



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

### **1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

- 1.1 Der bestehende Bebauungsplan – Ausgangs- und Beschlusslage
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

### **2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**

- 2.1 Planung von 2015 und Entwicklung des Gebietes
- 2.2 Gründe der Planaufhebung
- 2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Artenschutz

### **4. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES**

### **5. ANLAGEN**

- Anlage 1 – Übersichtskarte Maßstab 1:10 000
- Anlage 2 – Übersichtskarte mit Flurstücken Maßstab 1:1000
- Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum rechtsgültigen B-Plan vom Oktober 2015
- Anlage 4 – Rechtsgültiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
vom Oktober 2015

## 1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Moser“ der Gemeinde Wahlhausen soll aufgehoben werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung kann nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Für die Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die vorliegende Begründung enthält daher keinen Umweltbericht.

Die Aufhebung beinhaltet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Moser“ einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebung gelten alle Festsetzungen des B-Planes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes als aufgehoben.

Etwaige zukünftige Bauvorhaben sind dann nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ bzw. des § 35 „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

### 1.1 Der bestehende Bebauungsplan – Ausgangs- und Beschlusslage

Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2015 war eine beabsichtigte Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Moser - Care and Support Ware. Die Firma Moser - Care and Support Ware (im weiteren Text als Firma Moser bezeichnet) war zu der Zeit ein Betrieb der Textilindustrie der sich auf die Herstellung und den Vertrieb von Spezialtextilien, hauptsächlich Winterartikel, konzentriert. Die Produktion umfasst das Stricken, Nähen, Bearbeiten bis zum Verpacken und Versenden der Textilien. Die Palette der Artikel besteht aus Wärme- und Komfortwäsche, gesundheitliche Wärmebandagen, Accessoires, Socken und Strümpfe für Winter-Outdoorbekleidung, welche aus wärmenden Natur- und Kunstfasern hergestellt werden.

Die Produktionsgebäude der Firma befinden sich bisher in Gebäuden auf den Flurstücken 128/16, 128/17 sowie 123/3. Durch die Erweiterung der Produktion und der Tatsache, dass die hergestellten Artikel hauptsächlich Wintersaisonwaren umfassen, ist eine entsprechende Lagerhaltung notwendig, da die Hauptvertriebszeit sich auf die Wintermonate konzentriert. Geplant war als erster Bauabschnitt die Errichtung einer

Lagerhalle auf dem Gelände östlich der vorhandenen Gewerbegebäude auf dem Flurstück 200/10, um die Lagerbestände aus den Produktionsgebäuden auszulagern.

Gemeinsam mit der Gemeinde Wahlhausen wurden 2015 im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die dafür notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Wahlhausen von 2013 bis 2015 aufgestellt, als Satzung beschlossen und am 23.06.2015 zur Genehmigung beim Landkreis Eichsfeld eingereicht.

Mit dem Hinweis des Landratsamtes Eichsfeld, dass die nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 203 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, unter Hinweis auf die entsprechende Anwendung von § 6 Abs. 4 BauGB für die Genehmigungsbehörde festgesetzte Entscheidungsfrist von 3 Monaten am 24.09.2015 abgelaufen ist, wurde die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB kraft Gesetzes als erteilt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Moser“ der Gemeinde Wahlhausen am 22.10.2015 in Kraft getreten.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Moser“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Wahlhausen.

Das geplante Gelände umfasst die Flurstücke 200/10 und 123/3 am südlichen Ortsrand im Walsetal. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich 2015 beim Flurstück 123/3 um ein bereits bebautes Flurstück des Vorhabenträgers und beim Flurstück 200/10 um landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1003 von Dietzenrode kommend zur Ortslage Wahlhausen. Nördlich der Straße und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Westlich an das Plangebiet grenzen gewerblich genutzte Flächen an und südlich verläuft das Bachbett der „Walse“, Gewässer II.Ordnung.

Luftbild vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit angrenzender Bebauung

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd um ca. 4 - 5m. Entlang der Landesstraße und zur Walse befindet sich eine Böschung, dazwischen hat das Gelände leichtes Gefälle nach Süden.

Der festgesetzte Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 200/10 und 123/3 in der Gemarkung Wahlhausen, Flur 5. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt als Gesamtfläche 9.613 m<sup>2</sup>.

## 2. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

### 2.1 Planung von 2015 und Entwicklung des Gebietes

Das Flurstück 123/3 ist 2015 mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut welche teilweise von der Firma Moser genutzt werden. Weiterhin ist in einem Gebäudeteil ein Auto-Reifenservice mit Werkstattträumen angesiedelt. Die Büro- und Verwaltungsräume der Firma Moser befinden sich im Hauptgebäude auf dem Flurstück 123/3, diese sollten durch einen Anbau erweitert werden. Auf dem derzeit un bebauten Gelände des Flurstücks 200/10 sollte das Betriebsgelände der Firma Moser erweitert werden. Da an die vorhandenen Gebäude ein Anbau geplant ist und von der Ostseite eine technologische Verbindung zur neuen Lagerhalle angedacht ist, wurde das Flurstück 123/3 in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Flurstück 200/10 befand sich komplett im Außenbereich der Gemeinde. Das Flurstück 123/3 ist bebaut mit Betriebsgebäuden der Firma.



Nach in Kraft treten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde keine Maßnahmen der damaligen Planung umgesetzt. Die vorhandenen Gebäude wurden weiterhin gewerblich genutzt, die geplante Erweiterung ist jedoch nicht erfolgt. Es wurden auch keinerlei Erschließungsmaßnahmen zur Erweiterung des Betriebsgeländes durchgeführt.

## **2.2 Gründe der Planaufhebung**

2015 wurde von der Firma Moser Agrar GmbH & Co.KG das brachliegende Gelände der damaligen LPG Wahlhausen am Holbachweg in Wahlhausen erworben. Das Gelände ist mit Gebäuden und Gewächshäusern der ehemaligen Pflanzenzucht bebaut. Diese wurden saniert und ab 2015 wurden einige der vorhandenen Räumlichkeiten auch durch die Firma Moser care and support wear als Lagerräume genutzt.

So nach und nach wurden die Nutzungen des Betriebes Moser care and support wear aus der Kreisstraße 1 in die Räume am Holbachweg verlegt. 2017 erfolgte dann die Verlegung des Firmensitzes in den Holbachweg. Seit 2021 ist die Nutzung der Gewerberäume auf dem Flurstück 123/3 in der Kreisstraße 1 durch die Firmen Moser care and support wear und der Firma Reifenkontor Moser aufgegeben wurde. Seit dieser Zeit sind die Gebäude ungenutzt.

Ein neuer Investor interessiert sich für das Gelände einschließlich der darauf stehenden Gebäude. Der bestehende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.3 „Moser“ für das Gelände widerspricht der geplanten Nutzung durch den neuen Investor. Dieser möchte dort einen Betrieb zum Recycling von Elektrogeräten ansiedeln. Weiterhin ist der Investor nur an dem Grundstück Kreisstraße 1, Flurstück 123/3 interessiert und nicht an dem Erweiterungsgelände des Flurstücks 200/10. Daher ist eine Änderung des B-Planes auf die neue Nutzung nicht zielführend, da durch den Investor nur eine Teilfläche des B-Planes erworben werden soll.

## **2.3 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebietes nach der Aufhebung**

Nach Planaufhebung greift für das bebaute Flurstück 123/3 der durch § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und damit der vorgegebene rechtliche Rahmen im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Dieser Rahmen reicht zur weiteren Beurteilung des Vorhabens im Bereich des bestehenden Gebäudes und der versiegelten Flächen aus.

Die verbleibenden Flächen des Flurstücks 200/10, auf dem noch keine baulichen Maßnahmen erfolgt sind, werden wieder den Außenbereichsflächen zuzuordnet und sind dann nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bewerten.

Die entsprechenden erforderlichen Bauanträge zur Umnutzung der Gebäude für den neuen Investor werden in Abhängigkeit des Aufhebungsverfahrens schnellstmöglich eingereicht. Grundsätzlich unterliegt jeder Bauantrag einer Einzelfallprüfung.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Wahlhausen ist laut Regionalplan „Nordthüringen“ eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Regionalplan noch nicht berücksichtigt da dessen Aufstellung im Jahr 2012 vor der Genehmigung des B-Planes erfolgte, somit ergeben sich durch die Aufhebung keine Konflikte mit den Zielaussagen des Regionalplanes, zudem befindet sich das Gebiet in dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.



#### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wahlhausen liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Seitens der VG Hanstein-Rusteberg gibt es aktuell Bestrebungen für alle Mitgliedsgemeinden Flächennutzungspläne aufstellen zu lassen, hier wird dann die aktuelle Situation berücksichtigt.

#### 3.3 Artenschutz

Der geplante Standort befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Obereichsfeld“ und ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes „Werrabergland südwestlich Uder“. Weiterhin befindet sich in ca. 200 m entfernt die Westgrenze des FFH-Gebietes „Röhrsberg-Hasenwinkel- Mühlberg“.

Nach § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro Landschaftsarchitekten BDLA in Göttingen eine Vorprüfung gemäß FFH-Richtlinie für das EU-Vogelschutzgebiet „Werrabergland südwestlich Uder“ und für das FFH-Gebiet „Röhrsberg-Hasenwinkel-Mühlberg“. Da keine Maßnahmen des

Bebauungsplanes umgesetzt worden, sind auch keine Eingriffe in Bezug auf Umwelt- und Naturschutz erfolgt. Durch die Aufhebung bleibt somit der Zustand vor der Planung erhalten.

Für das bebaute Grundstück 123/3 werden künftige Bauvorhaben über den § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ beurteilt, somit besteht eine ausreichende und eindeutige Steuerungsmöglichkeit.

#### **4. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES**

§ 2a BauGB verlangt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan nicht nur die Ziele und Zwecke der Planung erläutert werden, sondern auch ihre wesentlichen Auswirkungen. Mit der Durchführung dieses Verfahrens der Aufhebung werden sämtliche Festsetzungen des B-Planes aufgehoben. Da keine Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Baumaßnahmen durchgeführt wurde, gibt es auch für die Aufhebung keine möglichen Umweltauswirkungen die zu beurteilen wären.

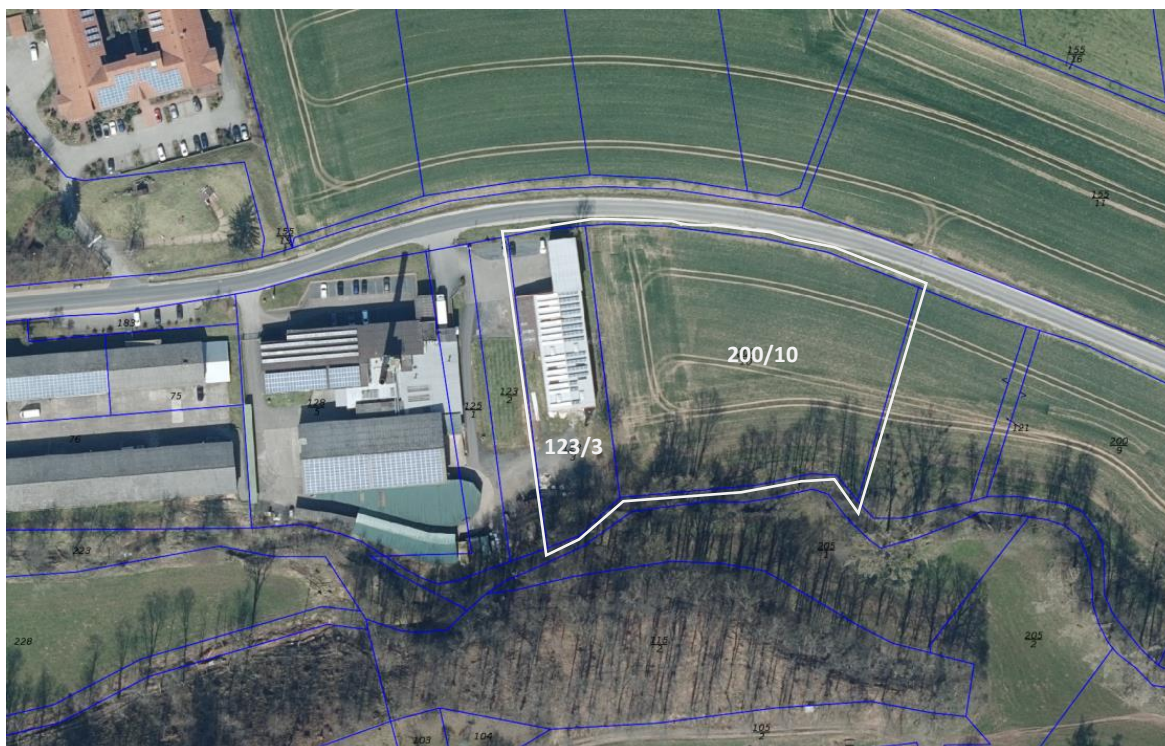
Bei Nichtdurchführung und Aufhebung der Planung sind keine besonderen Auswirkungen negativer Art auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tier“, „Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“; „Luft“, „Klima“, „Kulturgüter“ und Sachgüter zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Etwaige zukünftige Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ sowie nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen. Mögliche Umweltauswirkungen sind künftig im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und zu beurteilen und gegebenenfalls durch Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

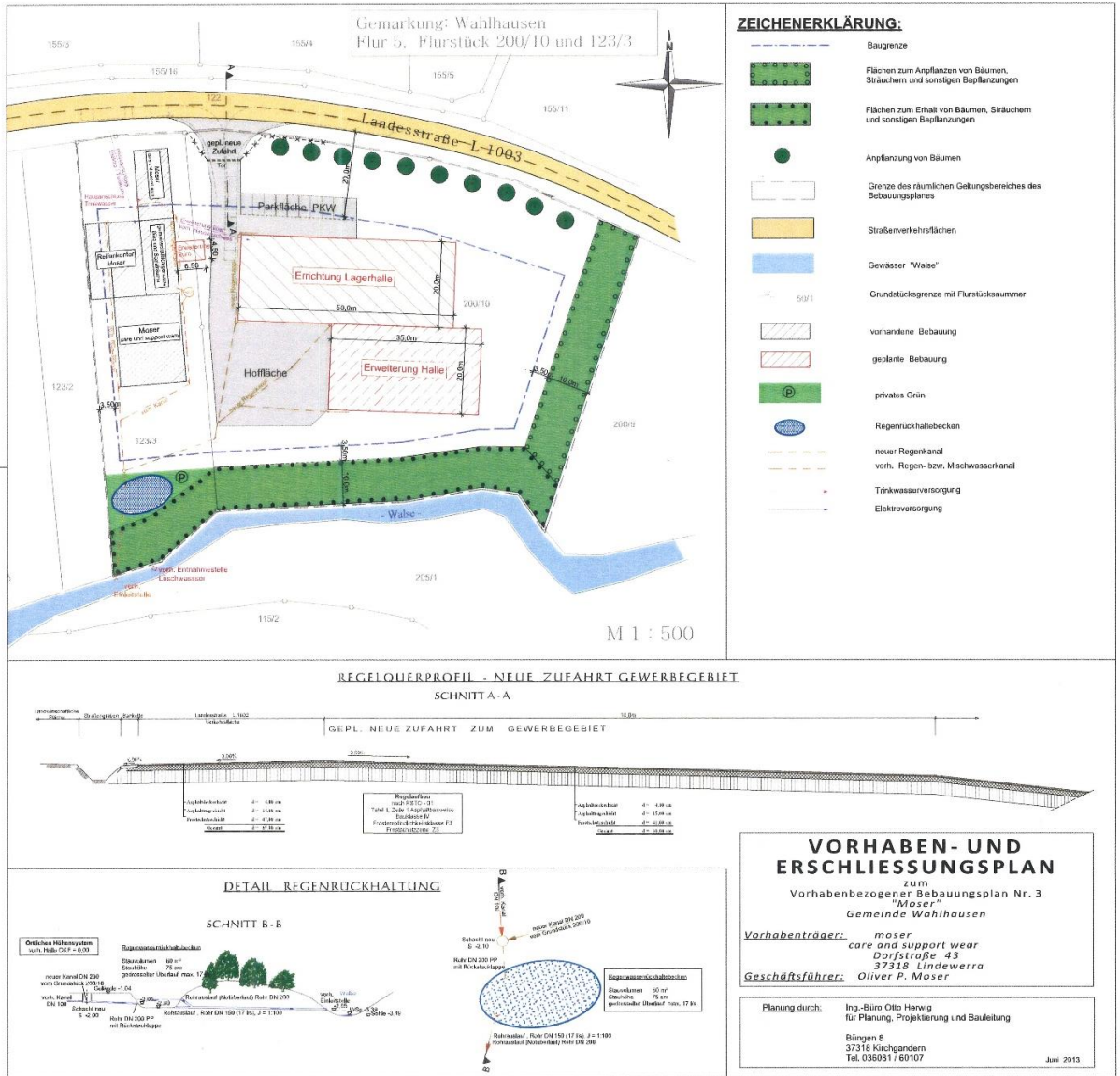




Anlage 2 – Übersichtskarte mit Flurstücken Maßstab 1:1000



Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan  
 zum rechtsgültigen B-Plan vom Oktober 2015



**VORHABEN- UND  
 ERSCHLIESSUNGSPLAN**  
 zum  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
 "Moser"  
 Gemeinde Wahlhausen

**Vorhabenträger:** moser  
 care and support wear  
 Dorfstraße 43  
 37318 Lindewerra

**Geschäftsführer:** Oliver P. Moser

**Planung durch:** Ing.-Büro Otto Henning  
 für Planung, Projektierung und Bauleitung  
 Büdingen 8  
 37318 Kirchgardern  
 Tel. 038081 / 60107

Juni 2013

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.3 "Moser" Gemeinde Wahlhausen

## Praeambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) wird nach der Beschlussfassung durch die Sitzung des Gemeinderates vom ... Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Moser" der Gemeinde Wahlhausen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Wahlhausen \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wahlhausen hat in seiner Sitzung am 29.11.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Moser" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang im Schaukasten der Gemeinde.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2012 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.11.2011 im Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Wahlhausen eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.3 "Moser" wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2012 bis 27.04.2012 öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hanslein-Rutberg" ausgestellt. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2012 bis 29.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass während der Auslegung Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden können.

Wahlhausen \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

2. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2012 und 10.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches aufgefordert worden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wahlhausen hat in seiner Sitzung am 29.11.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Moser" der Gemeinde Wahlhausen und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.3 "Moser" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Hanslein-Rutberg" ausgestellt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2012 bis 05.02.2013 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen zum Entwurf vorgebracht werden können.

Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat Wahlhausen in den Sitzungen am 22.10.2013 geprüft worden.

Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.2013 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung beiliegend.

Wahlhausen \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

3. Das Landratsamt des Landkreises Eichsfeld hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Moser", der Gemeinde Wahlhausen mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ genehmigt.

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Moser", der Gemeinde Wahlhausen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am \_\_\_\_\_ vom Bürgermeister der Gemeinde als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Wahlhausen \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

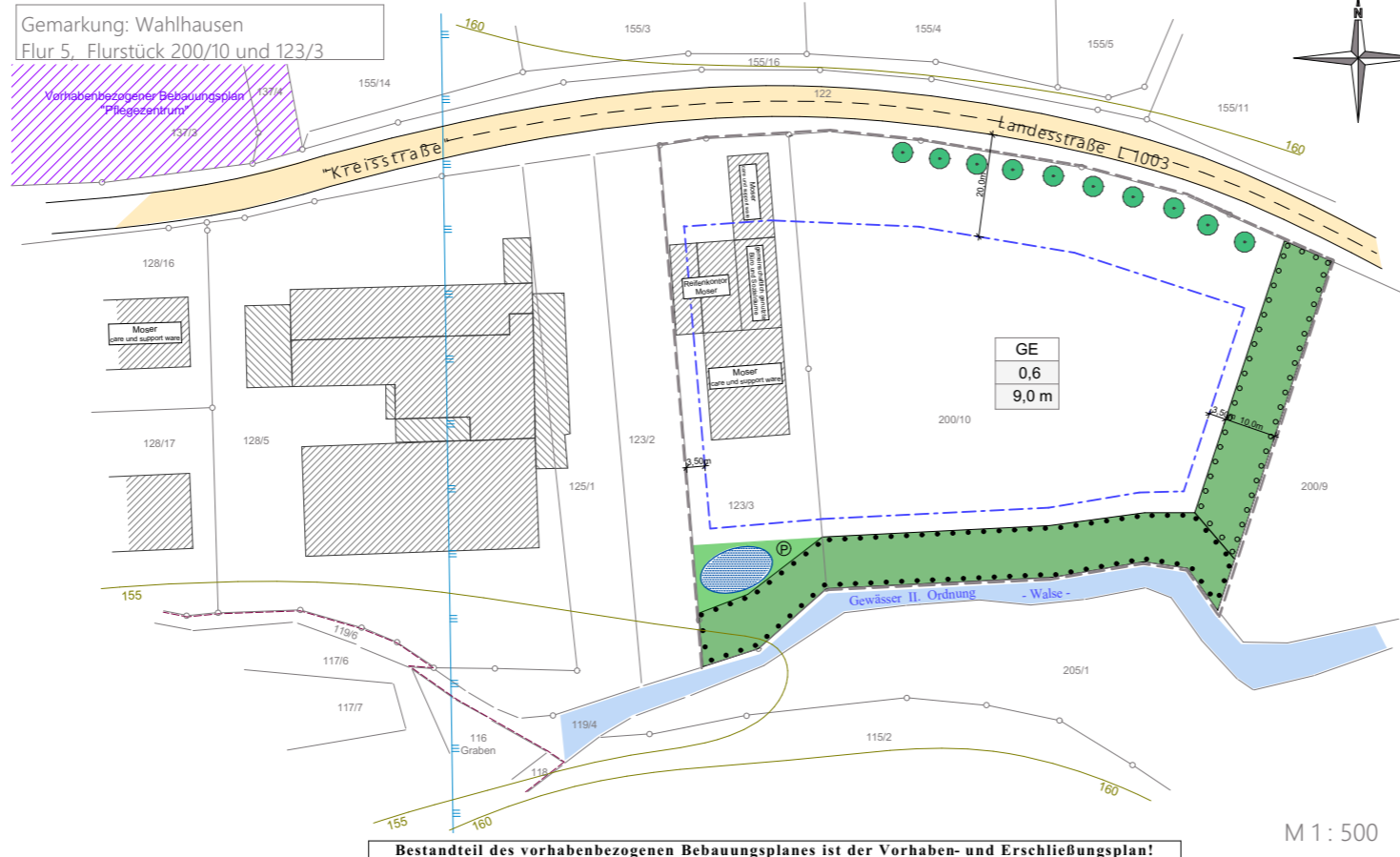
4. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wahlhausen \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

5. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wahlhausen \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Teil A : Planzeichnung



Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan!

## Planzeichenerklärung

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:	
GE	Gewerbegebiet
Grundflächenzahl	0,6 GRZ - Grundflächenzahl
Höhe von baulichen Anlagen	9,0 m Höhe der baulichen Anlagen

**BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

--- Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauNVO

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** § 9 Abs 1 Nr. 16 uns Abs. 6 BauNVO

- Wasserflächen (Bachlauf)
- Wasserschutzgebiet - Schutzzone III

**SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

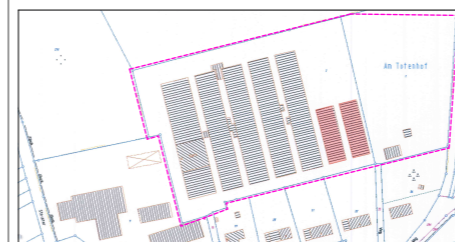
**PLANZEICHEN ALS HINWEISE bzw. PLANUNGSGRUNDLAGE**

- Straßenverkehrsflächen
- Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- vorhandene Bebauung
- Regenrückhaltebecken
- Grenze Flurbereinigungsverfahren

## ÜBERSICHTSKARTE FÜR DIE PLANEXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME

auf dem Gelände Moser Agrar GmbH & Co.KG

Gemarkung Wahlhausen, Flur 4, Flurstücke 1 und 2



## Teil B : Textliche Festsetzungen

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 8 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung nach § 8 BauNVO werden vorhabenbezogen eingeschränkt. Zulässig sind nur diejenigen Nutzungen, die im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten sind.

Dazu zählen Produktions- und Lagerräume, Büro- und Sozialräume für Personal sowie Freiflächen und Parkplätze. Abschließende Regelungen beinhaltet der Durchführungsvertrag. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Moser“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 16 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 geregelt.

Die Grundflächenzahl darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte nicht überschreiten.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Gebäudehöhe von 9,0 m zu einem Bezugspunkt festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die vorhandene Geländeoberfläche. Diese wird im Mittelpunkt der baulichen Anlage gemessen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**3. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB

I. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von ca. 610 m<sup>2</sup> wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m<sup>2</sup> 40 Sträucher und je 10 lfm Hecke 1 Laubbäumchen anzupflanzen und zu unterhalten.

II. Die Fläche entlang des Bachlaufes mit dem Standort angepasster Uferbepflanzung ist als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

III. Entlang der Landesstraße 1003 sind 10 Laubbäume mit Pflanzabstand von 8 m gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

IV. Das anzulegende Regenrückhaltebecken ist naturnah herzustellen und zu begrünen.

V. Als planerische Maßnahmen werden auf den Flurstücken 1 und 2, in der Flur 4, Gemarkung Wahlhausen Flächen entsiegelt und als Gras- und Weideland hergestellt.

VI. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgende Pflanzperiode abzuschließen.

VII. Die Pflanzmaßnahmen werden vom Investor durchgeführt, die Unterhaltung und Pflege der Pflanzmaßnahmen obliegt ebenfalls dem Investor. Die Kosten werden vom Investor übernommen.

**4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Für das Plangebiet wurden für den Bereich der Fläche innerhalb der Baugrenze folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgelegt:

tags / nachts 60 / 45 dB (A) m<sup>2</sup>

Als Randbedingungen für die vorgesehene Nutzung durch die Firma Moser wurde folgendes festgelegt:

- gewerbliche Aktivitäten tags innerhalb der Halle max. von 6.00 - 22.00 Uhr, keine gewerblichen Aktivitäten auf dem Betriebsgelände zur Nachtzeit von 22.00 - 6.00 Uhr
- keine Aktivitäten auf dem Freigelände in den Ruhezeiten von 6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr
- Beschränkung der immissionswirksamen Emissionen technischer Anlagen auf dem Betriebsgelände auf eine Schalleistung von <= 70dB(A) für die Tagzeit.

## HINWEISE

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.

Ergaben sich während der Baumaßnahmen weitere Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld, Umweltamt unverzüglich anzuzeigen.

Im Plangebiet sind Grenzmarkierungen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Baulität zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarkierungen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarkierungen dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarkierungen durch eine befugte Stelle durchgeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III, hier ist mit erhöhten Anforderungen und Auflagen zu rechnen!

## RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt und beschlossen:  
 Baugesetzbuch BauGB in der z.Z. gültigen Fassung  
 Thüringer Bauordnung in der z.Z. gültigen Fassung  
 BauNutzungsverordnung BauNVO in der z.Z. gültigen Fassung  
 Thüringer Naturschutzgesetz ThürNatG in der z.Z. gültigen Fassung  
 Planzeichenverordnung 1990 PlanzV90 in der z.Z. gültigen Fassung  
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V. mit Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der z.Z. gültigen Fassung

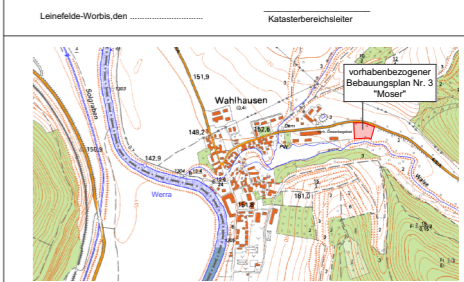
## PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:  
 Sträucher Stk. 60-100 (cm Pflanzhöhe)  
 Bäume 1. und 2. Ordnung H 10-12 (Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)

Bäume 1. Ordnung	Sträucher	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Roter Hartleigler
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Hassel
Alnus glutinosa	Schwarzahorn	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Weißbirke	Zweigfelliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Eiche	Platanenspöckchen
Quercus robur	Sieleiche	Ligustrum vulgare
Salix alba	Silberweide	Lonicera xylosteum
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rhamnus catharticus
Ulmus laevis	Feldulme	Rosa canina
Ulmus minor	Feldulme	Salix glauca
		Salix caprea
		Salix purpurea
		Salix triandra
		Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Viburnum opulus

Verfahrensvermerk  
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
 Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Moser"**

**Vorhabenträger:** moser care and support wear  
 Dorfstraße 43  
 37318 Lindewerra

**Geschäftsführer:** Oliver P. Moser

Gemeinde Wahlhausen	
Satzung	
geänderter Entwurf	Juni 2013
Entwurf	Dezember 2012
Vorentwurf	März 2012
Planung durch: Ing.-Büro Otto Herwig für Planung, Projektierung und Bauleitung Büngen 8 37318 Kirchgangdem Tel. 036081 / 60107	