



# **1. Änderung Bebauungsplan „Vor dem Dorfe Teil 2“**

im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB  
in der Gemeinde Elxleben  
Landkreis Sömmerda

## **Begründung**



März 2022





**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Gemeinderates Elxleben war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Gemeindeverwaltung  
Elxleben  
Gerhart-Hauptmann-Straße 1  
99189 Elxleben

Elxleben,

den

---

Herr Heiko Koch  
- Bürgermeister -

**Bearbeiter**

igr LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure VBI  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt

Erfurt,

im März 2022

---

(Stempel, Unterschrift)



<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, Nutzungskonzept	4
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich / Nutzungskonzept	5
3. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	6
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	7
4.1. Allgemeines	7
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4. Verkehrsflächen	7
4.5. Ver- und Entsorgung	8
4.5.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
4.5.2 Energieversorgung	8
4.5.3 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung	8
4.5.4 Abfallentsorgung	8
4.6. Grünflächen	8
4.7. Emissionen und Immissionen	8
5. Eingriffsregelungen	9
5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	9
5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung / Ausgleich	9
6. Hinweise	9
6.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	9
6.2 Altlasten und Kampfmittel	9
6.3 Schutz des Mutterbodens	9
7. Zusammenfassende Erklärung	9

## 1. Vorbemerkungen, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Zielsetzung des Änderungsverfahrens ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des Sondergebietes mit einem festgesetzten großflächigen Einzelhandelsbetrieb; hier konkret des Planbereiches SO 1 Bau-, Heimwerkermarkt und Gartencenter (ehemals PRAKTIKER) in ein Gewerbegebiet.

Die im Bebauungsplan „Vor dem Dorfe Teil 2“ als SO 1-Gebiet (Bau-, Heimwerkermarkt und Gartencenter) festgesetzte Flächen werden nach Auflassung der Nutzung und Insolvenz des Betreibers seit Jahren nicht mehr genutzt. Die Sondergebietspflichtige Art und die bauliche Nutzung ist funktionslos geworden. Die baulichen Anlagen stehen leer und bedürfen einer Nachnutzung. Von den in Verhandlung stehenden Erwerbern des bislang als SO 1 genutzten Grundstückes wurde um die Ausweisung eines Gewerbegebietes gebeten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes für diese Flächen des SO 1 soll erfolgen damit die Nachnutzung der baulichen Anlagen für einen Gewerbebetrieb zur Montage von Wohnmobilen möglich wird. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ist mit der Neuansiedlung und der Nachnutzung des Geländes verbunden.

Der räumliche Geltungsbereich ist innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vor dem Dorfe Teil 2“. Der räumliche Geltungsbereich kann der Planskizze entnommen werden. Die 1. Änderung beinhaltet nicht die Flächen des Sondergebietes SO 2 (Erweiterung Einrichtungshaus Finke (ehemals) heute Möbel Kraft).

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.



Abbildung: Planskizze genordnet, unmaßstäblich mit dem Änderungsbereich (rot umrandet)

## 2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich / Nutzungskonzept

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage mit direkter Anbindung über die Straße „Vor dem Dorfe“ an die nördlich davon verlaufende L2141 und K 19 (Witterdaer Straße) und an die B4.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine ebene Fläche welche derzeit nicht mehr als Verkaufsfläche genutzt wird. Das Plangebiet befindet sich im Mittel auf einer topographischen Höhe von 164 müNN.



Luftbild: Ansicht ehemaliger Baumarkt mit Stellplätzen und Umgebung, Quelle Google Maps

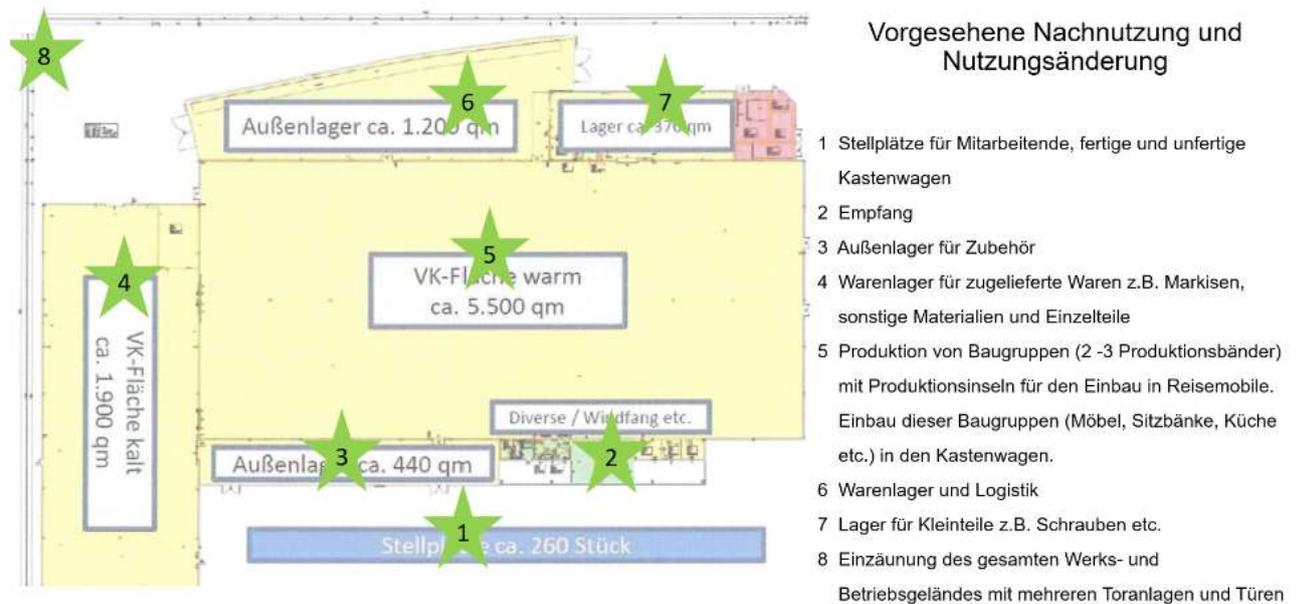
Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich Anteile der Parzelle 43/11 und damit einen räumlichen Umgriff von ca. 2,0 ha Fläche.

Das Nutzungskonzept sieht vor alle vorhandenen baulichen Anlagen zu nutzen und von der äußeren Kubatur unverändert zu belassen. Es erfolgen ausschließlich die in den Hallengebäude erforderlichen Umbauten zur Einrichtung und Installation der Produktionsbänder und Produktionsinseln.

Die zu Wohnmobilen auszubauenden Fahrzeuge (Kastenwagen) werden in kleinen Fahrzeugeinheiten angeliefert und im Werk gemäß dem Kundenwunsch zu individuellen Wohnmobilen auf- und ausgebaut. Nach Abschluss der Umbau- und Umrüstarbeiten werden die Fahrzeuge wieder per Tieflader abtransportiert.

Während der Umbauarbeiten werden keine Veränderungen an den technischen Bauteilen (Motoren, Getriebe, etc.) der Fahrzeuge vorgenommen, sondern es erfolgt lediglich der notwendige Umbau und die bauliche Ergänzung von Komponenten wie Hochdächern, Markisen, Küchen und sonstigen erforderlichem Interieur für die Wohnmobilmutzung.

Es werden im ersten Entwicklungsschritt 30 Arbeitsplätze geschaffen die bis zu 70 ausgebaut werden sollen.



Nutzungskonzept: eigene Darstellung nach den Vorgaben durch den Investor

### 3. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet Handel dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung Bebauungsplan „Vor dem Dorfe Teil 2“ soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

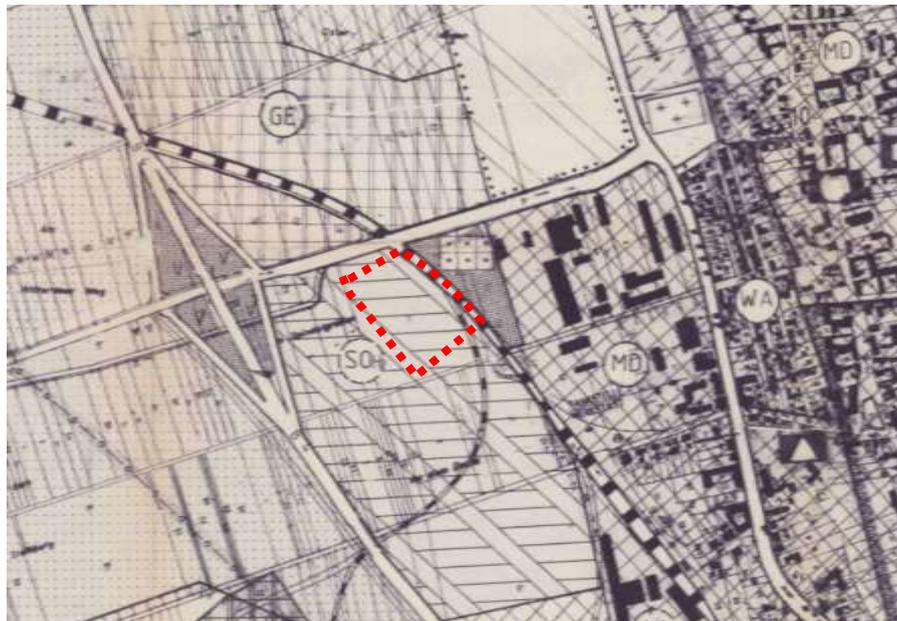


Abbildung: Entwurf zum FNP mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)



## **4. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **4.1 Allgemeines**

Baurechtlich soll, die Montage und das Umrüsten von Kastenwägen zu Wohnmobilen zugelassen werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen derartigen Gewerbebetrieb ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Dorfe Teil 2 in dem betreffenden Teilbereich aus städtebaulichen Gründen i.S.v. 1 (3) BauGB erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient im Sinne von § 13a BauGB der Innentwicklung bzw. gem. § 13a (1) BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Flächen für Infrastrukturvorhaben. Im Sinne von § 13a (2) Nr. 3 BauGB dient das Vorhaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen und überschreitet nicht die maßgebliche Größe der überbaubaren Fläche von 20.000 qm i.S.v. § 13a (1) 1 BauNVO und kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet soll entsprechend des Planungszieles als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Nutzung des Gewerbegebietes (GE) im Sinne von § 8 BauNVO. Die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,

Im Gewerbegebiet GE sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und
- Vergnügungsstätten unzulässig.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bebauungsplan konkret mit 0,8 GRZ festgesetzt.

### **4.4 Verkehrsflächen**

#### **Äußere Erschließung**

Über die vorhandene, Straße „Vor dem Dorfe“ ist das Gebiet des geplanten Gewerbegebietes von der K 18 (Wittdaer Straße), über die L 2141 und die B 4 leicht zu erreichen. Die Führung und der Ausbauquerschnitt der Straße „Vor dem Dorfe“ sind für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr des GE-Gebietes ausreichend.



### **Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch mehrere über ca. 6,00 m breite Zufahrten von der Straße „Vor dem Dorfe“ erschlossen. Innerhalb der inneren Erschließung sind die Parkplätze und die Anlieferstraße angeordnet.

## **4.5 Ver- und Entsorgung**

### **4.5.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Trink-/Brauch- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerk Erfurt (SWE) und wird über das bestehende Verbundsystem in ausreichender Menge bereitgestellt.

### **4.5.2 Energieversorgung**

Die Energieversorgung – Strom und Gas – ist durch die TEAG, sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt direkt über das bestehende Netz und die gebauten Unterverteilungen.

### **4.5.3 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung wird gem. Satzung über Kanalisation von Elxleben nach der Zuleitung zur Kläranlage in Erfurt-Kühnhausen entsorgt. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserableitung ist sichergestellt durch Rückhaltebauwerke und den Anschluss an das Regenwasserkanalnetz des nördlich gelegenen Siedlungsgebietes „Osterlange“.

### **4.5.5 Abfallentsorgung**

Am Standort werden entsprechende Abfallsammelbehälter aufgestellt und den Produktkreisläufen zugeführt. Der Hausmüll wird durch den Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die anfallenden und überlassenen Abfälle werden in Elxleben durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Remondis eingesammelt.

## **4.6 Grünflächen**

Regelungen zu der Gestaltung der Freiflächen wurden durch Festsetzungen und der Artenauswahl der Pflanzlisten getroffen.

## **4.7 Emissionen und Immissionen**

Die Arbeitszeiten sind definiert für den Betrieb des Investors von Montag bis zum Freitag in der Zeit von 6:00 bis 17:00.

Durch die gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen Baumarktes sind keine auftretenden Geräusche zu prognostiziert oder zu beurteilen die über die ehemalige Verkaufsnutzung hinausgehen.

Im Ergebnis der Beurteilung der zu erwartenden anlagenbezogenen Geräuschimmissionen ist anzunehmen, dass im Geltungsbereich und an allen Immissionsorte im Umfeld des Standortes der Wohnmobilmontage an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen die Richtwerte der TA Lärm deutlich eingehalten werden. Demnach werden die entsprechenden Richtwerte zu den Tages- als auch Nachtzeiten nicht überschritten.



## 5 Eingriffsregelung

### 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1, Nr. 18.2.2 nicht durchzuführen, da sich das Plangebiet nicht im Außenbereich, sondern im bisher beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) befindet und das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

### 5.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung/ Ausgleich

Da die ca. 2,0 ha<sup>2</sup> große Fläche bereits gegenwärtig als Baumarkt genutzt war, ergibt sich durch die Änderung der Nutzung zu einem Montagebetrieb für Wohnmobile an gleicher Stelle keine Änderung der ökologischen Situation. Es sind daher auch in Zukunft sowie in Bezug auf die umliegenden Flächen keine Störungen und Verluste von Lebensstätten planungsrelevanter Arten zu erwarten. Somit ist es im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung aufgrund der beschriebenen Situation nicht notwendig, die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG projekt- und artspezifisch detaillierter zu beurteilen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen.

## 6 Hinweise

### 6.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich anzuzeigen

### 6.2 Altlasten und Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Gemeinde Elxleben und der Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Landkreises Sömmerda umgehend zu informieren.

### 6.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

## 7. Zusammenfassende Erklärung zum Änderungsverfahren gemäß § 10a BauGB

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Bebauungsplanänderung bis zur Satzungsfassung nach Abwägung berücksichtigt werden erfolgt nach Durchführung des Verfahrens.

Der Gemeinderat von Elxleben hat am 21.03 2022 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vor dem Dorfe Teil 2“ gefasst. Auf der ca. 2,0 ha großen Fläche, solle die Umnutzung der Sondergebietsfläche SO 1-Gebiet (Bau-, Heimwerkermarkt und Gartencenter) zu einem Gewerbegebiet (GE) erfolgen.



Im Geltungsbereich soll ein Gewerbebetrieb sich ansiedeln zur Montage und Aufbereitung von Kastenwägen zu Wohnmobilen. Es werden Arbeitsplätze für 30 – 70 Mitarbeitende geschaffen. werden.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgt und die Sicherung und der Ausbau der Arbeitsplätze vor Ort wird erzielt.

#### **Verfahren und Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:**

Das Bebauungsplanverfahren 1. Änderung Bebauungsplan „Vor dem Dorfe Teil 2“ wurde nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Nachfolgend werden alle Termine des Verfahrens zur Planaufstellung aufgeführt:

21.03.2021	Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
	Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Bekanntmachung des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Beschluss zur Abwägung der eingereichten Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

#### **Aufgestellt:**

**igr LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH**  
**Beratende Ingenieure VBI**  
**Hohenwindenstraße 14**  
**99086 Erfurt**

Erfurt, im März 2022

---

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb