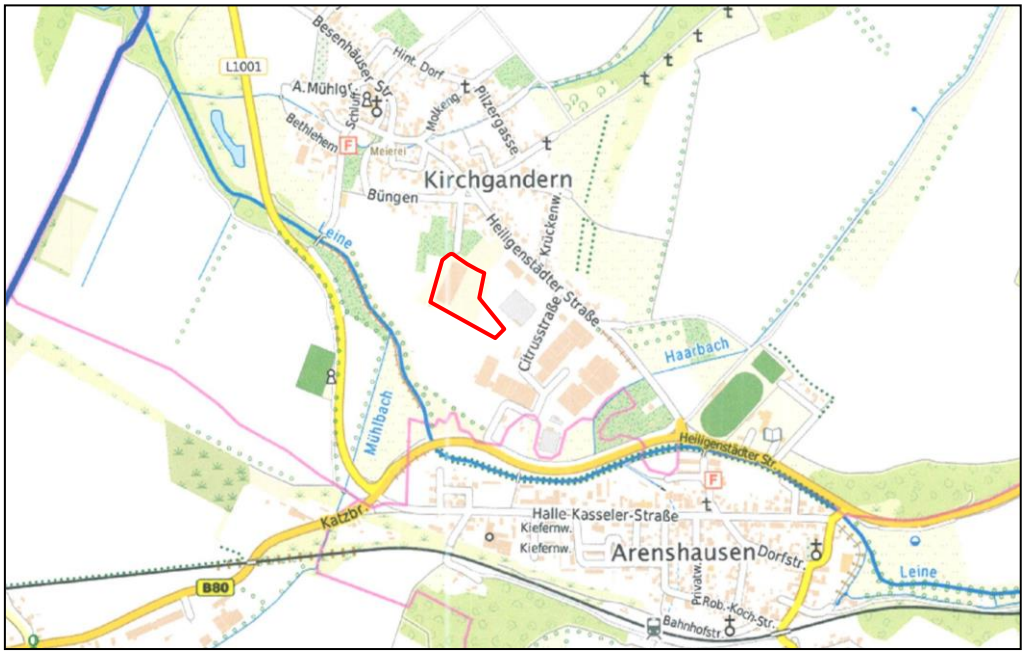
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

„Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz“

Gemeinde Kirchgandern

Begründung



Verfahrensstand: **Oktober 2025**

Planverfasser:

OTTO HERWIG
INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG PROJEKTIERUNG UND BAULEITUNG

Büngen 8, 37318 Kirchgandern
Tel.: 036081/158000, info@ib-herwig.de

Vorhabenträger: MCI Miritz Citrus GmbH & Co.KG
Citrusstraße 3
37318 Kirchgandern

Auftraggeber: Gemeinde Kirchgandern
Besenhäuser Straße 5
37318 Kirchgandern

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Vorbemerkungen 3
1.1 Planerfordernis 3
1.2 Beschreibung des Plangebietes mit baulichem Bestand 6
1.3 Aufstellungsverfahren 9
1.4 Rechtsgrundlagen 10
2. Übergeordnete Planungen, Ziele und rechtliche Festsetzungen 11
2.1 Flächennutzungsplan 11
2.2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 12
2.3 Regionalplan Nordthüringen 13
2.4 Naturschutzgebiete 14
2.5 Wasserschutz 14
3. Inhalt der Planung 14
3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 14
3.2 Art der baulichen Nutzung 15
3.3 Maß der baulichen Nutzung 17
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche 17
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung 17
4.1 Verkehrstechnische Erschließung 17
4.2 Wasserver- und –entsorgung 17
4.3 Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung 18
4.4 Müllentsorgung 18
4.5 Löschwasser 18
5. Immissionsschutz 18
5.1 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Störfälle 18
5.2 Lärmschutz 19
5.3 Blendschutz 19
6. Hochwasserschutz 20
6.1 Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG 20
6.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiete 21
7. Denkmalschutz 22
8. Altlasten und Bodenschutz 23
8.1 Altlasten 23
8.2 Bodenschutz 24
9. Grünordnung 25
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 25
10. Bodenordnung 27

1. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.1 Planerfordernis

Für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die Bauleitplanung das wichtigste Planungswerkzeug. Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

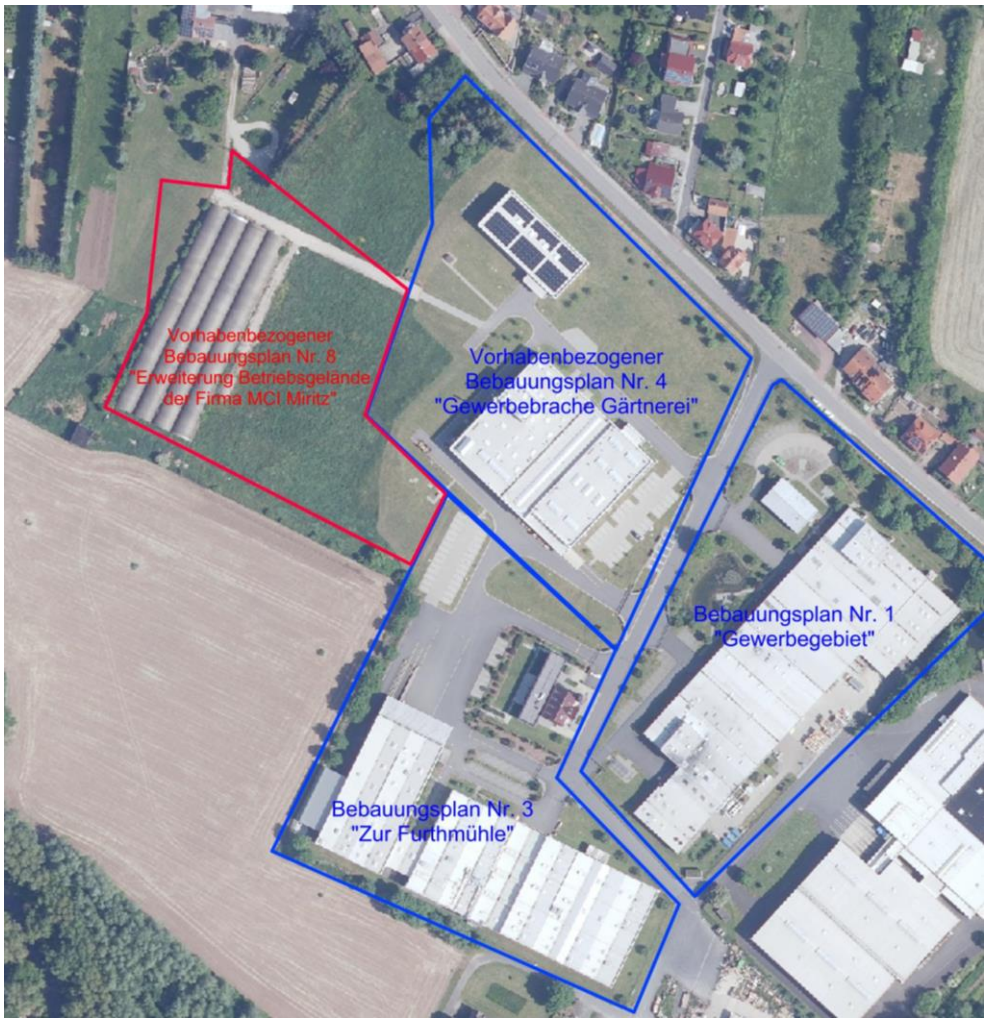
Anlass der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist die beabsichtigte Erweiterung des jetzigen Betriebsgeländes der Firma MCI Miritz Citrus GmbH & Co KG in Kirchgandern. Sie ist Vorhabenträger für das geplante Bauvorhaben. Die Firma Miritz Citrus GmbH & Co KG (im weiteren Text als Firma Miritz bezeichnet) ist seit 1994 in Kirchgandern ansässig. Sie ist ein mittelständisches Unternehmen mit Hauptsitz in Kirchgandern und weiteren Unternehmen in Italien und den USA.

Die Firma Miritz produziert aus Citrusölen und Citrusöldestilaten, also ätherischen Ölen bzw. alkoholischen Gemischen, welche aus Citrusfruchtschalen gewonnen wurden, hochwertige Aromen als natürliche Basissubstanz für weiterverarbeitende Industriezweige wie Lebensmittelindustrie und chemische Industrie. Auf dem Betriebsgelände in Kirchgandern werden technische Anlagen zur Behandlung von Naturstoffen betrieben. Als Produktionsverfahren kommen ausschließlich physikalisch-chemische Verfahren wie Chromatographie, Extraktion und Destillation zum Einsatz. Weitere Produktionsprozesse sind Mischprozesse und Zentrifugieren.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 entstanden 1994 die ersten Betriebsgebäude. Seitdem erfolgte eine ständige Erweiterung der Betriebsanlage. Auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 3 hat die Firma MCI im Jahre 2002 ihr Betriebsgelände erweitert, dort wurde ein Rohstofflager mit Produktion errichtet. Im Jahr 2011 wurde auf der westlichen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 als weiterer Bauabschnitt eine Produktions,- Lager- und Versandhalle errichtet und in Betrieb genommen. Als BA 6 wurde die vorhandene Villa saniert und in Verbindung mit einem neu errichteten

Verwaltungsgebäude entstand das „Competence Center“. Dieser neu entstandene Gebäudekomplex beinhaltet Büro- und Seminarräume der Firma MCI.

Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei war ein Areal im Süden der Gemeinde Kirchgandern zwischen der Ortslage mit Wohnbebauung und den vorhandenen Gewerbeflächen. Die Gärtnerei wurde seit den 90ziger Jahren nicht mehr bewirtschaftet, die Gebäude sowie das Gelände verfielen und verwilderten. Für die Gemeinde war diese Fläche ein unschönes Gelände am Ortseingang und sie befürwortet den Plan der Firma MCI auf diese Fläche ihren Betrieb zu erweitern. Für die Fläche direkt an der Heiligenstädter Straße erfolgte 2015 eine Bauleitplanung mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4. Teilbereiche dieser Planung sind als BA 7 bereits umgesetzt bzw. in Planung. Die westliche Teilfläche der ehemaligen Gärtnerei ist bisher noch unbeplant. Da diese Flächen bis 1995 der Landwirtschaft dienten zählen sie nach der Nutzungsaufgabe wieder zum Außenbereich. Eine neue Nutzung kann nur durch eine Bauleitplanung erfolgen, dies soll mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 erfolgen.



Übersichtsplan *Luftbild des Betriebsgeländes Miritz Citrus GmbH & Co.KG mit den zugeordneten einzelnen Bebauungsplänen*

Übersichtsplan des Betriebsgeländes Miritz Citrus GmbH & Co.KG
mit den einzelnen Bauabschnitten

Die MCI Miritz ist ein global tätiges Unternehmen, das ätherische Citrusöle für die Aromen- und Parfümindustrie produziert. Der Produktionsstandort in Kirchgandern beliefert namenhafte F&F-Häuser wie IFF, Symrise, Firmenich, Takasago und Givaudan sowie Produzenten wie Coca-Cola und Pepsi-Cola.

Diese Unternehmen sind Teil des Nachhaltigkeitskonzepts CDP und haben sich ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt: eine Halbierung des CO_2-Footprints bis 2035 und eine vollständige CO_2-Neutralität bis 2050. Als Zulieferer ist die Firma Miritz verpflichtet, diese Nachhaltigkeitsstrategien mitzugehen und die eigene Produktion entsprechend umzustellen. Ohne Erreichung der Ziele werden zukünftige Zusammenarbeiten in Frage gestellt werden.

Das größte Einsparpotenzial liegt im Energieverbrauch, insbesondere im Bereich Strom. Daher ist es das Ziel, künftig deutlich größere Mengen an Solarstrom bzw. Strom aus erneuerbaren Energien zu nutzen und in entsprechende Technologien zu investieren.

Auf den zur Verfügung stehenden Dachflächen wo eine Zusatzbelastung durch Fotovoltaik möglich ist wurden schon entsprechende Anlagen installiert. Diese produzieren derzeit ca. 10 % des notwendigen Energiebedarfes der Firma. Vorrangiges Ziel ist auf dem Gelände des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 die Errichtung eine PV-Anlage mit einer Leistung von 3 x 100 kWp. Dieser erzeugte Solarstrom wird ausschließlich für die eigenen Betriebsanlagen verwendet. Ziel ist eine mögliche Eigenversorgung von 25-30 % des notwendigen Energiebedarfes der Firma Miritz.

Weiterhin soll das dort vorhandene Gewächshaus übergangsweise als Lagerflächen genutzt werden. Hier werden Abstellflächen bzw. Lagerflächen für Betriebsfahrzeuge (Winterdienst, Straßenreinigung, Grünflächenpflege u.ä,) Paletten, Verpackungen, Maschinen- und Ersatzteile geschaffen, es werden keinerlei Gefahrstoffe weder als Rohstoff noch als Fertigprodukt gelagert oder verarbeitet. Nach baulicher Aufgabe des Gewächshauses soll die Errichtung eines adäquaten Lagergebäudes ermöglicht werden.

Die Gemeinde Kirchgandern unterstützt das Planvorhaben des Vorhabensträgers zur Sicherung der Produktion auf dem Gelände sowie der damit verbundenen Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich. Mit dem Planvorhaben wird eine Brachfläche am Rand der Gemeinde Kirchgandern baulich erschlossen die vorher keiner wirtschaftlichen Nutzung mehr unterlag und sich negativ auf das Ortsbild auswirkte. Somit wird auch die Inanspruchnahme wertvoller Flächen des Naturraumes an anderen Stellen vermieden. Mit der Planung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

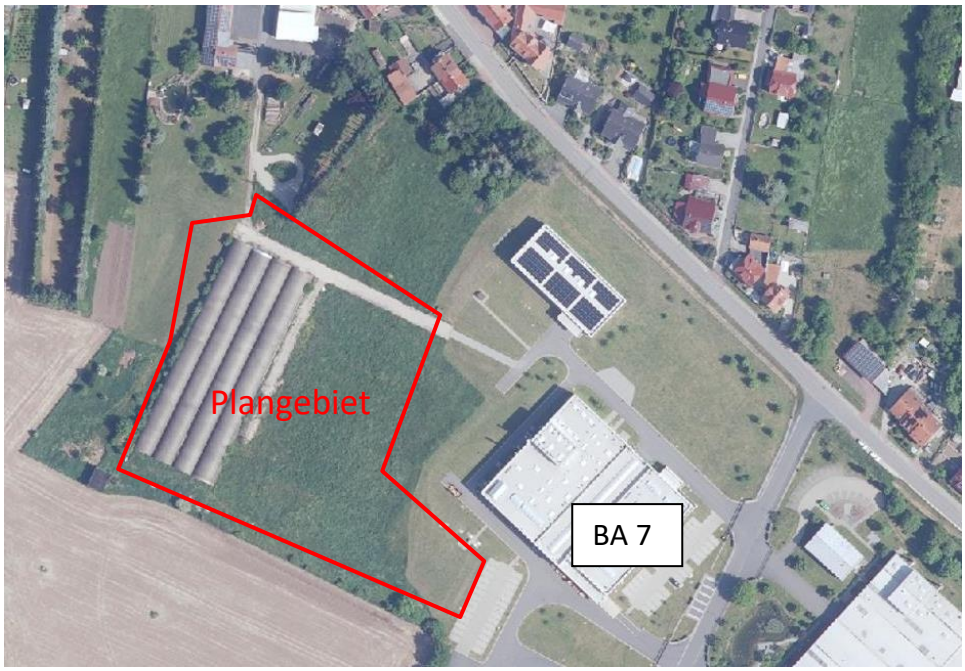
1.2 Beschreibung des Plangebietes mit baulichem Bestand

Das Plangebiet ist ursprünglich noch Brachland eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Mit dem Verkauf der Grundstücke an die Firma Miritz wurde die landwirtschaftliche Nutzung durch den Alteigentümer aufgegeben.

Luftaufnahme von 1999

Auf der Fläche befindet sich noch ein altes Gewächshaus, welches vorübergehend von der Firma Miritz als Lagerfläche genutzt werden soll. Weiterhin befinden sich auf der Fläche unterirdisch noch Restbestände der abgebauten Gewächshäuser, Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie befestigte Verkehrsflächen. Die Freiflächen wurden vorübergehend begrünt.

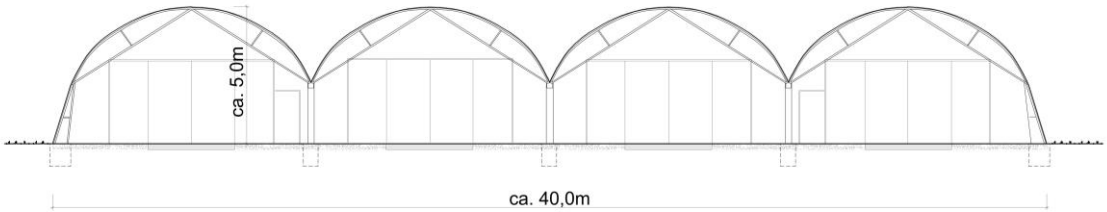
Luftaufnahme des Geländes oben beim Kauf 2015 und unten 2024



Das Gelände innerhalb des Plangebietes hat ein leichtes Gefälle von Nord-Ost nach Süd-West von ca. 1 Höhenmeter.

Das noch bestehende Gewächshaus besteht aus 4 Bogensementen mit einer Breite von je ca. 9,35m, einer Bogenhöhe von 5,0m und einer Gesamtlänge von ca. 96m. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 3.840m². Die Konstruktion besteht aus einzelnen Stahlbögen, aufgesetzt auf Betonstreifenfundamenten und mit einer Dachdeckung aus Polyesterplatten.

Vorhandenes Gewächshaus
Mittelfristig zur Umnutzung als Lagerfläche



Systemschnitt des Gewächshauses - Gesamtlänge 96 m

Blick Richtung Osten, Nordansicht des alten Gewächshauses im Hintergrund BA 7

Alte Zufahrtsstraße zu den Gewächshäusern aus Straßenbeton

Freifläche zwischen den Gewächshäusern und dem Betriebsgelände

Blick Richtung Westen vom BA 7

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz“ wird gemäß § 8 Abs.4 als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung eines sogenannten vorzeitigen Bebauungsplans setzt unter anderem dringende städtebauliche Gründe voraus (§ 8 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus bedürfen vorzeitige Bebauungspläne stets der Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB). Dringende Gründe sind die Neuordnung der Flächen im Bereich des ehemaligen Altstandortes Gärtnerei Kirchgandern, die Nutzungsänderung des noch bestehenden Gewächshauses und die Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Das Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Kirchgandern bereits 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 78-12/2022 vom 30. Juni 2022 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025 als Offenlage durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.05.2025 aufgefordert.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom …… bis zum …….. stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom …….. benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist bis zum …… gebeten.

1.4 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kirchgandern wird im Wesentlichen gebildet durch:

- Baugesetzbuch (BauBG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG9
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BISchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
- Regionalplan Nordthüringen
- Luftverkehrgesetz (LuftVG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)
- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz – ThürWaldG)
- Gesetz zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EG-Wasserrahmenrichtlinie – WRRL)
- Richtlinie 2009/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FHH-Richtlinie)

In der jeweilig gültigen Fassung

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, ZIELE UND RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet als vorbereitender Bauleitplan die erste Ebene im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Gemeinde. Derzeit ist für die Gemeinde ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Ein wirksamer Flächennutzungsplan hat bindende Wirkung für die verbindliche Bauleitplanung und stellt die planungsrechtliche Grundlage für daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen der Gemeinde gemäß § 8 (2) BauGB dar. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 39-06/2020 für den Flächennutzungsplan wurde am 8. September 2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Kirchgandern gefasst.

Das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 wurde im Juni 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan ist derzeit noch in der Aufstellungsphase, es erfolgte bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Es gibt einen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der mit dem Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung abgestimmt wurde.

Auszug aus dem Vorentwurf zum FNP

Inhaltlich wurde der Bebauungsplan mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes abgestimmt. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs.1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Bereich des Plangebietes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Flächennutzung dargestellt.

2.2 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als überörtliche Planung in der Landesentwicklungsplanung des Landes Thüringen sowie den Regionalen Entwicklungsprogrammen (REP) festgelegt. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

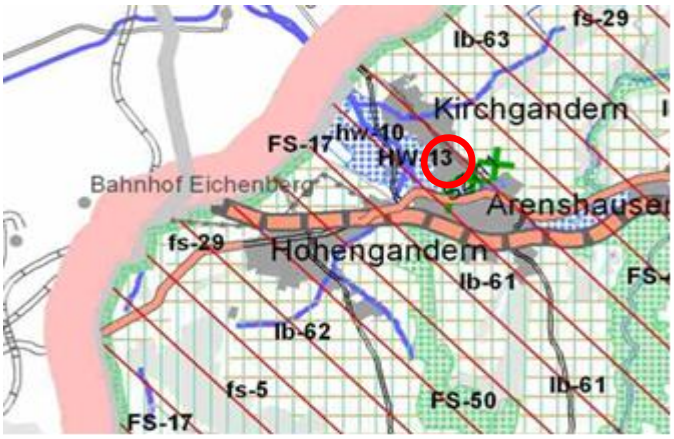
Mit dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom Mai 2014 führt der Freistaat Thüringen eine neue raumstrukturelle Gliederung des Landes ein, die sich an den tatsächlichen Entwicklungs- und Handlungserfordernissen sowie der kulturlandschaftlichen Vielfalt orientiert. Das Programm dient als fachübergreifender und überörtlicher Masterplan mit normativen Vorgaben und programmatischen Anregungen für die räumliche Landesentwicklung.
Die Aussagen im Landesentwicklungsprogramm bewegen sich auf Ebenen der Landkreise, hieraus können übergeordnete Grundsätze und Ziele für die Gemeinde abgeleitet werden. Die Gemeinde Kirchgandern befindet sich im Einzugsgebiet des Mittelzentrums Heilbad Heiligenstadt in ca. 15 km und des Grundzentrum Arenshausen in ca. 1 km Entfernung. In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.

Den Gemeinden soll der Erhalt und die Eigenentwicklung gewachsener Strukturen ermöglicht werden. Dabei soll der Siedlungsstruktur im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum gegeben werden. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Das Gewerbegebiet ist für die Gemeinde Kirchgandern und die umliegenden Orte als Gewerbestandort und damit verbundenen Arbeitsplätzen sowie Gewerbeeinahmen für die Gemeinde von bedeutsamer Funktion. Die Flächeninanspruchnahme des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst Flächen der ehemaligen Gärtnerei mit teilweise noch vorhandenen ungenutzten Anlagen. Somit werden keine neuen Siedlungsflächen beansprucht, sondern Altflächen nachgenutzt.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Thüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes somit berücksichtigt.

2.3 Regionalplan Nordthüringen

Der Regionalplan Nordthüringen wurde am 13.09.2012 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt. Dieser regionale Ordnungs-, Entwicklungs- und Sicherungsrahmen stellt ein wesentliches Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Ortsplanung dar. Konkrete Raumordnungsziele für den Raum nördliches Thüringen sind im Regionalplan „Nordthüringen“ definiert.



Das Plangebiet am östlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchgandern ist im Regionalplan als Siedlungsgebiet dargestellt.

Die gesamte Gemeinde liegt gemäß Regionalplan im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung.

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

G 4.19 - In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort aufgrund der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle.

Westlich und südlich angrenzend befindet sich das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW 13 „Leine von der Landesgrenze Niedersachsen/Thüringen bis Leinefelde mit Zufluss der Leine“. Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. [RP Z 4-2] Das Vorranggebiet Hochwasserschutz ist ein durch Rechtsverordnung festgestelltes Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im südlichen und nordwestlichen Bereich geringfügig mit dem Überschwemmungsgebiet der „Leine“, ein Gewässer I. Ordnung. Die Überschneidungsfläche betrifft jeweils Randbereiche des Geltungsbereiches und liegt außerhalb der geplanten Baugrenzen. Sh. dazu Pkt. 6 Hochwasserschutz.

Weitere Vorrang- und Vorbehaltsflächen werden von der Planung nicht berührt.

2.4 Naturschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG betroffen. Auch Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotope vorhanden.

2.5 Wasserschutz

Die Gemeinde Kirchgandern wird trinkwassertechnisch durch die Anlagen der Eichsfeldwerke EW Wasser GmbH über einen Trinkwassernetzverbund versorgt. Gespeist wird das Netz durch den Bohrbrunnen „Hy Arenshausen 1/1973“ im Leinetal in der Gemarkung Arenshausen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine festgelegten Wasserschutzgebiete.

3. INHALT DER PLANUNG

Das Planungskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem zukünftigen Nutzer erarbeitet. Geplante Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Grundstücksstruktur, der vorhandenen Bebauung und der geplanten Nutzung. Die geplanten baurechtlichen Festsetzungen können der beiliegenden Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die getroffenen Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,29 ha, grenzt im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an Gartengrundstücke der Ortslage und im Osten an das Betriebsgelände der Firma Miritz.

Der Geltungsbereich um fasst in der Flur 1
folgende Flurstücke bzw. Teilflächen aus Flurstücken:

	Flurstück	Fläche m²
	124	440
	125/1	713
	319/4	351
	TF 319/5	320
	319/7	743
	325/8	1622
	329/1	2720
	TF 333/6	1340
	TF 335/10	430
	TF 335/2	190
	TF 335/4	200
	TF 335/6	238
	TF 344/1	1588
	573/1	183
	TF 574/4	173
	TF 577/2	1359
	TF 621	165
	TF 672/336	125
Geltungsbereich gesamt		**12.900,0**

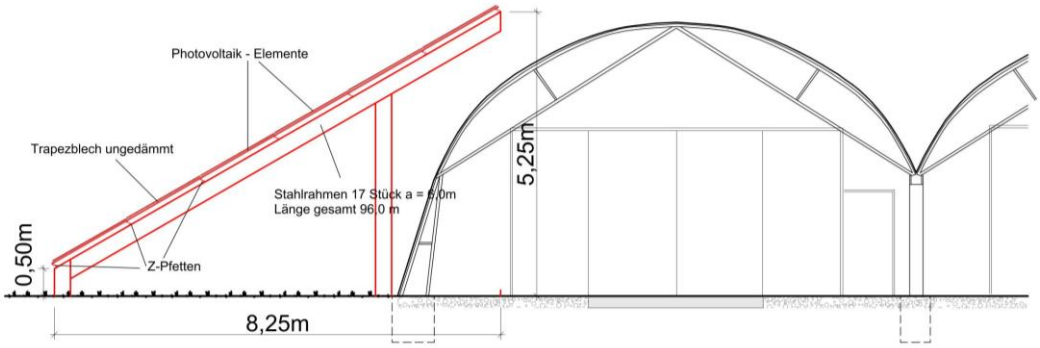
Auf einer Teilfläche des Flurstücks 344/1 des jetzt geplanten Geltungsbereiches wurden im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbebrache Gärtnerei“ planexterne Pflanzmaßnahmen festgelegt. Diese Pflanzmaßnahmen werden verlegt auf das Nachbargrundstück 349/33 welches sich in Besitz der Firma Miritz befindet. Zur rechtlichen Absicherung wird der Vertrag zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vom 21.10.2015 mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbebrache Gärtnerei“ dahingehend geändert.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO, da bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die BauNVO gemäß § 12 (3) BauGB nicht angewendet werden muss.

Geplant ist die Nutzungsänderung des ehemaligen Gewächshauses der Gärtnerei, welches sich auf dem Plangebiet befindet und seit Aufgabe der gärtnerischen Nutzung leer steht. Das Gebäude soll zukünftig von der Firma Miritz als Abstellflächen bzw. Lagerflächen für Betriebsfahrzeuge (Winterdienst, Straßenreinigung, Grünflächen-pflege u.ä.) Paletten, Verpackungen, Maschinen- und Ersatzteile genutzt werden. Die Zufahrt erfolgt über das Betriebsgelände des BA 7.

Südlich vor dem Gewächshaus soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage vor die gesamte Länge des Gewächshauses ca. 100m errichtet werden.



Für die Aufstellung der PV-Anlage wird eine Stahlrahmenkonstruktion mit einer geneigten Fläche aus Trapezblech errichtet. Auf diese Fläche werden die PV-Module vollflächig montiert (ähnlich obiges Bild). Die Vorplanung der PV-Anlage ist in Anlage 1 dargestellt.

Die PV-Anlage ist für eine Leistung von ca. 3x100 kWp geplant. Mithilfe einer Unterkonstruktion werden die Module in einem entsprechenden Neigungswinkel errichtet, so dass höchstmögliche Erträge erzielt werden können. Der gesamte erzeugte Strom dient zum Eigenverbrauch durch die Firma Miritz.

Die weiteren Flächen des Plangebietes bleiben derzeit als begrünte Freiflächen erhalten.

Die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Kirchgandern und dem Vorhabenträger abgesichert. Zulässig sind nur diejenigen Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen geregelt. Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch die Grundfläche des bestehenden Gewächshauses sowie die festgesetzte Grundfläche für die Photovoltaikanlage festgesetzt.

Weiterhin ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6 m begrenzt, in Anlehnung der vorhandenen und geplanten Bebauung auf dem Gelände. Bezugspunkt für die Höhe ist der vorhandene Fußboden im ehemaligen Gewächshaus.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bebaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die festgelegten Baugrenzen umschließen die Grundfläche des ehemaligen Gewächshauses sowie die Grundfläche der geplanten Photovoltaikanlage. Als Bebauung außerhalb der Baugrenzen ist nur die dargestellte Zufahrtstraße zulässig.

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Betriebsgeländes der Firma Miritz erfolgt über die vorhandene Straße „Citrusstraße“. Über die anschließende „Heiligenstädter Straße“ erfolgt die Anbindung an die Bundesstraße B 80.

Das Plangebiet als zukünftiges Betriebsgelände der Firma Miritz hat keinen eigenen Anschluss an öffentliche Straßen. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über das Betriebsgelände des BA 7.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung der Abwässer des Betriebsgeländes der Firma Miritz erfolgt über die vorhandenen Netze durch den Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Obereichsfeld. Alle vorhandenen Betriebsgebäude sind trinkwassertechnisch angeschlossen. Das zur Umnutzung vorgesehene Gewächshaus benötigt keinen Trinkwasseranschluss.

Das Betriebsgelände ist abwassertechnisch über einen Kanalanschluss an die Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ des WAZ angeschlossen. Häusliches Schmutzwasser fällt bei der geplanten Maßnahme nicht an.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser des bestehenden Gewächshauses ist westlich des Plangebietes an einen vorhandenen Mischkanal DN 600 der WAZ angeschlossen. Dieser Anschluss ist noch Bestand von der ehemaligen Gärtnerei und soll nicht geändert werden.

4.3 Energieversorgung, Fernmeldetechnik, Gasversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektroenergie wird abgesichert durch die E.ON Thüringer Energie AG. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Elektroanschluss der Firma Miritz.

Die Versorgung mit Erdgas und Fernmeldetechnik ist im Plangebiet nicht erforderlich.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über die Eichsfeldwerke Heiligenstadt, Bereich Entsorgung über den Vorhabenträger.

4.5 Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet steht ein Löschwasserteich auf dem Gelände der Firma Miritz im Bereich des BA 2 zur Verfügung. Das Fassungsvermögen dieses Teiches beträgt >192 m³ und ist für das Betriebsgelände als Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über mind. 2 Stunden ausreichend. Zur Unterstützung ist weiterhin eine Löschwasserentnahme aus der ca. 300 m entfernt liegenden „Leine“ möglich, eine entsprechende Entnahmestelle ist für das Gewerbegebiet vorhanden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Störfälle

Die Firma MCI betreibt im Gewerbegebiet Kirchgandern eine Anlage, welche als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig nach Bundesimmissions-schutzgesetz (BimSchG) gilt und der Störfallverordnung unterliegt. Auf dem Betriebsgelände werden Stoffe, die im Anhang I der Störfallverordnung genannt sind, in entsprechenden Mengen gelagert und verarbeitet.

Auf der Erweiterungsfläche des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 der Firma MCI werden keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen errichtet und keine Stoffe, die im Anhang I der Störfallverordnung genannt sind, gelagert bzw. verarbeitet. Daher bedarf es für die Anlagen auf dem Plangebiet keiner Genehmigung nach BImSchG.

5.2 Lärmschutz

Schutzbedürftige Wohn- und Mischgebietsbebauung, an der es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befinden sich nördlich des Plangebietes. Die bebauten Flächen direkt nördlich des neuen Plangebietes werden mit dem Schutzanspruch eines Allgemeines Wohngebietes berücksichtigt. Vorbelastungen sind von den bestehenden Betriebsstandorten auf den Gewerbeflächen östlich des Plangebietes vorhanden.

Emittierende Lärmquellen im Plangebiet sind der innerbetriebliche Verkehrslärm durch Fahrzeuge, die das Gewächshaus anfahren. Dies erfolgt nur während der Betriebszeiten von 6.00 bis 22.00 Uhr und nicht ständig, sondern nur bei Bedarf. Durch die Lagerung saisonbedingter Geräte und nur im Bedarfsfall benötigter Teile ist nur eine sehr geringe Frequentierung des ehemaligen Gewächshauses durch Fahrzeugverkehr zu erwarten.

Weiterhin können durch die Aufstellung der Wechselrichter für die Photovoltaikanlage Lärmemissionen entstehen. Die Anordnung der Wechselrichter hat zum Schutz der Wohnbebauung an der südlichen Anlagenseite innerhalb des Gewächshauses oder unterhalb der Solarpaneelen zu erfolgen.

Durch das Ingenieurbüro IFS Frank & Schellenberger, Eisenach wurde für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Zur Beurteilung wurden an der nächstgelegenen Wohnbebauung 3 Immissionspunkte festgelegt. Die Berechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Informationen vom Vorhabenträger zur PV-Anlage und zur Nutzung. Das Ergebnis der Berechnungen ergab, dass der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm tags um 19 dB und nachts um 9 dB unterschritten wird.

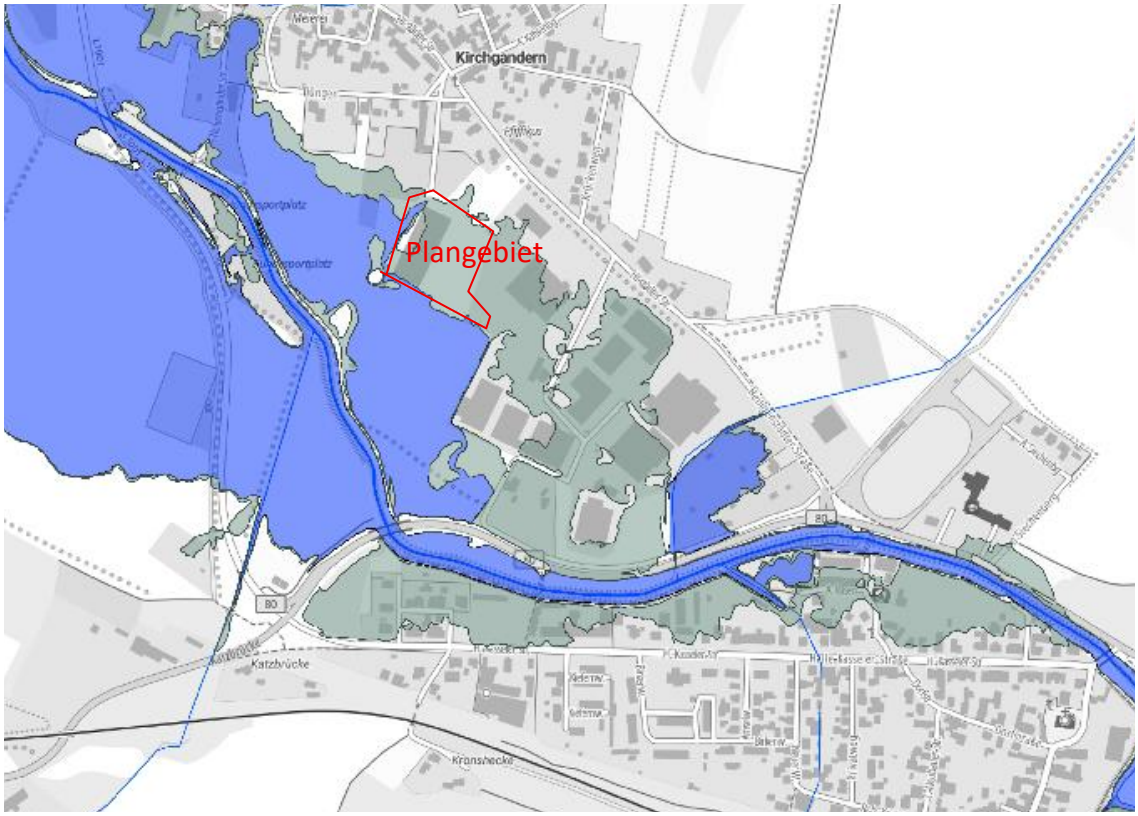
5.3 Blendschutz

Sonnenstrahlen, die von glatten Oberflächen reflektiert werden, können unbeabsichtigt lästige und schlimmstenfalls auch gefährliche Blendungen verursachen. Sonnenlichtreflexionen an PV-Anlagen, die auf Dächern, an Fassaden oder auf Freiflächen errichtet werden, können durch ihre Ausrichtung und Ausdehnung schädliche Umwelteinwirkungen und Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (§3, BImschG) hervorrufen.

Starke Reflexionen von Solarmodulen können Nachbarn und Autofahrer blenden. Bei der Planung der PV-Anlage sind diese Kriterien zu beachten. Die Blendwirkung von Solarmodulen lässt sich durch verschiedene Maßnahmen reduzieren. Durch Verwendung von sogenannten blendfreien Modulen, also Module, die das reflektierte

Licht so sehr streuen, dass eine Blendung praktisch ausgeschlossen werden kann. Auch durch Veränderung der Aufstellwinkel kann in der Phase der Planung der Anlage einer Blendung vorgebeugt werden.

6. HOCHWASSERSCHUTZ



Kartenauszug TLUBN blau - Überschwemmungsgebiete der Leine gemäß RVO
Grau – Risikogebiete außerhalb von ÜSG

6.1 Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasserereignis, das statistisch einmal in hundert Jahren auftritt, überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung und -rückhaltung beansprucht werden. Das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Gewässers Leine wurde mit Rechtsverordnung vom 23.05.2019 (ThürStAnz. Nr. 26/2019, S. 1043) festgesetzt. ÜSG dienen der Vermeidung und Verminderung von Schäden durch Hochwasser, der Verbesserung der ökologischen Struktur der Gewässer sowie dem schadlosen Abfließen des Hochwassers. Deshalb ist dafür Sorge zu tragen, dass diese in ihrem natürlichen Zustand erhalten bleiben und von baulichen Anlagen freigehalten werden. Dadurch können die Schäden bei einem Hochwasser für die Anlieger und Unterlieger wirkungsvoll reduziert werden.

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich im südlichen und nordwestlichen Bereich geringfügig mit dem Überschwemmungsgebiet der „Leine“, ein Gewässer I. Ordnung. Die Überschneidungsfläche betrifft jeweils Randbereiche des Geltungsbereiches und liegt außerhalb der geplanten Baugrenzen. Sie ergeben sich durch die größtenteils parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches mit dem Außenbereich, welche auf Grund der Normenklarheit gewählt wurde.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz § 78 Abs. 2 kann die zuständige Behörde entgegen des Abs. 1, in welchem die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist, diese ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.
    - Das vorhandene ehemalige Gewächshaus der Gärtnerei wurde 1976/77 durch die ehemalige LPG „Wilhelm Pieck“ Wahlhausen, BT Kirchgandern errichtet und hat Bestandsschutz. Durch die Nutzung dieses ehemaligen Gewächshauses als Abstell- und Lagerfläche der Firma MCI Miritz und die im direkten Umfeld südlich des Gewächshauses vorgesehene Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung ist die erforderliche Betriebsentwicklung gesichert. Im Umfeld des Betriebsgeländes ist eine alternative Betriebserweiterung nicht möglich, da im Süden und Westen festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen.
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet grenzt.
    - Die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma MCI Miritz gemäß Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 grenzt östlich direkt an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbebrache Gärtnerei“, Eigentümer MCI Miritz GmbH & Co.KG, an.
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erheblichen Sachschäden nicht zu erwarten sind.
    - Die Überschneidungsflächen liegen in den äußeren Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, jedoch außerhalb der geplanten Baugrenzen. Diese Flächen wurden als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt, so dass eine Gefährdung oder Sachschäden durch den Einfluss von Hochwasserereignissen nicht zu erwarten sind.
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden.

- Durch die Lage der Baugrenzen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der Festsetzung von bebauungsfreien Flächen werden die Überschwemmungsflächen von jeglicher Bebauung freigehalten und der schadlose Abfluss des Hochwassers in südlicher und westlicher Richtung wird gewährleistet.

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraumes umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.
    - Durch die Freihaltung von jeglicher Bebauung im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinflusst und Rückhalteraum geht nicht verloren.
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.
    - Im Plangebiet sind keine Hochwasserschutzeinrichtungen vorhanden.
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.
    - Da keine Eingriffe in die bestehende Struktur des festgesetzten Überschwemmungsgebietes erfolgen, sind sowohl für Oberlieger als auch für Unterlieger keine nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung den raumordnerischen Erfordernissen entspricht und eine wesentliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Erfordernisse, hier besonders des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, nicht zu erwarten ist.

6.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiete nach § 78b WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich fast vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Gemäß §78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist in für Bauleitpläne zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Weiterhin sollen bauliche Anlagen nur in einer, dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Auch die Höhe des möglichen Schadens soll angemessen berücksichtigt werden.

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage entlang des vorhandenen Gewächshauses G 300 der ehemaligen LPG Wahlhausen, BT Kirchgandern an der Ostseite des Gewächshauses. Dieses Gewächshaus wurde 1976/77 rechtmäßig errichtet und genießt Bestandsschutz. Die Konstruktion des Gewächshauses besteht aus einer tunnelartigen Stahlrohrrahmenkonstruktion und ist mit Wellpolyesterplatten bedeckt. Das ehemalige Gewächshaus soll von der Firma

Miritz als Lagerfläche für eher selten genutzte Gerätschaften, wie z.B. Schneefräse u.ä. genutzt werden oder zur Lagerung von Paletten dienen. Diesbezüglich besteht im Überschwemmungsfall kein Bedarf für Evakuierungen von Personen, da bedingt durch die Nutzung keine ständigen Arbeitsplätze vorhanden sind. Die Fotovoltaikelemente werden auf einem Stahlrahmengerüst hochwassergeschützt montiert, d.h. deren Unterkante befindet sich ca. 0,50m über der Geländeoberfläche. Der erforderliche Wechselrichter wird in gleicher Weise aufgestellt.

Auf Grund der Konstruktion und der Nutzung des ehemaligen Gewächshauses ist im Überflutungsfall nicht mit wesentlichen Schäden zu rechnen. Wie vor beschrieben sind die Voraussetzungen zur Nutzung gemäß WHG § 78b Absatz 1 Satz 2 erfüllt und zulässig.

7. DENKMALSCHUTZ

Das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) – Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale – bildet die Grundlage für das Denkmalrecht im Land Thüringen. Dies betrifft Bau- und Kunstdenkmale sowie auch Bodendenkmale.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet. Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Im Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen, dass archäologische Funde bei Erdarbeiten der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden sind.

8. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

8.1 Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine erfassten Altlastverdachtsflächen.

Aufgrund des Altstandortes Gärtnerei ist folgendes zu beachten:

- Sollten sich Verdachtsmomente für das Vorliegen oder die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der

Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen und Gefahrenabwehrmaßnahmen einzuleiten.

8.3 Bodenschutz

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die Mindestanforderungen zur Minderung 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.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- 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. B. 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.B. schüttfähiger, 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 ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs 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 bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

9. GRÜNORDNUNG
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a BauGB sind die durch einen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und auszugleichen. Ziel der Landschaftsplanung ist es, die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch das Planungsvorhaben zu erwarten sind, so gering wie möglich ausfallen zu lassen. Über eine Eingriffsbilanzierung sind die entsprechenden Flächen mit Beeinträchtigungen zu ermitteln und Flächen für Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Insgesamt nimmt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Erweiterung Betriebsgelände der Firma MCI Miritz“ eine Fläche von ca. 1,29 ha ein. Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebietes und am südlichen Ortsrand der Gemeinde Kirchgandern. Da das Gebiet ein landwirtschaftlicher Altstandort ist, weisen die Flächen innerhalb des Plangebietes eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf. Eine natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet war bereits durch die Nutzung als Gärtnerei stark geprägt und vorbelastet und unterlag in der Vergangenheit mehrfachen Veränderungen.

Für die Bestandserfassung sowie für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wurde der, bei Planaufstellung vorhandene bauliche und nutzungstechnische Bestand des Plangebiet zu Grunde gelegt. Die Wiederaufnahme der Nutzung der ehemaligen Gewächshäuser verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Fläche des

Gewächshauses beträgt ca. 3.840 m² und ist mit Polyesterplatten überdacht. Die Bodenflächen sind mit Beton- bzw. Schotterflächen befestigt.

Durch die Planmaßnahme werden nur auf der Fläche der zukünftigen Photovoltaikanlage Eingriffe verursacht. Die Flächen zur Aufstellung der Photovoltaik-Freiflächenanlage beträgt ca. 670 m² und ist derzeit als artenarmes Intensivgrünland einzustufen. Durch das Aufständern der Anlage erfolgt der Einbau von Streifenfundamenten im Erdreich für die Stützen. Die überdachte Fläche unter der Anlage wird als geschotterte Fläche aufgeführt. Grünflächen bleiben erhalten und werden weiter als Grünland bewirtschaftet, hier werden keine Eingriffe vorgenommen.

	Eingriffs-fläche m²	Bestand		Planung		Differenz	Wertigkeit
		Biotoptyp	Bedeutungs-stufe	Biotoptyp	Bedeutungs-stufe		
1	3.840	Gewächshaus Bestand	0	Gewächshaus Bestand	0	0	0,00
2	450	Innerbetriebliche Straßenfläche	0	Innerbetriebliche Straßenfläche	0	0	0,00
3	670	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	PV-Anlage auf Schotterfläche	5	-15	- 10 050
4	1 000	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	Anpflanzung von 20 Laubbäumen 50 m² je Baum	30	+10	+10 000
5	6 940	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	landwirtschaftliche Nutzfläche Wiese, artenarm	20	0	0,00
	12 900						- 50

Auf den ausgewiesene Grün- und Anpflanzungsflächen sollen Baumpflanzungen aus 20 Stück standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Priorität wurde im Plangebiet auf die Anlegung einer Ortsrandbegrünung an den Übergängen des Baugebietes zur freien Landschaft und als Abgrenzung des Grundstücks gelegt.

Die Eingriffe im Plangebiet können mit den im Plangebiet vorgesehenen und durchgeführten Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen somit entsprochen. Die Artenauswahl für die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen, ebenfalls die Pflanzqualität.

Für sämtliche Anpflanzungen und Maßnahmen gilt:

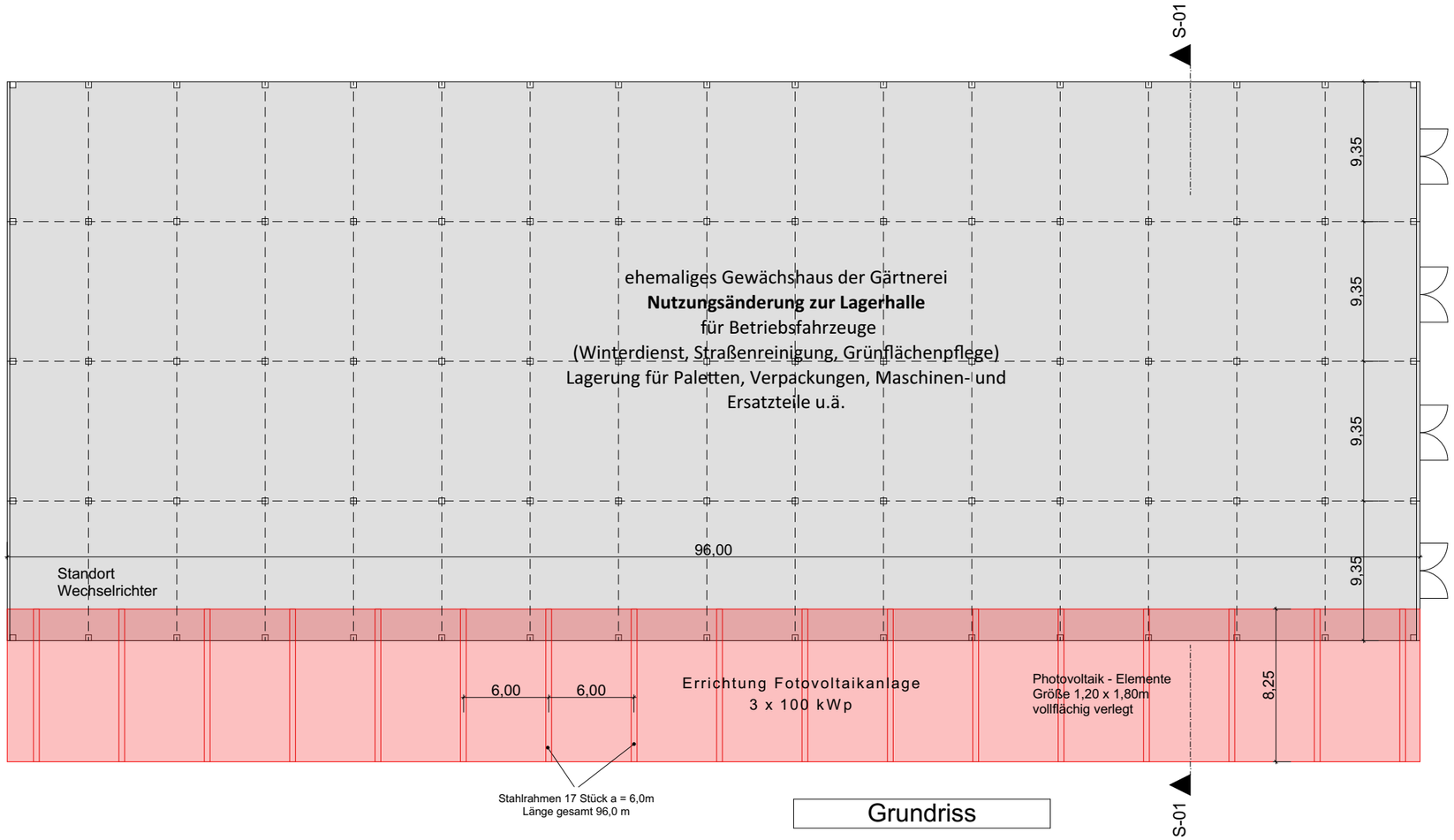
- Sie sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).

10. Bodenordnung

Für die gesamte Fläche des Plangebietes sind die Eigentumsverhältnisse geklärt. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

Kirchgandern, im Oktober 2025
Ing.-Büro Otto Herwig

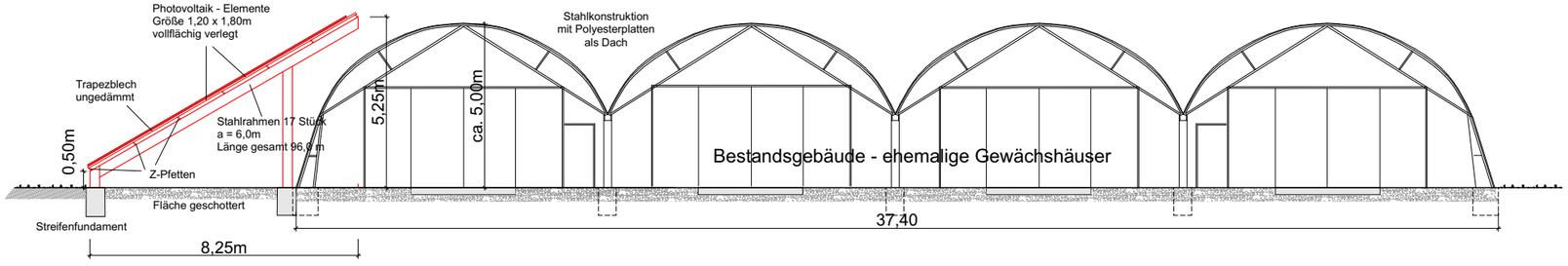
Anlage 1 Vorentwurf - Errichtung PV-Anlage



Grundriss

Bestandsgebäude -
ehemalige Gewächshäuser

Beispiel für eine PV-Anlage



Schnitt S 01

ANLAGE 1
zur Begründung

VORENTWURF
Errichtung PV-Anlage