

# **Gemeinde Großschwabhausen**

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **mit INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **für das Allgemeine Wohngebiet „AM PARK“**

#### **BEGRÜNDUNG**

Stand Februar 2018

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

**Grünordnung/  
Umweltbericht:** KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,  
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,  
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86515  
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

**Auftraggeber:** Gemeinde Großschwabhausen, Am Hohlstedter Weg 03,  
99441 Großschwabhausen



**Teil A:**

1.	Anlass der Planung sowie verfolgte Ziele und Zwecke	1
2.	Übergeordnete und andere zu beachtende Planungen und Maßnahmen	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025/ Regionalplan Mittelthüringen	2
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Flächenbedarf für Wohnbauflächen und Bevölkerungsentwicklung	7
2.4	Bebauungspläne und andere Planungen	13
3.	Beschreibung des Plangebietes	13
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	13
3.2	Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes	13
3.3	Ausgangssituation und derzeitige Nutzung Standortwahl	13 14
4.	Planungskonzept	15
5.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	15
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3	Verkehrsflächen	16
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	17
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	17
5.6	Immissionsschutz	17
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	18
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.	Erschließung des Plangebietes	18
7.1	Verkehrerschließung	18
7.2	Schmutz- und Regenwasserableitung	18
7.3	Trinkwasserversorgung	19
7.4	Löschwasserversorgung	19
7.5	Fernmeldeversorgung	20
7.6	Elektroenergieversorgung/ Gasversorgung	21
7.7	Abfallentsorgung	22
8.	Denkmalschutz	23
9.	Altlasten	23
10.	Spezielle Hinweise für die weitere Planung	23
10.1	Hinweise zu Erdaufschlüssen	23
10.2	Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft	23
10.3	Hinweise zu Munitionsfunden	24
11.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt und Aussagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung	25
12.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	25
13.	Flächenbilanz	26
14.	Kosten- und Finanzierung	26

**Anlagen:**

Anlage 1: Potentiale Bauflächen

Anlage 2: Ergebnisprotokoll der Beratung vom 03.02.2016 beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Klärung der weiteren Verfahrensweise bei der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WA „Am Park“ Großschwabhausen

Anlage 3: Vereinbarung zwischen der Erzeuger-Genossenschaft Kleinschwabhausen e.G. und der IT Bau GmbH zu einem 5 m breiten Freihaltestreifen zwischen Plangebiet (Hecke) und Acker

**Teil B** Umweltbericht und Grünordnungsplan

## 1. ANLASS DER PLANUNG SOWIE VERFOLGTE ZIELE UND ZWECKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Großschwabhausen hat am 15.10.2015 in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zunächst beschlossen, für das Allgemeine Wohngebiet „Am Park“ in Großschwabhausen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Er beschloss weiterhin, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung, durchgeführt werden soll.

Grundlage war der Antrag des Vorhabenträgers, der  
*IT Bau GmbH, vertreten durch Herrn Tutzschke,  
Langendorfer Str. 30, 06667 Weißenfels.*

Dieser stellte am 16.09.2015 den Antrag, am nördlichen Ortsrand (nördlich der Straße Am Park) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (für die Errichtung von ca. 8 Einfamilienhäusern) zu entwickeln.

Konkret sollten ausschließlich Nutzungen zugelassen werden, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben Allgemeines Wohngebiet „Am Park“ (Gemarkung Großschwabhausen, Flur 2, Flurstücke 230 und 229) entsprach nicht der aktuellen Rechtslage des § 34 BauGB/ § 35 BauGB. Es sollten deshalb die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Im Verlauf der Bearbeitung wurde festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht das geeignete Planungsinstrument ist, da die IT Bau GmbH die geplanten Wohngebäude nicht selbst errichten, sondern lediglich die Grundstücke erschließen will. In einer Beratung beim Thüringer Landesverwaltungsamt am 03.02.2016 wurde deshalb ein Wechsel des Planungsinstruments in einen Bebauungsplan empfohlen (siehe Protokoll unter Anlage 2).

Die Gemeinde Großschwabhausen wird nunmehr den Planentwurf als Bebauungsplan fortführen und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen eines Dritten bedienen (Erschließungsträger), mit dem sie bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag entsprechend § 11 BauGB abschließen wird. In dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Erschließungsträger zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, zur Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB sowie zur Übernahme der Kosten für den mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungsplan. Am 15.09.2016 erfolgte durch den Gemeinderat die Beschlussfassung in folgender Reihenfolge: Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf/ Beschluss zum Wechsel des Planungsinstruments und Fortführung des Entwurfs als Bebauungsplan/ Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom März 2015 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



### Lageplan Stand März 2015:

Planbereich des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Am Park“ in Großschwabhausen

## 2. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN UND MAßNAHMEN

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen / Regionalplan Mittelthüringen

Ausgehend vom Landesentwicklungsplan 2004 (LEP 2004) werden die für Großschwabhausen relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), Stand 2011, festgesetzt. Demzufolge ist der Gemeinde Großschwabhausen 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).

Großschwabhausen liegt im Ländlichen Raum, südöstlich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Weimar und südlich des Mittelzentrums Apolda.

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 verkehrsminimierender 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 regionsspezifische Ergänzung bzw. Konkretisierung. So schreibt der RP-MT unter anderem folgendes fest:

- 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 Großschwabhausen, 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.

Da die Bebauung einer vorhandenen und in Teilen bereits ausgebauten Erschließungsstraße zugeordnet wird (damit Realisierung einer beidseitigen Bebauung), wird der geforderten Reduzierung des Verkehrsaufwandes Rechnung getragen.

Der Bedarf an Wohngrundstücken, unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung der vorhandenen Potentiale (Flächenpotentiale, Baulücken, Leerstände, Potentiale in Bebauungsplangebieten) wird unter Punkt 2.3 der Begründung gesondert betrachtet. Zahlreiche Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden in den letzten Jahren bereits ausgeschöpft. Zukünftig soll der Ausnutzung der noch vorhandenen innerörtlichen Potentiale besondere Priorität zukommen. Recyclbare Flächen, die für eine zukünftige Wohnbebauung geeignet wären, sind in Großschwabhausen nicht vorhanden.

Neben den noch vorhandenen innerörtlichen Potentialen hat die Gemeinde Großschwabhausen nur wenige Möglichkeiten, sich noch nach außen zu erweitern. Nördlich grenzt, mit einem schmalen Abstand zur Ortslage, das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-14 „Zwischen Weimar, Apolda und Großschwabhausen“ an, außerdem zwei Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung. Westlich und südlich begrenzt eine Hochspannungstrasse den Ortsrand. Südlich der Hochspannungstrasse schließt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS 105 „Südlich Großschwabhausen“ an. Südöstlich befindet sich, ebenfalls mit schmalen Abstand zur Ortslage, das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-13 „Um Magdala bis Großschwabhausen“. Östlich angrenzend liegt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs 53 „Südlicher Schwabhäuser Grund“, das gleichzeitig eine Kaltluftschneise darstellt.

Unmittelbar durch die Ortslage verläuft, mit Halt in Großschwabhausen, die Bahnstrecke in Richtung Weimar bzw. Gera über Jena, als Europäisch bedeutsame Schienenverbindung sowie die Landesstraße L 1060.

Nachfolgend werden die für Großschwabhausen relevanten raumordnerischen Vorgaben und Ausweisungen zusammenfassend dargestellt und auf ihre Relevanz für das Plangebiet überprüft:

- Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung:

Mit der Ausweisung von Vorranggebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung wird dem raumordnerischen Grundsatz entsprochen, die Landwirtschaft als Faktor der Wirtschaft und als bedeutenden Arbeitgeber im Ländlichen Raum zu stärken und die Kulturlandschaft zu erhalten.

Die verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (RP-MT, Z 4-3)

LB-14 „Zwischen Weimar, Apolda und Großschwabhausen“:

**Fazit:** Das Vorranggebiet befindet sich nördlich der Ortslage und schließt eine Inanspruchnahme der Flächen für eine raumbedeutsame Wohnbebauung aus. Es grenzt jedoch nicht unmittelbar an die Ortslage an, sondern erlaubt noch einen geringen Spielraum. Dieser Spielraum wird für die geplante Wohnbebauung genutzt, indem an eine vorhandene und in Teilen bereits ausgebaute Erschließungsstraße eine zweite Häuserzeile angebaut wird. Damit entsteht eine beidseitige Bebauung und es wird eine Optimierung des Erschließungsaufwandes erreicht.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem geplanten Gebiet mit 8 Wohngrundstücken um keine raumbedeutsame, sondern lediglich um eine auf den Eigenbedarf der Gemeinde ausgerichtete Nutzung.

LB-13 „Um Magdala bis Großschwabhausen“:

**Fazit:** Das Vorranggebiet befindet sich südlich der Ortslage von Großschwabhausen und ist für das nördlich gelegene Plangebiet nicht relevant.

- Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung

Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung ergänzt die Vorranggebiete bei der Sicherung eines quantitativen und qualitativen Flächenpotentials für die langfristige landwirtschaftliche Bodennutzung.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP-MT, G 4-11)

**Fazit:** Die Vorbehaltsgebiete befinden sich zwar nördlich der Ortslage von Großschwabhausen, jedoch abseits des Plangebietes in westlicher und östlicher Richtung. Sie sind für das Plangebiet nicht relevant.

- Vorranggebiet Freiraumsicherung:  
FS 105 „Südlich Großschwabhausen“

In den verbindlich vorgegebenen Vorranggebieten Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (RP-MT, Z 4-1)



**Fazit:** Das Vorranggebiet befindet sich südlich der Ortslage von Großschwabhausen und ist für das nördlich gelegene Plangebiet nicht relevant.

- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung:  
fs 53 „Südlicher Schwabhäuser Grund“

In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (RP-MT, G 4-5)

**Fazit:** Das Vorbehaltsgebiet befindet sich östlich der Ortslage von Großschwabhausen und ist für das nördlich gelegene Plangebiet nicht relevant.

- Europäisch bedeutsame Schienenverbindung:

Zwischen den Zentralen Orten Erfurt – Weimar – (Jena) soll ein S-Bahn ähnlicher vertakter Schienenpersonennahverkehr erfolgen.

Die eng benachbarten Oberzentren Erfurt und Jena bilden zusammen mit dem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Weimar den wichtigsten Bevölkerungsschwerpunkt Thüringens. Die Region ist durch intensive Verflechtungen zwischen den Zentren gekennzeichnet. Dies macht einerseits einen attraktiven Schienenpersonennahverkehr notwendig, andererseits kann die Region auch durch das damit verbundene Zusammenwachsen ihre Chancen als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort im nationalen und internationalen Maßstab besser wahrnehmen. (RP-MT, G 3-3)

**Fazit:** Die hervorragende Erreichbarkeit der Städte Erfurt und Jena per Bahn ist ein Grund dafür, dass junge Leute in Großschwabhausen wohnen bleiben, wenn sie beispielsweise in einer der beiden Städte arbeiten. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist groß, die vorhandenen Potentiale im Innenbereich sind begrenzt und in absehbarer Zeit ausgeschöpft. Um insbesondere junge Familien im Ort zu halten, will die Gemeinde, in Wahrnehmung ihrer Funktion der Daseinsvorsorge, mit dem Plangebiet die Voraussetzung für die Entwicklung einzelner neuer Wohngrundstücke schaffen.

### **Zusammenfassende Einschätzung**

Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes für 8 Einfamilienhäuser, am nördlichen Ortsrand von Großschwabhausen, kann mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Der Baugesetzgeber lässt *ausschließlich* in folgenden Ausnahmefällen einen Verzicht auf eine zweistufige Bauleitplanung zu:

1. Es handelt sich um einen selbständigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, der ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In diesen Fällen ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.
2. Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB, der dringend erforderlich ist *und* der der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Für die Gemeinde Großschwabhausen liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan konnte demzufolge nicht aus dem FNP entwickelt werden. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist jedoch dringend erforderlich, da die Gemeinde ein dringendes Interesse an einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauplätzen für eine Wohnbebauung hat, um insbesondere junge Familien im Ort zu halten und nicht in die Nachbargemeinden abwandern zu lassen.

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden (LEP, 2.5.1 G). Demzufolge ist auch in nicht zentralisierten Orten die Ausweisung von Wohngrundstücken für den Eigenbedarf möglich. In Ausübung ihrer Daseinsvorsorgefunktion plant die Gemeinde, zur Deckung des Eigenbedarfs Baurecht für 8 Einfamilienhäuser zu schaffen. Zum Nachweis des Eigenbedarfs erfolgte eine detaillierte Erfassung der vorhandenen Potentiale (Baulücken, Leerstände, Potentiale in rechtskräftigen Bebauungsplangebietes) und eine Gegenüberstellung mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf (siehe Punkt 2.3 und Anlage 1).

Danach belaufen sich die anrechenbaren Potentiale auf 9 Baugrundstücke. Hinsichtlich des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen wurden die bisherigen Baufertigstellungen herangezogen. In den letzten 10 Jahren wurden 22 WE neu gebaut, 8 WE entstanden durch Umbau und Umnutzung.

Selbst wenn zukünftig der Anteil an Umbauten und Umnutzungen steigen wird und durchschnittlich weniger Neubauten als in den letzten Jahren entstehen werden, kann der künftige Bedarf für die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht vollständig aus den vorhandenen Potentiale abgedeckt werden. Flächenneuausweisungen sind erforderlich.

Deshalb wurden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde betrachtet und der gewählte Standort begründet (siehe Punkt 3.4). Es wurde festgestellt, dass für Flächenneuausweisungen in Großschwabhausen nur noch wenige Flächen zur Verfügung stehen. Durch die Bahn und die viel befahrene Landesstraße, die vorhandene Hochspannungstrasse, die freizuhaltende Kaltluftschneise, die Erweiterungsfläche für den Friedhof sowie die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung, sind die Möglichkeiten für Siedlungserweiterungen begrenzt (siehe Anlage 1).

Damit wird nachgewiesen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Größenordnung des Plangebietes ist dem nachgewiesenen Bedarf angepasst. Ein anderer geeigneter Standort ist nicht vorhanden. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

In einer Beratung beim Thüringer Landesverwaltungsamt am 03.02.2016 (siehe Protokoll unter Anlage 2 und Pkt. 2.3) wurde klargestellt, dass die erfolgte Untersuchung der vorhandenen Potentiale und die Ausführungen zum künftigen Bedarf an Wohnbauflächen zum Nachweis der vorgesehenen 8 WE ausreichend sind. Eine weitere extensiven Siedlungsentwicklung der Gemeinde Großschwabhausen (über die geplanten 8 WE hinaus) ist nur auf der Grundlage eines gesamträumlichen Konzeptes möglich. Die künftige Entwicklung der Gemeinde Großschwabhausen erfordert z.B. eine Auseinandersetzung mit dem in den 1990-er Jahren entstandenen Wohngebiet „Gartensiedlung“ (ca. 50 WE), mit möglichen Umnutzungen im Gemeindegebiet sowie die Berücksichtigung der Entwicklung der Alters- und Haushaltsstruktur bei der Bedarfsermittlung.

Die Gemeinde Großschwabhausen plant mittelfristig keine extensive Siedlungsentwicklung (über die geplanten 8 WE hinaus). Sie hat sich jedoch dazu bekannt, bei Erfordernis (z.B. bei eventuellen langfristigen Erweiterungen oder bei im Ergebnis einer Gebietsreform entstehenden neuen Strukturen) ein gesamträumliches Konzeptes aufzustellen. Dieses soll als Handlungsrahmen für die weitere geordnete Siedlungsentwicklung der Gemeinde, einschließlich ihrer Ortsteile, dienen und wird mit den Nachbargemeinden, insbesondere mit der Stadt Jena abgestimmt. So wird gewährleistet, dass geplante Entwicklungen nicht im Widerspruch mit der Gesamtentwicklung der Region stehen werden.

## 2.3 Flächenbedarf für Wohnbauflächen und Bevölkerungsentwicklung

### Flächenbedarf für Wohnbauflächen

#### **Berechnung entsprechend den Zielen des Regionalplanes (RP-MT)**

Die Gemeinde Großschwabhausen liegt im Ländlichen Raum. Sie übernimmt selbst keine zentralörtliche Funktion und ist demzufolge ein nichtkategorisierter Ort. Nichtkategorisierte Orte sollen eine städtebaulich organische, der Einwohnerzahl angepasste Gesamtentwicklung gewährleisten.

Bei der Betrachtung zum Wohnbauflächenbedarf soll das Gebiet der Gemeinde Großschwabhausen mit ihren Ortsteilen (OT Hohlstedt mit Kötschau) als Einheit gesehen werden.

#### **Bestand und Potentiale**

Im Rahmen der Bauflächenplanung wurden in der Gemeinde Großschwabhausen und ihren Ortsteilen Bestandserfassungen durchgeführt. Dabei wurden einerseits leerstehende Wohneinheiten und andererseits Brachflächen bzw. Baulücken aufgenommen.

Die erfassten Daten des Leerstandes und der Baulücken bilden die Grundlage, um zu ermitteln, in welchem Umfang der überschlägig ermittelte Bedarf an Wohnbauflächen durch innerörtliche Reserven abgedeckt werden kann und nicht durch zusätzliche Baulandausweisungen gedeckt werden muss.

#### **Erfassung des Leerstandes: Stand 11/2015**

In der Gemeinde Großschwabhausen, einschließlich der Ortsteile, liegt kein Leerstand im Bereich der Wohnbebauung vor.

Auch in den Neubau am südwestlichen Ortsrand von Großschwabhausen, in dem der Kindergarten und 14 barrierefreie Wohnungen (10 2-Raum und 4 3-Raumwohnungen) untergebracht sind, sind Anfang 2016 die letzten Mieter eingezogen.

Der fehlende Leerstand wurde nach augenscheinlicher Begutachtung festgestellt und vom Bürgermeister bestätigt.

Kurzzeitige Leerstände nach aktuellem Verkauf der Immobilien bzw. durch Mieterwechsel wurden nicht als Potentiale betrachtet.

**Fazit:** Aufgrund leerstehender Wohneinheiten ergibt sich kein Potential von WE.

#### **Erfassung der Baulücken: Stand 10/2015 (siehe nachfolgende Tabelle und Anlage 1)**

Die Baulückenerfassung erfolgte in Abstimmung mit dem Bürgermeister der Gemeinde Großschwabhausen. Dabei wurden nur solche Grundstücke erfasst, die tatsächlich bebaubar sind (vorhandene Zuwegung,...). Die anrechenbaren Baulücken befinden sich ausnahmslos in Privateigentum.

Die vorhandenen Baulücken an der Bahn oder an der L 1060 sind auf Grund der Immissionsbelastung nach heutigen Gesichtspunkten nicht für eine Wohnbebauung zu vermarkten. Die Flächen in unmittelbarer Nähe der Hochspannungsleitung sind wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände nicht bebaubar. All diese Flächen bieten kein Potential für die Eigenentwicklung der Gemeinde und werden aus diesem Grund nicht mit betrachtet.

In Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt können Baulücken, die auf privaten Flächen, insbesondere auf innerörtlichem Gartenland liegen, bei der Flächenverfügbarkeit mit 50 % angesetzt werden. Dies trifft insbesondere auf die älteren Ortskerne zu, wo der „angrenzende Garten“ nur für eine Bebauung innerhalb der eigenen Familie genutzt wird und damit nicht für eine freie Bebaubarkeit zur Verfügung steht.

→ Annahme von 50 %, da maximal 50 % der vorhandenen Baulücken bebaut werden können.

Die Baulücken innerhalb von Wohnbauflächen wurden komplett für eine Wohnnutzung angerechnet. Für die Lücken, welche in den Gemischten Bauflächen liegen, erfolgt die Anrechnung nur hälftig.

Lage	Mögliche EFH / WE	Bauflächenart	Anzahl der WE im Eigentum der Gemeinde (x 0,5 aufgrund umgebende Mischnutzung)	Anzahl der WE (x 0,5 aufgrund Privateigentum)	Anzahl der WE (x 0,5 x 0,5 aufgrund Privateigentum/ Kirche und umgebende Mischnutzung)	Summe WE
Großschwabhausen		Wohnbaufl.				
	7	Wohnbaufl.		7 x 0,5		3,5
	1	Gem. Baufl.			1 x 0,5 x 0,5	0,25
Hohlstedt	1	Wohnbaufl.		1 x 0,5		0,5
	2	Gem. Baufl.			2 x 0,5 x 0,5	0,5
Kötschau	0	Wohnbaufl.				0
	0	Gem. Baufl.				0
<b>Gesamtsumme WE:</b>						<b>4,75 WE = 5 WE</b>

**Fazit:** Innerhalb der Ortslagen steht ein Potential an Baulücken von 5 WE zur Bebauung zur Verfügung.

**Erfassung der freien Bauplätze in B-Plan- und Satzungsgebieten:** Stand 10/2015 (siehe nachfolgende Tabelle 1)

Lage	Vorhandene Planung	Bauflächenart	Mögliche EFH / WE	Summe WE
Großschwabhausen	Ergänzungssatzung „Mittelwiesen“	Wohnbauflächen	1	1
Hohlstedt	B-Plan „In der Muster“	Wohnbauflächen	3	3
Kötschau			0	0
<b>Gesamtsumme WE:</b>				<b>4 WE</b>

**Fazit:** In B-Plan- und Satzungsgebieten steht in Großschwabhausen, einschließlich Ortsteil, ein Potential von 4 WE zur Verfügung.

→ **Insgesamt steht damit in Großschwabhausen ein Potential von 9 WE zur Wohnbebauung zur Verfügung.**

### Neubaubedarf nach Wohnungsbau-Durchschnitt

Die grundsätzliche Berechnung beruht auf den im jährlichen Durchschnitt tatsächlich realisierten Wohnungen in neu fertig gestellten Wohngebäuden bzw. durch Umnutzung realisierte Wohnungen und Wohnungen in anderen Gebäuden (*Grundlage: Thüringer Landesamt für Statistik*).

Die Bautätigkeit in der Gemeinde Großschwabhausen stellt sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

**Baufertigstellungen:**

Jahr	Neue Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen	neue Wohnungen durch Umbau / Umnutzungen und Wohnungen in anderen Gebäuden
2005	4 WE	3 WE
2006	2 WE	1 WE
2007	-	
2008	3 WE	3 WE
2009	-	-
2010	6 WE	-
2011	1 WE	1 WE
2012	-	-
2013	4 WE	-
2014	2 WE	-
<b>Gesamt</b>	<b>22 WE</b>	<b>8 WE</b>
<b>Summe (Gesamt-WE)</b>		<b>30 WE</b>

Thüringer Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2014)

Insgesamt konnten somit in diesem Zeitraum 30 Wohneinheiten geschaffen werden. Pro Jahr wurden somit im Zeitraum von 2005 bis 2014 durchschnittlich 3 Wohneinheiten umgesetzt.

**Wohnbauflächenbedarfsprognose:**

Bei der Wohnbauflächenbedarfsprognose wurde zunächst davon ausgegangen, dass sich die Entwicklung der vergangenen Jahre auch in der Zukunft entsprechend fortsetzt und sich auch für die nächsten Jahre ein Bedarf von 3 WE/Jahr einstellen wird. Das wurde jedoch seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes in der Stellungnahme zum Vorentwurf als unrealistisch eingeschätzt, da die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes „Clara-Zetkin-Straße“ (DDR-Bebauung / „Gartensiedlung“ / Erweiterung ab 1990) mit ca. 50 Wohngebäuden in den Jahren 1990 bis 2006, nicht berücksichtigt wurde (betrachtet wurde nur die Bautätigkeit und die Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2014). Die Ausweisung des Wohngebietes „Gartensiedlung“ stellt eine auf die Jahre 1990 bis 2006 beschränkte, ortsspezifische Siedlungsentwicklung dar und führte zu einem erheblichen Einwohnerzuwachs. Es bedarf einer detaillierten Auseinandersetzung mit dieser bisherigen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, die im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht geleistet werden kann.

Zur Klärung der Problematik fand am 03.02.2016 beim Thüringer Landesverwaltungsamt eine Beratung statt (siehe Anlage 2 und Pkt. 2.2 der Begründung), in deren Ergebnis zur weiteren Verfahrensweis folgendes festgelegt wurde:

- Die Erfassung und Bewertung der möglichen Bauflächen, Baulücken und Leerstände für die Gesamtgemeinde und die Wohnbauflächenbedarfsberechnung werden zum Nachweis der vorgesehenen 8 Baugrundstücke akzeptiert. Nicht akzeptiert wird die der vorliegenden Prognose zugrunde liegende Annahme einer Fortsetzung der Bautätigkeit in dem bisherigen Umfang. Die Prognose ist deshalb aus der Begründung zum Bebauungsplan herauszunehmen. In der Begründung ist die Anzahl der Bewerber aus Großschwabhausen für einen Bauplatz im Plangebiet zu ergänzen und darzulegen.
- Eine weitere extensive Siedlungsentwicklung der Gemeinde Großschwabhausen (über die geplanten 8 WE hinaus) ist nur auf der Grundlage eines gesamträumlichen Konzeptes möglich. Die künftige Entwicklung der Gemeinde Großschwabhausen erfordert z.B. eine Ausei-

nersetzung mit dem in den 1990-er Jahren entstandenen Wohngebiet „Gartensiedlung“ (ca. 50 WE), mit möglichen Umnutzungen im Gemeindegebiet sowie die Berücksichtigung der Entwicklung der Alters- und Haushaltsstruktur bei der Bedarfsermittlung.

Die Gemeinde Großschwabhausen plant mittelfristig keine extensive Siedlungsentwicklung (über die geplanten 8 WE hinaus). Unabhängig davon wird sie sich innerhalb der aus der geplanten Gebietsreform entstehenden neuen Strukturen um die Erstellung eines gesamtäumlichen Konzeptes bemühen, als Handlungsrahmen für die weitere, geordnete Siedlungsentwicklung von Großschwabhausen, einschließlich der Ortsteile. Bei der Erarbeitung des gesamtäumlichen Konzeptes wird die Stadt Jena, als eingestuftes Oberzentrum, einbezogen und es wird eine detaillierte Auseinandersetzung und Bewertung mit der bisherigen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung erfolgen.

Am Bebauungsplanverfahren für das Allgemeine Wohngebiet „Am Park“ wird die Stadt Jena ebenfalls beteiligt (Beteiligung am Vorentwurf und am Entwurf).

Der vorliegende Bebauungsplan stellt kein Angebot für Jenaer Bürger dar, sondern ist auf den Eigenbedarf der Gemeinde Großschwabhausen ausgerichtet. Aktuell liegen 10 schriftliche Anfragen für einen Bauplatz vor. Darüber hinaus sind 4 potentielle Bauherren, wegen fehlender Möglichkeiten in Großschwabhausen, von Ihren Anträgen zurückgetreten und haben einen Bauplatz in Bucha erworben. Nur ein Teil der Antragsteller kommt aus Großschwabhausen. Es gibt auch Druck von außen, was vor allem auf die gute Verkehrsanbindung, die günstige Lage von Großschwabhausen zwischen Weimar und Jena und die gute vorhandene Infrastruktur zurückzuführen ist. Zusätzliche Anfragen, überwiegend aus Jena, liegen vor. Diese sollen nachrangig berücksichtigt werden. Dass ausschließlich Bürger von Großschwabhausen die geplanten Baugrundstücke erwerben, kann die Gemeinde jedoch nicht garantieren. Hierfür gibt es auch keine Rechtsgrundlage.

Eine Flächenspendefunktion für die Stadt Jena wird mit der Planung (8 WE) nicht verfolgt. Eine Beeinträchtigung der Stadt Jena in ihrer Funktion als Oberzentrum wird durch die Planung in der vorgesehenen Größenordnung nicht gesehen.

## **Bevölkerungsentwicklung**

### **Entwicklung der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren:**

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist auch die Bevölkerungsentwicklung mit zu betrachten. Diese stellt sich in Großschwabhausen entsprechend folgender Tabelle dar. Dabei ist zu beachten, dass Hohlstedt mit OT Kötschau bis 2006 eine selbständige Gemeinde war. Für die Jahre 2005 und 2006 wurden also die Einwohnerzahlen der Gemeinde Hohlstedt und der Gemeinde Großschwabhausen addiert.

#### Bevölkerung der Gemeinde Großschwabhausen

	Jahr										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einwohner	1.087	1.077	1.066	1.072	1.069	1.085	1.037	1.029	1.026	1.034	1051

Thüringer Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2015)

In den Jahren 2005 bis 2010 blieben die Bevölkerungszahlen relativ konstant. In den letzten Jahren ist ein leichtes Absinken zu erkennen, jedoch sind die Verluste nicht dramatisch.

### **Prognose der Bevölkerungsentwicklung**

Am 07. September 2015 wurden die Ergebnisse der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausbe-  
rechnung (1. rBv) vom Thüringer Landesamt für Statistik veröffentlicht. Bei der regionalisierten

Bevölkerungsvorausberechnung wurden zunächst die Berechnungen für die kreisfreien Städte und Landkreise durchgeführt, aus deren Summe sich das Ergebnis für Thüringen ergibt.

Ausgangspunkt für die Kreis-Berechnungen ist der aktuelle Bevölkerungsstand zum 31.12.2014 nach Alter und Geschlecht.

Auf Grund der 1. rBv bleibt festzustellen, dass bis auf wenige Städte (Erfurt, Jena, Eisenach) der überwiegende Teil Thüringens von einem gravierenden Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2035 betroffen sein wird.

Nur in Bezug auf die Gesamtbevölkerung wird der Rückgang bis 2035 fast linear erfolgen, nicht jedoch für die einzelnen Altersgruppen. Insbesondere der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung wird steigen. Auch wenn zukünftig statistisch betrachtet pro Frau mehr Kinder geboren werden, hält der über den Gesamtzeitraum gemittelte Abwärtstrend bei den Neugeborenen bis 2035 an.

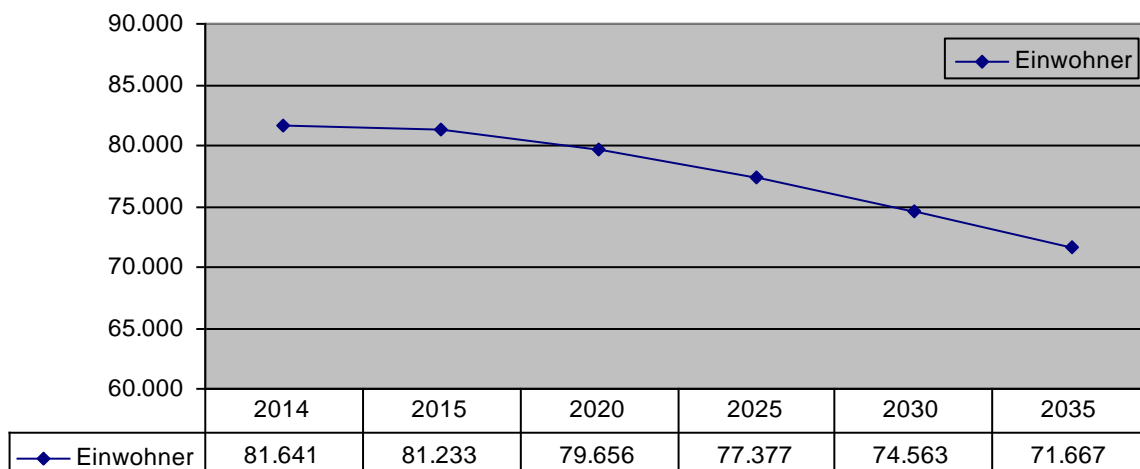
#### Bevölkerungsprognose des Landkreises Weimarer Land

Für den Landkreis Weimarer Land wurde von einer Einwohnerzahl von 81.641 Einwohnern (Stand 2014) ausgegangen. Im Rahmen der Berechnung wurde für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 71.667 prognostiziert. Das entspricht einem Verlust von 9.974 Einwohnern.

So hat der Landkreis Weimarer Land im Zeitraum 2014 – 2035 mit einem Bevölkerungsverlust von 12,2 % zu rechnen.

#### **Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung des Weimarer Landes**

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik – Stand: September 2015



#### **Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Großschwabhausen**

Für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes, insbesondere bezüglich des Wohnungsmarktes, ist auch die Prognose der Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung. Vom Thüringer Landesamt für Statistik wurde im Rahmen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBv) für die einzelnen Gemeinden die Bevölkerung zum Stand 31.12.2035 prognostiziert. Nach dieser Prognose wird Großschwabhausen 2035 eine Einwohnerzahl von 1040 haben. Dieser Wert liegt etwas höher als die Einwohnerzahl von 2014 und etwas unter der Einwohnerzahl von 2015.

Während die Einwohnerzahl des Kreises Weimarer Land zwischen 2014 und 2035 etwa um 12,2 % sinkt, bleibt sie im gleichen Zeitraum in Großschwabhausen annähernd unverändert (Anstieg um ca. 0,6 %). Zwischenergebnisse, beispielsweise für die Jahre 2020, 2025 und 2030

wurden für Großschwabhausen nicht veröffentlicht.

Auf der Grundlage der tatsächlich erfolgten Einwohnerentwicklung im Bereich der Gemeinde Großschwabhausen und der nach der 1. rBv. ermittelten Prognose für 2035, sowie unter Beachtung der durch den Regionalplan Mittelthüringen vorgegebenen Rahmenbedingungen, kann folgende Prognose zur Bevölkerungsentwicklung formuliert werden:

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Großschwabhausen wird sich in den nächsten Jahren, entgegen der prognostizierten Verluste für den Landkreis insgesamt, **auf relativ konstantem Niveau** bewegen. Im Jahr 2035 wird sich ein Wert einstellen, der sich zwischen den Einwohnerzahlen der Jahre 2014 und 2015 bewegt.

Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sind immer mit Unsicherheiten behaftet, da vor allem das zukünftige Wanderungsverhalten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer eingeschätzt werden kann. Hinzu kommt, dass die Bevölkerungsentwicklung u. a. auch von der wirtschaftlichen Entwicklung der nächsten Jahre sowie von politischen Entscheidungen abhängig ist. Dementsprechend ist das Prognoserisiko bei einem längeren Zeitraum relativ hoch.

Die Entwicklung der Geburtenzahlen wird auch künftig rückläufig sein, da die Müttergeneration sich anteilig verkleinert (es werden weniger Kinder geboren, der darin enthaltene geringere Mädchenanteil beeinflusst die Geburtenrate langfristig). Die natürliche Bevölkerungsbewegung wird auf diese Weise wesentlich beeinflusst. Vorhandene freie Bauflächen und infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Klinik, Einkaufsmöglichkeiten etc., aber auch die Nähe zu Weimar und Jena) und die gute Verkehrsanbindung werden weiterhin die Einwohner an den Ort binden und in geringem Umfang den Zuzug von Bauwilligen fördern. Vor allem wird aber der hohe Anteil an privatem Wohneigentum die Bürger an ihren Ort binden.

Bei den geplanten 8 WE und bereits 3 Anfragen von Bauwilligen aus dem Ort (für das Plangebiet) lässt die vorliegende Planung keinen Schaden für die Umlandgemeinden, insbesondere die Stadt Jena, erkennen.

### **Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnbauflächenbedarfsprognose**

Für eine verlässliche Wohnbauflächenbedarfsprognose muss die Bevölkerungsprognose mitbetrachtet werden. Dies wird im Rahmen der Erstellung eines gesamtäumlichen Konzepts für die Gemeinde Großschwabhausen erfolgen und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die Bevölkerung im Bereich der Gemeinde Großschwabhausen wird sich stabilisieren. Besonders die Nachfrage nach Bauland für individuelle Bauformen lässt auf eine Stabilisierung abzielen. Des Weiteren ist eine Stetigkeit in der Umsetzung von jährlichen Bauvorhaben erkennbar. Die Minimierung örtlicher Baulücken und die Nachfrage in der Gemeinde zeugen vom Interesse am Wohnort Großschwabhausen.
- Schwerpunkt ist die Stärkung des Wohn- und Arbeitsortes Großschwabhausen.
- Mit der Fertigstellung eines Objektes für barrierefreies Wohnen wurde auch der demographischen Entwicklung Rechnung getragen. Neben Einwohnern mit Handicap wird hier auch älteren Bewohnern der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, im Ort zu bleiben, auch wenn sie kein eigenes Grundstück mehr bewirtschaften können. In Kombination mit der Kindertagesstätte ist dieses Objekt ein hervorragendes Beispiel für „Mehrgenerationswohnen“, da alle Generationen voneinander profitieren können.  
Die bei Umzug frei werdenden Wohngrundstücke stehen dann wieder jüngeren Familien zur Nutzung zur Verfügung.
- Mit der Bereitstellung von Bauplätzen will die Gemeinde insbesondere junge Familien im Ort halten, die keine Möglichkeit haben, vorhandene Objekte nachzunutzen, um so einer drohenden Überalterung und rückläufigen Bevölkerungsentwicklung entgegen zu wirken.



Mit dem vorhandenen, stark begrenzten und eigentumsabhängigen Potential an Baulücken sowie den wenigen freien Baugrundstücken in den Bebauungsplan- und Satzungsgebieten, kann der Nachfrage nach Baustandorten längerfristig nicht mehr entsprochen werden. Die vorhandenen Potentiale von 9 WE befinden sich in Privateigentum und sind meist nicht kurzfristig oder nur für einen bestimmten Personenkreis (innerhalb der Familie) nutzbar. Mit den im Bebauungsplan „Am Park“ vorgesehenen Bauplätzen für 8 WE kann der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre abgedeckt werden.

## **2.4 Bebauungspläne und andere Planungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Park“ in Großschwabhausen liegen keine rechtsgültigen alten oder neuen Bebauungspläne vor.

## **3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **3.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Die Gemeinde Großschwabhausen liegt im Kreis Weimarer Land des Landes Thüringen. Sie ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen. Eingemeindet ist der Ortsteil Hohlstedt mit Köttschau.

Großschwabhausen liegt auf einer Hochebene in einem kleinen Muldental westlich der Muschelkalkanhöhen des Saaletals bei Jena, am Übergang in das Ackerbaugesbiet zwischen Apolda und Weimar. Die Landesstraße 1060 führt nördlich durch die Ortslage und die Bahntrasse Gera-Weimar (mit Halt im Ort) durchschneidet die Gemarkung.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand, im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage. Es hat eine Größe von 7350 m<sup>2</sup>. Betroffen sind Teile der Flurstücke 230 (geplante Baugrundstücke) und 229 (Erschließungsstraße Am Park) der Flur 2 der Gemarkung Großschwabhausen.

### **3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen von den verbleibenden Ackerflächen des Flurstücks 230 der Flur 2 der Gemarkung Großschwabhausen,
- im Osten von dem Wegeflurstück 256/3, Am Hohlstedter Weg,
- im Süden von den an die Straße Am Park (Flurstück 229) südlich angrenzenden Flurstücken 227/4, 227/6, 227/7, 226/7, 226/5, 225/8 und 225/9.

### **3.3 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

Die Straße Am Park zweigt rechtwinklig von der Straße Am Bahnhof (L1060) ab und erschließt ein vorhandenes Wohngebiet. Am Ende des Wohngebietes knickt die Straße wiederum rechtwinklig ab und mündet in den Hohlstedter Weg. An diesen Straßenabschnitt grenzt nördlich das Plangebiet an. Südlich ist die Straße teilweise bebaut, teilweise grenzen die Gärten der Grundstücke an, die von den umliegenden Straßen erschlossen werden.

In dem Straßenabschnitt liegen alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Erschließung des Planbereiches erforderlich sind. Der Straßenabschnitt selbst ist nur etwa zur

Hälfte in Bitumen ausgebaut (1. Abschnitt vom Hohlstedter Weg aus gesehen). Die andere Hälfte stellt sich als weitgehend unbefestigter Weg dar (wassergebundene Decke). Im Zuge der Maßnahme soll auch der zweite Straßenabschnitt befestigt und der 1. Abschnitt auf maximal 5,00 m verbreitert werden.

Die Flächen des gesamten Planbereiches (mit Ausnahme der Erschließungsstraße) werden vom Erschließungsträger erworben. Die Gemeinde schließt mit dem Erschließungsträger vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB ab, in dem auch alle erforderlichen Regelungen zur Erschließungsstraße getroffen werden.

### 3.4 Standortwahl

Die Erweiterungsmöglichkeiten der Gemeinde Großschwabhausen sind begrenzt, wie unter den Punkten 2.2 und 2.3 dargestellt (siehe dazu auch Anlage 1). Innerorts sind nur einzelne Baulücken vorhanden, die aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) oft nicht kurzfristig oder nur für einen eingeschränkten Personen (innerhalb der Familie) zur Verfügung stehen. Nach außen stellen die Bahnlinie und die Landesstraße im Norden, die Kaltluftschneise und die Friedhofserweiterungsfläche im Osten und die Hochspannungsleitung im Westen an drei Seiten die Begrenzungen dar. Der südliche Ortsrand ist harmonisch ausgebildet und eindeutig zur ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzfläche abgegrenzt. Nur der nördliche Ortsrand lässt geringfügige Erweiterungen zur Abrundung des Ortsrandes zu, soweit davon das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-14 „Zwischen Weimar, Apolda und Großschwabhausen“ nicht betroffen ist. Die Abgrenzung des Vorranggebietes im Regionalplan Mittelthüringen erlaubt nur einen geringen Spielraum, der mit dem Plangebiet in nördlicher Richtung ausgereizt ist. Durch den Anschluss des Standorts an eine vorhandene Erschließungsstraße, wird diese beidseitig genutzt und der Erschließungsaufwand für das Plangebiet optimal gestaltet. Damit wird dem Grundsatz flächensparenden Bauens entsprochen.

Auch im OT Hohlstedt mit der Ortslage Kötschau bieten sich keine sinnvollen Standortalternativen. In Hohlstedt war zwar im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes „In der Muster“ zu diesem Zeitpunkt eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit angedacht, jedoch ist diese gegenwärtig nicht aktuell. Mit der Eingemeindung von Hohlstedt nach Großschwabhausen haben sich die Prioritäten dahingehend geändert, dass die Gemeinde nunmehr bezüglich Ortserweiterungen das Hauptaugenmerk auf Großschwabhausen legt. Der Hauptort mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur soll in erster Linie als attraktiver Wohnort stabilisiert und weiterentwickelt werden. Hier ist auch die Nachfrage am größten, während sich die Vermarktung der noch freien Flächen im Wohngebiet „In der Muster“ in Hohlstedt in den letzten Jahren als schwierig erwies und eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes deshalb in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist.

Die Möglichkeit, durch aktives Flächenrecycling Wohnbauflächen zu schaffen, wurde geprüft. Recyclbare Flächen sind lediglich im Bereich des Bahngeländes vorhanden. Diese sind jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe der Bahn für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Zukünftig ist die Gemeinde bestrebt, vorrangig in Großschwabhausen die noch vorhandenen innerörtlichen Potentiale sowie die wenigen Möglichkeiten der Ortsentwicklung am Ortsrand zur Deckung des nachgewiesenen Bedarfs sinnvoll zu nutzen. Darüber hinaus sollen in Hohlstedt die Ortslage verdichtet (Lückenbebauung) und die noch freien Kapazitäten im Wohngebiet genutzt werden. Aktuell liegen bei der Gemeinde 10 Anfragen von jungen Familien für einen Bauplatz vor, davon kommen 3 Interessenten aus Großschwabhausen. Außerdem gibt es einen Bewerber für einen Bauplatz im Wohngebiet „In der Muster“ in Hohlstedt.

Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen (geplant sind 8 WE) kann nicht gewartet werden, bis sämtlich innerörtlichen Potentiale völlig ausgeschöpft sind. Wegen des Privateigentums sind die vorhandenen Flächen (Baulücken) meist nicht kurzfristig bzw. nur für einen eingeschränkten Personenkreis (innerhalb der Familie) nutzbar. Kann der Bedarf an Wohnbauflächen jedoch

nicht kurzfristig gedeckt werden, weichen die entsprechenden Bauwilligen auf Nachbarorte aus. Das hat auch negative Auswirkungen auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schule) und liegt nicht im Interesse der Gemeinde, denn diese vorhandenen Einrichtungen sind neben der günstigen Verkehrsanbindung ein wesentlicher Grund dafür, dass junge Familien sich entscheiden, in Großschwabhausen zu bleiben. Darüber hinaus unterstützt die Gemeinde alle Bestrebungen junger Leute, vorhandene Wohngrundstücke zu übernehmen und für eine zeitgemäße Wohnnutzung zu sanieren und umzubauen.

#### **4. PLANUNGSKONZEPT**

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan die große Nachfrage nach Baugrundstücken in Großschwabhausen zumindest zu Teil abdecken zu können. In den letzten Jahren wurden bereits zahlreiche Baulücken bebaut und mit der Ergänzungssatzung „Mittelwiesen“ drei Baugrundstücke geschaffen, von denen 2 bereits bebaut sind. So sind die vorhandenen Kapazitäten bald erschöpft. Neue Möglichkeiten müssen gefunden werden, um insbesondere junge Familien im Ort zu halten und die Bevölkerungsentwicklung positiv zu beeinflussen.

Die Gemeinde fand einen Erschließungsträger, der die für die Planung benötigten Flächen von den ortsansässigen Eigentümern problemlos erwerben und entwickeln kann. An die potenziellen Bauherren werden dann die erschlossenen Baugrundstücke verkauft.

Die geplante nördliche Ortserweiterung ist angepasst und verträglich. Sie lässt sich mit den Zielen der Raumordnung vereinbaren. Das Plangebiet ist teilerschlossen. Eine vorhandene Erschließungsstraße wird genutzt und muss lediglich in einem Abschnitt bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Erschließungsstraße bzw. des Hohlstedter Weges vorhanden (siehe Pkt. 3.3 der Begründung).

Über die Straße Am Park und den Hohlstedter Weg ist das Plangebiet an die L 1060 angebunden, die die Ortsdurchfahrtsstraße von Großschwabhausen darstellt. Der Bahnhof, mit Zugverbindungen in Richtung Weimar und Jena befindet sich direkt gegenüberliegend, auf der anderen Seite der L 1060.

Die Eigenheimgrundstücke haben eine ansprechende Größe zwischen 740 und 851 m<sup>2</sup>. Sie liegen alle direkt an der Erschließungsstraße.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplanes als Vegetationsflächen zu gestalten und mindestens mit einer Rasenmischung anzusäen.

#### **5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zugelassen werden:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.

Handelseinrichtungen sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind für das kleine Gebiet nicht erforderlich und werden deshalb ausgeschlossen. Dagegen soll beispielsweise ein kleines Café oder ein kleiner Fußpflegesalon ermöglicht werden.

Sofern die Wohnnutzung überwiegt, sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Damit soll beispielsweise die Nutzung einer kleinen Einliegerwohnung als Ferienwohnung als Ausnahme ermöglicht werden.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2- 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden nicht zugelassen, um den gewünschten Charakter des kleinen Gebietes (8 vorwiegend dem Wohnen dienende Grundstücke) gewährleisten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) und der Traufhöhe (TH = 4,3 m).

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (nördliche Fahrbahnkante = unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien zwischen Außenwänden und Dachhaut in Fassadenmitte gemessen (oberer Bezugspunkt).

Diese Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Durchgrünung bzw. Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage sowie ein gutes Einfügen der Gebäude in die umgebende Bebauung.

Voraussetzung für die Ausbildung des festgesetzten Grüngürtels zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aber auch zur Ausbildung eines traditionellen Ortsrandes, sind ausreichend große Grundstücke, bei gleichzeitiger Beschränkung der Versiegelung, damit gewährleistet ist, dass eine ausreichend große und auch nutzbare Hof- und Gartenfläche übrig bleibt.

## **5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Allgemeine Wohngebiet werden die offene Bauweise und die Errichtung der Gebäude als Einzelhäuser festgesetzt, um eine dem Gebietscharakter und der Umgebung angemessene Bebauung zu gewährleisten. Damit werden Baukörper nach den Erfordernissen des Investors und unter Berücksichtigung der Wünsche der Bauwilligen ermöglicht (10 konkrete Anfragen liegen bereits vor). Zur Anpassung der Baukörper an die Umgebung werden einige grundlegende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen haben die Bauherren die Möglichkeit, die baulichen Anlagen entsprechend den Erfordernissen und unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung zu variieren.

## **5.3 Verkehrsflächen**

Die neu anzulegenden Verkehrsflächen sind nur in der erforderlichen Breite zu befestigen. Die in der Planzeichnung angegebene Breite (5,0 m) ist die Breite des Straßengrundstücks und stellt damit den Höchstwert der Versiegelung dar. Lediglich im Einmündungsbereich zum Hohlstedter Weg erfolgt eine Verbreiterung auf 7,0 m (auf einer Länge von 12,0 m), als Aufstellfläche für die Feuerwehr. Durch entsprechende Beschilderung ist Parken in diesem Bereich auszuschließen und das Freihalten der Fläche zu gewährleisten.

Die Erschließungsstraße wird komplett als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

## 5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind mindestens 5,0 m vom Straßengrundstück zurückzusetzen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass diese Anlagen nicht vor den Wohnhäusern, sondern maximal in einer Flucht mit diesen angeordnet werden können. Anders ist es mit Stellplätzen. Diese dürfen uneingeschränkt, also auch vor den Garagen oder Carports (angrenzend an das Straßengrundstück) angeordnet werden.

Grenzbebauung für Garagen und Carports, im Rahmen der Zulässigkeit entsprechend Thüringer Bauordnung, ist möglich.

Zu Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) sowie § 14 (2) BauNVO wurden keine speziellen Festsetzungen getroffen. Sie sind damit allgemein zulässig (§ 14(1)) bzw. können als Ausnahme zugelassen werden (§ 14 (2)).

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig.

## 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Für die Zisternen zur Regenrückhaltung sowie zur Löschwasserbereitstellung wird eine entsprechende Fläche außerhalb der privaten Baugrundstücke festgesetzt. Zur Löschwasserbevorratung ist ein Zisternenvolumen von ca. 100 m<sup>3</sup> erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die Zisterne zur Regenrückhaltung etwa die gleiche Größenordnung erfordert. Dies ist allerdings durch den Erschließungsplaner rechnerisch nachzuweisen.

Die Mülltonnenstandplätze sind auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Am Entsorgungstag können die Mülltonnen in den Einfahrtsbereichen an den Straßenrand gestellt werden. Deshalb ist die Festsetzung separater Aufstellflächen nicht erforderlich.

## 5.6 Immissionsschutz

Spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen.

Die in Verbindung mit dem BImSchG erlassene Allgemeine Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, vom 26. August 1998, GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503) legt Immissionsrichtwerte fest.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten:

<b>tags</b>	<b>55 dB(A)</b>
<b>nachts</b>	<b>40 dB(A)</b>

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach der AVV Baulärm sind während der Bauphase Immissionsrichtwerte von tags ebenfalls 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten. Ausnahmen sind bei der Unteren Immissionsschutzbehörde zu beantragen.

In direktem Umfeld des Plangebietes sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen bekannt, auf Grund derer Konfliktsituationen in Form von Geruchs- oder Lärmbelästigungen hervorgerufen werden könnten.

Da Großschwabhausen eher dörflich geprägt ist, findet auch landwirtschaftlicher Verkehr statt. Nördlich grenzen unmittelbar die landwirtschaftlichen Flächen an. Zumindest zeitweise sind hier Konflikte bezüglich Lärm, Staub oder Geruch nicht zu vermeiden. Die vorgesehene Eingrünung der Wohngrundstücke trägt neben dem Ausgleich des baulichen Eingriffs auch dazu bei, die infolge der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen möglicherweise auftretenden Immissionen zumindest teilweise abzumindern.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan integriert. Detaillierte Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil B unter „Grünordnungsplan“ getroffen.

## 6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen Mindestanforderungen dar, um eine gewisse städtebauliche Qualität zu sichern. Sie orientieren sich an der Gestaltung der Bebauung im Umfeld des Plangebietes.

## 7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

### 7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist teilerschlossen. Die Erschließung erfolgt zunächst über die L 1060 und im weiteren Verlauf über die Straße Am Park oder den Hohlstedter Weg. Der parallel zur L 1060 verlaufende Verbindungsweg zwischen den beiden kommunalen Straßen stellt die eigentliche Erschließungsstraße des Plangebietes dar. Sie ist etwa zur Hälfte mit Bitumen und zur andern Hälfte mit einer wassergebundenen Decke versehen und soll im Zuge der Erschließung des Plangebietes komplett in Bitumen ausgebaut werden. Der bereits bituminierte Straßenabschnitt erschließt zwei südlich angrenzende Wohngrundstücke.

Darüber hinaus werden innerhalb des Planbereiches keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grundstückseinfahrten mit Anschluss an die Erschließungsstraße sowie die innere Erschließung der Baugrundstücke sind von jedem Grundstückseigentümer selbst zu regeln.

### 7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das Plangebiet liegt außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

Das Wohngebiet ist abwasserseitig öffentlich zu erschließen. Alle neu zu errichtenden abwassertechnischen Anlagen gehen zu Lasten des Erschließungsträgers. Sie sind entsprechend dem für abwassertechnische Anlagen gültigen Regelwerk bzw. entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Die Erschließungsplanung und die konkreten Anschlusswerte sind mit dem Regiebetrieb Abwasser Großschwabhausen abzustimmen.

Der Regiebetrieb Abwasser Großschwabhausen erbringt selbst weder Planungs- noch Bauleistungen. Die kostenfreie Übernahme der im öffentlichen Bereich hergestellten abwassertechnischen Anlagen durch den Regiebetrieb Abwasser ist in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Die erforderlichen Regelungen zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

#### Schmutzwasser

Das im Wohngebiet anfallende Schmutzwasser kann in den Kanal "Am Hohlstedter Wege" eingeleitet werden. Die vollbiologische Abwasserbehandlung erfolgt in der Abwasserteichanlage Großschwabhausen.

Der in der Straße "Die Weiden" befindliche Abwasserkanal DN 500 weist einen negativen Sohl-sprung auf. Die zusätzliche Ableitung von Schmutzwasser aus dem geplanten Wohngebiet über diesen Kanal ist im Hinblick auf die Gefahr von Ablagerungen nur nach der Ertüchtigung eines

ca. 15m langen Kanalabschnitts DN 500 möglich. Dies wird vom Erschließungsträger übernommen.

### Regenwasser

Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen soll Regenwasser vorzugsweise versickert werden. Erfahrungsgemäß sind die Böden in Großschwabhausen dafür jedoch nicht geeignet.

Möglich ist nach entsprechender Drosselung eine Einleitung in den Kanal DN 200 "Am Hohlstedter Wege". Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten zur Versickerung ist nunmehr eine Zisterne zur Drosselung der Einleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt. Für die ausreichende Bemessung der Größe der Zisterne und die hydraulischen Nachweise wird vom Erschließungsträger ein Erschließungsplaner beauftragt. Die erforderlichen Nachweise werden der Gemeinde Großschwabhausen vorgelegt.

## **7.3 Trinkwasserversorgung**

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist der Wasserversorgungszweckverband (WZV) Weimar.

Zur Trinkwasserversorgung der nördlich des Flurstücks 229 (öffentlicher Weg) geplanten Bau- und Landparzellen muss ein Ringschluss hergestellt und dazu ein etwa 80 m langer Versorgungsleitungsabschnitt verlegt werden. Hierzu nimmt der Erschließungsträger rechtzeitig Kontakt mit dem Wasserversorgungszweckverband auf, zwecks vertraglicher Regelung der zu erbringenden Leistungen.

Über die vorgelagerten Anlagen und Netze des WZV Weimar kann eine für die vorgesehene Nutzung des Gebietes vollumfänglich ausreichende Trinkwassermenge zur Verfügung gestellt werden.

Für die Trinkwasserbereitstellung und -lieferung sind die Vorschriften der bundesweit geltenden „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ in Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des Wasserversorgungsträgers und seinen technischen Anschlussbedingungen, bindend.

Der Vertrag zur trinkwasserseitigen Erschließung des Bebauungsplangebietes muss direkt zwischen dem Erschließungsträger und dem WZV Weimar abgeschlossen werden.

## **7.4 Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden aus der Sicht des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz (Landratsamt Weimarer Land) folgende Maßnahmen für notwendig erachtet:

- Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist eine Zisterne vorgesehen (Fassungsvermögen für Löschwasser: 96 m<sup>3</sup>/h). Die Löschwasserzisterne ist auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche, entsprechend den Festlegungen der DIN 14230, Fassung September 2012, herzustellen.
- Die Straßenverkehrsfläche im Planungsgebiet ist so herzustellen, dass ein Befahren mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr möglich wird. Hinsichtlich der hierzu geltenden Anforderungen wird auf die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken". Fassung Februar 2007, verwiesen. Die, auf Grund der o. g. Richtlinie, erforderlichen Fahrbahnbreiten müssen auch unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs ständig nutzbar sein. Durch Beschilderung bzw. Fahrbahnkennzeichnung ist hierauf hinzuweisen.  
Der o. g. Richtlinie muss auch die Zufahrt zu Löschwasserentnahmestellen entsprechen.

Im Bereich der Löschwasserentnahmestelle der Zisterne ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzustellen.

- Werden im Planungsgebiet Gebäude errichtet, bei denen der zweite Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr führt, so ist ein geradliniger Zugang für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Gebäude zu schaffen.

Eine genormte Löschwasserentnahmestelle steht im Umkreis von 100 m nicht zur Verfügung. Entsprechend Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (LRA, Herr Rade- stock) kann die Löschwasserzisterne der Gemeinde wegen der großen Entfernung (ca. 300 m Luftlinie) nicht genutzt werden. Die Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trink- wassernetz ist entsprechend Stellungnahme des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar absolut unmöglich. Deshalb wird zur Sicherung der Löschwasserversorgung eine Löschwass- erzisterne im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet. Hierzu trifft die Gemeinde die er- forderlichen Regelungen mit dem Erschließungsträger in einem städtebaulichen Vertrag.

Wie mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt (19.02.2016/ Herr Rade- stock), muss die LW-Zisterne folgende Bedingungen erfüllen:

- Lage auf öffentlicher Fläche und zugänglich für die Feuerwehr
- Fläche für die Feuerwehr: 7 x 12 m (kann auf befestigter, öffentlicher Straße sein)
- Größe: 96 m<sup>3</sup> für Löschwasser
- Eine Kombination mit Regenrückhaltung ist möglich, wenn gewährleistet ist, dass kein ver- schmutztes Oberflächenwasser eingeleitet wird (Absetzschacht + Filter vorschalten)
- Die Entfernung des festgesetzten Standortes von ca. 200 m bis zum letzten Haus des Plan- gebietes stellt kein Problem dar.

## 7.5 Fernmeldeversorgung

Zuständig ist die Deutsche Telekom Technik GmbH.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Es wird seitens des Versorgungsträgers darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterir- discher Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie ei- ner ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es wird daher darum gebeten, sicherzustel- len, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehin- derte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks- Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grund- stücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kos- tenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,



- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. ihre Meldung sind zu senden an:  
Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Informationseinholung zum aktuellen Anlagenbestand rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauausführenden über die Trassenauskunft <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>

im Internet oder über die Postadresse

Deutsche Telekom Technik GmbH,  
PTI 22 Planauskunft  
Mühlweg 16 Haus A,  
99091 Erfurt,  
Telefon 0361 651-7786, Fax 0391 58012 7991

zu erfolgen hat.

## 7.6 Elektroenergieversorgung/ Gasversorgung

Netzbetreiber für die Elektroenergieversorgung und die Gasversorgung ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN.

Im Planungsbereich besteht im östlichen Bereich Investitionsbedarf des Netzbetreibers. Damit die elektrische Leistung für die geplante Bebauung aus dem Stromversorgungsnetz bereitgestellt werden kann, ist der Ausbau bzw. die Erweiterung des Niederspannungsnetzes im „Hohlstädter Weg“ erforderlich! Deshalb ist der Netzbetreiber 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 Planung, Projektierung und Bauausführung werden nach Vertragsabschluss ca. drei Monate benötigt. Im Rahmen der nächsten Planungsschritte der Maßnahme, sind weitere Abstimmungen mit der TEN erforderlich. Als Ansprechpartner steht Herr Vogelsberg, Tel. 0361-652 3600, zur Verfügung.

Es wird um rechtzeitige Bedarfsanmeldung zur Sicherstellung einer fristgerechten Versorgung gebeten. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung können auf der Internetseite

<http://www.thueringer-energienetze.com/>

[Kunden/NetzanschlussNeuerordnungen\\_und\\_Mustervertraege.aspx](#)

eingesehen bzw. ausgefüllt und ausgedruckt werden. Es wird um Übergabe der vollständigen Unterlagen gebeten, damit rechtzeitig ein Netzanschlussvertrag angeboten werden kann. Für die Vorbereitung und Herstellung des Netzanschlusses werden nach Vertragsunterzeichnung ca. 6 Wochen benötigt.

Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand der TEN auftreten, wird für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ein entsprechender Auftrag benötigt.

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung verwiesen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Hierzu kann das Planauskunftsportal unter:

<http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx>.

verwendet werden.

### Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen

Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGVA3, BGVC22, VBG 40 und der freie Bauraum über den Kabeln so-

wie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

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 0,65 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 hier auf einen Mindestabstand von ca. 2,5m (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.

#### Zusätzliche Hinweise Gasversorgungsanlagen

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW Regelwerkes G459, G 462, G 463 und G472 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

Zum Schutz des Erdgas- Leitungsbestandes sind Mindestabstände bei Leitungsverlegungen zu fremden Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei parallel verlegten Leitungen ist ein lichter Mindestabstand von mindestens 0,4 m und bei Leitungskreuzungen ein Abstand von mind. 0,2 m einzuhalten. Bei Fremdbaumaßnahmen sind zu bestehenden Gasleitungstrassen Abstände von mind. 1,0 m zwischen Gasleitung und Rohrgraben einzuhalten. Der Abstand kann verringert werden, wenn der Reststreifen ausreichend Standsicherheit bietet oder das Erdreich gegen Nachrutschen gesichert wird, um Spannungen auf das Leitungssystem zu verhindern.

Tiefbauarbeiten in geschlossener Bauweise (z.B. Einsatz von Erdraketen) im Bereich von Gasleitungen sind ohne Sicherungsmaßnahmen nicht zulässig. Dazu sind an den Kreuzungsstellen Querschläge herzustellen, die Abstand und Lage eindeutig sichtbar machen. Die Querschläge sind bei Durchführung der Arbeiten durch Personal zu beaufsichtigen, die ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen einleiten.

Für die Pflanzabstände von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand Leitung Baumachse von > 2,50 m zu beachten. Besonders breit- und tiefwurzelnde Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

## **7.7 Abfallentsorgung**

- Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt nach den Grundsätzen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises sowie den gesetzlichen Regelungen des Bundes/ Landes.
- Mit Beginn der Nutzung ist das Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung durch Anforderung von Abfallgefäßen bei der Müllgebührenstelle (Tel. 03644/540-677 oder 675) anzuschließen.
- Um eine Abholung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug im Wohngebiet zu ermöglichen, sind die Straßenzüge und Kurvenbereiche entsprechend zu dimensionieren. Auf zu eng zur Fahrbahn stehende Beleuchtungsmasten, Elektrokästen und ähnliches, besonders in Kurvenbereichen ist zu achten (überhängende Hebeeinrichtung des Müllfahrzeuges).
- Sollte eine Abholung des Abfalls am Grundstück nicht möglich sein, so ist in Absprache zwischen Gemeinde und Entsorgungsfirma ein Stellplatz/Abholplatz für die anfallenden Abfälle einzurichten.
- Die Zustimmung der Unteren Abfallbehörde wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Nutzer des Grundstücks seine Abfälle auf seine Kosten an eine für ein Müllfahrzeug gut erreichbare Stelle in der Ortslage bringt, wenn eine Abholung am Grundstück nicht möglich ist.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

Spezielle Hinweise zum Denkmalschutz werden nicht getroffen, da für den Planbereich oder die unmittelbare Umgebung keine denkmalschutzrechtlichen Belange bekannt sind.

Zur archäologischen Denkmalpflege wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit Erdarbeiten, beim Auffinden von Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen, auffälligen Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten, etc., gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz, unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen ist. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern. Die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen.

Die Termine zur Erschließung des Baugebietes sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie/ Archäologische Denkmalpflege, mindestens 14 Tage vorher bekannt zu geben, so dass durch das Amt eine archäologische Kontrolle der Erdingriffe erfolgen kann. Ebenso ist jeweils der Baubeginn der einzelnen Häuser ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

## **9. ALTLASTEN**

Innerhalb der festgelegten Planungsgrenzen für o.g. Vorhaben sind der zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Weimarer Land, keine Altlasten, Altstandorte sowie altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Sollten der Gemeinde Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des festgelegten Planungsbereiches vorliegen, ist die zuständige Fachbehörde (Umweltamt des LRA Weimarer Land) unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angegriffen, so ist das Landratsamt Weimarer Land, Umweltamt, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

## **10. SPEZIELLE HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG**

### **10.1 Hinweise zu Erdaufschlüssen**

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

### **10.2 Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft**

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz Nr. 31/2011) liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zum Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-14 – Zwischen Weimar, Apolda und Großschwabhausen.

Das Plangebiet selbst liegt demzufolge nicht im Vorranggebiet. Für die Bebauung wird der schmale Spielraum am nördlichen Ortsrand, den das ausgewiesene Vorranggebiet zulässt, genutzt.

Der Standort des Plangebietes liegt im Außenbereich und nimmt ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche ein. Ein sparsamer und effektiver Flächeneinsatz/ -verbrauch muss grundsätzliches Ziel aller in Bezug zu Flächen stehenden Planungen und Baumaßnahmen sein.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Der Standort „Am Park“ berücksichtigt den Grundsatz flächensparenden Bauens, da eine vorhandene Erschließungsstraße durch Bebauung der 2. Seite genutzt wird. Durch die geplante einzeilige Bebauung wird der geringe Spielraum genutzt, den das nördlich angrenzende Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung zulässt (Plangebiet liegt im Übergangsbereich).

Für Flächenneuausweisungen stehen in Großschwabhausen nur noch wenige Flächen zur Verfügung. Durch die Bahn und die viel befahrene Landesstraße, die vorhandene Hochspannungstrasse, die freizuhaltende Kaltluftschneise, die Erweiterungsfläche für den Friedhof sowie die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung, sind die Möglichkeiten für Siedlungserweiterungen begrenzt (siehe Anlage 1). Auch in den Ortsteilen stehen keine geeigneten Flächen für Siedlungserweiterungen zur Verfügung.

Die Möglichkeit der Bebauung des Planbereiches wurde im Vorfeld mit dem Landwirtschaftsamt Sömmerda abgeklärt. Vom Landwirtschaftsamt liegt eine Genehmigung (vom Juni 2015) zu einem Kaufvertrag vor. In der Genehmigung wird darauf hingewiesen, dass bekannt ist, dass das Teilgrundstück zur Bebauung vorgesehen ist. Die Genehmigung wird u.a. wie folgt begründet:

- Die Verkleinerung des Grundstücks führt nicht zu unwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmöglichkeiten, da weiterhin über 30.000 m<sup>2</sup> für die landwirtschaftliche Nutzung verbleiben.
- Der Erwerb dieses Grundstücks widerspricht nicht den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Es besteht demzufolge keine Gefahr für die Agrarstruktur.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A3 werden innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Die vorgesehene Baum-/ Strauchhecke trägt zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Immissionen bei, die bei Ernte, Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz, Düngung etc. nicht zu vermeiden sind. Sie dient damit, neben dem erforderlichen Ausgleich, auch dem Schutz des Wohngebietes und der Vermeidung von Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Mit dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen wird die A/E- Maßnahme vor Realisierung im Detail abgestimmt.

Bereits jetzt hat sich der Erschließungsträger mit dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen aus praktischen Erwägungen dazu verständigt, dass um die äußere Hecke (Maßnahme A1) ein zusätzlicher Freihaltestreifen von 5 m Breite gewährleistet wird, zwecks geregelter Zugänglichkeit der Maßnahmenfläche während der Herstellung und Pflege. Da dieser Streifen außerhalb des Planbereiches liegt, kann er im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, wurde jedoch einvernehmlich vereinbart (siehe Anlage 3 der Begründung).

Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen und die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme wurden dem Bewirtschafter bereits angezeigt, um mögliche Sanktionen und Rückforderungen von Fördermitteln zu vermeiden und eine vorausschauende betriebswirtschaftliche Planung zu garantieren. Der Planbereich wird nicht mehr vom Agrarbetrieb bewirtschaftet.

Hinweis:

Im Vorhabengebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Es ist auch nicht beabsichtigt, in absehbarer Zeit ein Verfahren neu einzuleiten.

### **10.3 Hinweise zu Munitionsfunden**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich, entsprechend vorliegender Stellungnahme des zuständigen Unternehmens, keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht.

Für diese Stellungnahme der zuständigen Firma Tauber Delaborierung GmbH aus Erfurt zur Kampfmittelgefährdung wurde in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des eigenen Firmenarchivs recherchiert.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass punktuelle Vergrabungen von Kampfmitteln, wie es zu Kriegsende überall in Deutschland üblich war, sowie Munitionseinzelfunde, nicht ausgeschlossen werden können.

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## **11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind in die Begründung integriert und im Teil B unter den Punkten „Grünordnungsplan“ und „Umweltbericht“ ausführlich erläutert.

## **12. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Erschließungsträger hat die erforderlichen Flächen für das geplante Wohngebiet von dem Privateigentümer erworben. Das Landwirtschaftsamt Sömmerda hat die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung bereits freigegeben. Die Pachtverträge mit dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen werden für den Planbereich rechtzeitig gekündigt. Entsprechende Vorabstimmungen sind bereits erfolgt. Bereits jetzt werden die Flächen nicht mehr vom Agrarbetrieb bewirtschaftet.

Der Erschließungsträger erschließt das Plangebiet auf eigene Kosten.

Zur Erschließung des Gebietes werden die entsprechenden Details zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde Großschwabhausen im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag und bezüglich der Ver- und Entsorgung in vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, geregelt.

Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen und soll mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Kraft treten. Er soll im Wesentlichen folgende Regelungen enthalten:

- Regelungen zur Eigentumsübernahme der Flächen im Plangebiet und zum Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke;
- Regelungen zur Art und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen;
- Regelung der Abwassereinleitung auf satzungsrechtlicher Grundlage;
- Regelungen zur Kostenübernahme für Erschließungsmaßnahmen, Erschließungsplanung und Bebauungsplan
- Regelungen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:
  - Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen A3 erfolgt spätestens eine Vegetationsperiode nach der Erschließung des Wohngebietes, die der Maßnahme A1 und A2 spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Rohbaus des jeweiligen Wohngebäudes.
  - Zuständig für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (A1 bis A3) ist der Erschließungsträger. Er verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde, alle Maßnahmen umzusetzen (bzw. die Maßnahmen

- A1 und A2 vertraglich an die Käufer der einzelnen Baugrundstücke zu binden) und die Fertigstellung bzw. Endabnahme der Maßnahmenflächen unter Zuhilfenahme eines fachkundigen Planungsbüros zu dokumentieren und entsprechend der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
  - Die Maßnahmen A1 und A2 werden durch den jeweiligen Eigentümer der zukünftigen Baugrundstücke umgesetzt. Bei Erwerb ihres Baugrundstückes verpflichten sich die zukünftigen Grundstückseigentümer gegenüber dem Erschließungsträger vertraglich, die Maßnahmen A1 und A2 sachgerecht gemäß der Beschreibung im Maßnahmenblatt umzusetzen. Als Hilfestellung zur Umsetzung wird den Grundstückskäufern eine Plangrundlage mit Angaben zu den einzuhaltenden Flächengrößen, Pflanzabständen, Pflanzenarten und Pflanzqualitäten vorgegeben.
  - Maßnahme A3 wird durch den Erschließungsträger im Rahmen der Erschließung des Gebietes umgesetzt.
- Regelungen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz (siehe Hinweise zum Artenschutz in der Planzeichnung)

Die Regelungen mit dem Bewirtschafter der landwirtschaftlichen Flächen obliegen dem Erschließungsträger.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes: **7.302 m<sup>2</sup>**

Flächenbezeichnung	Größe in ha	%
räumlicher Geltungsbereich	7.302 m <sup>2</sup>	100,00 %
abzügl.: Verkehrsfläche:	- 882 m <sup>2</sup>	12,08 %
abzügl.: Fläche für Ver- und Entsorgung	- 111 m <sup>2</sup>	1,52 %
abzügl.: Öffentliche Grünfläche	- 173 m <sup>2</sup>	2,37 %
Differenz (= Nettobauland)	6.136 m <sup>2</sup>	( 84,03 %)
davon überbaubare Fläche (= Baufeld)	1.841 m <sup>2</sup>	25,21 %
davon nicht überbaubare Fläche (Gärten und Ausgleichsmaßnahme A1)	4.295 m <sup>2</sup>	58,82 %

### 14. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Vorhabens wird vom Erschließungsträger übernommen. Die entsprechenden Regelungen erfolgen zwischen der Gemeinde Großschwabhausen und dem Erschließungsträger im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Er tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Kraft.

Der Erschließungsträger verkauft die erschlossenen Baugrundstücke an die potenziellen Bauherren.

Für die Gemeinde Großschwabhausen fallen keine Erschließungskosten an.

