

Gemeinde GROSSNEUHAUSEN

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

für das Wohngebiet
„AN DER ALTEN GÄRTNEREI“

BEGRÜNDUNG zum Vorentwurf

Stand August 2018

Teil A

Auftraggeber: Gemeinde Großneuhäusen, über Verwaltungsgemeinschaft Köllda, Markt 1, 99625 Köllda

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

Grünordnung: Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

1.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2.	ANLASS DER PLANÄNDERUNG	2
3.	GEGENÜBERSTELLUNG DER VORHANDENEN POTENTIALE UND DES AKTUELLEN BEDARFS AN WOHNBAUFLÄCHEN	2
4.	INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
5.	ZIELE UND ZWECKE DER 2. ÄNDERUNG SOWIE WIRKSAMKEIT	6
6.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	7
6.1	Flächennutzungsplan	7
6.2	Bebauungsplan	7
6.3	Verfahren	7
7.	BESTANDSSITUATION	8
7.1	Städtebauliche Situation / Freiraum	8
7.2	Infrastrukturelle Situation	10
8.	AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	14
8.1	Raumordnung/ Landes- und Regionalplanung	14
8.2	Umwelt und Naturschutz/ Altlasten	14
9.	MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
10.	KOSTEN	16
11.	QUELLENANGABEN	16

Anlage 1:

Gegenüberstellung der vorhandenen Potentiale und des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen

Anlage 2:

Protokoll der Beratung beim Landratsamt vom 11.10.2017 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der alten Gärtnerei“ Großneuhausen

1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet „An der alten Gärtnerei“ ist am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großneuhausen im Freistaat Thüringen gelegen. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 vor. Der südöstliche Teil des Plangebietes wurde bereits geändert. Diese 1. Änderung erlangte mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 06.05.2018 Rechtskraft.



 Lage des Bebauungsplangebietes „An der alten Gärtnerei“ am Ortsrand der Gemeinde Großneuhausen
(Quelle: Google-Maps)

Das Bebauungsplangebiet ist südlich der Orlishausener Straße gelegen und umfasst eine Fläche von 17.800,00 m².

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 3.942 m². Die Fläche des Geltungsbereiches der geplanten 2. Änderung beträgt 8.720 m². Der verbleibende Teil des Geltungsbereiches bleibt von den Änderungen unberührt. Dabei handelt es sich um eine im Ursprungsplan festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung. Die 2. Bebauungsplanänderung greift in geringem Umfang in diese Fläche ein (naturnaher Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers und geänderte Straßenführung der Erschließungsstraße), der weitaus größte Teil der Fläche bleibt jedoch erhalten und ist von den Änderungen nicht betroffen.

Für die 2. Änderung wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt und es wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (siehe Teil B der Begründung).

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke der Gemarkung Großneuhausen betroffen:

- Teile des Flurstücks 233/2 der Flur 3
- Teile des Flurstücks 232 der Flur 3

2. ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Mit dem 1999 in Kraft getretenen Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ verfolgte die Gemeinde Großneuhausen das Ziel, auf dem Gelände eines ehemaligen LPG-Standorts (Brachfläche), Wohnbauland für die Bürger ihres Ortes zur Verfügung zu stellen. Es wurde Baurecht für ca. 15 Wohngrundstücke zwischen 490 und 910 m² geschaffen. Wegen fehlender Nachfrage wurde das Plangebiet zunächst nicht erschlossen. Mittlerweile wurden die zur Verfügung stehenden Baulücken innerhalb der Ortslage jedoch bebaut und es wächst das Interesse für die Bauplätze im Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wollte die Gemeinde Großneuhausen die Erschließung und Bebauung des Plangebietes in Gang bringen. Konkret lag der Antrag eines Bauherrn vor, der ca. 2000 m² Bauland für den Bau eines Eigenheims erwerben wollte. Es war der Wunsch des Bauherrn, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem flach geneigten Zeltdach zu errichten. Solche Anfragen gab es in jüngster Zeit mehrfach. In den letzten Jahren lässt sich ein Trend zu sogenannten Stadtvillen oder Wohnhäusern im Bauhausstil feststellen, die aufgrund ihrer Traufhöhe, Dachform und Dachneigung nicht in dem Ursprungsplan „An der alten Gärtnerei“ zulässig waren. Entsprechende Anfragen wurden deshalb bisher abgewiesen. Mit der 1. Änderung entschloss sich die Gemeinde Großneuhausen, im südlichen Teil des Wohngebietes solche Gebäude zuzulassen. Dieser Teil des Plangebietes lässt sich zudem gut erschließen. Zwei Wohngrundstücke können von einer vorhandenen Straße aus erschlossen werden, für weitere Grundstücke ist eine kurze Stichstraße ausreichend. Mittlerweile steht das erste Einfamilienhaus im Rohbau.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung, die Erschließung der mittleren und nördlichen Bereiche des Wohngebietes voranzutreiben. So wird eine abschnittsweise Erschließung, entsprechend dem Bedarf, ermöglicht.

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs der 1. Änderung erschien zunächst problemlos möglich. Ein Entwässerungskanal im Trennsystem, der auch den Anschluss der Flurstücke 167/1 bis 167/8 und 233/1 an das neue Kanalsystem ermöglicht, war inzwischen an der äußersten nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt worden. Die Fortführung des Kanals konnte im Bereich der 1. Änderung über ein im Änderungsbereich festgesetztes Leitungsrecht gewährleistet werden. Damit war der Anschluss der Grundstücke des Bereichs der 1. Änderung gewährleistet.

Ein von der BEWA geforderter befestigter Wartungsweg im Bereich des Kanals an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze veranlasste die Gemeinde, die Erschließung des Plangebietes, einschließlich der Anordnung der Erschließungsstraßen, neu zu überdenken. Sie beauftragte ein Planungsbüro mit der Erschließungsplanung. Dabei mussten auch die komplizierten Höhenverhältnisse betrachtet und bei der Planung berücksichtigt werden. Die vorliegende, mit allen Beteiligten inzwischen abgestimmte Lösungsvariante, erfordert eine Anpassung des Bebauungsplanes in dem von der 1. Änderung bisher nicht betroffenen Bereich (2. Änderung), da die Erschließungsstraße mit dem Trassenverlauf des Kanals in Übereinstimmung gebracht werden soll und die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gelöst werden muss.

Nach Bekanntwerden des Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplanes, wuchs zudem das Interesse am Erwerb von Baugrundstücken im Planbereich. Insbesondere die Möglichkeit der Errichtung von sogenannten Stadtvillen und Wohnhäusern im Bauhausstil steigerte das Kaufinteresse. Die Gemeinde sieht darin eine Chance für eine zügige Vermarktung der Grundstücke und möchte deshalb die im Bereich der 1. Änderung inzwischen rechtskräftigen Festsetzungen auch auf den Bereich der 2. Änderung ausweiten. Aktuell liegen der Gemeinde 3 Anfragen für Baugrundstücke vor. Das erste Haus im Bereich der 1. Änderung ist im Rohbau fertiggestellt.

3. GEGENÜBERSTELLUNG DER VORHANDENEN POTENTIALE UND DES AKTUELLEN BEDARFS AN WOHNBAUFLÄCHEN

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans forderte das Thüringer Landesverwaltungsamt eine Prüfung der Potentiale an Wohnbauflächen und Leerstände innerhalb der Ortslage Großneuhausen und ggf. einen Nachweis

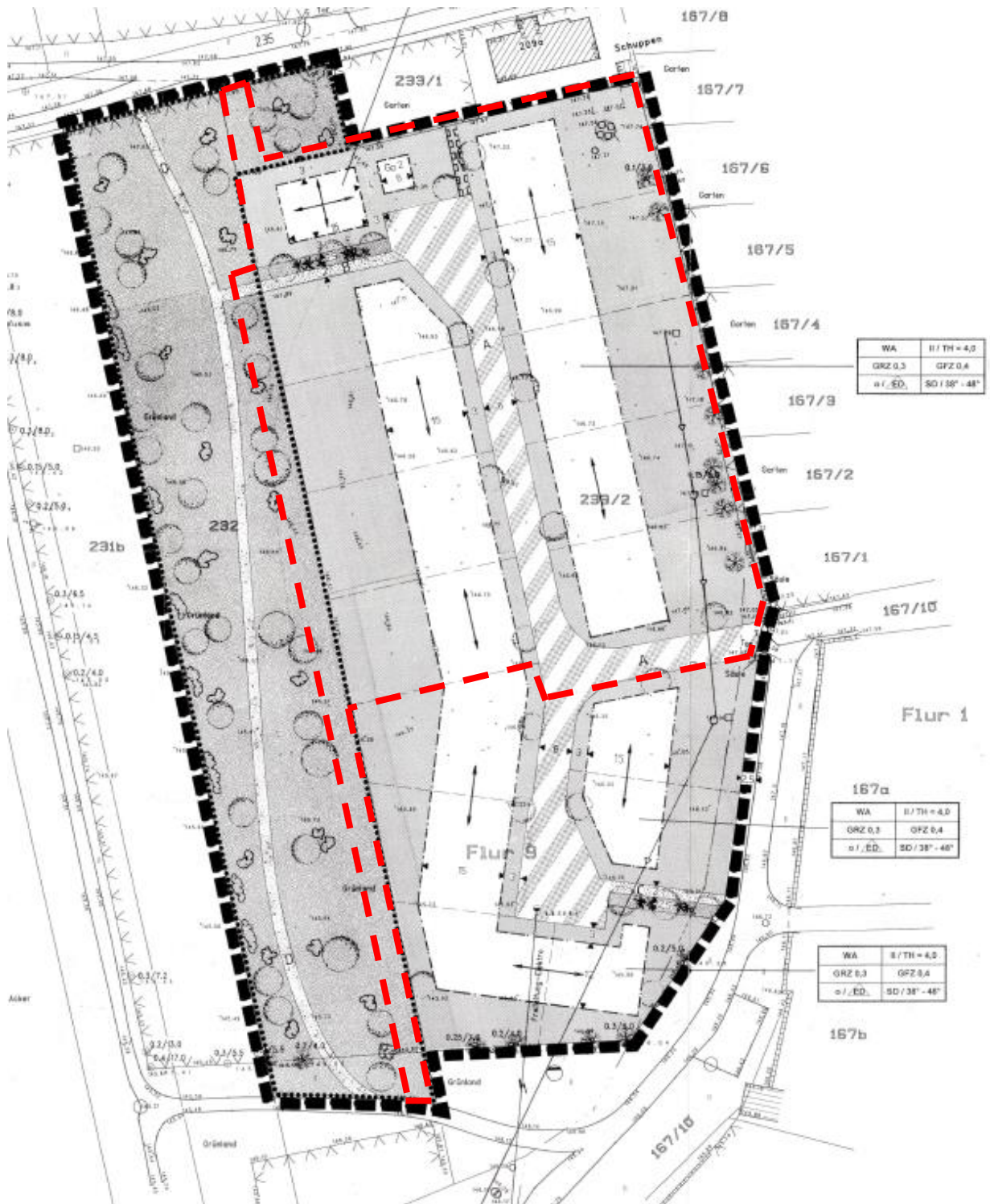
des bestehenden Bedarfs. Dies erfolgte auf der Grundlage einer Zuarbeit der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet. Die entsprechende Darstellung und Gegenüberstellung ist der Begründung des Bebauungsplans, analog zur 1. Änderung, als Anlage 1 beigefügt. Damit konnte bereits im Rahmen der 1. Änderung das Erfordernis der Umsetzung des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

4. INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde an die 1. Änderung angepasst, gilt jedoch nur für den festgesetzten Änderungsbereich und hat folgenden Inhalt:

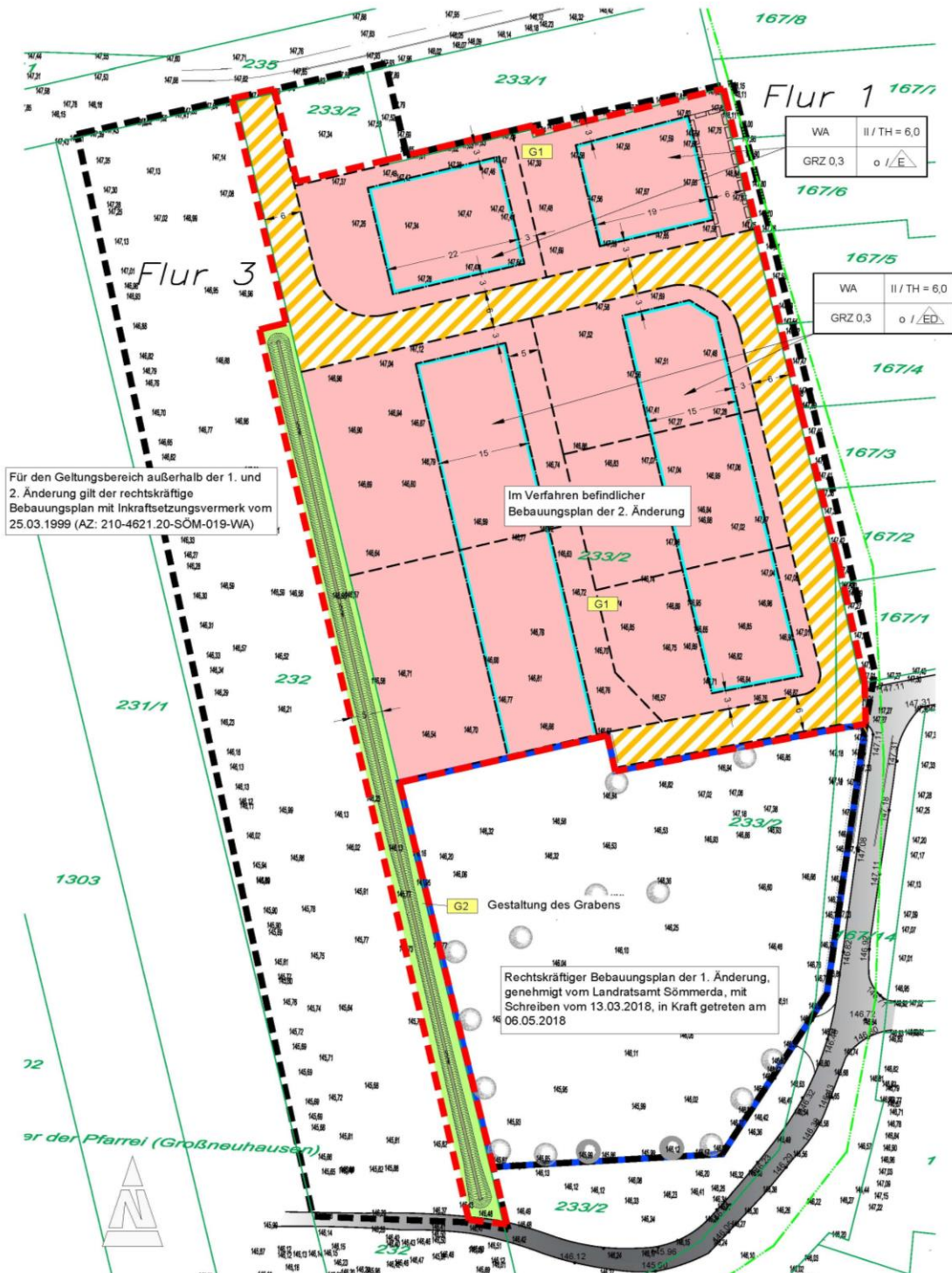
- Änderung von Lage und Verlauf der Erschließungsstraße
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers“
- Neuaufteilung der Grundstücke (mögliche Grundstücksgrenzen); Entfall der Beschränkung der Grundstücksgrößen
- Anpassung der Baufelder; Festsetzung der Firstrichtung entfällt
- Änderung der Nutzungsschablone (Änderung der Traufhöhe/ Entfall der Festsetzungen von GFZ, Dachform und Dachneigung)
- Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten des Abwasserzweckverbandes „Finne“
- Anpassung und Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen

Bisherige Darstellung im B-Plan:



Darstellung des Entwurfs der 2. Änderung

Bebauungsplan für das Wohngebiet "An der alten Gärtnerei" Großneuhausen - 2. Änderung



Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Grundstücke über eine innere Erschließungsstraße (Planstraße A) erschlossen, die im nördlichen Planbereich mit einem Wendehammer endet. Ein Fußweg mit angrenzendem öffentlichen Grünstreifen stellt die Verbindung zwischen dem Wendehammer und dem westlich gelegenen Grünstreifen her (Flurstück 232).

Die Traufhöhe ist auf 4,0 begrenzt. Damit ist die Ausbildung eines 2. Vollgeschosses nur im Dachgeschoss möglich. Die Grundstücksgrößen werden auf 490 m² bis 910 m² beschränkt, wobei die Grundstücksgrenzen variabel (nicht zwingend festgesetzt) sind. Es sind eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie Satteldächer zwischen 38° und 48° festgesetzt.

Mit der 2. Planänderung soll nunmehr die Erschließung des nördlichen Planbereiches (Geltungsbereich der 2. Änderung) an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal (im Trennsystem) ist bereits im nordöstlichen Planbereich verlegt worden. Auf diese Trasse wird die Erschließungsstraße verschoben, die gleichzeitig an die nördlich angrenzende Orlishausener Straße angebunden wird. Durch die geänderte Straßenführung entfallen der Wendehammer und der Fußweg mit angrenzendem Grünstreifen.

Wie im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan sollen Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen werden. Der aktuellen Nachfrage entsprechend, soll wie im Bereich der 1. Änderung auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet und eine Traufhöhe von 6,0 zugelassen werden, ohne Änderung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Da keine Dachform festgesetzt ist, entfällt auch die Festsetzung der Firstrichtung. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird ebenfalls verzichtet.

Auch im 2. Änderungsbereich sollen, wie im Bereich der 1. Änderung, größere Grundstücke (ohne Größenbeschränkung) zulässig sein. Die Baufelder und die möglichen Grundstücksgrenzen werden angepasst. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sollen variabel wählbar sein.

Innerhalb des westlichen Grünstreifens (Fläche mit Pflanzbindung) erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers“. Über diesen Graben wird das Oberflächenwasser, das aufgrund der Höhenverhältnisse nicht in den nordöstlichen Kanal geleitet werden kann, in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Teich abgeleitet.

Im nordöstlichen Planbereich wird im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Leitungsrecht festgesetzt, da der Kanal hier nicht im Bereich einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Der Gebietscharakter (Allgemeines Wohngebiet) und die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bleiben unverändert.

5. ZIELE UND ZWECKE DER 2. ÄNDERUNG SOWIE WIRKSAMKEIT

Ziel der 2. Änderung ist die Minimierung und Optimierung des Erschließungsaufwandes durch Anpassung des Bebauungsplanes an die inzwischen vorliegende, mit allen Beteiligten abgestimmte Erschließungsplanung.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen der inzwischen rechtskräftigen 1. Änderung, die die Errichtung sogenannter Stadtvillen und Wohnhäuser im Bauhausstil ermöglichen, auf den Geltungsbereich der 2. Änderung übertragen werden, um eine zügige Vermarktung der Baugrundstücke zu erreichen. Dies soll gewährleistet werden durch die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 4,0 m auf 6,0 m und die Aufhebung der Festsetzung von Dachform, und Dachneigung, auch für den nördlichen Teil des Plangebietes. Die Beschränkung der Grundstücksgrößen soll auch für diesen Teil des Plangebietes entfallen, um für die durch die Planänderung ermöglichten größeren Wohngebäude auch entsprechend größere Baugrundstücke zuzulassen. Damit soll einem aktuellen Trend zur Errichtung moderner Wohngebäude entsprochen werden, der sich in jüngster Zeit abzeichnet.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ in Großneuhausen, tritt der genehmigte Bebauungsplan im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft. Der ursprüngliche Plan ist in der Fassung maßgeblich, die er durch die Planänderung erhalten hat. Dabei gelten im Geltungsbereich des Ursprungsplans, der nicht von dem Änderungsbereich erfasst wird, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. seiner 1. Änderung fort. Die modifizierten textlichen Festsetzungen sind außerhalb des 2. Änderungsbereichs nicht anwendbar.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ in Großneuhäusen gelten hingegen abschließend die im vorliegenden Änderungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Das Planverfahren zur 2. Änderung wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt.

6. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

6.1 Flächennutzungsplan

Für Großneuhäusen liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ wurde als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt und genehmigt.

6.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ in Großneuhäusen wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt mit Aktenzeichen AZ: 210-4621.20-SÖM-019-WA am 03.02.1999 genehmigt. Der Bebauungsplan trat mit Inkraftsetzungsvermerk vom 25.03.1999 in Kraft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „An der Alten Gärtnerei“ in Großneuhäusen wurde von der Kommunalaufsicht des Landkreises Sömmerda gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom 13.03.2018 rechtsaufsichtlich genehmigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt trat die 1. Änderung am 06.05.2018 in Kraft.

6.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Großneuhäusen hat am 02.02.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ in Großneuhäusen beschlossen (Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung).

Es wird davon ausgegangen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für die 2. Änderung nicht vorliegen. Bereits bei der 1. Änderung wurden seitens des Thüringer Landesverwaltungsamts in der Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung Bedenken hinsichtlich der Wahl dieses Verfahrens geäußert, da die geplanten Änderungen aus der Sicht des Amtes Einfluss auf die Gesamtstruktur und Weiterentwicklung des Gebietes haben. Dies wurde von der Gemeinde mit folgender Begründung abgewogen:

„Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt, da der Gebietscharakter, der Geltungsbereich, die Art der baulichen Nutzung usw. für das gesamte Bebauungsplangebiet (für das Baurecht besteht) erhalten bleiben. Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde, schließt sich dieser Sichtweise an und bestätigte bei einer gemeinsamen Beratung am 11.10.2017, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt werden kann.“ (Auszug aus dem Abwägungsprotokoll zur 1. Änderung des Bebauungsplans)

Von der 1. Planänderung war nur ein geringer Teil des Geltungsbereiches betroffen, die 2. Änderung betrifft einen deutlich größeren Teil des Plangebietes und hat, zusammen mit der 1. Änderung, einen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtstruktur und Weiterentwicklung des Gebietes. Deshalb wurde das zweistufige Regelverfahren gewählt.

Trotzdem bleibt der Wesensgehalt des Bebauungsplanes erhalten. Der Gebietscharakter sowie die Art der baulichen Nutzung und die Grundflächenzahl ändern sich nicht. Jedoch wird die Traufhöhe nun auch im Geltungsbereich der 2. Änderung von 4,0 m auf 6,0 m erhöht, bei Beibehaltung der Anzahl der Vollgeschosse. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt auch im Geltungsbereich der 2. Änderung. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten nur noch für einen geringen Teil des Plangebietes unverändert fort.

Die 2. Änderung ergänzt und modifiziert den rechtskräftigen Bebauungsplan in einem weiteren Teilbereich, um ihn an die aktuellen Gegebenheiten und Erfordernisse anzupassen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB finden in einer Umweltprüfung (Umweltbericht) Berücksichtigung. Es erfolgte eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz und die Erarbeitung eines Grün-

ordnungsplanes. Aus der Bilanz ergab sich infolge der Neuversiegelung und des Grünflächen- und Gehölzverlustes ein Defizit. Zum Ausgleich sind Neupflanzungen im Gemeindegebiet vorgesehen (externe Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2). Diese wurden im Bebauungsplan (2. Änderung) entsprechend festgesetzt (siehe Planzeichnung und Teil B der Begründung).

Weiterhin ist im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch der Artenschutz zu beachten. Die Belange des Artenschutzes werden im Umweltbericht betrachtet. Hierbei werden die artenschutzrechtlich planungsrelevanten Arten ermittelt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen dargestellt (siehe Teil B der Begründung).

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
(§ 2 Abs. 1 BauGB)	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes (02.02.2018)
	Beschaffung und Analyse der benötigten Unterlagen (Daten, Pläne, Karten), Sichtung der Vorgaben, Randbedingungen und Zwangspunkte; Zielvorstellungen / Entwicklungsprognosen, Klärung der raumordnerischen Vorgaben
	Vorbereitung der Umweltprüfung - örtliche Erfassung / Sichtung vorhandener Unterlagen
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfs mit Begründung
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring); mit Anschreiben
(§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe einer Stellungnahme)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB's und der Öffentlichkeit; Erstellung des Planentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss; ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung (min. 1 Woche vorher), mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. / Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung;
(§ 2 Abs. 2 BauGB)	Abstimmung der Planung mit Bauleitplänen benachbarter Gemeinden, mit Anschreiben
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf, mit Anschreiben
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Gemeinde über ihre Behandlung im weiteren Verfahren / Abwägungsbeschluss; Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Anschreiben
	Fertigstellung der endgültigen Planfassung mit Begründung
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss;
(§ 10 Abs. 2 und 3 BauGB)	Prüfung des Bauleitplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren; ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes / des Satzungsbeschlusses
(§ 10 Abs. 3 BauGB)	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung; Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung; In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann.

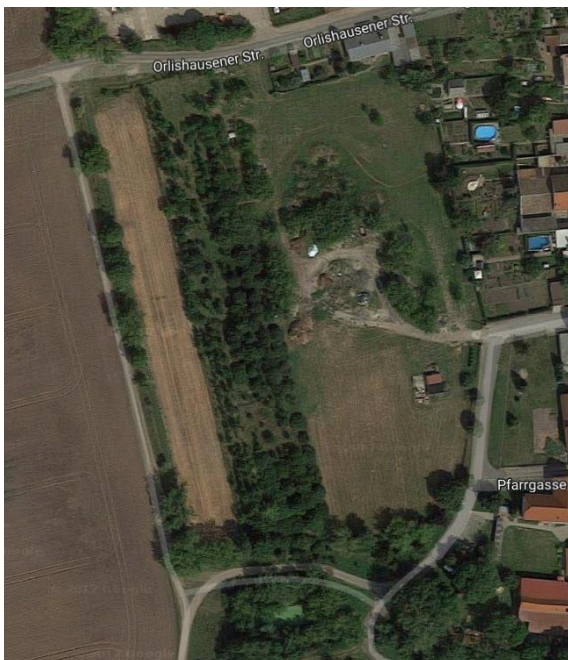
7. BESTANDSSITUATION

7.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals von der LPG genutzte Brachfläche, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zum Bauland wurde. Die Fläche wurde noch nicht bebaut. Ein noch vorhandenes und von der Gemeinde als Baustofflager genutztes Elektro- Verteilerhäuschen wurde inzwischen abgerissen.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Orlishausener Straße und grenzt unmittelbar westlich an die bebaute Ortslage an. An der Westseite wird es von einem ca. 30 m breiten Grünstreifen begrenzt. Dabei handelt es sich um eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzungen, die zum Schutz der bebauten Ortslage bereits umgesetzt wurde.

Unmittelbar an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurde bereits ein Abwasserkanal im Trennsystem zur Abwasserabführung des Plangebietes verlegt, der auch den Anschluss der Flurstücke 167/1 bis 167/8 und 233/1 an das neue Kanalsystem ermöglicht.



Das Plangebiet im Luftbild (Quelle: Google-Maps)

Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes rundet das Baugebiet den Siedlungsbereich im Westen der Ortslage Großneuhäusen ab. Die im Änderungsbereich zugelassene Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,0 m über OK Fertigfußboden des Eingangsgeschosses und ohne festgesetzte Dachform wird sich gut in die unmittelbare Umgebung einfügen, in der ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen vorhanden sind. Direkt gegenüber des Änderungsbereiches befindet sich der Kindergarten, ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Krüppelwalm, an das zwei- und eingeschossige Gebäude mit Satteldach angrenzen. An der Straßen Hinter der Kirche, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, befinden sich ein- und zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern.



Kindergarten



Kindergarten und angrenzende Gebäude



Wohnhaus und Nebengebäude Hinter der Kirche

Durch den bereits angelegten Grünstreifen ist die Eingrünung des Baugebietes und damit die Einbindung in die umgebende Landschaft bereits gewährleistet und ein gut ausgebildeter grüner Ortsrand bereits vorhanden.

7.2 Infrastrukturelle Situation

Das Bebauungsplangebiet ist teilerschlossen. Die 1. Änderung diene dem Ziel, kurzfristig die Erschließung von fünf Grundstücken sicherzustellen. Mit der 2. Änderung soll eine Optimierung des Erschließungsaufwandes durch Anpassung des Bebauungsplanes an die inzwischen vorliegende Erschließungsplanung erreicht werden, die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet wurde.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen der inzwischen rechtskräftigen 1. Änderung, die die Errichtung sogenannter Stadtvillen und Wohnhäuser im Bauhausstil ermöglichen, auf den Geltungsbereich der 2. Änderung übertragen werden, um eine zügige Vermarktung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Nachfolgend wird die aktuelle infrastrukturelle Situation näher erläutert:

Verkehr:

Das Wohngebiet ist an das kommunale Straßennetz der Gemeinde Großneuhausen angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der B 85 über die Straßen Insel, Kirchplatz und Hinter der Kirche. Von der Straße Hinter der Kirche führt eine Asphaltstraße in südliche Richtung (außerhalb des Geltungsbereiches), die als Erschließungsstraße für den südöstlichen Teil des Plangebietes (Bereich der 1. Änderung) dient. Die Verkehrserschließung des 3. Grundstücks im Geltungsbereich der 1. Änderung, kann durch den Bau des ersten Abschnitts der Planstraße A (Verlängerung der Straße Hinter der Kirche in westlicher Richtung) gewährleistet werden. Dieser Straßenabschnitt erschließt auch zwei Grundstücke des Bereichs der 2. Änderung. Der Knotenpunkt wird so ausgebaut, dass nach Norden die Haupteerschließungsstraße für den Bereich der 2. Änderung angebunden werden kann. Der Straßenverlauf wurde so gewählt, dass die Anbindung aller Grundstücke sowie der Anschluss an die Orlishausener Straße gewährleistet sind. Damit kann ein Wendehammer entfallen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen können weitgehend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Alle Verkehrsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung werden analog zum Ursprungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Mischnutzung (ohne separate Gehwege) dient einer Begrenzung der befestigten Straßenbreite auf 3,5 bis 4,0 m, zuzüglich beidseitiger Grünstreifen. Entsprechend dem Bedarf können innerhalb der 6 m breiten Verkehrsflächen abschnittsweise auch breitere Flächen befestigt werden.

Wasserversorgung (Trinkwasser/ Löschwasser):

Für die Wasserversorgung Großneuhausens ist der Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ zuständig, der der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda angehört.

Das Plangebiet ist **trinkwasserseitig** nicht erschlossen. Anschlusspunkt für die geplante Erschließung ist die Trinkwasserleitung DN 80 GG in der Straße "Hinter der Kirche", Bereich Hausnummer 202. Der Versorgungsdruck beträgt 3,0 - 3,5 bar.

Zur **Löschwasserversorgung** ist eine Wassermenge von mindestens 800 l / min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

Ob die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 über das zu errichtende öffentliche Trinkwassernetz ganz oder teilweise gewährleistet werden kann, muss im Rahmen der Erschließungsplanung noch untersucht werden. Die Trinkwasserqualität darf auf keinen Fall durch eine Überdimensionierung der Leitungen gefährdet werden. Kann dieses Kriterium nicht eingehalten werden, sind andere Löschwasserquellen (Teiche oder geschlossene Behälter) erforderlich. Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Netzes ist bei Bedarf eine Leistungsmessung durchzuführen. Diese ist durch den Erschließungsträger bzw. die Gemeinde Großneuhausen zu beantragen.

Ursprünglich sollte der Teich, der sich in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes befindet, als Feuerlöschreserve dienen und entsprechend saniert und ausgebaut werden. Dies wurde bis heute nicht umgesetzt. Im 300m- Bereich zum Plangebiet befindet sich jedoch der Dorfteich (am Kirchplatz) der als Feuerlöschteich ausgebaut und mit einer entsprechenden Entnahmestelle versehen ist. Deshalb wird die Nutzung des Dorfteiches als Feuerlöschreserve favorisiert, da dieser mit sofortiger Wirkung zur Verfügung steht.

In der gemeinsamen Beratung beim Landratsamt am 11.10.2017 wurden zur Löschwasserversorgung folgende Festlegungen getroffen und im Nachgang mit dem Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz (Herrn Steinhäuser) abgestimmt:

- Zur Löschwasserversorgung kann der Feuerlöschteich in der Ortsmitte (an der Kirche) unter der Voraussetzung genutzt werden, dass die Feuerwehr Großneuhausen über 18 B-Schläuche (Nennweite 75 mm) verfügt. Dies wurde von der Gemeinde geprüft und bestätigt.
- Der Teich an der Kirche nimmt eine zentrale Funktion für die Ortslage ein, liegt im 300m- Bereich zum Plangebiet und besitzt einen Pumpenschacht, aus dem die Feuerwehr jederzeit sauberes Wasser ziehen kann. Wegen des herabfallenden Laubs der angrenzenden Bäume ist jedoch ein regelmäßiges Entschlammern erforderlich. Die Gemeinde wird kurzfristig eine Entschlammung durchführen. (Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.)
- Unabhängig davon ist es sinnvoll, in Fortführung der Trinkwasserleitung aus Richtung Straße „Hinter der Kirche“ einen zusätzlichen Unterflurhydranten an der B-Plangrenze zur Erstbekämpfung vorzusehen.
- Der ehemalige Feuerlöschteich südlich des B-Plan-Gebietes ist ausschließlich für die Regenrückhaltung zu ertüchtigen.

(Siehe Protokoll der Beratung vom 11.10.2017 / Anlage 2.)

Unbeschadet der technischen Vorgaben, sind zur Durchführung der beabsichtigten Erschließung die folgenden grundsätzlichen Erfordernisse umzusetzen:

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Trinkwasserzweckverband "Thüringer Becken" (nachfolgend ausschließlich Verband genannt) unumgänglich.

In diesem Vertrag ist der Erschließungsträger mit der Planung und Herstellung der trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu beauftragen. Der Abschluss eines solchen Vertrages ist notwendig, da zum einen die Mittel für eine trinkwassertechnische Erschließung durch den Verband nicht geplant sind, so dass dieser wirtschaftlich die Maßnahme nicht durchführen kann und zum anderen der Verband nicht bereit ist, das Vermarktungsrisiko für die erschlossenen Grundstücke zu tragen. Darüber hinaus ist nur auf diese Weise die Inanspruchnahme etwaiger Fördermittel (durch den Erschließungsträger als Fördermittelempfänger) möglich. Der Verband würde sich im Anschluss an die Erschließung bereit erklären, die so geschaffenen Trinkwasseranlagen kostenfrei in sein Eigentum zu übernehmen und sich im Gegenzug dazu verpflichten, gegenüber den Grundstückseigentümern keine Baukostenzuschüsse für die erstmalige Erstellung der Trinkwasseranlagen nach § 9 der AVBWasserV zu erheben. Der Verzicht auf die Erhebung von Baukostenzuschüssen ist selbstverständlich daran gebunden, dass dem Verband keinerlei Kosten für die trinkwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes entstehen. Dem folgend muss der Verband im Erschließungsvertrag des Weiteren auf die Abgabe einer 100%-igen Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Erschließungsträger bestehen.

Sollten für die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes Fördermittel zur Verfügung stehen, werden diese im Erschließungsvertrag bzw. bei der Berechnung eventueller Baukostenzuschüsse berücksichtigt.

Es wird seitens des Verbandes darauf aufmerksam gemacht, dass die Beauftragung von Planungsbüros, Baubetrieben und weiteren am Bau der Trinkwassererschließung beteiligten Unternehmen der Zustimmung des Verbandes bedarf. Gleiches gilt für die Erschließungsplanung, die ebenfalls einer engen Abstimmung mit dem Verband und letztendlich seiner Zustimmung bedarf.

Abwasserentsorgung:

Für die Abwasserentsorgung ist der Abwasserzweckverband „Finne“ zuständig, der ebenfalls der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda angehört. Das Bebauungsplangebiet ist abwasserseitig in Teilen erschlossen.

In den letzten Jahren wurde begonnen, das im Territorium der Gemeinde Großneuhausen ursprünglich vorhandene, überalterte Abwassernetz im Mischsystem, abschnittsweise im Trennsystem auszubauen.

Bereits im Ursprungsplan wurde beschrieben, dass die Flurstücke 167/1 bis 167/8 und 233/1, die bisher über einen vorhandenen Mischwasserkanal entwässern, an das neue Kanalsystem im Trennsystem angeschlossen werden müssen. Deshalb wurde entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der 2. Änderung, ein **Schmutzwasserkanal** verlegt und im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung die Trassenführung der öffentlichen Erschließungsstraße mit der Trasse des Kanals in diesem Bereich in Übereinstimmung gebracht. Nur für den nördlichsten Abschnitt des vorhandenen Ka-

nals ist noch ein kurzes Teilstück auf einem privaten Baugrundstück verblieben, für das ein Leitungsrecht festgesetzt wurde.

Der nordöstliche Kanalabschnitt war Voraussetzung für den Anschluss des Schmutzwasserkanals im Planbereich der 1. Änderung bis zum Schacht am Kindergarten (Pfarrgasse). Damit ist der Anschluss des Schmutzwasserkanals an die zentrale Kläranlage des Verbandes gewährleistet, die sich knapp 1000 m westlich des Plangebietes befindet.

Die neu verlegten Anlagen werden nach erfolgter Abnahme durch den AZV „Finne“ übernommen und betrieben. Zu dieser Maßnahme gibt es bereits einen unterzeichneten Erschließungsvertrag.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes lag noch ein Mischwasserkanal, der umverlegt werden musste. Dafür wurde durch Festsetzung eines Leitungsrechts im Bereich der 1. Änderung die Voraussetzung geschaffen. Die Trassenführung wurde über die privaten Grundstücke festgelegt, um die neu angepflanzten Bäume entlang der kommunalen Straße zu schützen und den Anschluss der beiden straßenseitigen Baugrundstücke auf kurzem Weg zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf werden die Kanäle über kommunale Grundstücke (Straßengrundstück) verlegt.

Zur Ableitung des **Niederschlagswassers** aus Teilen des Plangebietes wurde parallel zu dem oben beschriebenen nordöstlichen Schmutzwasserkanal, an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze (im Geltungsbereich der 2. Änderung) sowie im Planbereich der 1. Änderung (in dem Bereich, in dem ein Leitungsrecht festgesetzt wurde), durch die Gemeinde ein Regenwasserkanal bis zur Vorflut „Mühlgraben“ verlegt (Trennsystem). Hier fehlt noch der erforderliche Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde (Erschließungsträger) und dem AZV zwecks Übernahme.

Die Regenwasserleitung wird in Richtung des südlich gelegenen Teiches (ehemaliger Feuerlöschteich) geführt.

Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut ist eine Rückhaltung zwingend erforderlich. Darauf wurde bereits in der Abwägung zum Ursprungsplan verwiesen. In der Beratung beim Landratsamt Sömmerda vom 11.10.2017 wurden zur **Rückhaltung des Niederschlagswassers** folgende Festlegungen getroffen:

- Das Regenwasser ist – wie schon in der Planung 1999 - rückzuhalten, so dass vom B-Plan-Gebiet maximal 3,5 l/s x ha, bei einer Regenhäufigkeit $n = 0,5$ in den Mühlgraben abgeleitet werden. Das gilt auch für die von der 1. Änderung betroffenen Parzellen.
- Eine dezentrale Rückhaltung auf den Grundstückspartellen (z.B. durch Zisternen) wird von der unteren Wasserbehörde (UWB) nicht akzeptiert.
- Die Rückhaltung soll (wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen) in dem ehemaligen Feuerlöschteich südlich des B-Plan-Gebietes erfolgen. In der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die damals berechnete Rückhaltmenge von 65 m³ auch nach den heutigen Vorschriften korrekt ist.
- Der ehemalige Feuerlöschteich südlich des Plangebietes wird von der UWB als eine technische Anlage betrachtet, welche in einem schlechten baulichen Zustand ist. Er ist von der Gemeinde als Erschließungsträger entsprechend der o.g. Forderungen als Regenrückhalteanlage herzurichten.

In diesen Teich wird über einen im Bereich der 2. Änderung herzustellenden, naturnahen Graben auch das Oberflächenwasser der rückwärtigen Baugrundstücke sowie eines Teils der Erschließungsstraßen eingeleitet, die aufgrund der Höhenverhältnisse nicht an das nordöstliche Kanalsystem angebunden werden können.

Der Graben befindet sich auf kommunaler Fläche und verbleibt im Eigentum der Gemeinde, die die regelmäßige Wartung übernimmt, damit die ungehinderte Ableitung des Oberflächenwassers jederzeit gewährleistet ist. Entsprechende Regelungen sind im Erschließungsvertrag zwischen dem AZV und der Gemeinde zu treffen. Der Verlauf des Grabens innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll örtlich so angepasst werden, dass möglichst wenig in den Bestand der vorhandenen Bäume und größeren Sträucher eingegriffen werden muss.

Elektroenergieversorgung:

Zuständiges Unternehmen für die Elektroenergieversorgung ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH&Co.KG. Um die notwendige elektrotechnische Erschließung der Baugrundstücke vornehmen zu können, sind die Anmeldung eines Anschlusses an das Netz der TEN und die Angabe des zukünftig gewünschten Leistungsbedarfes erforderlich. Notwendiger Baustrombedarf ist in gleicher Form über eine gesonderte Anmeldung rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Ein Elektroverteilerkasten ist im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet (Planstraße A des Ursprungsplans) vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich Stromversorgungsanlagen in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen. Die übergebenen Bestandsunterlagen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln. Vor der Durchführung der Maßnahme ist die Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.

Sollte sich das Eigentum an Grundstücken der Gemeinde auf denen sich Anlagen der Thüringer Energie AG befinden ändern, ist gemäß Konzessionsvertrag die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Thüringer Energie AG erforderlich. Die finanziellen Aufwendungen für die Eintragung der Dienstbarkeit werden von der Thüringer Energie AG übernommen.

Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand der TEN auftreten, benötigt die TEN für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag bzw. eine rechtzeitige Anzeige des Änderungsverlangens.

Die TEN ist rechtzeitig in die weitere Planung einzubeziehen, damit die Grunderschließung von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG geplant, vertraglich vereinbart und terminlich eingeordnet werden kann. Für die Erarbeitung einer Versorgungskonzeption wird der Bebauungsplan benötigt, mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten und zur gewünschten elektrischen Vorhalteleistung.

Um die fristgerechte Versorgung sicherstellen zu können, ist eine rechtzeitige Bedarfsanmeldung erforderlich. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung sind auf der Internetseite http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzanschluss/Verordnungen_und_Mustervertraege.aspx vorhanden

Um schnellstmögliche Übergabe der vollständigen Unterlagen wird gebeten, damit die TEN rechtzeitig einen Netzanschlussvertrag anbieten kann. Für die Vorbereitung und Herstellung des Netzanschlusses werden ca. 8 Wochen ab Vertragsunterzeichnung benötigt.

Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV VORSCHRIFT 3, DGUV VORSCHRIFT 38, DGUV REGEL 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 wird auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) orientiert. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die

Thüringer Netkom GmbH
Schwanseestraße 13
99423 Weimar

Gasversorgung:

Die Gemeinde Großneuhausen ist bisher nicht mit Erdgas versorgt. Die Tyczka Totalgaz GmbH will jedoch in Kürze zunächst für die Bahnhofstraße eine zentrale Flüssiggasversorgung anbieten.

Die Möglichkeit einer entsprechenden Gasversorgung für das Wohngebiet „An der alten Gärtnerei“ wird gegenwärtig geprüft. Zumindest sollte bei der Erschließungsplanung eine Verlegung von Gasversorgungsleitungen in Verkehrsflächen und Grünflächen mit betrachtet werden.

Post- und Fernmeldewesen:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldekabel, mit Anbindung an das bestehende Netz, erforderlich. Für die Unterbringung der Kabel sind im Straßen- und Wegenetz des geplanten Wohngebiets geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Die Deutsche Telekom ist rechtzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Abfallentsorgung:

Der Landkreis Sömmerda entsorgt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger die im Kreisgebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Die Abfallentsorgung des Wohngebietes hat gemäß Abfallwirtschafts-satzung des Landkreises Sömmerda zu erfolgen.

In der Bauphase anfallende Baustellenabfälle sind ebenfalls gemäß o.g. Satzung zu entsorgen. Der Nachweis über die Verwertung des unbelasteten Bauschutts und Erdaushubs ist zu erbringen.

Sperrmüll und Elektrogeräte werden nicht über den normalen Hausmüll entsorgt. Diese werden nach vorheriger Anmeldung mit einer Berechtigungskarte von der Umweltdienst Sömmerda GmbH entsorgt.

Hinweise zu Erdaufschlüssen:

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß Lagerstättengesetz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

8. AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES/ PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Raumordnung/ Landes- und Regionalplanung

Ausgehend vom Landesentwicklungsplan 2004 (LEP 2004) werden die für Großneuhausen relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), Stand 2011, festgesetzt. Demzufolge ist der Gemeinde Großneuhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Ihre Entwicklung ist deshalb auf den Eigenbedarf bzw. auf die ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Erfordernisse gerichtet.

Wichtige Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 sind:

- Die kleinteilige Siedlungsstruktur soll als prägender Bestandteil Thüringens, deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum bestimmt wird, erhalten bleiben (LEP 2025, 2.4).
- Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen (LEP 2025, 2.4).

Großneuhausen liegt im Ländlichen Raum, südöstlich des Grundzentrums Kölleda und östlich des Mittelzentrums Sömmerda.

Im Ländlichen Raum sollen die spezifischen endogenen Potentiale durch bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen, als begrenzende Faktoren, genutzt werden (RP-MT, G 1-3).

Zur Siedlungsentwicklung enthält das Landesentwicklungsprogramm 2025 folgende, wesentliche Grundsätze und Vorgaben:

- Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (LEP 2025, 2.4.1 G).

- Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen (LEP 2025, 2.4.2 G).
- In den Regionalplänen können regional bedeutsame Konversions- und Brachflächen bestimmt und Entwicklungsoptionen für deren Nachnutzung als Grundsätze der Raumordnung aufgestellt werden, sofern dies überörtlich begründet werden kann (LEP 2025, 2.4.3 G).

Diese wesentlichen Festlegungen zur Siedlungsentwicklung erfahren im Regionalplan Mittelthüringen ihre regionspezifische Ergänzung bzw. Konkretisierung. Die wesentlichen Grundsätze sind:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen (RP-MT, G 2-1),
- Ordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert wird (RP-MT, G 2-2),
- Auslastung bestehender Baugebiete/ Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen (RP-MT, G 2-3),
- Erhaltung regionaltypischer Siedlungen/ Schutz des umgebenden Landschaftsraumes (RP-MT, G 2-4).

Fazit: Eine bauliche Eigenentwicklung im Einklang mit dem Raum ist für Großneuhausen, nach dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung, möglich. Die Bedürfnisse der Daseinsvorsorge, die Reduzierung des Verkehrsaufwandes, die Auslastung bestehender Potentiale sowie der Schutz des umgebenden Landschaftsraumes sind dabei zu berücksichtigen. Die kleinteilige Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in einem Teilgebiet mit dem Ziel, die Belegung und Auslastung der bestehenden Baugebietes zu gewährleisten. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen und damit das Erfordernis der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung nachgewiesen (siehe Anlage 1). Das Interesse an Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet hat seit Inkrafttreten der 1. Änderung deutlich zugenommen. Das erste Wohnhaus ist bereits rohbaufertig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der alten Gärtnerei“ wird der Gebietscharakter nicht verändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird lediglich in einem Teilbereich ergänzt und modifiziert. Mit der 2. Planänderung, soll insbesondere die Erschließung im Änderungsbereich den aktuellen Gegebenheiten angepasst und die Errichtung von sogenannten Stadtvillen und Wohnhäusern im Bauhausstil ermöglicht werden. Raumordnerische Belange werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

8.2 Umwelt und Naturschutz/ Altlasten

Umweltprüfung/ Grünordnungsplan/ Artenschutz:

In Teil B zur Begründung wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Hier werden auch Aussagen zum Artenschutz integriert. Weiterhin wird der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt. Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit für Thüringen gültigen Bilanzierungsmodell erarbeitet.

Der Grünordnungsplan beinhaltet die Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen und die Maßnahmenblätter. Für die ermittelten naturschutzfachlichen Defizite werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Altlasten:

Aufgrund der Vornutzung des Planbereiches (Stallanlagenkomplex der ehemaligen LPG) bestand zunächst ein Altlastenverdacht. Im Rahmen des Abbruchgenehmigungsverfahrens wurde die Problematik bereits von der Gemeinde Großneuhausen untersucht und die erforderlichen Beprobungen und Gutachten in Auftrag gegeben. Nachdem alle Unterlagen zur Gefährdungsabschätzung dem damaligen Staatlichen Umweltamt übergeben wurden, schloss dieses in einer abschließenden Stellungnahme (Schreiben

vom 12.12.1997) Kontaminationen von Boden, Grund- und Oberflächenwasser sowie Bodenluft aus. Der ursprüngliche Kontaminationsverdacht konnte somit widerlegt werden.

9. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Großneuhausen ist Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie erschließt zunächst die Grundstücke des Änderungsbereiches und verkauft die erschlossenen Grundstücke.

Außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind 2 externe Kompensationsmaßnahmen auf kommunalen Flächen umzusetzen (siehe Planzeichnung und Teil B der Begründung).

10. KOSTEN

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt und von der Gemeinde Großneuhausen übernommen.

11. QUELLENANGABEN

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr. 12 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (GVBl. S. 183)

Literatur, Karten, sonstige Planungen, Daten und Mitteilungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Regionalplan Mittelthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)

