

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sonstiges Sondergebiet
„Lager- und Brechplatz Peukendorf“**

**Gemeinde Helbedündorf
OT Kleinbrüchter
Siedlung Peukendorf**



Teil C
Begründung zum Entwurf
(gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Nr. 1 BauGB)

Stand: August 2026

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 Planungsgebietes	6
1.4	Bezug auf übergeordnete Planungen	6
2	Geltungsbereich	9
3	Bestehende und geplante bauliche Nutzung.....	10
3.1	Bestand und Nachbarbebauung.....	10
3.2	Eigentumsverhältnisse	12
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	14
3.4	Örtliche Bauvorschriften	15
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4	Erschließung	16
4.1	Verkehrsanbindung	16
4.2	Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet	16
5	Grünordnung	18
6	Hinweise	19
6.1	Umweltschutz.....	19
6.2	Geodätische Festpunkte.....	20
6.3	Denkmalschutz	20
6.4	Immissionsschutz	21
6.4	Altlasten	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Ostteil	7
Abbildung 2: Geltungsbereich Sondergebiet „Lager- und Brechplatz Peukendorf“	9
Abbildung 3, 4: Eingrünung des Geländes im Westen	10
Abbildung 5: Angrenzende Bebauung im Süden.....	10
Abbildung 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13: Vorhandenen Bebauung und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.....	11
Abbildung 14: Schnitt durch den geplanten Lager- und Brechplatz.....	14
Abbildung 15: Skizze Wallanlage	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke	12
---	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Umweltbericht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Lager- und Brechplatz Peukendorf“ der Gemeinde Helbedündorf (Verfasser: IB Kellner und Partner, von August 2026)
Anlage 2	Lageplan Abbruch / Rückbau für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Lager- und Brechplatz Peukendorf“ der Gemeinde Helbedündorf (Verfasser: IB Kellner und Partner, von September 2021)
Anlage 3	Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende, Infoblatt für Architekten, Bauträger, Bauunternehmen, Landschafts- und Gartenbau (Verfasser: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, vom 20.04.2018)
Anlage 4.1	Schallimmissionsprognose Nr. LG 16/2022 für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lager- und Brechplatz Peukendorf“ in der Gemeinde Helbedündorf, OT Kleinbrüchter, Siedlung Peukendorf (Verfasser: Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, von September 2023)
Anlage 4.2	Nachtrag LG 16/2022-A zur Schallimmissionsprognose LG 16/2022 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sonstiges Sondergebiet „Lager- und Brechplatz Peukendorf“ in der Gemeinde Helbedündorf, OT Kleinbrüchter, Siedlung Peukendorf mit Berücksichtigung folgender Änderungen – Verlagerung der Ein- und Ausfahrt nach Süd-Ost (Verfasser: Ingenieurbüro Frank & Schellenberger, von September 2026)
Anlage 5	Orientierende Altlastenuntersuchung (Verfasser: Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH Mühlhausen/Thüringen, von Januar 2023)
Anlage 6	Bestandsvermessung; Planinhalt Versiegelte Flächen (Verfasser: Vermessungsbüro Christian Guthus, von Juni 2021)
Anlage 7	Denkmalpflegerische Zielstellung (Verfasser: Christian Mier HTE Service GmbH & Co.KG.; Dr. Robert Knechtel TLDA, Arch. Gebietsreferent Nord von Oktober 2022)
Anlage 8	Umwelttechnische Untersuchung Geländeregulierung; Bauvorhaben Errichtung Prech- und Lagerplatz Siedlung Peukendorf (Verfasser: Ingenieurgesellschaft für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau mbH Mühlhausen/Thüringen, von Oktober 2025)

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. Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Gemeinde Helbedündorf nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bau eines „Brech und Lagerplatzes“ notwendig. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.

Die HTE Service GmbH & Co. KG plant den Umbau des ehemaligen LPG-Geländes der Siedlung Peukendorf als Lager- und Brechplatz und hat bei der Gemeinde Helbedündorf einen Antrag eingereicht mit der Bitte, ein Genehmigungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Der Grundstückseigentümer möchte, in Anlehnung an die vorangegangene Nutzung der Flächen als Lagerplatz, die Ausweisung eines Lagers und Brechplatzes mit Geschäftswohnung errichten.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine unmittelbare Umsetzung des geplanten (konkreten) Vorhabens.

Auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde am 22.06.2021 durch den Gemeinderat Helbedündorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lager- und Brechplatz Peukendorf“ Gemeinde Helbedündorf, OT Kleinbrüchter beschlossen (Beschluss-Nr. 130/15/2021).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes geschaffen werden. Geplant ist die Lagerung von nicht gefährlichem Abfall und Schüttgütern auf dem Gelände sowie die Errichtung einer Brechanlage und einer kleinen Betonmisanlage. Des Weiteren ist der Bau einer Geschäftswohnung vorgesehen.

Zweck der Lager- und Brechanlage ist es, Baumaterial aus Abbruch zu recyceln. Hierzu ist das Bruchmaterial zu brechen und aufzuarbeiten. Danach soll dieses Material z.B. für den Straßenbau und das Baugewerbe verwendet werden. Die Wieder- bzw. Weiterverwendung von Baumaterial ist auch aus ökologischer Sicht einer Deponierung vorzuziehen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft.

Entsprechend § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Entwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da es sich bei dem ehemaligen LPG-Gelände um einen bereits anthropogen geprägten und somit vorbelasteten Standort sowie um z.T. versiegelte Flächen handelt und da aufgrund der Besonderheiten so einer Anlage nur ein Standort außerhalb der Ortslage bzw. im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung in Frage kommt, entspricht die Inanspruchnahme einer verfüllten Abbaufäche für das Vorhaben „Lager- und Brechplatz“ den o.g. Zielen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich im Gegensatz zu einem „normalen“ Bebauungsplan nicht auf eine ungewisse Bebauung, sondern knüpft vielmehr an bestimmte 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 Straße „Siedlung Peukendorf“ erfolgen.

Das geplante Sonstige Sondergebiet kann unmittelbar an die vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließungsanlagen angebunden werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt, dem Planungswillen der Gemeinde zur Weiternutzung des ehemaligen LPG-Geländes wird entsprochen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde Helbedündorf 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 Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss ab.

1.2 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Helbedündorf hat in seiner Sitzung am 22.06.2021 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstige Sondergebiet Lager- und Brechplatz Peukendorf“ beschlossen.

Die Siedlung Peukendorf des Ortsteils Kleinbrüchter verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Der § 8 Abs. 4 BauGB erlaubt die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält eine Ausnahme vom Grundsatz des vorrangigen Flächennutzungsplans. Voraussetzung ist, dass die geplante Bebauung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen sowie wenn dringende Gründe gegeben sind (gewichtige Investition).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet der ehemaligen LPG in der Siedlung Peukendorf städtebaulich zu ordnen und die Errichtung für das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu entwickeln.

In der Zeit vom 08.11.2021 bis zum 09.12.2021 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Am 26.09.2026 erfolgte in der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Helbedündorf der Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung sowie die Billigung und Auslegung des Entwurfs. Dieser wurde aufgrund der Bedenken in Anwohnerversammlungen, Ortsbegehungen und Bürgerversammlungen in den letzten Jahren mehrmals überarbeitet. Entsprechende Gutachten wurden erstellt und es erfolgten Abstimmungen mit verschiedenen Behörden.

1.3 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes

Peukendorf liegt im Kyffhäuserkreis zwischen den Städten Ebeleben und Menteroda und gehört zum Ortsteil Kleinbrüchter der Gemeinde Helbedündorf. Die Ansiedlung liegt an der Kreisstraße 4 in einer ländlichen Gemarkung.

Nach Stand von 2019 leben in Peukendorf 29 Einwohner in 13 Wohnhäusern. Peukendorf, als typisches Straßendorf, ist bereits historisch stark durch die Landwirtschaft geprägt.

Auf dem ehemalige Gut, welches 1935 als Siedlung ausgeschrieben wurde, haben sich mehrere Siedlungshöfe entwickelt. 1958 wurde Peukendorf der LPG zugeordnet und nach der Wende wurden die Eigentumsverhältnisse neu geregelt.

Als Siedlungsstruktur stellt sich Peukendorf mit regionaltypischen prägenden Erscheinungsbildern dar (ehemalige Siedlungshäuser). Als Grundzentrum dient Ebeleben, dessen Grundversorgungsbereich Helbedündorf zugeordnet wird, der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Versorgung der Einwohner aus dem Umland mit einer Vielfalt an zentralen Einrichtungen.

Naturräumlich eingeordnet liegt Peukendorf in einem ackerbaulich intensiven genutzten Gebiet.

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. Gemäß Grundsatz G 2-1, RP-NT, soll u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Zu sichern ist dabei die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Fläche für gewerbliche Nutzungen.

Demgemäß ist das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die Lebensqualität in den Städten und Dörfern der Region zu halten bzw. zu steigern. Die in der Vergangenheit stark nach außen gerichtete Siedlungsentwicklung hat insbesondere in den Innenbereichen der Ortslagen zu Leerstand und Brachflächen geführt, verbunden mit Verlust an Attraktivität und Anziehungskraft u.a. für die Bürger.

Das geplante Sondergebiet soll auf einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche (zuletzt als Lagerfläche für Bauschutt) entwickelt werden, die sich an eine Verkehrsflächen außerhalb der bebauten Ortslage von Peukendorf befindet, allerdings im Außenbereich.

Für den Standort als Lager- und Brechplatz hat diese Lage den Vorteil, dass sich mögliche Lärm- und Staubbelastungen außerhalb der Ortslage befinden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines Vorranggebietes. Er tangiert nachfolgend aufgelistete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Nordthüringen Raumstrukturkarte Ostteil

Folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im RP NT im Gemeindegebiet Dingelstädt vorzufinden:

Freiraumsicherung

Vorranggebiet: Urtal (FS-11)

Vorbehaltsgebiet: Grünzug östlich Schlotheim (fs-14)

landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet: zwischen Holzthaleben, Menteroda und Ebeleben (LB-22)

Vorbehaltsgebiet: südliches Helbetal (lb-115)

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Helbedündorf besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Helbedündorf den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung wurden durchgeführt. Der Entwurf des FNP wird zunächst noch überarbeitet.

Aus zeitlichen und finanziellen Gründen kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erstellt werden. Daher ist es nicht möglich den Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Der Zeitraum, der erforderlich wäre, um den Flächennutzungsplan bis zur Genehmigung zu bringen und erst anschließend einen Bebauungsplan aufzustellen ist für die geplante Maßnahme zu lang. Bei dem geplanten Vorhaben liegen Investitionen vor, um das ungenutzte Gelände „wieder zu beleben“ und eine gewerblichen Nutzung zu ermöglichen.

Aus diesem Grund ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die Erteilung einer Baugenehmigung Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens.

Die planungsrechtlichen Änderungen sowie die textlichen Festsetzungen erfolgen für einen vorhandenen Standort und dienen der Vermeidung von Leerstand. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht keine Möglichkeit einer Weiterentwicklung des Geländes.

Mit der Errichtung des Brechplatzes soll auch die Möglichkeit einer Betriebswohnung im SO 2 ermöglicht werden. Die städtebauliche Anforderlichkeit ergibt sich aus dem besonderen Schutz-

und Überwachungsbedürfnis des Betriebes. Auf dem Gelände werden hochwertige Maschinen betrieben und Materialgüter gelagert. Zur Abwendung von Vandalismus, Diebstahl sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht des Gefahrenbereichs (Brechanlage) ist eine ständige Präsenz vor Ort erforderlich.

Das Gebäude für die Wohnung ist der gewerblichen Nutzung baulich und funktional untergeordnet und integriert Betriebs-/Verwaltungsgebäude.

Durch die Lage außerhalb des Lärmschutzwalls und geeignete architektonische und immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen wird sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Der Zeitraum, der erforderlich wäre, um den Flächennutzungsplan bis zur Genehmigung zu bringen und erst anschließend einen Bebauungsplan aufzustellen ist für die geplante Maßnahme zu lang.

Es wurden bereits bauliche Maßnahmen umgesetzt, welche mit dem Bebauungsplan rechtlich gesichert werden sollen. Ohne den Bebauungsplan besteht keine Möglichkeit von Zuwanderung von Investoren.

Die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 8 Abs, 4 BauGB Satz 1 BauGB für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind somit gegeben.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Peukendorf, südlich der Kreisstraße (K4) „Siedlung Peukendorf“ sowie westlich der Straße nach Urbach. Neben den zwei Verkehrsflächen wird das Gebiet durch Ackerflächen und bebaute Wohn- und Gartengrundstücken eingegrenzt.

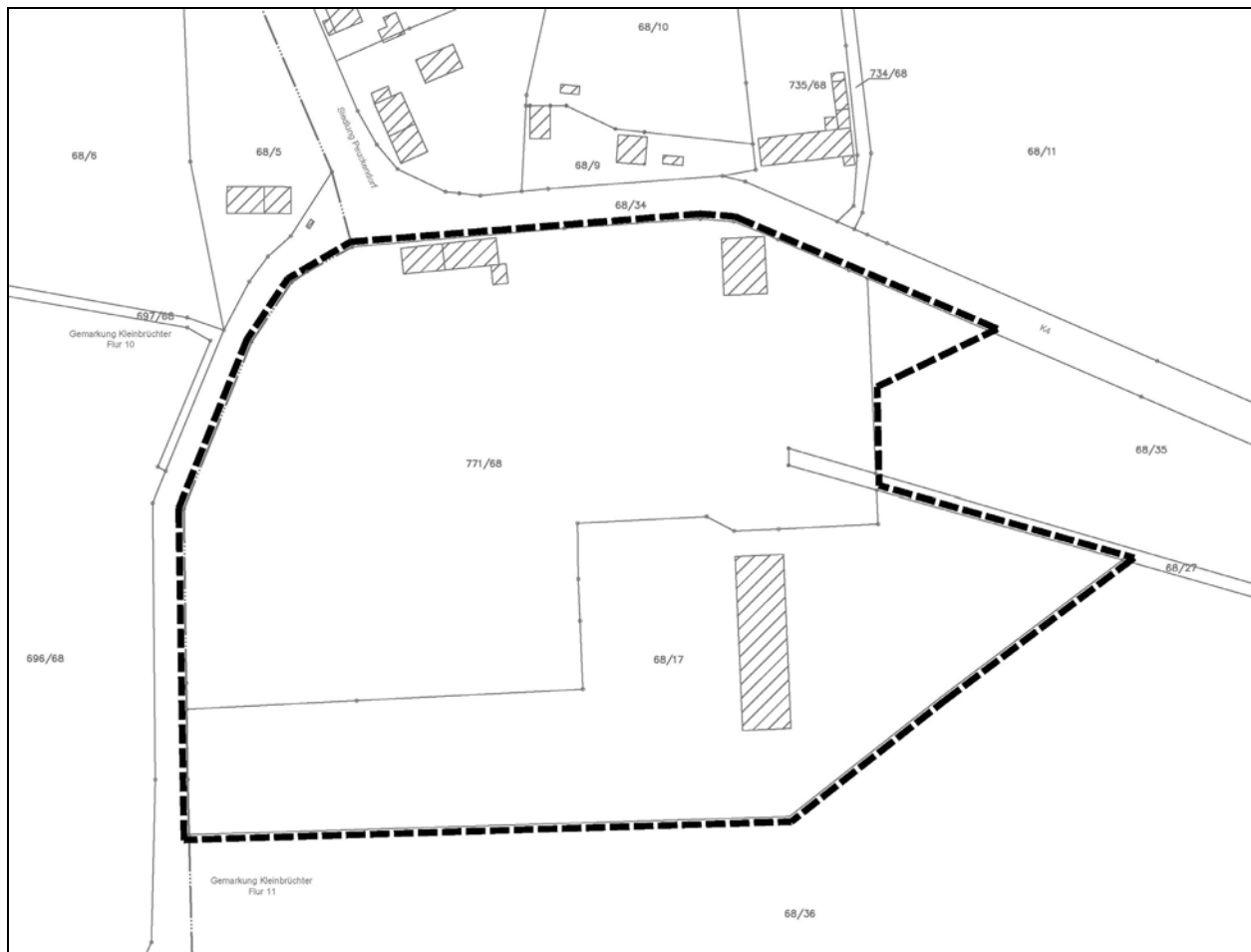


Abbildung 2: Geltungsbereich Sondergebiet „Lager- und Brechplatz Peukendorf“

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 41.259 m² verteilt auf die Flurstücke 771/68 und 68/17 der Flur 11 in der Gemarkung Kleinbrüchter sowie einer Teilfläche des Flurstücks 68/27 (öffentliches verrohrtes Grabengrundstück) und 68/35.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen 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. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den Flächen und den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

3 Bestehende und geplante bauliche Nutzung

3.1 Bestand und Nachbarbebauung

Die Fläche für des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans war ein LPG-Gelände mit mehreren Gebäuden, Stall- und Lagerhallen, Güllebecken und Freiflächen sowie verschiedenen Gehölzstrukturen und Wasserflächen. Durch den jahrelangen Leerstand und geringe Nutzung der Flächen befinden sich die meisten Gebäude in einem abrissfähigen Zustand. Die letzte Nutzung der Freiflächen erfolgte als Ablagerungsfläche für Bauschutt. Ein Gebäude war noch bis 2020 bewohnt, dieses soll auch in Teilbereichen erhalten bleiben.



Abbildung 3, 4: Eingrünung des Geländes im Westen



Abbildung 5: Angrenzende Bebauung im Süden





Abbildung 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13: Vorhandenen Bebauung und Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Im Frühjahr 2025 erfolgten bereits Ablagerungen von Boden des Vorhabenhabenträgers auf dem Gelände. Sowohl Bodenmodellierung als auch die Anschüttung des geplanten Walles wurden mit unbelasteten Boden durchgeführt. Dass der Boden unbelastet ist, erfolgte im Mai/Juni 2025 Schürfen zur Deklaration des Bodens.

Zusätzlich erfolgten Abstimmungen mit den Anwohnern und den Landwirt für die Verschiebung der vorhanden Zufahrt zum SO1 in Norden in östliche Richtung (nach Einwilligung des Grundstückseigentümers) sowie die Reduzierung des jährlichen Brechervolumens von 50.000 Tonnen auf 25.000 Tonnen. Es erfolgt auch keine Errichtung einer Mischanlage auf dem Gelände.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke, wurden bereits vom Vorhabenträger vertragsrechtlich gesichert. Das verrohrte Grabengrundstück, welches durch einen Erdwall (Lärmschutzwall) überbaut wird befindet sich in Eigentum der Gemeinde Helbedündorf.

Für eine Teilfläche des Grundstücks 68/35 (ca. 600 m²) erfolgt der Verkauf des Eigentümers an den Vorhabenträger.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse	Hinweise
Kleinbrüchter	11	68/17	Privat	
		68/27*	Öffentlich	Teilweise
		771/68	Privat	
		68/35	Privat	Teilweise

* Erweiterung des Geltungsbereiches im laufenden Verfahren

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke

3.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielrichtung der Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung - Lager- und Brechplatz- gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient ausschließlich als Lager- und Brechplatz zur Wieder- und Weiterverwertung von Baumaterial. Zweck der Lager- und Brechanlage ist es, Baumaterial aus Ausbruch zu recyceln. Hierzu ist das Bruchmaterial zu brechen und aufzuarbeiten. Danach soll dieses Material z.B. für den Straßenbau und das Baugewerbe verwendet werden. Die Wieder- bzw. Weiterverwendung von Baumaterial ist auch aus ökologischer Sicht einer Deponierung vorzuziehen und entspricht den Zielen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft.

Die Betriebsabläufe des Lager- und Brechplatzes stellen sich wie folgt dar:

Das o.g. Material wird per LKW angeliefert und auf einer LKW-Waage gewogen. Bevor das Material durch den Brecher gebrochen wird, wird das Material vorsortiert und von nicht brechbaren Materialien getrennt. Diese Materialien, wie z.B. Eisenreste, werden in Sammelcontainer oder Lagerboxen unter einer Dachkonstruktion von Regenwasser geschützt, vorschriftsmäßig deponiert und entsorgt.

Die zu brechenden diversen Schüttgüter werden durch einen Lader auf getrennte Halden geschüttet und bis zum Brechvorgang gelagert.

Der Brecher befindet sich tiefergestellt im ehemaligen Güllebecken, der diverse Schüttgüter in unterschiedlicher Körnigkeit bricht und sortiert. Die gebrochenen Schüttgüter werden durch einen Lader getrennt nach Körnigkeit und Materialart auf Halden bis zum Abtransport zwischengelagert. Der Abtransport erfolgt wie bei der Anlieferung durch LKW, die vorher und nachher gewogen werden. Die Beladung der LKW erfolgt durch einen Lader.

Zusätzlich erfolgt die Anlage einer kleinen 24-Stunden Betonmischanlage (Selbstbedienung), bei der Kunden jederzeit auf frischen Beton zugreifen können.

Aus dem vorgenannten Arbeits- und Produktionsabläufen begründet sich die Zulässigkeit folgender Betriebsanlagen:

Sonstiges Sondergebiet 1

- Lagerflächen- und mieten für Bankettschälgut, Boden und Steine
- Lagerflächen von Baumaterial und unbehandelten Recyclingmaterial
- befestigte und unbefestigte Lagerplätze für diverse Schüttgüter
- Brechplatz mit Brechanlage
- Reifenwaschanlage für LKW
- Bürogebäude, Lagerhalle, PKW-Stellplätze

Sonstiges Sondergebiet 2

- Lagerflächen- und mieten für Bankettschälgut, Boden und Steine
- befestigte und unbefestigte Lagerplätze für diverse Schüttgüter
- Bürogebäude / Wohnung für Aufsichts- und Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter
- Aufenthaltsraum für Mitarbeiter, PKW-Stellplätze
- private Grünfläche (gärtnerische Nutzung, Nutzung für Freizeitzwecke)

Die aufgeführten zulässigen Nutzungen sind Voraussetzungen für ein wirtschaftliches Betreiben der Lager- und Brechanlage. Sämtliche Nutzungen, die nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Lager- und Brechanlage stehen, sind unzulässig. Somit soll verhindert werden, dass aus dem Sondergebiet unter Umständen ein Gewerbegebiet entstehen könnte, einer möglichen Zweckentfremdung soll damit entgegengewirkt werden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und im Sonstigen Sondergebiet (SO 2) eine Grundflächenzahl von 0,5. Die zulässigen Werte des § 17 BauNVO bezüglich Grundflächenzahl können im Planbereich eingehalten werden. Daher wird die errechnete Grundfläche des nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechneten Anteils des Sonstigen Sondergebietes 2, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann (§ 19 Abs. 2 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht überschritten.

Die nachfolgenden Höhen stellen Bauwerkshöhen der baulicher Anlagen einschließlich dar. Die Bauwerkshöhe ist zu messen ab dem festgesetzten Bezugspunkt: Uterer Bezugspunkt Höhe des vorhandenen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage (Gesamthöhe der Anlage).

SO 1

- Brecheranlage max: 4,00 m
- Büro / WC max: 7,00 m
- Waage max: 3,50 m
- Siebanlage max: 3,50 m

SO 2

- Wohn- und Bürogebäude max: 9,00 m

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Das Baufeld ist so groß bemessen, dass der Vorhabenträger seine Wünsche ohne Überschreitung der Baugrenze erfüllen können.

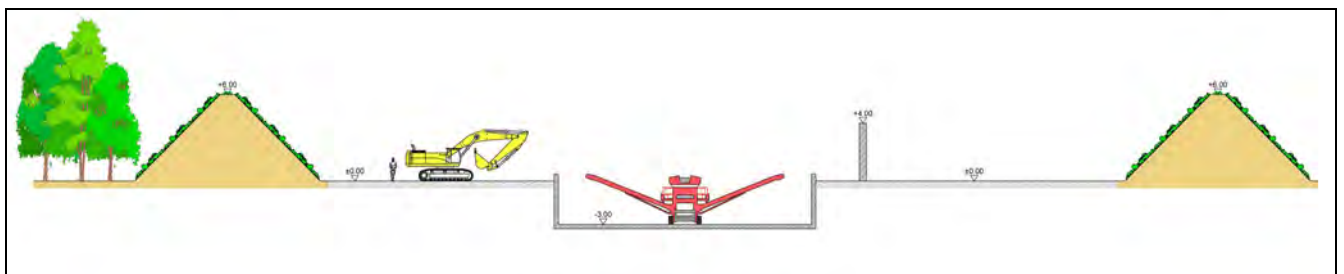


Abbildung 14: Schnitt durch den geplanten Lager- und Brechplatz

Die Bauweise orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Offene Bauweise heißt, dass die zu errichtenden Gebäude mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksflächen errichtet werden. Dies regelt der § 22 der BauNVO.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand nach allen Seiten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Für das Sonstige Sondergebiet wurde als Dachform Sattel-, Walm-, Zelt- oder Krüppelwalmdächer sowie Flachdach festgelegt. Dachneigungen bei Sattel, Walm-, Zelt- und Krüppelwalmdächern sind von 30-48 Grad zulässig.

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen zugelassen, vor allem auf ausreichend südexponierten Dachflächen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anlage eines 13,00 m breiten Walls, Höhe 6,00 m. In der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten sind pro 100 m² Fläche 30 Stück Sträucher der Artenliste gem. Ziffer 6.4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der 0,50 m breite Randstreifen befindet sich an der äußeren Grenze der Wallanlage ist als standorttypischer und artenreicher Saum durch Ansaat von regionalem Saatgut zu entwickeln.

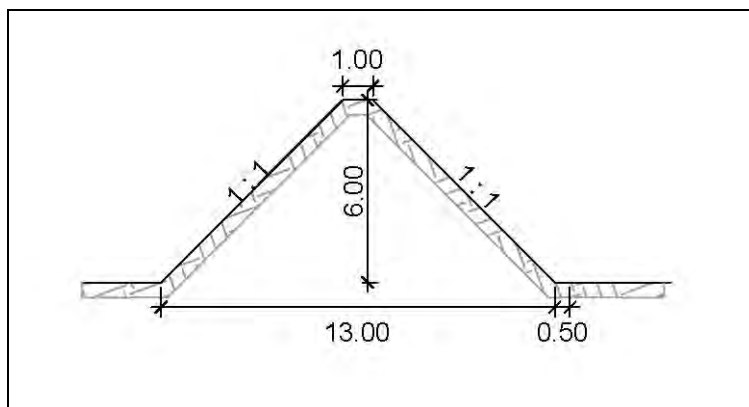


Abbildung 15: Skizze Wallanlage

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet befindet sich an der K4 der Straße „Siedlung Peukendorf“ und an einem landwirtschaftlichen Weg zwischen Urbach und Peuckendorf.

Die Zufahrt zu den Sondergebietsflächen erfolgt über zwei Einfahrtsbereich, der vorhandenen Einfahrt westlich des Plangebietes zum SO 2 und über einen Neuen Einfahrtsbereich nordöstlich des Geltungsbereiches auf die Straße „Siedlung Peukendorf“ (K4) zum SO 1. Entsprechend den Lastfahrzeugen (Sattelzug), welche das geplante Gelände befahren werden, wurde eine ausreichende Breite der Einfahrt / Ausfahrt von 19,00 m festgesetzt ohne Einschränkung des Sichtfeldes.

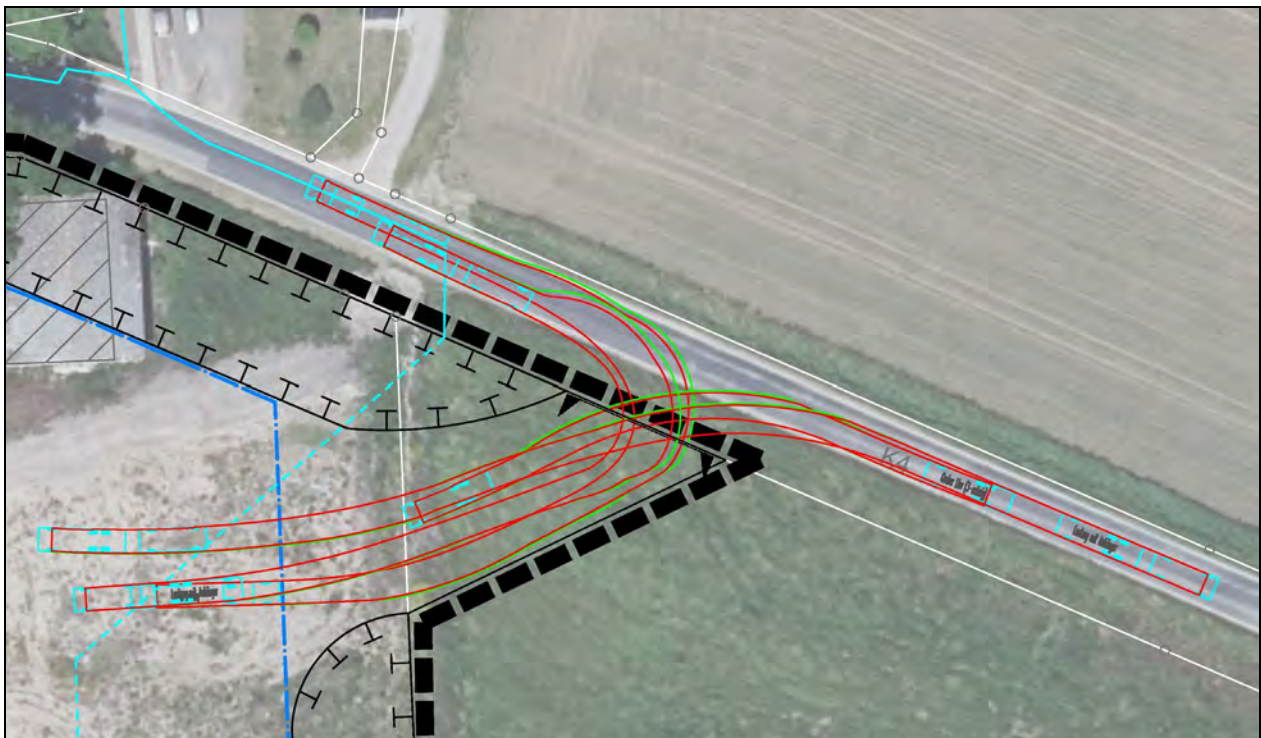


Abbildung 16: Darstellung Schleppkurve der neuen Ausfahrt

Im Rahmen der Ausführung erfolgt der Antrag auf eine neue Straßenanbindung auf die Kreisstraße 4. In dem Zusammenhang wird die vorhandene Zufahrt zum SO 1 zurück gebaut. Eine weitere Innere Erschließung ist nicht vorgesehen.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien (Trinkwasser, Elektroenergie, Gas, Telekom) erfolgt über die Verkehrsflächen bis zum Grundstück.

Versorgt wird das Gebiet durch den Trink- und Abwasserzweckverband (TAZ) Helbe-Wipper (Abwasserentsorgung/Wasserversorgung), die TEAG Thüringer Energie AG (Strom- und Gasversorgung) und die Deutsche Telekom AG (Telekommunikation/ Breitband).

4.2.1 Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser auf den Grundstücken in zwei neu zu errichtenden abflusslosen Gruben zuzuführen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen Abstimmungen mit dem kommunalen Aufgabenträger der Abwasserbeseitigung (Trink- und Abwasserzweckverband Helbe-Wipper) und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Kyffhäuserkreis.

4.2.2 Regenwasser

Das auf den Flächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt versickern zu lassen. einzuleiten. Dafür erfolgt die Errichtung von zwei Regenwasserzisternen.

4.2.3 Trinkwasser

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Trink- und Abwasserzweckverband Helbe-Wipper versorgt. Derzeit ist das Grundstück trinkwasserseitig nicht erschlossen, ein direkter Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung ist problemlos möglich. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und dem TAZ „Helbe-Wipper“, zu vereinbaren.

Der Anschluss erfolgt entsprechend der Satzung des Wasserleitungsverbandes.

4.2.4 Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung erfolgt über die Anlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG. Die elektrotechnische Erschließung ist mit der Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Allgemeinen Versorgung der TEN als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung verbunden. Die Hauptversorgungskabel sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Netzbetreiber der TEN zu verlegen. Dazu sind geeignete Vereinbarungen abzuschließen.

Die Hausanschlüsse sind bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG zu beantragen und vertraglich zu vereinbaren.

5 Grünordnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß dem Bilanzierungsmodell der Thüringer Eingriffsregelung vorgenommen, indem sämtliche Bestandswerte im Eingriffsgeltungsbereich mit den Werten der Planung verglichen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Punkt 4.1 des Umweltberichtes zu entnehmen (Anlage 1).

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende grünordnerische Festsetzungen nach §§ 1a Abs. 3; 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB festgesetzt:

Es ist ein Wall anzulegen, welcher in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten pro 100 m² Fläche 30 Stück Sträucher der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Dabei handelt es sich um einen Teich und drei Einzelbäume im SO 2 und einem artenreichen Feldgehölz im SO 1.

Des Weiteren befindet sich im Süden des Plangebiets ein Graben mit angrenzender Ufervegetation, welcher zu erhalten ist.

6 Hinweise

6.1 Umweltschutz

6.1.1 Umweltbericht

Zur Ermittlung der bestehenden Umweltbedingungen und den umweltbezogenen Auswirkungen der Planungen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erarbeitet (Anlage 1). Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im Bebauungsplan als grünordnerische Festsetzungen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die detaillierten Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse zum Natur- und Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.1.2 Geologie und Boden

Der bei der Baumaßnahme anfallende unbelastete Bodenaushub ist in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. Bsp. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitend Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Erforderliche Befestigungen sollten in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Weise ausgeführt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind folgende Mindestanforderungen 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 vorübergehender 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. schütffähiger 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.
- Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z.B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind die o.g. Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minimierung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Nach Beendigung der Bautätigkeit sollten Bodenlockerungsarbeiten (Tiefengrubbern) der verbleibenden Freiflächen durchgeführt werden, um Verdichtungserscheinungen möglichst weitgehend aufzuheben.
- Zur Minderung des Risikos einer Bodenkontamination mit Schadstoffen sollte eine regelmäßige Wartung der eingesetzten Baugeräte sowie ein sachgerechter Umgang mit Treib- und Schmierstoffen gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat den fachgerechten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrolle zu überwachen.

6.2 Geodätische Festpunkte

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

Im Bearbeitungsgebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringens.

6.3 Denkmalschutz

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Weimar, befindet sich ein mittelalterliches Gräberfeld im Plangebiet.

Zwischen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und dem Vorhabenträger wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeiten, in der die Notwendigkeiten einer archäologischen Untersuchung festgehalten sind (Anlage 7).

Zur Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielstellungen wurde im Bereich der geplanten Baufelder auf dem Lager- und Brechplatz am 22.03.2023 archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Bei den Suchschnitten bis zur vorgesehenen Eingriffstiefe wurden keine relevanten Strukturen bzw. Funde festgestellt.

Hinweis: Sollten weiterführende Erdarbeiten aufgrund planerischer Änderungen beabsichtigt werden, sind diese im Vorfeld dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Schallimmissionen für den geplanten Lagerplatz rechnerisch untersucht.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4) erfolgten Auflagen, um die Werte innerhalb der Orientierungswerte zu halten (Betriebszeiten, Standort Brecher im Güllebecken mit zusätzlichen Wall/Wand)

Weiter Maßnahmen wurden entsprechend dem Gutachten als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Berechnung ergaben, dass der zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm tags für ein Mischgebiet eingehalten bzw. mindestens um 16 dB unterschritten wird.

6.4 Altlasten

Im Ergebnis der Orientierenden Altlastenuntersuchung (Anlage 5) ist kein Handlungsbedarf gegeben, da kein altlastbedingter Schaden auf der Fläche vorliegt. Der vorhandene Boden ist nur geringfügig und das Grund- und Teichwasser gar nicht verunreinigt sind.

Die Analyse des Bodens nach Aussehen und Geruch ergab an keiner untersuchten Stelle Hinweise auf Mineralölrückstände, nur im Bereich der Auffüllung der ehemaligen Tankstelle wurden Fremtteile aus Ziegelbruch, Splitter von festem Teerpech, stellenweise Holz, Abfälle, Ziegelbruch sowie an einigen Stellen ein nicht zu spezifizierender Geruch festgestellt.

Unter gesundheitlicher Betrachtung ist keine altlastbedingte Kontamination des Untergrundes im Geltungsbereich festzustellen. In der Bewertung der Gefahrensituation der orientierenden Altlastenuntersuchung heißt es, dass eine Gefährdung von Schutzgütern nach Bodenschutzrecht eindeutig nicht vorliegt, der Altlastverdacht ist ausgeräumt. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind nicht erforderlich, die geplante Nutzung des ehemaligen Gutes Peukendorf ist ohne Einschränkungen möglich.

Folgende abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen:

1. Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher, bisher unbekannter Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind zu dokumentieren. Auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von

unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/beseitigen.

2. Sollten sich im Rahmen von Eingriffen in den Untergrund und den Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

3. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich, spätestens nach 2 Wochen, anzuzeigen. Sollten sich bei der Ausführung der Bauarbeiten keine weiteren o. g. Verdachtsmomente (Punkt 1. und 2.) ergeben haben, so ist dieser Tatbestand in der Schlussanzeige festzustellen.