

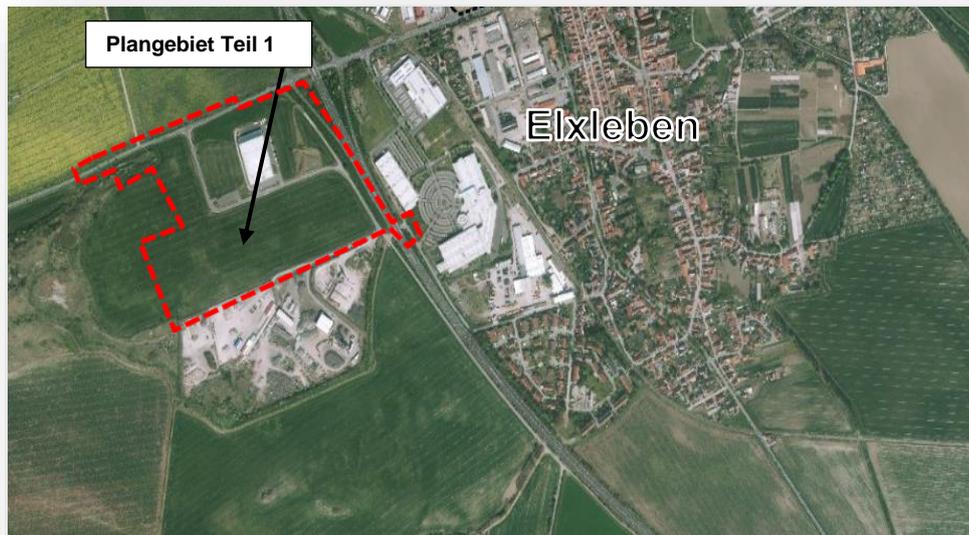


1. Änderung Bebauungsplan 7/94 "Vor dem Steinberg"

in der Gemeinde Elxleben
Kreis Sömmerda

Entwurf

Begründung





Ausfertigungsvermerk:

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

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung
Elxleben
Gerhart-Hauptmann-Straße 1
99189 Elxleben

Elxleben,

den

Herr Heiko Koch
- Bürgermeister -

Bearbeiter

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im Dezember 2021

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	2
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025	3
2.2	Regionalplan Mittelthüringen	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete	5
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	6
3.1	Planungsanlass	6
3.2	Städtebauliches Konzept	7
3.3	Herleitung und Begründung der Textlichen Festsetzungen	7
3.3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
3.4	Landespflegerische Festsetzungen	8
4.	Erschließung	8
5.	Auswirkungen der Planung	9
5.1	Umweltbelange	9
6.	Planverwirklichung	9
6.1	Kosten und Finanzierung der Maßnahmen	9
6.2	Flächenbilanz	9
7.	Zusammenfassung	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebietes in der Gemeinde	2
Abbildung 2	LEP Thüringen - Raumstrukturgruppen und -typen	3
Abbildung 3	Regionalplan Mittelthüringen - Raumnutzungskarte	4
Abbildung 4	Flächennutzungsplan (Entwurf)	5
Abbildung 5	Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete	6

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Thüringen (TLVermGEO) verwendet.

1. Ausgangslage

Der „Altbebauungsplan“ Nr. 7/94 „Vor dem Steinberg“ (Aufstellungsbeschluss vom 21.12.1994) ist noch nicht rechtskräftig. Es liegt ausschließlich eine Genehmigung nach § 33 BauGB für den Bereich des Hochregallagers (SO-Warenlager-Möbel) vor. Der Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich wurde aber nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Gemeinde Elxleben möchte nun diesen Plan zum Verfahrensabschluss bringen.

Das heißt, der planreife alte Plan wird nicht aufgehoben, sondern die neu geplante Flächenänderung von SO-Bodenrecycling zu SO-Photovoltaikanlage und teilweise zu Gewerbeflächen, wird als neuer Änderungsplan - allerdings in den Grenzen des 1994 aufgestellten Planes - fortgeführt.

Es erfolgt die 1. Änderung des Gesamtplanes „7/94 Vor dem Steinberg“, beginnend mit der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und in Verbindung mit § 3 (2) BauGB.

Hierzu hat der Gemeinderat von Elxleben am 22.11.2021 den Änderungsbeschluss gefasst.

Die Gemeinde Elxleben verfügt derzeit über 2 271 Einwohner¹ (Stand: 31.12.2020) und liegt im Südwesten des Landkreises Sömmerda direkt im Thüringer Becken. Elxleben liegt unmittelbar an der vier-spurig ausgebauten Bundesstraße B 4 und sie ist über die ca. 5 Autominuten entfernte Autobahnauffahrt Erfurt-Gispersleben (BAB A 71) optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das Schienenverkehrsnetz erfolgt über den Elxlebener Bahnhof.

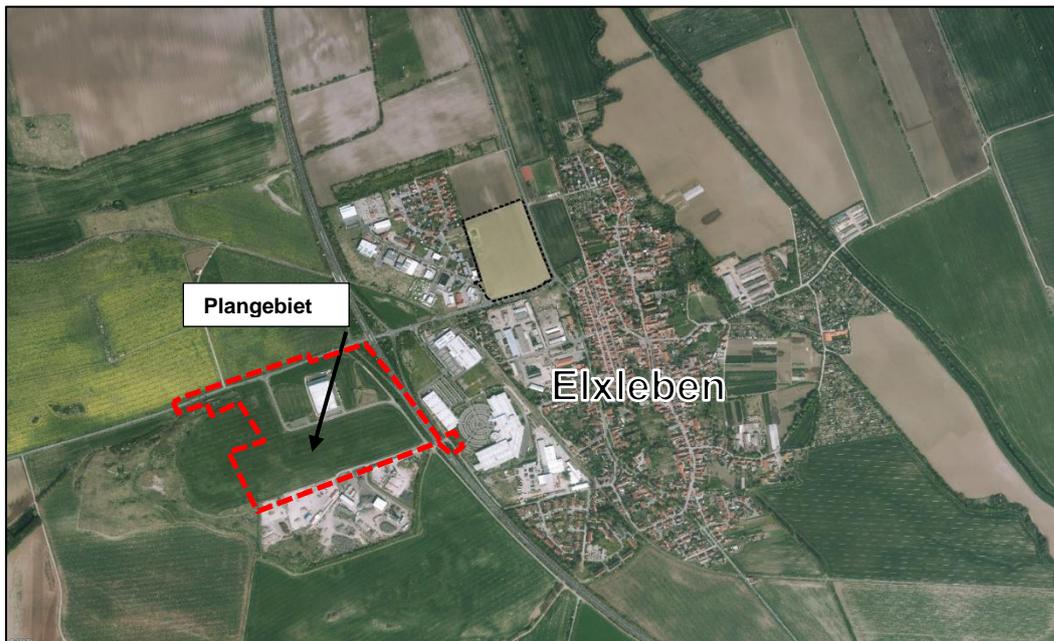


Abbildung 1 Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Nördlich wird das Plangebiet durch die L 2141 erschlossen, östlich des Plangebietes verläuft die B 4.

Eine umfangreiche verkehrliche Anbindung und die vorhandene örtliche Infrastruktur hierzu zählen u. a. Kindertagesstätte, Sporthalle und Regelschule. Ärzte, Apotheke, Sparkasse und EDEKA sind die Ausstattungsmerkmale, welche die Standortqualität von Elxleben als Wohn- und Arbeitsstandort bestärken.

¹ <https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige>

Elxleben verfügt bereits heute über rund 1 500 Arbeitsplätze. Von der in Elxleben lebenden Bevölkerung nutzen ca. 500 Personen das Arbeitsangebot vor Ort.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 7/94 „Vor dem Steinberg“ werden die bislang für das Sondergebiet Bodenrecycling ausgewiesenen Flächen aktiviert als Baulandfläche für Photovoltaik und Gewerbe.

Das Plangebiet liegt in den Fluren 6,7 und 9 der Gemeinde Elxleben. Die Plangebietsfläche umfasst eine Gesamtgröße von ca. 19,5 ha. Der genaue Geltungsbereich kann dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes entnommen werden.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm ist seit dem 05.07.2014 in Kraft und hat den Untertitel "Thüringen im Wandel, Herausforderungen annehmen, Vielfalt bewahren, Veränderungen gestalten".

(Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.)

Gemäß Karte 3 Zentrale Orte und Infrastrukturen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 liegt Elxleben innerhalb eines sogenannten Entwicklungskorridors.

Die Entwicklungskorridore wurden vorrangig entlang hochwertiger Infrastrukturen (z. B. hochwertige Straßen- und Schienenverbindungen) gebündelt, an vorhandenen Ansiedlungsschwerpunkten und den jeweiligen Autobahnanschlussstellen festgelegt. Diese Räume sind oft verbunden mit einer Siedlungs- und Bevölkerungskonzentration und einer stabilen und positiven Bevölkerungsentwicklung.

Entlang der Entwicklungskorridore sollen attraktive und qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen entwickelt werden.

Nördlich von Elxleben ist die Industriegroßfläche "Andislebener Kreuz" festgelegt. Die Ausweisung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Elxleben ermöglicht in diesem Zusammenhang Synergieeffekte.

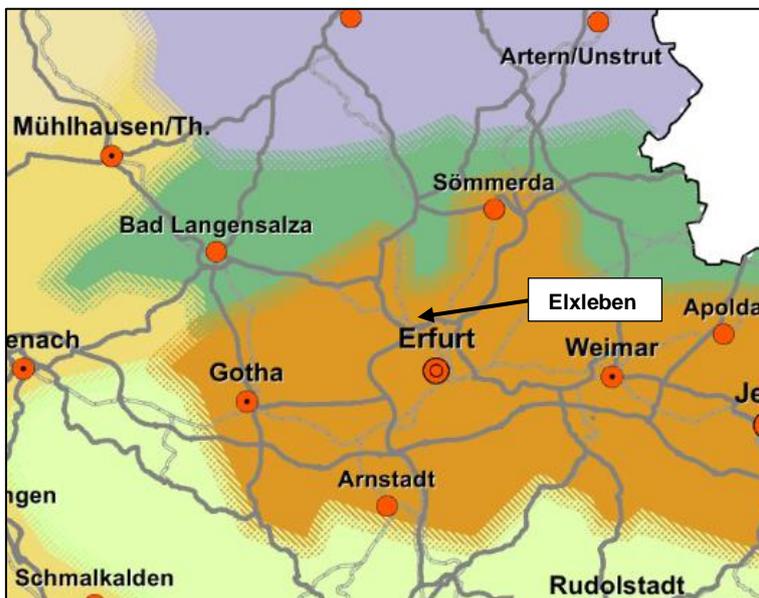


Abbildung 2 LEP Thüringen - Raumstrukturgruppen und -typen (Karte 2)

Weiterhin ist der gesamte Bereich um Erfurt, in welchem sich auch Elxleben befindet, im Landesentwicklungsprogramm als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen ausgewiesen. Demnach gehört Elxleben zum "innerthüringer Zentralraum", welcher als demografisch und wirtschaftlich stabiler Raum angesehen wird. Aufgrund der Lage von Elxleben an der Mahlgera und Gera sind Teilbereiche der Gemeinde in der Karte 10 Freiraum des Landesentwicklungsprogramms als "Risikobereiche Hochwassergefahr" ausgewiesen. Aus den Zielen des Landesentwicklungsprogramms ergeben sich keine weiteren Restriktionen oder Konflikte für die Planung.

2.2 Regionalplan Mittelthüringen

Der Regionalplan Mittelthüringen ist seit dem 09.06.2011 in Kraft.

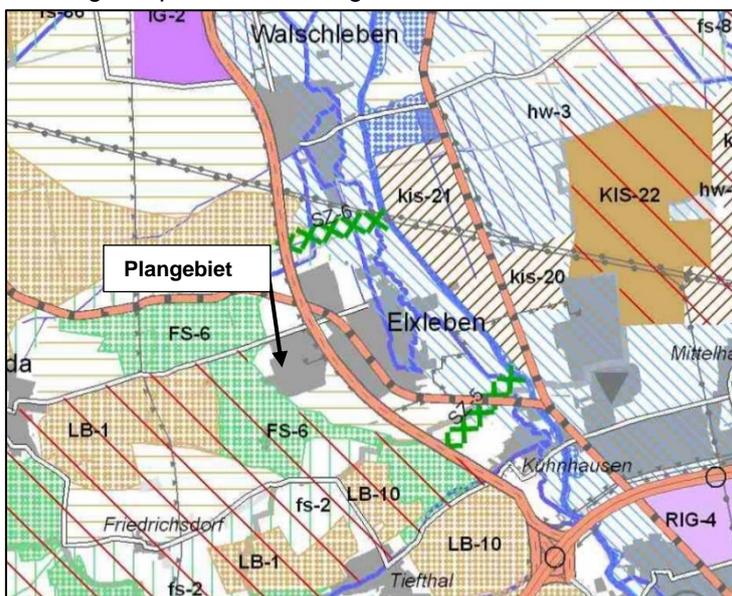


Abbildung 3 Regionalplan Mittelthüringen - Raumnutzungskarte

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes sind nördlich und südlich von Elxleben Siedlungszäsuren (SZ-5 und SZ-6) eingetragen. Siedlungszäsuren sollen naturschutzfachlich wertvolle bzw. für die Landwirtschaft wichtige siedlungsnahen Freiräume und Areale sichern. "Siedlungsflächenerweiterungen über die mittels Siedlungszäsuren begrenzten Siedlungsbereiche hinaus sind ausgeschlossen."²

Die eingetragenen Siedlungszäsuren sind weit genug vom Plangebiet entfernt, sodass sich aus diesen keine Restriktionen oder Konflikte für die Planung ergeben.

Weiterhin sind nördlich der Ortslage von Elxleben zwei Hochspannungsleitungen eingetragen. Auch diese tangieren das Plangebiet nicht und können bei der Planung außer Acht gelassen werden.

Westlich von Elxleben ist eine Vorrangfläche für die Freiraumsicherung (FS-6) sowie Vorrangflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-1, LB-10) dargestellt. Östlich der Ortslage von Elxleben sind Vorbehaltsgebiete Rohstoffe (kis-21, kis-20) sowie eine Vorrangfläche Rohstoffe (KIS-22) eingetragen.

Darüber hinaus sind westlich des Plangebietes die Bundesstraße B 4 als regional bedeutsame Straßenverbindung sowie die Bahnstrecke Kuhnhausen - Bad Langensalza als großräumig bedeutsame Schienenverbindung dargestellt. Östlich des Plangebietes sind die Fließgewässer Dorfgraben, Mahlgera und Gera abgebildet. Entlang dieser Fließgewässer sind Teilbereiche der Gemeinde als

² vgl. Textteil Regionalplan Mittelthüringen

Vorbehaltsgebiet "Hochwasserschutz" ausgewiesen. Restriktionen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elxleben aus dem Jahr 1993 ist die Fläche bereits als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und nicht überplant.

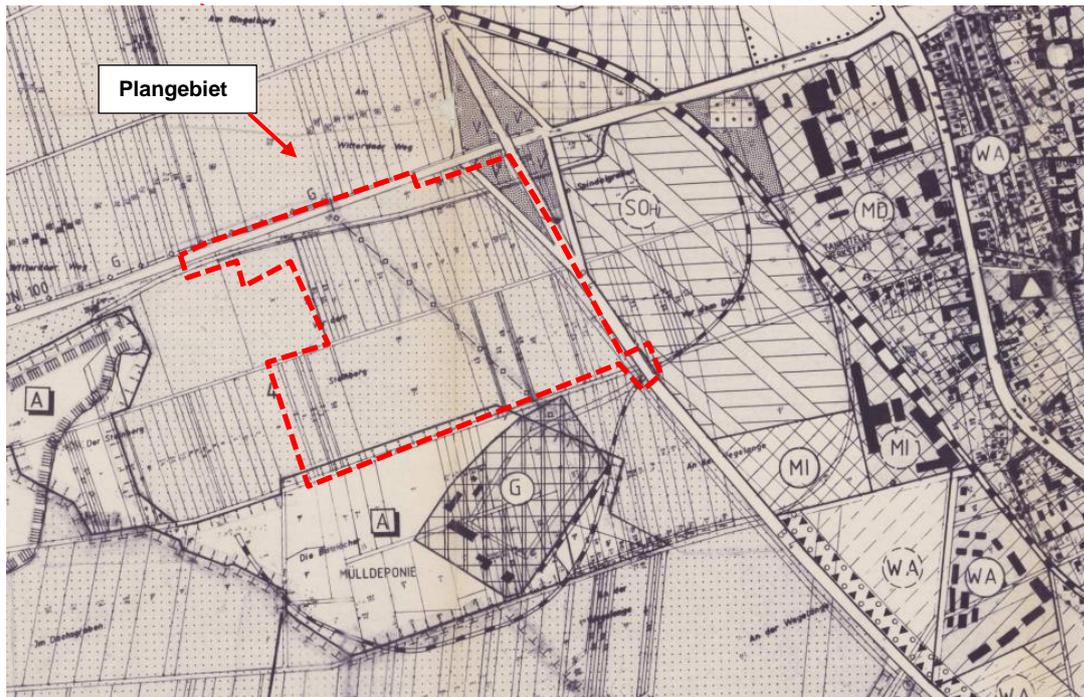


Abbildung 4 Flächennutzungsplan (Entwurf)

Das Plangebiet ist im Norden umgeben von einem überplanten Gewerbegebiet. Im Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan 7/94 „Vor dem Steinberg“ zum Satzungsbeschluss gebracht und teilweise realisiert und bebaut. Von daher ergeben sich keine Restriktionen oder Konflikte für die 1. Änderungsplanung bezüglich des Flächennutzungsplanentwurfs.

2.4 Schutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete

Südlich sowie westlich der Ortslage von Elxleben befindet sich das FFH-Gebiet "Trockenrasen nordwestlich Erfurt". Das FFH-Gebiet ist weit genug vom Plangebiet entfernt, sodass sich aus diesem keine Restriktionen für die Planung ergeben.

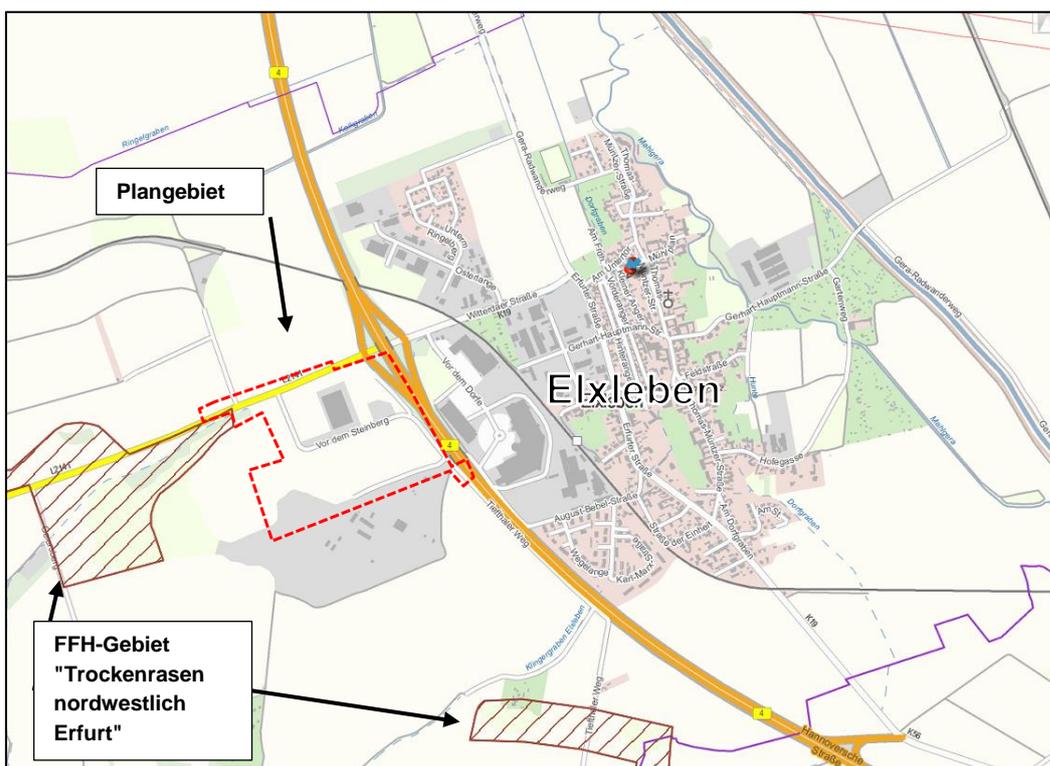


Abbildung 5 Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete

Innerhalb der Gemarkung von Elxleben sind keine weiteren Schutzgebiete zu verzeichnen.

3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan 7/94 „Vor dem Steinberg“ soll geändert werden.

Der Bau-, Planungs- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „7/94 Vor dem Steinberg“ der Gemeinde Elxleben beschlossen.

Damit folgt die Gemeinde dem Ansinnen eines Flächenpächters, auf den seit 1995 nicht bebauten Flächen des festgesetzten Sondergebietes Bodenrecycling“ eine Freiflächensolaranlage zu installieren.

Da die Fläche im Entwurf des Altbauungsplan als Fläche für Bodenrecycling festgesetzt ist, bedarf es planungsrechtlich einer Änderung des Bebauungsplanes, in der die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung regenerative Energienutzung / Photovoltaik geändert und festgesetzt wird.

Die restlichen Flächen, ca. 1 ha, werden als Gewerbeflächen für die Ansiedlung und Expansion örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe festgesetzt.

Begründung:

Als zentraler Baustein der Energiewende soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von derzeit rund 46 Prozent auf 65 Prozent im Jahr 2030 steigen. Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen. Diese Klimaziele wurden im aktuellen Klimaschutzgesetz 2021 verankert.



Die erneuerbaren Energien übernehmen daher langfristig die zentrale Rolle in der Stromerzeugung. Dies erfordert eine Transformation des gesamten Energieversorgungssystems.

Die gesetzlichen Kriterien einer Steigerung und Förderung der erneuerbaren Energien werden durch die beabsichtigte Planung erfüllt.

Im Wesentlichen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Reaktivierung jahrelang ungenutzter aber baurechtlich als Sondergebiet Bodenrecycling festgesetzter Flächen
- Aktive Umsetzung und Unterstützung der Energiewende
- Schaffung und Bereitstellung von benötigten Gewerbeflächen, um die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben zu ermöglichen
- Stärkung der kommunalen Wirtschaft

3.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption und Erschließung des Gebietes bleibt unverändert. Die Erschließung ist gesichert durch die bereits hergestellten Erschließungsanlagen und der Gewerbestraße mit deren Anbindung an die L 2141 Straße nach Elxleben/Witterda.

3.3 Herleitung und Begründung der Textlichen Festsetzungen der 1. Änderung

3.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Freiflächenphotovoltaik

Im SO "Photovoltaik" sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Einfriedungen etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

Gewerbeflächen

Um der Nachfrage von Gewerbeflächen in der Gemeinde Elxleben Rechnung zu tragen, wird für Teilbereiche des Plangebietes die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich GE sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und



Baumasse untergeordnet sind.

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen. Begründet wird der Ausschluss dieser Nutzungen damit, dass der Bebauungsplan primär dazu dienen soll, Gewerbeflächen zu schaffen. Die ausgeschlossenen Nutzungen hingegen haben in erster Linie soziale Funktionen zu erfüllen. Aus diesem Grund sollten diese Nutzungen auch dem Ortskern vorbehalten bleiben. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzung in direkter Nachbarschaft bereits vorhanden ist und somit eine Ausweisung im Plangebiet nicht erforderlich ist.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, da sie umliegende Bereiche beeinträchtigen und eine Attraktivitätsminderung (Trading-Down) herbeiführen können.

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bau-massenzahl festgesetzt.

Im Sondergebiet (SO Photovoltaik) ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE) ist eine GRZ von 0,8 und eine BMZ 6,0 festgesetzt.

Allgemein ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in allen Teilbereichen des Bebauungsplanes den Bauherren eine gewisse Flexibilität für die gewünschte Bebauung.

3.3.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Baugrenzen wurden in allen Teilbereichen des Bebauungsplanes so festgelegt, dass eine sinnvolle, flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

3.3.1.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen dazu dienen, dass einerseits das Erscheinungsbild des Plangebietes und andererseits das allgemeine Ortsbild nicht durch Werbeanlagen im Plangebiet beeinträchtigt werden. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig. Werbepylone bis zu einer Höhe von 15,00 m sind im GE zulässig.

3.4 Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben unberührt.

4. Erschließung

Wie bereits unter Punkt 3.2 erläutert, ist die verkehrliche Anbindung und technische Erschließung für das Gesamtgebiet bereits erfolgt. Die Erschließung ist gesichert.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 7/94 „Vor dem Steinberg“ werden keine neuen Betroffenheiten der Umweltbelange ausgelöst. Es werden auch keine Umweltbelange neu belastet welche nicht bereits durch den Ursprungsbebauungsplan schon abgeprüft und deren Berücksichtigung in der vorliegenden Planung abschließend erfolgt ist.

6. Planverwirklichung

6.1 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Gemeinde abschließend erfolgt. Das Änderungsverfahren wird von der Gemeinde betreut und die Kostenübernahme der Planänderung werden durch städtebauliche Verträge abgegolten.

6.2 Flächenbilanz

Im nachfolgenden werden die sich ändernden Flächenanteile von ca. 9,85 ha aufgelistet.

Art der Fläche	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Bruttobaufläche	9,849	100
Öffentliche Grünfläche	0,196	1,9
Verkehrsflächen (Wirtschaftsweg)	0,211	2,1
SO Freiflächenphotovoltaik	8,417	85,5
GE Gewerbeflächen	1,030	10,5
Nettobaufläche	9,447	96,0

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Elxleben möchte einen Beitrag zum erforderlichen Ausbau erneuerbarer Energien leisten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 7/94 „Vor dem Steinberg“ folgt die Gemeinde dem Ansinnen eines Flächenpächters, auf den seit 1995 nicht bebauten Flächen des festgesetzten „Sondergebietes Bodenrecycling“ eine Freiflächensolaranlage zu installieren.

Da die Fläche im Entwurf des Altbebauungsplanes als Fläche für Bodenrecycling festgesetzt waren bedarf es planungsrechtlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, in der die Fläche weitgehend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung regenerative Energienutzung / Photovoltaik geändert und festgesetzt wird. Die restlichen Flächen, ca. 1 ha, werden als Gewerbeflächen für die Ansiedlung und Expansion örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe festgesetzt.



Die Gemeinde Elxleben kann mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 7/94 „Vor dem Steinberg“ aktiv mitwirken den zentralen Baustein der Energiewende, wonach der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch von derzeit rund 46 Prozent auf 65 Prozent im Jahr 2030 steigen soll, zu erreichen.

Aufgestellt:

iPlan4u consult GmbH
Brunnenstraße 9
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im Dezember 2021

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb