Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

„Sondergebiet Handel OT Schlotheim“

der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen

Teil C
Begründung zum Entwurf

(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: November 2023

Planungsbüro:

Kellner und Partner
Beratende Ingenieure mbB
Lindenbühl 5
99974 Mühlhausen

.....
Thomas Dettenbach
Dipl.-Ing.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ziel und Inhalt der Planung 4
1.1 Anlass und Ziel der Planung 4
1.2 Verfahren 5
1.3 Räumliche Einordnung des Plangebietes 5
1.4 Bezug auf übergeordnete Planungen 6
2 Geltungsbereich 8
2.1 Abgrenzung Geltungsbereich 8
3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung 9
3.1 Bestand und Nachbarbebauung 9
3.2 Eigentumsverhältnisse 10
3.3 geplante Bebauung und Nutzung 11
3.4 Auswirkungsanalyse 12
3.5 Art der baulichen Nutzung 12
3.6 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen 12
4 Erschließung 13
4.1 Verkehrsanbindung 13
4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet 13
5 Grünordnung 14
7 Hinweise 15
7.1 Geologie und Boden 15
7.2 Abfallentsorgung 15
7.3 Klimaschutz 16
7.4 Immissionsschutz 16
7.5 Geodätische Festpunkte 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Ostteil 6
Abbildung 2: Geltungsbereich VBB-Plan Nr. 8 „Sondergebiet Handel Bahnhofstraße OT Schlotheim“..... 8
Abbildung 3, 4: Angrenzende Bebauung und Straßen zum Netto-Markt 9
Abbildung 5, 6: Angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen zum Netto-Markt 9
Abbildung 7: Lage Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone III, (Quelle: Kartendienst TLUBN)..... 10
Abbildung 8: Ansichten der geplanten Erweiterung 11
Abbildung 9: Luftbild mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche 14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke 10

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auswirkungsanalyse; Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes in 99994 Nottertal-Heilinger Höhen in der Bahnhofstraße 27 (Verfasser: BBE Handelsberatung, vom November 2022)

1 Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.
Daher hat der Vorhabenträger bei der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Handel OT Schlotheim“ der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen (Aufstellungsbeschluss vom 13.06.2022) sollen die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto Marktes geschaffen werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers, der als Investors für die Umsetzung des Vorhabens verantwortlich ist. Geplant ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 auf 1.000 m².

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine unmittelbare Umsetzung des geplanten (konkreten) Vorhabens. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes für den Verkaufsmarkt der Handelskette Netto geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmt Vorstellungen und Planungsziele an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Stadt Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung bestimmter Bauvorhaben und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist.

Aus folgenden Gründen besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:
- es besteht die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger durch Eigentum,
- die Erschließung des Gebietes kann über die „Bahnhofstraße“ erfolgen,
- mit der Planung erfolgt eine Aufwertung des Netto-Marktes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Stadt Nottertal-Heilinger Höhen ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb der festgelegten Fristen. Die Stadt Nottertal-Heilinger Höhen schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen hat in seiner Sitzung am 13.06.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Handel Bahnhofstraße OT Schlotheim“ beschlossen.

Der Ortsteil Schlotheim verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich von Schlotheim. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB:

- Grundfläche (i.S. § 13a Abs. 1, Satz 2 BauGB) < 20.000 m²
- Investionen zur Erhaltung , Sicherung und Schaffen von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung

liegen somit vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet städtebaulich zu ordnen und der Erweiterung der Verkaufsfläche für das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu entwickeln. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

1.3 Räumliche Einordnung des Plangebietes

Schlotheim gehört zur Stadt Nottertal-Heilinger Höhen und liegt im Nordwesten des Landkreis Unstrut-Hainich zwischen den Städten Mühlhausen und Sondershausen.
In Schlotheim befinden sich neben dem Marktplatz, der Kirchen, dem Kindergarten, einer Grundschule, eine weiterführende Regelschule, ein Gymnasium und einen Seniorenwohnpark sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen ist mittelständisch und landwirtschaftlich geprägt und verfügt neben zwei Gewerbegebieten auch über einen Verkehrslandeplatz. Viele mittelständische Betriebe haben sich in allen Gemeinden angesiedelt.

Der Ortsteil Schlotheim ist zentral gelegen und es bestehen die folgenden Verkehrsverbindungen:

- Bundesstraße B249 mit Anschluss an die B84 in Ebeleben.
- A38 über den Anschlusspunkt Bleicherode über Marolterode
- A4 über die B84 nach Eisenach oder B247 nach
- A 71 über Erfurt

Seit dem Umbau der Bahnlinie zwischen Mühlhausen und Ebeleben zu einem Radweg, ist Schlotheim auch an den Unstrut Hainich Radweg integriert.

Als Siedlungsstruktur stellt sich Schlotheim mit regionaltypisch prägenden Erscheinungsbildern dar. Als Grundzentrum dient Schlotheim der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Versorgung der Einwohner aus dem Umland mit einer Vielfalt an zentralen Einrichtungen.

1.4 Bezug auf übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen (RP-NT) wurde am 27.06.2012 von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012 trat der RP-NT in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert nachfolgend aufgelistete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:

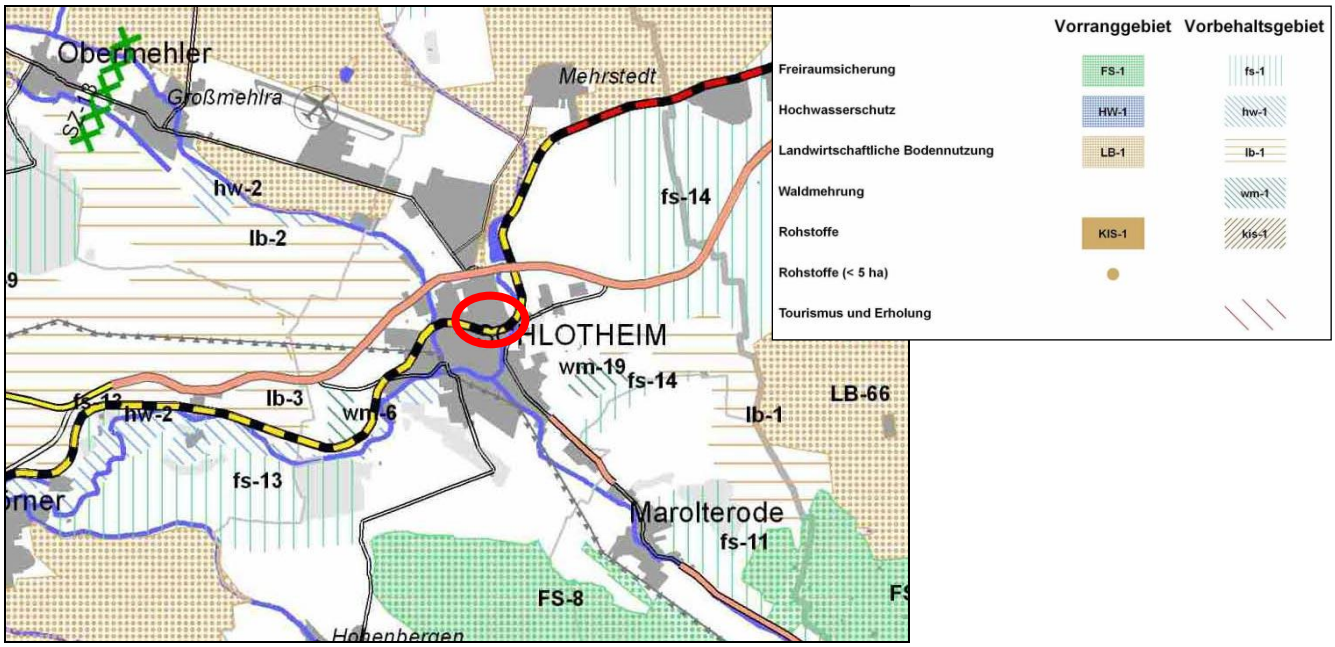

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Ostteil

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT um Schlotheim vorzufinden:

Freiraumsicherung

Vorranggebiet:	Sonder / Oberholz / Großer Horn (FS-8)
Vorbehaltsgebiet:	Waldgebiete südöstlich Schlotheim (fs-11) Grünzug zwischen Körner und Schlotheim (fs-13) Grünzug östlich Schlotheim (fs-14)

landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet:	zwischen Holzthaleben, Menteroda und Ebeleben (LB-22)
Vorbehaltsgebiet:	zwischen Schlotheim und Marolterode an Kreisgrenze (lb-1 nördlich B 249 bei Schlotheim bis Obermehler (lb-2) zwischen L 1016 (nördlich Mühlhausen) bis westlich Schlotheim (lb-3)

Hochwasserschutz

Vorbehaltsgebiet:	Unstrut mit dem Zufluss der Notter im Unstrut-Hainich-Kreis (hw-2)

Waldmehrung

Vorbehaltsgebiet:	westlich Schlotheim (wm-6) östlich Schlotheim (wm-19)

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Schlotheim verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Handel OT Schlotheim“ der Stadt Nottertal-Heilinger Höhen erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird (§ 8 Abs. 4 BauGB).
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 erfüllt die vorgenannten Bedingungen und orientiert sich an den oben dargestellten Maßgaben der übergeordneten Planungsvorlagen.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

.

2 Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Schlotheim nördlich der „Bahnhofstraße“ und westlich der „Gartenstraße“.
Neben den Verkehrsflächen befindet sich das Gebiet im besiedelten Zentrum von Schlotheim, westlich des Busbahnhofes.

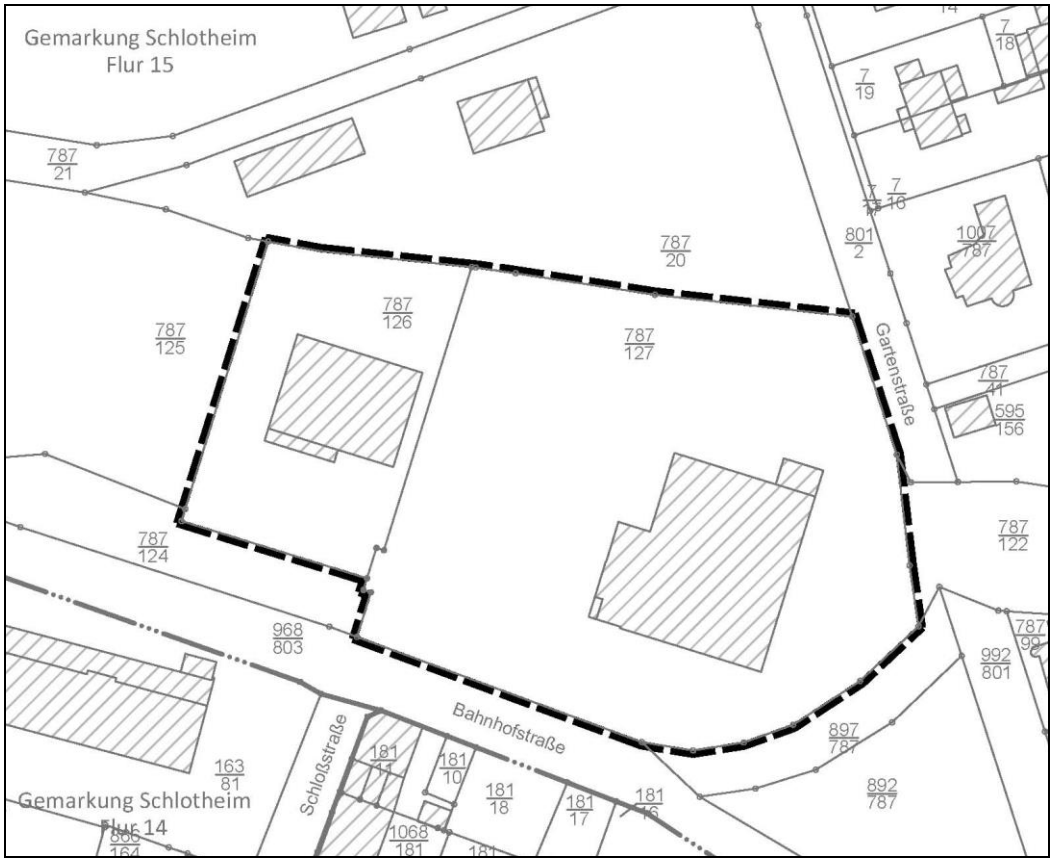

Abbildung 2: Geltungsbereich VBB-Plan Nr. 8 „Sondergebiet Handel Bahnhofstraße OT Schlotheim“

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.790 m² verteilt auf die Flurstücke 787/128 und 787/127der Flur 15 in der Gemarkung Schlotheim.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV.

3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

3.1 Bestand und Nachbarbebauung

Derzeit wird die Fläche für die geplante Erweiterung innerhalb des Geltungsbereiches als Parkplatz des bestehenden Netto-Marktes genutzt. Ein Teilbereich der Erweiterung erfolgt auf der anliegenden Rasenfläche.

Abbildung 3, 4: Angrenzende Bebauung und Straßen zum Netto-Markt

Angrenzend an das Plangebiet befindenden sich Flächen mit Wohnbebauung sowie Verkehrsflächen, Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden von 205 bis 220 m ü DHHN92 gleichmäßig an.

Abbildung 5, 6: Angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen zum Netto-Markt

Das Gebiet ist nicht für das Europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000, sowie als Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet gemeldet. Weiterhin befindet sich das Gebiet in keinem Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet oder einem Naturpark. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich befinden sich laut der Offenlandbiotopkarte und der Schutzgebietskarte keine geschützten Biotope oder Naturdenkmäler.

Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III (s. Abb. 7).

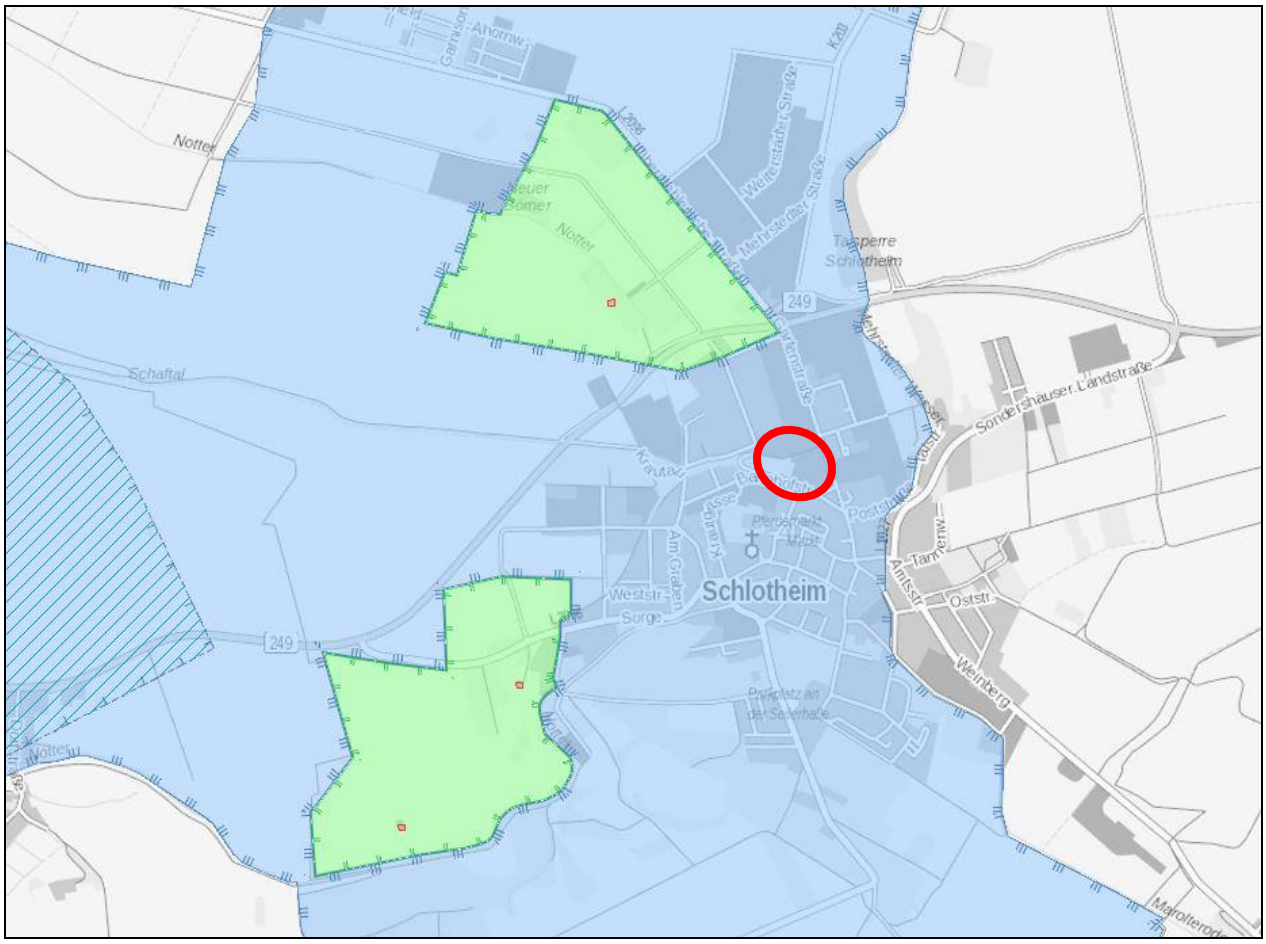

Abbildung 7: Lage Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Schutzzone III, (Quelle: Kartendienst TLUBN)

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse	Hinweise
Schlotheim	15	787/126	Privat	
		787/127	Privat	

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke

3.3 geplante Bebauung und Nutzung

Geplant ist für den Netto Marken-Discount mittels eines Großumbau und damit einhergehenden Anbauten die Verkaufsflächen zu erweitern und diese geleichzeitig attraktiver, moderner und zukunftsfähig zu gestalten. Zusätzlich erfolgt die Vergrößerung der Bäckerfläche und die Schaffung einer separaten Leergutannahme.
Mit den geplanten Umbaumaßnahmen soll eine langfristige Erhaltung des Lebensmittelmarktes gewährleistet werden und damit verbunden zur Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Schlotheim beitragen.

Die erhöhte Flächenanforderung ist eine Reaktion auf das veränderte Verbraucherverhalten. Die Kunden erwarten einerseits preiswerte Waren und zum anderen eine große Angebotsvielfalt mit einem breiten und tiefen regionalen Lebensmittelsortiment. Weiterhin sollen die Regale niedriger gestaltet und die Gänge zwischen den Regalen verbreitert werden, um dem Kunden ein einfacheres und bequemes Einkaufen zu ermöglichen. Neue Ernährungstrends und die damit verbundene Nachfrage nach regionalen und biologischen Waren führen zu einem erhöhten Flächenbedarf.
Darüber hinaus soll durch eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums auf den demografischen Wandel reagiert und den Mitarbeitern die Arbeit erleichtert werden. Dazu sollen die Regale niedriger gestaltet und die Durchgänge barrierefrei ausgestaltet werden, als es in der Vergangenheit üblich war.
Das geplante Vorhaben nimmt sowohl auf die mit zunehmenden Alter sinkende Flexibilität sowie Mobilität der Menschen Rücksicht und stellt die langfristige Nahversorgung einer alternden Bevölkerung, als auch die Bedürfnisse jüngerer Familien sicher, die sich beispielsweise mit Kinderwagen durch den Lebensmittelmarkt bewegen.

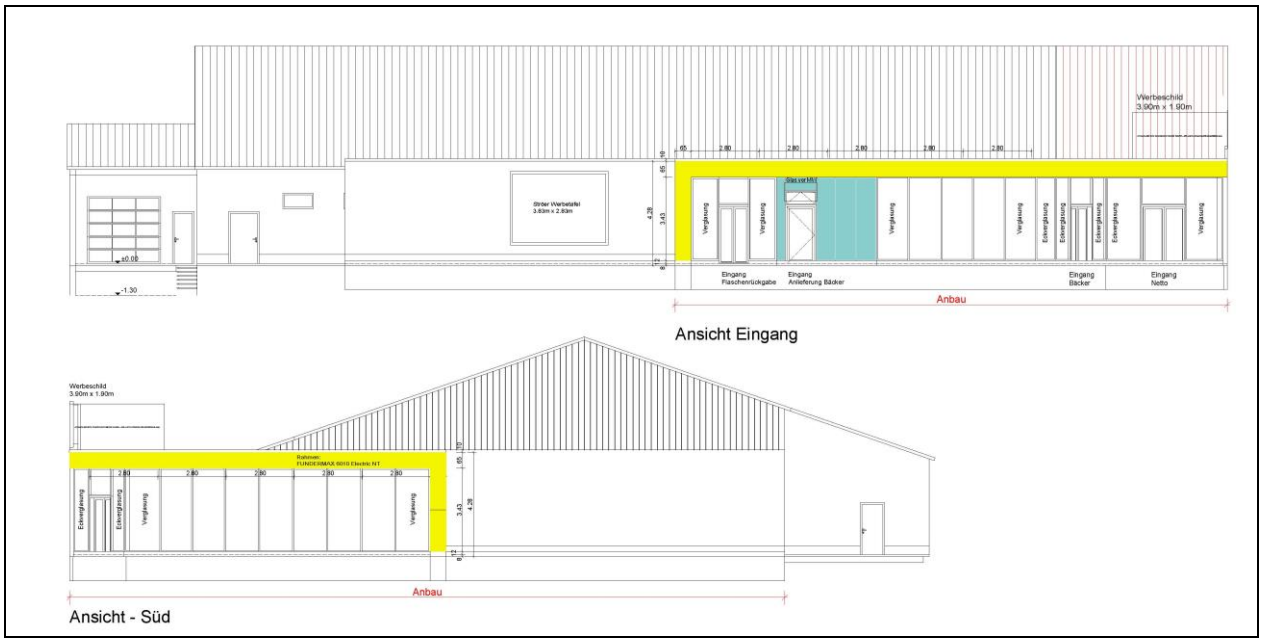

Abbildung 8: Ansichten der geplanten Erweiterung

3.4 Auswirkungsanalyse

In der Auswirkungsanalyse, erstellt von der BBE Handelsberatung (Anlage 1) erfolgte die Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes in der Bahnhofstraße in Schlotheim resultieren.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Netto Marktes zeigt sich, dass im Ortskern von Schlotheim keine weiteren Lebensmittelanbieter agieren, wettbewerbsrelevante Betriebe sind außerhalb des Ortskernes angesiedelt. Ein vorhabenreduzierter Rückzug des ca. 1 km entfernten Aldi-Marktes ist aufgrund der geringen Höhe der Umsatzverluste (rund 3%) und auf Basis der guten mikroörtlichen Standortqualität des Marktes auszuschließen.

Im Ortskern von Schlotheim ergeben sich mit der Inbetriebnahme der Erweiterung des Netto Marktes keine funktionsschädigenden Auswirkungen, da hier kein weiterer Lebensmittelanbieter ansässig ist.

3.5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgender maximalen Verkaufsfläche zulässig:

SO 1: 1.000 m²
SO 2: 400 m²

3.6 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Geplant ist ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Maß innerhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO beschränkt werden. Dazu wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird eine Firsthöhe von 10,00 m festgelegt. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte der Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass Bauwillige ihre Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können. Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann.

Im Geltungsbereich sind zwei Sondergebietsteilflächen vorgesehen, in denen unterschiedliche maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die südlich angrenzende „Bahnhofstraße“ erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser Elektroenergie, Gas, Telekommunikation) ist bereits vorhanden.
Versorgt wird das Gebiet durch den Trink- und Abwasserzweckverband „Notter“ (Abwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung), Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (Gasversorgung, Stromversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/ Breitband).
Eine Veränderung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Hinweis Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschwassermenge von mindestens 48 m^3/h für die Dauer von 2 h) bereits sichergestellt, ebenso wie die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t.

5 Grünordnung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Dies trifft auch noch nach dem Urteil vom 18.07.2023 bezüglich der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht auf Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu.

Hinweis:
Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt eine geringe zusätzliche Versiegelung von 130 m² aufgrund der Überbauung von Rasenfläche (siehe Abbildung 9).

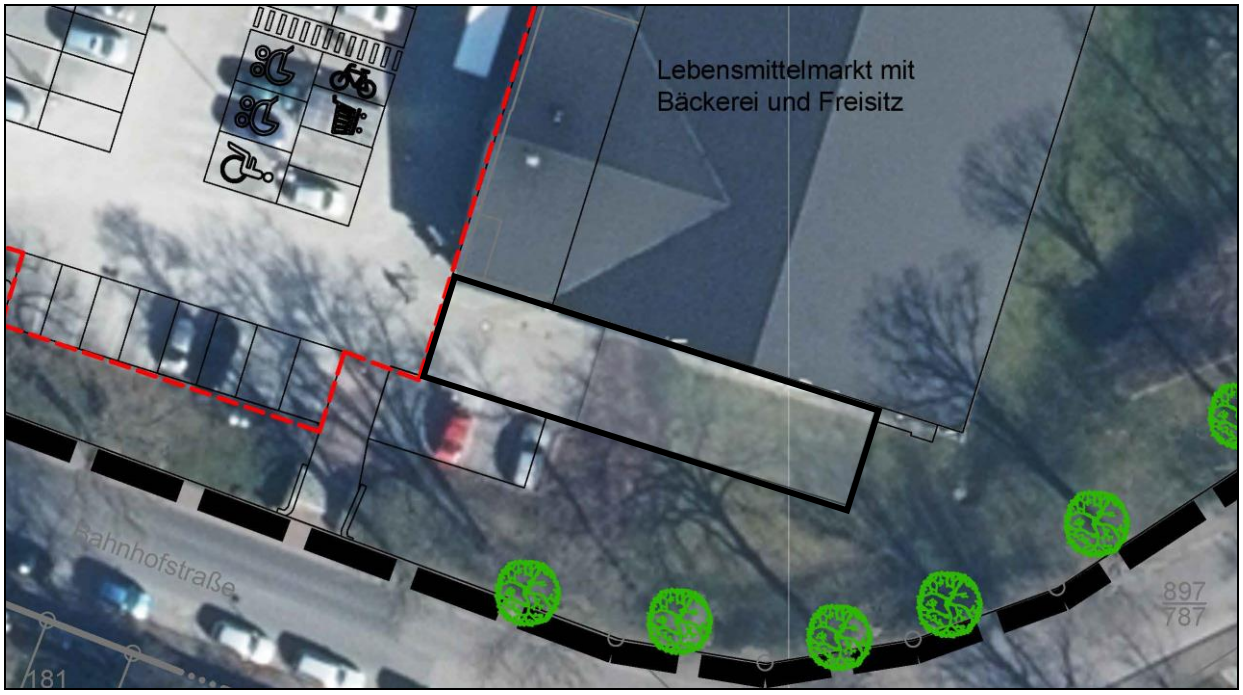

Abbildung 9: Luftbild mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche

Mit dem geplanten Bauvorhaben erfolgt kein Eingriff in wertvolle Vegetation, daher sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten, auch aufgrund der Lages der Erweiterung.

7 Hinweise

7.1 Geologie und Boden

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine geringe Neuversiegelung von Fläche (130 m²).
Folgende Hinweise zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen ggf. zu beachten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung / Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung / Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorrübergehender Beanspruchung (z. Bsp. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. Bsp. schüttfähiger tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten / Horizonten (Ober- / Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung / Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlichen in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahme fachgerecht zu rekultivieren.
- Die Gemeinde hat den fachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrolle zu überwachen.

7.2 Abfallentsorgung

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder

Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegebenen wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durch brechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Sind die Abfälle zu beseitigen.
Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.
Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.
Für den Vollzug und die Überwachung der abfallrechtlichen Regelungen zur Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist das Referat 74 im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar zuständig.

7.3 Klimaschutz

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, insbesondere auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen:
Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungen von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb (feuerhemmend I30), eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

7.4 Immissionsschutz

Die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit 60 dB (A) tags (06.00-22.00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22.00-06.00 Uhr) gewerblich sind einzuhalten.

7.5 Geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Leinefelde-Worbis, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.