

Stadt Langewiesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet „FOLGE II“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Inhaltsübersicht	Seite
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	2
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
5. Ziele der Bebauungsplanung	4
6. Grundzüge der Planung	5
7. Erschließungskonzept	7
8. Hinweise zur Planverwirklichung	10
9. Rechtsgrundlagen	12

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Bereits 1991 schuf die Stadt Langwiesen mit der Planung und Erschließung des unmittelbar benachbarten Gewerbegebietes „Folgewiesen“ auf einem ehemaligen LPG- Standort 5,65 ha (Netto- Fläche) erschlossenes gewerblich genutztes Bauland. Der Bedarf der Investoren überstieg jedoch die Möglichkeiten dieses Gebietes, so dass die Stadtverordneten mit Beschluss- Nr.: SVV 113/91 vom 28.10.1991 die Erweiterung um die östlich anschließenden Flächen bis an die Wümbacher Straße beschlossen.

Langwiesen befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Ilmenau (RROP-MT/3.1.5). Als Ort ohne zentralörtliche Funktion dient die Ausweisung des Gewerbegebietes „Folge II“ vorrangig der Befriedigung des Bedarfes, der sich aus dem Eigenbedarf entwickelt. Sämtliche gewerblich nutzbaren Flächen im Gebiet sind an Investoren verkauft, ca. 80 % sind bebaut.

Die Beplanung des Gebietes dient der Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen und somit der wirtschaftlichen als auch der sportlich-kulturellen Entwicklung der Stadt Langwiesen sowie der Regelung zur Immissionsproblematik, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des „Mischgebietes In den Folgen II“ ergibt.

Der westliche Bereich des zu beplanenden Gebietes, in dem bereits 1988 die Turnhalle für die in unmittelbarer Nähe befindliche Schule errichtet wurde, soll als Gemeinbedarfsfläche der Stadt Langwiesen dienen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „FOLGE II“ befindet sich im nördlichen Ortsrandbereich der Stadt Langwiesen.

Das Plangebiet wird im Norden durch den bereits umverlegten Oehrenbach, im Osten durch die Ortsverbindungsstraße Langwiesen - Wümbach (L 2046) , im Süden durch die Mischgebiete „In den Folgen I“ und „In den Folgen II“ und im Westen durch das Gewerbegebiet „Folgewiesen“ begrenzt.

Im o.g. Aufstellungsbeschluss wurde von damals vorhanden Flurstücken und deren Bezeichnung ausgegangen. Seit der Feststellung der Planreife durch das Landesverwaltungsamt für den Planungsstand von 1993 sind zahlreiche Vermessungen, Flurstücksverschmelzungen und -zerlegungen erfolgt (der überwiegende Teil der Grundstücke ist bebaut), so dass heute der Geltungsbereich folgende Flurstücke umfasst:

Gemarkung: Langwiesen

Flur: 15

Flurstücke:	784 / 1	949 m ²
	784 / 2	115 m ²
	784 / 3	1.910 m ²
	784 / 4	881 m ²
	2244 / 1	2.090 m ²
	2244 / 3	9.258 m ²
	2244 / 4	165 m ²
	2245	21.165 m ²
	2246 / 1	9.752 m ²

2246 / 2	5.062 m ²
2246 / 3	4.366 m ²
2246 / 4	2.309 m ²
2246 / 5	2.044 m ²
2246 / 8	5.276 m ²
2246 / 9	2.316 m ²
2246 / 10	2.768 m ²
2246 / 11	4.141 m ²
2246 / 12	7.717 m ²
2246 / 13	10.758 m ²
2246 / 15	31 m ²
2246 / 17	2.500 m ²
2246 / 18	2.723 m ²
2246 / 19	1.200 m ²
2246 / 20	2.850 m ²
2246 / 21	9.910 m ²
2246 / 22	9.113 m ²
2246 / 23	28 m ²
2246 / 24	14 m ²
2246 / 25	12 m ²
2246 / 26	185 m ²
2246 / 27	15.482 m ²
2291 / 2	3.948 m ²

141.038 m²

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst:

*** insgesamt** **14,10 ha** = 100,00 %

Hiervon entfallen auf

***Verkehrsflächen** (Straßen, Gehwege,
Trafo, unbefestigte Wege) **1,49 ha** = 10,57 %

*** öffentliches Grün** (Grünflächen,
Wasserflächen) **0,49 ha** = 3,48 %

*** Nettobaupfläche** **12,12 ha** = 86,05 %

Die **Nettobaupfläche** unterteilt sich in die einzelnen Teilgebiete mit folgenden Anteil:

Nettobaupfläche gesamt: **12,12 ha** = 100,00 %

davon: **GEE** **1,45 ha** = 11,94 %

GE 2 **2,94 ha** = 24,25 %

GE 3 **3,55 ha** = 29,31 %

SO **0,91 ha** = 7,52 %

Flächen für den Gemeinbedarf **3,27 ha** = 26,97 %

3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Bei dem Plangebiet handelte es sich ursprünglich - bis auf den Bereich der Turnhalle - um intensiv genutztes Grünland, welches von z.T. wasserführenden Gräben durchzogen wurde. Das Gelände ist relativ eben, es steigt nach Norden ganz leicht an.

4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG; FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Langwiesen einschließlich Ortsteil Oehrenstock war im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen, Teil A, als Ort mit Wohnfunktion ausgewiesen und sollte dazu beitragen, den überörtlichen Bedarf an Wohnbauland abzudecken. Als Ort mit gleichzeitiger Gewerbefunktion sollte die Stadt Langwiesen mittelfristig Aufgaben von überörtlicher regionaler Bedeutung übernehmen. Mit Verbindlichkeitserklärung des Teil B ist diese Funktion entfallen.

Der Standort „Folge II“ befindet sich in unmittelbarem Zusammenhang mit der bebauten Ortslage und bildet das Bindeglied zwischen den genehmigten Plangebietten GE „Folgewiesen“, MI „Mischgebiet In den Folgen II“ und dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen GE „Folge III“ (Revitalisierung).

Die Entwicklung des Gewerbegebietes steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die im Bebauungsplan festgelegte bauliche und sonstige Nutzung entspricht der im Entwurf des Flächennutzungsplanes für diese Fläche, bzw. eine Fläche in unmittelbarer Nähe vorgesehene Art der Bodennutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den allgemein gültigen Regelungen für ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 9 BauGB) sowie für ein Sondergebiet (§ 11(2) BauNVO). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zeitgleich mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Langwiesen (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB).

5. ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG

Das übergeordnete Ziel besteht in der städtebaulich geordneten Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Sport, Freizeit und Kultur.

Eine sinnvolle Verflechtung dieser Funktionen ist beabsichtigt, wobei eine sensible Abstimmung der Interessenlage der einzelnen Funktionen unter Beachtung der Vorschriften des Lärmschutzes und der Sauberhaltung der Luft Anwendung finden müssen (s. TA Lärm und TA Luft).

↗ räuml. Trennung durch ausgeprägten
Grünstreifen denkbar

6. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Folge II“ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- eine Vernetzung und räumliche Einheit mit den Bebauungsplangebieteten GE „Folgewiesen“, MI „Mischgebiet In den Folgen II“ und GE „Folge III“ bilden
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten
- die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einrichtungen für Sport, Freizeit und Kultur ermöglichen
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten

erhöht durch Anpassung
Baufelder
schränken

Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden

den Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Umweltbeeinträchtigungen, insbesondere durch Geräusche und Luftverunreinigungen, gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll insgesamt die Voraussetzung zu einer Aufwertung und einer weiteren wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung der Stadt Langwiesen beitragen.

- Die Festsetzungen sollen die Betriebe nur soweit einschränken, wie es aus den Gründen des Nachbar- und Naturschutzes sowie aus städteplanerischen Gründen erforderlich ist.

6.2 Planinhalte

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge des immer dringender werdenden Immissionsschutzes wird die Möglichkeit der ~~Gliederung des Gewerbegebietes nach dem allgemeinen Störungsgrad~~ wahrgenommen. Das Bebauungskonzept geht von fünf unterschiedlichen Nutzungen aus (GE I, GE II, GE III, SO und Gemeinbedarfsfläche).

Ausgehend von der unmittelbaren Nachbarschaft zum „Mischgebiet In den Folgen II“ wird das **GE 1 als eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt. Als „Pufferzone“ sind hier nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Bezug auf die Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen und Tankstellen zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Lagerplätze zugelassen werden.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

Im GE 2 und GE 3 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Bezug auf die Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen und Tankstellen zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Lagerplätze zugelassen werden.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

Das westliche Teilgebiet ist als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen.

Die Stadt Langewiesen begründet hiermit das Angebot, über einen künftigen Investor einen Gebäudekomplex (z.B. Mehrzwecksporthalle, Fitness- und Saunabereich, Tennishalle, Bowlingbahn etc.) unter Beachtung u.a. der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BlmschV bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie errichten zu lassen.

Die südöstliche Teilfläche ist als **Sondergebiet Handel** festgesetzt. Allgemein zulässig sind Lebensmittelmarkt, einschließlich Getränke, Bäcker und Fleischer bis max. 1.000 m² Verkaufsfläche, Fachmarkt mit baumarktspezifischen Sortimenten (Baustoffe, Sanitär, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baustoffe, Werkzeuge, Badeinrichtungen, Badausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz, Türen, Fenster, Kfz-Zubehör) bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche im SO Handel max. 2.500 m²).

Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in bezug auf Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen.

6.2.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Teilbereichen des Plangebietes durch die Festsetzung der Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe begrenzt.

Es wurde eine besondere / abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen bestimmt. Eine Baulinie wird nicht festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmeregelungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB können zugelassen werden.

Es besteht die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 ThürBO.

7. ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der vorhandenen Erschließungsstraße „In den Folgen“. Diese kann über die Anbindungen „Straße des Friedens“ (Westen), „Margarethenstraße“ (Süden) und „Wümbacher Straße“ (Osten) erreicht werden.

Die Anbindung der Erschließungsstraße „In den Folgen“ an die L 2646 erfolgt über einen Kreisverkehr. Das Ortseingangsschild befindet sich in Höhe der Kreuzung des Oehrenbaches mit der Wümbacher Straße. Bis zum OD-Stein, der sich ca. 55 m weiter ortseinwärts befindet, hat die L 2646 den Charakter einer freien Strecke. Dabei ist die Anbauverbotszone von 20 Metern, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - beidseitig - für Hochbauten jeder Art einzuhalten (§ 23 Thüringer Straßengesetz).

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt teilweise direkt über die Straße „In den Folgen“, andernfalls über die hufeisenförmige innere Erschließungsstraße „Gewerbering“. Durch einen Gehweg ist der „Gewerbering“ mit dem Oehrenbach verbunden.

Die bereits bestehende Kleinsportanlage wird durch eine Stichstraße (Nebenstraße - In den Folgen) erschlossen.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss der Grundstücke an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Straße „In den Folgen“ bzw. im „Gewerbering“ erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen: Zweckverband Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau (WAVI), Naumannstraße 21, 98693 Ilmenau. Standortzustimmungen sind gesondert zu beantragen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls in der Verantwortung des Zweckverbandes. Anfahrwege zu den Grundstücken sind zu sichern.

7.3 Abwasserentsorgung, Regenwasserableitung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Abwasserkanäle in der Straße „In den Folgen“ bzw. im „Gewerbering“. Die Grundstücke können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern an den Entwässerungskanal angeschlossen werden. Bis zur Inbetriebnahme des Regenüberlaufbauwerkes und der Kläranlage Gehren-Langewiesen sind die anfallenden Sanitärabwässer in Kleinkläranlagen - Mehrkammerabsetzgruben vorzubehandeln. Anfallendes Produktionsabwasser ist, soweit erforderlich, entsprechend dem Stand der Technik vorzubehandeln.

Die Ableitung des Oberflächenwassers kann, soweit möglich über den Regenwasserkanal bzw. direkt in den Oehrenbach erfolgen, ansonsten erfolgt die Regenwasserableitung über den Mischwasserkanal.

Detaillierte Informationen erteilt der Zweckverband Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau.

7.4 Elektroenergie

Gemäß den Vorabstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb TEAG Südthüringen erfolgte die Erschließung mit Elektroenergie. Auf dem Flurstück 2246/15 wurde eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes errichtet.

7.5 Versorgungsbereich der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Suhl, BZN 60, Herrn Klaus Amthor, Neuer Friedberg 5, 98527 Suhl, Telefon: 03681 / 33-6610, Fax: 03681 / 33-6595 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7.6 Abfallbeseitigung

Dem Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten des Staatlichen Umweltamtes Erfurt (SUAE) liegen keine Informationen zu altlastenverdächtigen Flächen bzw. Altlasten vor. Dieser Sachverhalt schließt jedoch das Antreffen kontaminierter Medien nicht generell aus.

Werden bei den Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das SUAE, Dezernat 6, Abfallwirtschaft/Altlasten, Frau Schimm, Hallesche Straße 16, 99085 Erfurt, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Im Zusammenhang mit dem bei der Realisierung des Vorhabens und in der Folgezeit zu erwartenden Anfall von Abfällen sind folgende Hinweise zur Abfallentsorgung zu beachten:

1. Grundsätze der Kreislaufwirtschaft sind gem. § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in erster Linie die Abfallvermeidung, in zweiter Linie die Abfallverwertung.
2. Die Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet, diese nach Maßgaben des § 6 KrW-/AbfG zu verwerten. Soweit erforderlich, sind Abfälle zur Verwertung getrennt zu halten und zu behandeln (§ 5 (2) KrW-/AbfG).
3. Weiterhin sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, verpflichtet, diese nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung gemäß § 10 KrW-/AbfG zu beseitigen, soweit in den §§ 13 bis 18 KrW-/AbfG nichts anderes bestimmt ist (§ 11 (1) KrW-/AbfG).
4. Soweit dies zu Erfüllung der Anforderungen nach § 10 KrW-/AbfG erforderlich ist, sind die Abfälle zur Beseitigung ebenfalls getrennt zu halten und zu behandeln (§ 11 (2) KrW-/AbfG).
5. Abfälle dürfen lt. § 27 KrW-/AbfG zum Zwecke der Beseitigung nur in dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden.
6. Gem. § 13 Abs. 1 KrW-/AbfG sind Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten und von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern, d.h. im Freistaat Thüringen den Landkreisen und kreisfreien Städten, zu überlassen. Dies gilt nicht für besonders überwachungsbedürftige Abfälle (BestbÜAbfV).
7. Für besonders überwachungsbedürftige Abfälle kommen spezielle gesetzliche Regelungen zur Anwendung. Gem. Thüringer Verordnung über die Entsorgung von Sonderabfällen aus Industrie und Gewerbe (Sonderabfall-Verordnung) ist jeder Besitzer von Sonderabfällen, bis zum Inkrafttreten neuer Landesregelungen, in Thüringen verpflichtet, die in seinem Besitz befindlichen Abfälle der Thüringer Sonderabfall GmbH, Waidmühlenstraße 1, 99102 Waltersleben, zu überlassen, soweit er nicht nach § 5 (2) S. 3 Nr. 1 - 3 ThAbfAG oder als andere Ausnahme durch die obere Abfallbehörde nach § 5 (2) S. 4 ThAbfAG von der Überlassungspflicht befreit wurde.
8. Sonderabfälle im Sinne der o.g. Verordnung sind besonders überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung i.S.d. § 3 (8) S. 1 KrW-/AbfG und Abfälle zur Beseitigung, die wegen ihrer Art nach § 15 (3) KrW-/AbfG von der Beseitigung mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen ausgeschlossen sind.
9. Besonders überwachungsbedürftige Abfälle i.S.d. § 3 (8) S. 1 KrW-/AbfG i. Verb. m. der BestbÜAbfV - auch zutreffend für belasteten Erdaushub und Bauschutt - unterliegen darüber hinaus lt. § 43 KrW-/AbfG einer besonderen Überwachung durch die zuständige Behörde. Einzelheiten zur Erstellung und Handhabung der in diesem Zusammenhang zu erbringenden Entsorgungsnachweise, zum Ablauf des Begleitscheinverfahrens usw. regelt die Nachweisverordnung (NachwV).

7.7 Immissionsschutz (. § 50 BtSchG, § 1 Abs. 5 BauGB)

Zur Berücksichtigung des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen „Mischgebiet In den Folgen II“ wurde die Möglichkeit wahrgenommen, dass Gewerbegebiet nach dem allgemeinen Störungsgrad zu gliedern. So ist der Teilbereich GEE als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und bildet eine „Pufferzone“ zwischen MI und GE, ohne den Charakter eines Gewerbegebietes zu verlieren.

8. HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Natürliche Gegebenheiten

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Ilmaue unmittelbar nördlich des Thüringer Wald-Horstes am Südrand des Thüringer Wald-Vorlandes. Das anstehende Festgestein des Unteren Buntsandsteins wird von quartären Lockergesteinen verhüllt.

Es gilt folgendes Normalprofil:

bis 0,6 m	Holozän (Schwemmlehm, schluffig)
bis 5,5 m	Pleistozän (Kies, Sand, Gerölle),
darunter	Unterer Buntsandstein.

Der Untere Buntsandstein (Feinstein, Schluffstein, Tonstein) wird von zum Teil salinen Zechsteinsedimenten (Tonstein, Dolomit, Sulfat, Steinsalz) in einer unbestimmten Tiefe unterlagert. Teilweise wird der Zechstein auch tektonisch unterdrückt (Ausfall dieser Schichten). Das Zechsteinsalinar (Karbonate, Sulfate, Salze) ist am Rand des Thüringer Waldes stark ausgelaugt und verkarstet. Ausdruck der rezenten Erdfallbildungen sind die zahlreichen Seen im Auenbereich, die echte Erdfälle oder Senken darstellen. Fossile Erdfälle sind durch mächtige Lockergesteinsmassen zugeschüttet worden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Trinkwasserbrunnen werden nicht beeinflusst. Der Ruhewasserspiegel wird durch den Vorfluter Ilm gesteuert und stellt sich etwa bei 0,8 bis 2,0 m unter Gelände ein. Bei Hochwasserführung der Ilm ist mit Anstieg zu rechnen.

Baugrundschwächen sind nicht bekannt. Eine rezente Erdfallbildung wurde im Plangebiet nicht beobachtet. Der hohe Grundwasserstand ist zu berücksichtigen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen der Thüringer Landesanstalt für Geologie durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben. Rechtliche Grundlage dazu ist das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974.

8.2 Grünordnungsplan

Durch das Ing.-büro für Ökoplanung, Freiraum- und Landschaftsgestaltung Ökoprojekt Cherek wurde bereits 1993 ein Grünordnungsplan aufgestellt. Zu der überarbeiteten Fassung vom März 1996 liegt seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Ilm-Kreis die positive Stellungnahme vom 02.04.1996 vor. Der Inhalt dieses Grünordnungsplanes wurde in der hier vorliegenden Fassung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Folge II“ eingearbeitet.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden kann, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises Art und Umfang der externen Grünausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Vorgesehen sind die radwegbegleitende Pflanzung von Strauchgehölzen auf einer Länge von ca. 250 m des Flurstücks 2133 der Flur 17, Gemarkung Langwiesen sowie eine Gehölzanzpflanzung auf dem Flurstück 926/4 der Flur 17, Gemarkung Langwiesen.

Überschlägige Kosten für die Grünausgleichsmaßnahmen waren anteilig auf die überbaubaren Grundstücksflächen aufgeteilt und im Kaufpreis der Gewerbeflächen enthalten.

8.3 Munitionsfunde

Infolge der Privatisierung des früheren Kampfmittelräumdienstes gibt es keine Behörde oder Dienststelle mehr, die die Voraussetzungen eines Trägers öffentlicher Belange erfüllt. Bei Bedarf erfolgt die Beurteilung der Kampfmittelfreiheit eines Gebietes oder eines Grundstücks durch die Fa. Tauber Delaborierung GmbH, GVZ/Planstraße B, 99 189 Erfurt.

8.4 Flurneuordnung

Die Gemarkung Langwiesen liegt im Planungsgebiet der Agrarstrukturellen Vorplanung „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit - Projekt Schiene Nr. 8 / Straße Nr. 16“, die im Auftrag des Flurneuordnungsamtes Gotha von der Thüringer Landgesellschaft erarbeitet wurde. Nach § 187 BauGB ist diese Planung zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Gebietsabgrenzung des „Flurbereinigungsverfahrens Wümbach“, welches im Oktober 1995 angeordnet wurde. Die Beeinträchtigung von Flächen, die im Verfahren Wümbach nach § 87 FlurbG erfasst sind, ist zu unterlassen.

8.5 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Die Interessen und Belange der Nachbargemeinden werden nicht berührt.

Die seitens der Abteilung Wirtschaftsförderung der Stadt Ilmenau geäußerte Ablehnung gegen den als Sondergebiet „Läden“ ausgewiesenen Teil des Plangebietes wurde per Stadtratsbeschluss zurückgewiesen. Die Größenordnung, die durch das ThLvA Weimar nach oben begrenzt wurde, lässt keine wesentlichen raumordnerischen Auswirkungen erwarten.

8.6 Zufallsfunde

Treten bei den Erdarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Verfärbungen u.ä. auf, so sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für archäologische Denkmalpflege, PSF 2458, 99405 Weimar) anzuzeigen.

Es gelten die Vorschriften des § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG).

9. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), bereinigt am 16. Januar 1998 (BGBl. Teil 1 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. Teil 1 S. 1950, 2013).
2. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. Teil 1 S. 466).
3. Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
4. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**ThürNatG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), geändert durch Gesetz vom 24. Oktober 2001 (GVBl. S. 265)
5. Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (**ThürAbfG**) vom 31. Juli 1991, geändert durch Gesetz vom 08. Dezember 1995 (GVBl. für das Land Thüringen Nr. 16 Seite 73)
6. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (**KrW-/AbfG**) vom 27. September 1994 (BGBl. I, S. 2705)
7. Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle (**BestbÜAbfV**) vom 10.09.1996 (BGBl. I, S. 1366)
8. Thüringer Sonderabfallverordnung (**Sonderabfall-Verordnung**) vom 31.01.1992 GVBl. für das Land Thüringen Nr. 4 Seite 65)
9. Nachweisverordnung (**NachwV**) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1382)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 14.05.1990 (BGBl. Teil 1 S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. Teil 1 S. 1950, 1973)
11. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz – **ThDSchG**) vom 07. Januar 1992 (GVBl. S. 17)
12. Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Sportanlagenlärmschutzverordnung (**18. BImSchV**) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588)