



GEMEINDE SCHWABHAUSEN
LANDKREIS GOTHA

BEBAUUNGSPLAN
„AM FINKENFLUG“

- Vorentwurf -

BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

GEMEINDE SCHWABHAUSEN
über: Gemeinde Drei Gleichen
Schulstraße 1
99869 Drei Gleichen, OT Wandersleben

Planverfasser:

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten
Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

Fax: 03621 · 29 160

info@planungsgruppe91.de

Gotha, im August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	4
1. ALLGEMEINES	6
1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	6
3. RECHTSVERHÄLTNISSE	8
4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	9
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)	10
5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)	10
5.3 Flächennutzungsplan (FNP)	12
5.4 Landschaftsplan	12
5.5 Schutzgebiete	13
6. PLANUNG	13
6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	13
6.2 Allgemeine Ziele	13
6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3.1 Art der baulichen Nutzung	14



6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.3	Bauweise	16
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	17
6.5	Erschließung	17
6.6	Grünflächen	18
6.6.1	Private Grünflächen	18
6.6.2	Öffentliche Grünflächen	18
6.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.9	Darstellungen ohne Normcharakter	20
7.	FLÄCHENBILANZ	20
8.	KOSTEN	21
	HINWEIS	22
	VERFAHRENSVERMERKE	22



VORBEMERKUNG

Innerhalb des Gewerbegebietes im Nordosten der Ortslage Schwabhausen befindet sich das leerstehende Gelände eines ehemaligen Baumarktes. Um der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegenzuwirken, strebt die Gemeinde Schwabhausen eine Nutzungsänderung für das Gelände durch Überplanung mit einem Bebauungsplan an. Neben dem aufgegebenen Baumarktareal wurden ebenfalls der nördlich gelegene Gewerbebetrieb, die südlich gelegenen Garagen sowie die südöstlich gelegenen großflächigen Gemeinbedarfsanlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Allgemeines Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorliegenden Gemengelage



Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte mit Gebäudebestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein ca. 40 Meter breiter Gehölzstreifen, der die im Osten des Geltungsbereiches gelegenen Gemeinbedarfsnutzungen deutlich vom übrigen Plangebiet abgrenzt. Auf dieser Gehölzfläche befinden sich gemäß Offenlandbiotopkartierung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zwei gesetzlich geschützte Biotop, „Streuobstbestand auf Grünland“ sowie „Streuobstbestand auf stark verbuschtem Unterwuchs“.

Die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzte Teilfläche südlich der Straße „Am Finkenflug“ beinhaltet den leerstehenden Baumarkt, der perspektivisch einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Auf der nördlichen Straßenseite befindet sich das Betriebsgelände eines ortsansässigen Gewerbebetriebs.

Die mit Garagen bebaute Fläche südlich des Geländes des ehemaligen Baumarkts ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungsleitstelle“ festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer neuen Rettungsleitstelle für den Landkreis Gotha von behördlicher Seite geplant.

Ansässige Gemeinbedarfsnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes sind der gemeindliche Bauhof einschließlich Lager, das Sportlerheim mit dem dazugehörigen Sportplatz und Vereinsräume für den Verein „Historisches Landleben“, den Kleintierzuchtverein sowie den Schützenverein. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des östlichen Teilbereiches ein einzelnes Wohngebäude.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Mustergarten, welcher entsprechend der vorhandenen Nutzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll.



1. ALLGEMEINES

1.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung der Gemengelage innerhalb Plangebietes durch die Überplanung des Geländes des leerstehenden Baumarktes und der angrenzenden Garagen, die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfs- und Gewerbenutzungen sowie die planungsrechtliche Sicherung des von übergeordneter Stelle geplanten Neubaus einer Rettungsleitstelle für den Landkreis Gotha.

1.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Behebung eines städtebaulichen Missstandes
- Aktivierung brachliegender Flächenpotenziale,
- Städtebauliche Ordnung einer bisher ungeordneten Gemengelage
- Ergänzung der im Umfeld des Plangebiets bestehenden Bebauung,
- Stärkung der Nahversorgung im Gemeindegebiet durch Schaffung von Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben,
- Planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfsnutzungen.

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Gemeinde Schwabhausen und umfasst eine Fläche von ca. 8,6 Hektar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen:

die Flurstücke 48/9, 121/3, 121/5, 122/3, 122/4, 123/5, 123/6, 123/7, 126/3, 126/4,
 127/3, 127/4, 128/5, 128/6, 128/7, 129/3, 129/4, 129/5, 130/5, 130/6,
 130/8, 131/3, 131/5, 131/6, 131/8, 132/5, 132/6, 139/2, 141, 143/1,



143/2, 143/3, 143/5, 144/3, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 146/2,
146/4, 147/3, 147/5, 147/9, 150/6, 152/11, 152/17, 160/28 sowie
Teilflächen der Flurstücke 48/13, 131/7, 149/5 und 152/18.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Straßenparzelle mit der Flurstücknummer 48/13, durch die Flurstücke 120/2, 121/1, 122/1, 123/2, 126/1, 127/1, 128/3, 129/1, 130/3, 130/7, 131/9, 132/7, 142 und 144/11 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen sowie die Flurstücke 92/4 und 94 in der Flur 10 der Gemarkung Schwabhausen.
- Im Süden durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Flurstücks 149/5, durch die Flurstücke 152/15, 48/10, 147/10, 147/6, 146/5, 149/7, 146/6, 150/5, 139/1 und 138/1 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen.
- Im Osten durch die Flurstücke 132/1, 133, 134, 135, 136, 137 und 138/2 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen.
- Im Westen durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Straßenparzelle mit der Flurstücknummer 152/18 sowie die Flurstücke 152/16, 152/10, 152/12, 160/27 und 160/29 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen.





Abb. 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Quelle: Geoproxy Thüringen, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Finkenflug“ sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90).



Zu beachten sind darüber hinaus auf Bundes- und Landesebene geltende Fachgesetze und Verordnungen, so u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG), die Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BartSchV) sowie die Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Für die Gemeinde Schwabhausen liegt kein gültiger Flächennutzungsplan vor. Da dringende Gründe – die Behebung eines städtebaulichen Missstandes in einer städtebaulich ungeordneten Gemengelage – planerisches Handeln erfordern, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Finkenflug“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 5. Oktober 2021 beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan begründet die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in einer für die zukünftige Nutzung zweckmäßige Lage, Form und Größe (§ 45 BauGB).



5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) des Freistaates Thüringen formuliert das Leitbild für die Siedlungsentwicklung u.a. wie folgt:

Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.“ (LEP 2025, Kap. 2.4, S.33)

Im Grundsatz 2.4.2 des LEP 2025 heißt es: „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, Kap. 2.4, S. 35)

Mit der Überplanung einer derzeit ungenutzten Gewerbebrache sowie der planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsanlagen steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2025.

5.2 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

Der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011, Karte 1-1: Raumstruktur) weist das Gebiet der Gemeinde Schwabhausen als ländlichen Raum aus. Der nächstgelegene Ort mit zentralörtlicher Funktion ist die Stadt Gotha als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT 2011 ist der Standort „Am Finkenflug“ als Siedlungsbereich ausgewiesen.



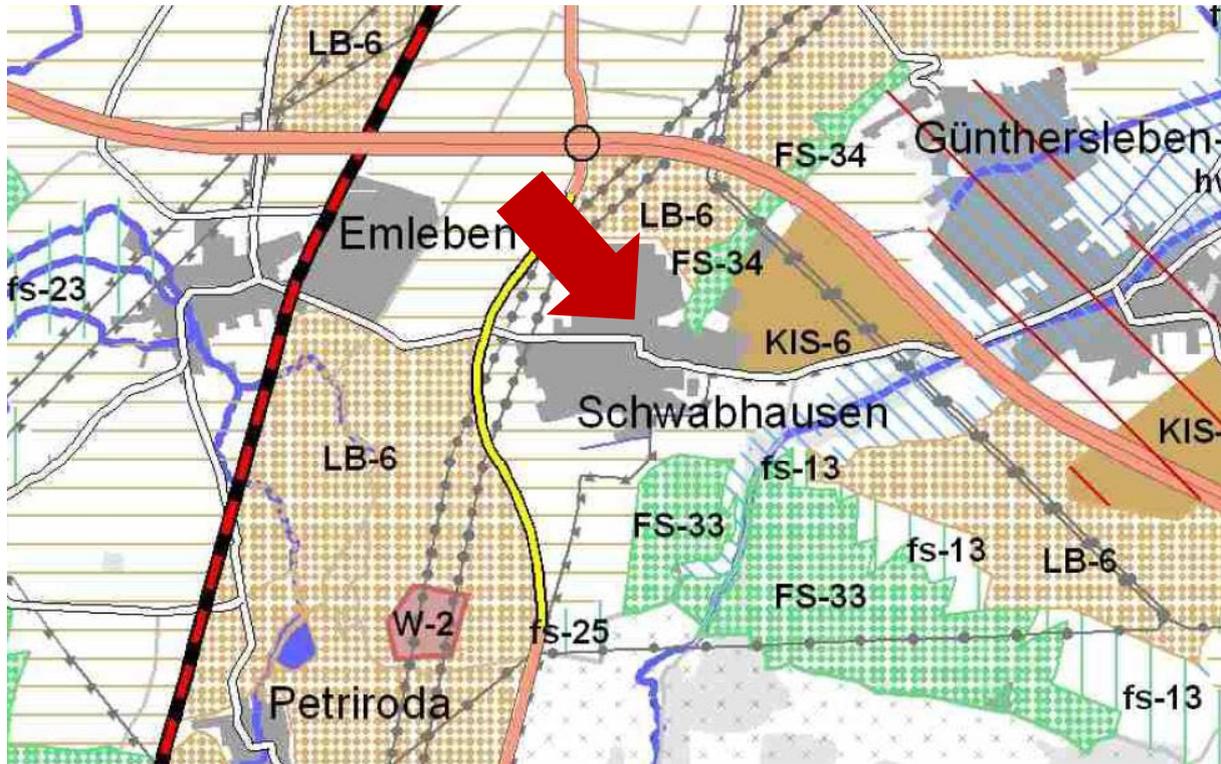


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011. Der Pfeil zeigt die räumliche Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine im Regionalplan festgesetzten Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

Im Nordosten grenzt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-34 „Wald zwischen Günthersleben und Schwabhausen“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete 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 2011, Kap. 4.1.1, S. 58).“

Eine Beeinträchtigung des benachbarten Vorranggebietes durch die Planung wird nicht erwartet.



5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Schwabhausen liegt kein gültiger Flächennutzungsplan vor. Da dringende Gründe – die Behebung eines städtebaulichen Missstandes in der städtebaulich ungeordneten Gemengelage – planerisches Handeln erfordern, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

5.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ (INL, 1996) zuzuordnen. Das Plangebiet ist dort zum überwiegenden Teil als bebauter Bereich gekennzeichnet. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen gesetzlich geschützten Biotopie sind in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes als „besonders geschützte Biotopie“ mit dem Pflegeschwerpunkt „Streuobstwiesen“ und dem Ziel des Erhalts und der Pflege der besonders schutzwürdigen Lebensräume gekennzeichnet. Konkrete Entwicklungsziele für den bereits bebauten Teil des Plangebietes sind in der Entwicklungskonzeption nicht dargestellt.

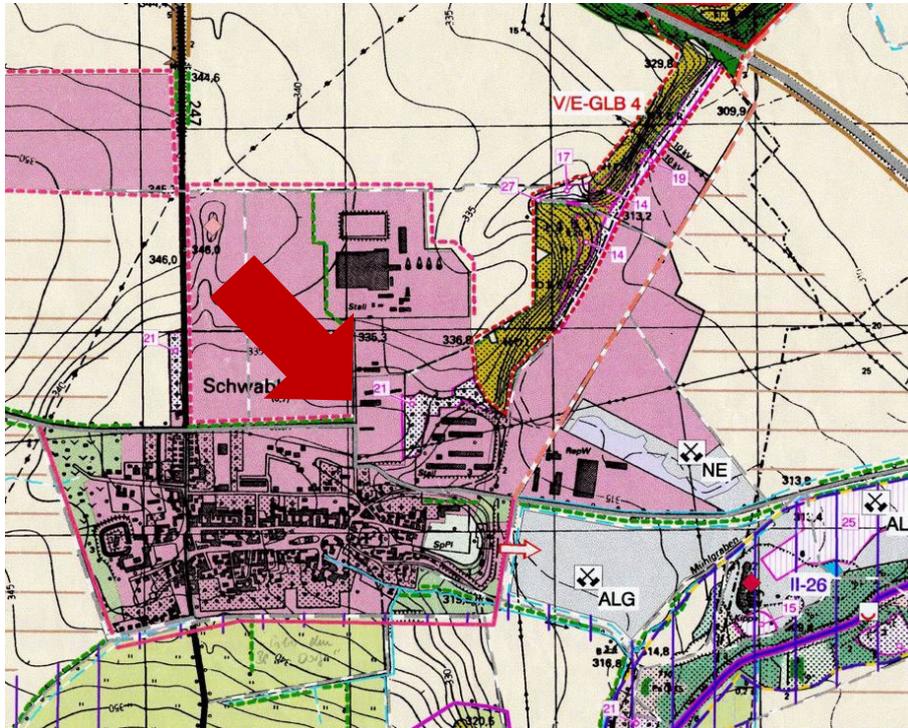


Abb. 4: Auszug aus Blatt 4 der Karte „Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplans „Teilraum Neudietendorf“ (INL, 1996)



5.5 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Schutzgebiete des Naturschutzes berührt. Das dem Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet ist das EU Vogelschutzgebiet Nr. 29 „Ohrdrufer Muschelkalkplatte und Apfelstädtäue“, welches sich ca 500 Meter südöstlich des Geltungsbereiches befindet. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

6. PLANUNG

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitten 1.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine städtebauliche und landschaftsverträgliche Ordnung des Plangebietes gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

6.2 Allgemeine Ziele

Mit dem Bebauungsplan wird die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Bebauungsplangebiet gesichert und Bauplanungsrecht der Nutzung und der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE), Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO EZH), Flächen für den Gemeinbedarf im westlichen Teil sowie als Dörfliches Wohngebiet (MDW), Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen im östlichen Teil geschaffen.

Im Plangebiet sind zudem die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu gewährleisten.



6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes ist als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird begründet durch die städtebauliche Prägung dieses Teilbereiches durch bestehende gewerbliche Nutzungen.

Die Festsetzung des Teilbereiches des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO ermöglicht die Errichtung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt.

Die Unzulässigkeit dieser Nutzung wird mit zu erwartenden Belästigungen aus Lärm sowie der mangelnden Anpassungsfähigkeit an die im näheren Umfeld angestrebte Konzentration von Gemeinbedarfseinrichtungen begründet.

Das Gelände des ehemaligen Baumarktes ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Als zulässige Nutzung setzt der Bebauungsplan Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² fest. Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet somit unzulässig.

Die Grundstücksfläche des im Osten des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 143/2 vorhandenen Wohngebäudes ist als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird begründet durch das Anliegen der Gemeinde, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegende Gemengelage zu ordnen und zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a der BauNVO ermöglicht neben der Errichtung von Wohngebäuden ebenfalls die Errichtung von



Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe sowie die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlung einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die entstehende Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen sind als nicht zulässig festgesetzt. Die Unzulässigkeit dieser Nutzung wird vor dem Hintergrund der mangelnden Anpassungsfähigkeit sowie möglicher Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen begründet.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im Plangebiet Windenergieanlagen als Nebenanlagen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Ortsbild als nicht zulässig festgesetzt.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebiete GE 1 und GE 2 mit 0,8 festgesetzt, womit dem in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen entsprochen wird. Ziel ist es, die für Gewerbenutzungen zur Verfügung stehenden Flächen wirtschaftlich ausnutzen zu können.

Angelehnt an den für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswert ist für das als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzte Baugebiet SO EZH ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für das als Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzte Baugebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Damit wird der in § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert von 0,6



unterschritten. Die Unterschreitung des Orientierungswertes wird begründet mit der in § 19 Abs. 4 BauNVO enthaltenen Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % durch Nebenanlagen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 würde vor dem Hintergrund dieser Regelung einen Versiegelungsgrad von bis zu 80 % ermöglichen, der einem Gewerbegebiet gleichkommen würde. In Hinblick auf den hohen Anteil an Grünstrukturen, insbesondere das geschützte Biotop, im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen, ist es das Planungsziel der Gemeinde Schwabhausen, die Versiegelung in diesem Bereich zu reduzieren.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in den Baugebieten GE 1, GE 2 sowie SO EZH auf 11 Meter und im Baugebiet MDW auf 9,00 Meter über der im jeweiligen Baugebiet festgesetzten unteren Bezugshöhe über NHN festgesetzt.

Die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet eine harmonische Integration der Neubebauung in die umgebende Siedlungsstruktur. Durch die Bezugnahme der Höhen der baulichen Anlagen auf die festgesetzten unteren Bezugshöhen in Meter über NHN wird eine das bestehende städtebauliche Gefüge störende Überhöhung einzelner Baukörper über dem Bestandsgelände ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung durch technisch bedingte Aufbauten ermöglicht die flexible Ausgestaltung von Schornsteinköpfen, Antennen etc. sowie die Errichtung von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen, die in ihrem Erscheinungsbild der Baukubatur untergeordnet sind.

6.3.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist in den Baugebieten GE 1, GE 2 und SO EZH unter Bezugnahme auf § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Als Abweichung ist unter Punkt 3 der Textfestsetzungen für die Gebäudelängen der baulichen Anlagen keine Längenbegrenzung festgesetzt. Diese Festsetzung liegt darin begründet, dass für Gewerbehallen oder Einzelhandelsbetriebe in Abhängigkeit von betrieblichen Abläufen Längen von mehr als den in der offenen Bauweise zulässigen 50 Meter erforderlich sein können.



Im Baugebiet MDW ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gesamtlänge der auf diese Weise errichteten Gebäude ist auf 50 Meter begrenzt.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches, sind die dortigen Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hinsichtlich der Zweckbestimmungen erfolgt eine Gliederung des Areals in die Nutzungen „Sport- und Freizeitzentrum“ und „Bauhof“.

Als Neuplanung ist im Südwesten des Geltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungsleitstelle“ festgesetzt. Wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt dient diese Festsetzung der Umsetzung einer Planung von übergeordneter Stelle zur Errichtung einer neuen Rettungsleitstelle für den Landkreis Gotha.

Der im Bestand vorhandene Sportplatz ist im Bebauungsplan als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen zulässig, die ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dienen (z.B. Fußballtore, Ballfangzäune, Spielerbänke).

6.5 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Schwabhausen. Die im Osten des Geltungsbereiches gelegene Straße „Am Finkenflug“ erschließt die als Gewerbegebiete festgesetzten Baugebiete GE 1 und GE 2. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie die südlich daran angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungsleitstelle“ werden von Westen durch die Industriestraße erschlossen. Die Erschließung des als Dörfliches Wohngebiet festgesetzten Baugebiets sowie der als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen ist über eine Zufahrt von der südlich des Plangebietes verlaufenden Wechmarer Straße gewährleistet. Da die Erschließung des als dörflichen Wohngebiets festgesetzten Baugebiets über als



Gemeindbedarfsflächen festgesetzte Flächen erfolgt, ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 143/2 festgesetzt.

Der im Bestand vorhandene Ausstellungsgarten im Nordosten des Geltungsbereiches ist durch eine am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang verlaufende Straße erschlossen.

6.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt sowohl private, als auch öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen fest, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes im Sinne des Natur- und Klimaschutzes sicherzustellen.

6.6.1 Private Grünflächen

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, auf den Flurstücken 132/5 und 141, befindet sich ein privater Ausstellungsgarten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsgarten“ festgesetzt, um die bestehende Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

6.6.2 Öffentliche Grünflächen

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ festgesetzt. Bei den festgesetzten Flächen handelt es sich um im Bestand vorhandene Gehölzstrukturen, die durch die Festsetzung als Grünflächen langfristig gesichert werden sollen.



6.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit der Ziffer „1“ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß der Festsetzung unter Punkt 6.1 im Textteil des Bebauungsplans als Gehölzfläche anzulegen und zu 80 % zu bepflanzen. Hierbei ist pro 200 m² Pflanzfläche ein Baum und pro 100 m² Fläche eine Strauchgruppe mit 7 Sträuchern zu pflanzen. Die zeichnerisch dafür festgesetzte Fläche umfasst eine Gesamtfläche von 3.227 m². Der als Gehölzfläche anzulegende Teil von 80 % umfasst eine Fläche von 2.582 m². Hieraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 12 zu pflanzenden Bäumen und 25 Strauchgruppen, bzw. 175 Sträuchern. Als Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Grüngürtels zur Abschirmung des Plangebiets von der südlich der Wechmarer Straße gelegenen Ortslage definiert.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerisch festgesetzte „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“. Der innerhalb dieser Flächen vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ziel dieser Festsetzung ist die nachhaltige Sicherung der im Bestand im Plangebiet vorhandenen raumwirksamen Grünstrukturen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Lage und Größe der Biotope wurden nachrichtlich aus der Offenlandbiotopkartierung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz übernommen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die Biotopflächen mit der Musterlinie „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ sowie der Bezeichnung „BT“ festgesetzt. Ziel der zeichnerischen Festsetzung der Biotopflächen ist die Sicherstellung des dauerhaften Erhalts der geschützten Biotope.



6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält unter Punkt „B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Festsetzungen zur Gestaltung sowie besondere Anforderungen an Werbeanlagen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen.

6.9 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage (Höhenlinien), die aus einem digitalen Geländemodell mit den üblichen Toleranzmaßen entwickelt wurden.

7. FLÄCHENBILANZ

Größe des Geltungsbereiches **ca. 86.153 m²**

davon:

Baugebiet (GE) **ca. 14.671 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 11.737 m²

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 2.934 m²

Baugebiet (SO EZH) **ca. 15.049 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) ca. 12.039 m²

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit
Nebenanlagen überbaut werden dürfen ca. 3.010 m²



Baugebiet (MDW)	ca. 1.975 m ²
davon:	
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	ca. 790 m ²
- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	ca. 1.185 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 24.802 m ²
Flächen für Sport- und Spielanlagen	ca. 6.638 m ²
Grünfläche:	ca. 4.246 m ²
davon:	
Flächen zur Erhaltung	ca. 2.394 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 3.227 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 4.099 m ²
Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (geschütztes Biotop)	ca. 11.446 m ²

8. KOSTEN

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Schwabhausen. Die Kosten der Planaufstellung werden nach Abschluss des Verfahrens auf die zukünftigen Bauherren umgelegt.



HINWEIS

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Schwabhausen, den

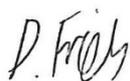
.....
Schröter
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von der Planungsgruppe 91 INGENIEURGESELLSCHAFT, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im August 2023

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

