfunde (z. B. Siedlungsreste, Gräber, Keramiken) 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 (GeoIDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) 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, 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. Es wird gebeten, 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 zur Verfügung.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz, GeoIDG) in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung“ (ThürBGZustVO).

## **1.9 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **1.9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Sinne des § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser beschreibt das zur Durchführung vorgesehene Vorhaben und die dazu erforderliche Erschließung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Umsetzung des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf eine unmittelbare und zeit-

nahe Verwirklichung ausgerichtet. Die Darstellungen sind den Anlagen zu entnehmen. Eine Beschreibung des Vorhabens sowie der Erschließung sind dem Kapitel 1.5 zu entnehmen.

### **1.9.2 Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Roßleben-Wiehe und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines abgestimmten Planes (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Zur Sicherung der vertraglich vereinbarten Nutzungen wird gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird bis zum Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Roßleben-Wiehe abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich, es dürfen jedoch nur solche Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben im Rahmen des B-Plans noch nachträglich geändert werden.

## **1.10 Auswirkungen des Vorhabens**

### **1.10.1 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Erschließung des Geländes erfolgt über einen landwirtschaftlichen Weg, welcher sich in kommunalem Besitz befindet. Dabei handelt es sich um das Flurstück 134, welches an die Nausitzer Dorfstraße und direkt an das Dorfgebiet angrenzt.

Für das Vorhaben werden Anschlüsse für Strom und Kommunikation benötigt, anfallende Bauarbeiten könnten den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem Flurstück temporär behindern.

Das Wegerecht wird durch das Vorhaben nicht beschnitten. Vorher berechtigte Personen können den Weg weiterhin uneingeschränkt nutzen.

Durch das Sondergebiet kann es auf der Nausitzer Dorfstraße zu Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehr und Nutzfahrzeuge des Holztransports kommen. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr im Rahmen der üblichen wirtschaftlichen Tätigkeiten innerhalb eines Dorfgebietes bewegt und der Ort nur zur Tageszeit an Werktagen frequentiert wird.

## 1.10.2 Auswirkungen auf Anwohnende

### 1.10.2.1 Immissionsschutz

Für die Verarbeitung des Holzes wird vom Vorhabenträger eine Spalt- und Säge-maschine des Herstellers Posch angeschafft. Der Hersteller gibt die Lautstärke der Maschine am Ohr des Bedieners mit 94db an. In Dorfgebieten schreibt die TA-Lärm eine maximale Lautstärke am Tag (8:00-22:00 Uhr) von 60db vor. Der Ort der Holzverarbeitung wurde aus diesem Grund in größtmöglicher Entfernung zum Dorfgebiet geplant, da sich die Lautstärke mit steigender Entfernung reduziert. Im ca. 50 Meter entfernten Dorfgebiet ergibt die Berechnung der Schallemission und -immission nach der Methode des Hüllflächenverfahrens (5-Seiten-Methode) einen Schalldruckpegel von 52db. Die Berechnung dient der Beurteilung der Lautstärke bei steigender Entfernung. Lärmemissionen entstehen bei dem Vorhaben nur tagsüber, da in dem Betrieb die gesetzliche Nachtruhe eingehalten wird.

### 1.10.2.2 Brandschutz

Aus Gründen des Brandschutzes, sind die Betriebsbereiche Holzwarenlager, Holzbearbeitung und –verarbeitung, sowie der Verwaltungscontainer voneinander zu trennen. Durch die in der Planung umgesetzte räumliche Trennung wird das Übergreifen von Flammen auf die verschiedenen Funktionsbereiche verhindert.

In Nausitz wird der Löschwasserbedarf durch eine Zisterne gewährleistet. Sie umfasst 80.000 Liter und ist im Ortskern bei dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr (Dorfstraße 30) verortet. Die Zisterne befindet sich innerhalb von 300 Meter Luftlinie zum Sondergebiet Holzverarbeitung und ist somit gut zu erreichen. Die Löschwasserzufluhr ist demnach für das Vorhaben gesichert.

Das Grundstück ist auf qualifiziert befestigten Flächen für die Feuerwehr anfahrbbar und ist so für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen erreichbar.

## 1.10.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit als Holzlagerfläche genutzt und ist durch diese Vornutzung stark überformt sowie weitgehend vegetationsfrei. Insofern weist die Fläche bereits erhebliche Vorbelastungen auf. Ursprünglich handelte es sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch die bisherige Nutzung in ihrer natürlichen Ausstattung bereits stark verändert wurde.

Die Umsetzung der Planung führt daher nicht zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen schutzwürdiger Naturgüter. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind insgesamt als gering einzustufen. Es kommt nur in begrenztem Umfang zu weiteren Versiegelungen, die überwiegend auf bereits verdichteten oder anthropogen geprägten Flächen erfolgen. Das Landschaftsbild verändern sich nur geringfügig.

Eine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen oder Kulturgütern ist nicht zu erwarten. Risiken durch Altlasten oder Altverunreinigungen bestehen nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Die durch die Bauleitplanung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichts gemäß § 1a BauGB ermittelt und über geeignete Maßnahmen vermieden, minimiert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## 1.11 Quellenverzeichnis

AVV-Baulärm: Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen in der Fassung vom 19. August 1970.

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).

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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).

Planungsbüro Dipl.-Bauing. K. Urban; Architektin S. Klimpt (1999): Flächennutzungsplan Nausitz.

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).

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) (2012): Regionalplan Nordthüringen. Online verfügbar unter [https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Nordthueringen/Dokumente/RPN2012/RPN-Inet-2-1-RP.pdf](https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Nordthueringen/Dokumente/RPN2012/RPN-Inet-2-1-RP.pdf), zuletzt geprüft am 16.08.2022.

Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (RPG Nordthüringen) (2018): Regionalplan Nordthüringen. Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 03.09.2018 bis einschließlich 08.11.2018. Textteil. Online verfügbar unter [https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Nordthueringen/Dokumente/RPN-Aend14plus/RPN14-01-1AO/RPN14-E1AO-01-RP-01-Text.pdf](https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Nordthueringen/Dokumente/RPN-Aend14plus/RPN14-01-1AO/RPN14-E1AO-01-RP-01-Text.pdf), zuletzt geprüft am 16.08.2022.

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).

ThürBO: Thüringer Bauordnung vom 02. Juli 2024 (GVBI. S. 561), in Kraft getreten am 19. Juli 2024.

ThürDSchG: Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 01.05.2004 (GVBI. 2004, 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBI. S. 731, 735).

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel: Herausforderungen annehmen - Vielfalt bewahren - Veränderungen gestalten. Online verfügbar unter [https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strategische\\_Landesentwicklung/Raumordnung\\_Landesplanung/Landesentwicklung\\_TH/2014\\_07\\_04\\_Landesentwicklungsprogramm\\_TH\\_2025.pdf](https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strategische_Landesentwicklung/Raumordnung_Landesplanung/Landesentwicklung_TH/2014_07_04_Landesentwicklungsprogramm_TH_2025.pdf), zuletzt geprüft am 16.08.2022.

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).