



Schwabhausen

**Bebauungsplan „Am Finkenflug“
der Gemeinde Schwabhausen**

LANDKREIS GOTHA

**Teil I
Begründung
Entwurf**

Okttober 2025

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
info@planungsgruppe91.de

Titelblatt: Thüringen Viewer

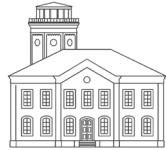
Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.
Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist



INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG	5
1. ALLGEMEINES	6
1.1 Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Rahmen des Entwurfs	6
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	7
1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	8
3. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANVERFAHREN	10
4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	12
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025)	12
5.2 Regionalplan Mittelhessen (RP-MT 2011)	13
5.3 Flächennutzungsplan (FNP)	15
5.4 Landschaftsplan	15
5.5 Schutzgebiete	16
6. PLANUNG	16
6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	16
6.2 Allgemeine Ziele	16
6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.1 Art der baulichen Nutzung	17



6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.3	Bauweise	19
6.4	Erschließung	19
6.4.1	Verkehrliche Erschließung	19
6.4.2	Versorgungstechnische Erschließung	20
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen	21
6.6	Grünflächen	21
6.7	Flächen für die Landwirtschaft	22
6.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.9	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	24
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
6.12	Darstellungen ohne Normcharakter	25
7.	FLÄCHENBILANZ	25
8.	KOSTEN	26
HINWEIS		26
VERFAHRENSVERMERKE		26

ANLAGE

Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 LG 43-2025 zum Bebauungsplan
„Am Finkenflug“ in Schwabhausen
Ingenieurbüro Frank und Schellenberger, Eisenach, 18.09.2025



VORBEMERKUNG

Innerhalb des Gewerbegebietes im Nordosten der Ortslage Schwabhausen befindet sich das leerstehende Gelände eines ehemaligen Baumarktes. Um der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde Schwabhausen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Nutzungsänderung für das Gelände durch Überplanung herbeizuführen. Allgemeines Planungsziel ist die Entwicklung der genannten Fläche zur Ansiedelung eines Gewerbebetriebes zur Behebung des vorliegenden städtebaulichen Missstandes.

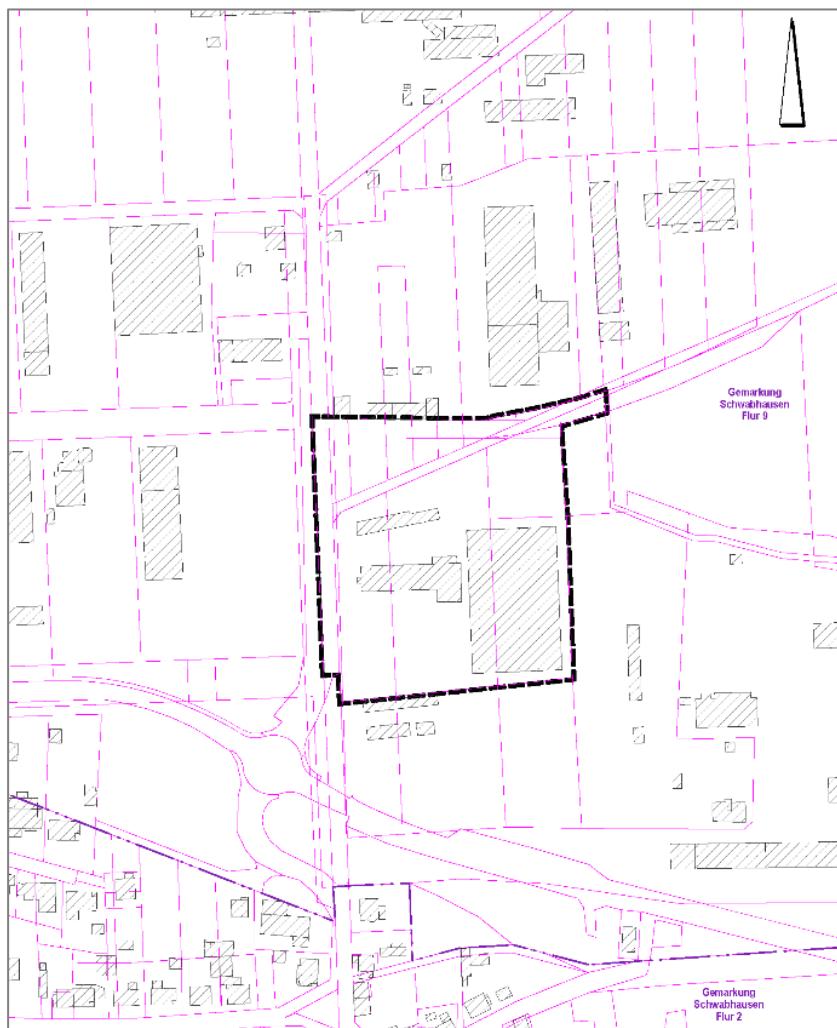


Abb. 1: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Gebäudebestand und mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1. ALLGEMEINES

1.1 Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Rahmen des Entwurfs

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes umfasste 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, 131/3, 131/5, 131/6, 131/7, 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.

Als Ergebnis der durchgeführten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine erneute Prüfung der mit dem Vorentwurf angestrebten Planungsziele. Ursprünglich sollten einhergehend mit der Beseitigung des städtebaulichen Missstands (leerstehender Baumarkt) Bauplanungsrecht für die bauliche Erweiterung eines Gewerbebetriebes (Flurstücke 121/5, 128/5, 129/5 und 130/8, Flur 9 Gemarkung Schwabhausen) sowie die Errichtung einer Rettungsleitstelle (Flurstücke 48/9, 144/3, 146/4, 147/5, 147/9, 152/11, 152/17, Flur 9 Gemarkung Schwabhausen) geschaffen werden.

Darüber hinaus sollten die in östlicher Richtung angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen vor dem Hintergrund der Bestandsschutzes städtebaulich gesichert werden.

Die geplante bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebes erfolgte bereits auf Grundlage einer Baugenehmigung, wodurch der Planungsanlass für diesen Teilbereich entfällt. Die im Vorentwurf vorgesehene Rettungsleitstelle wird seitens des Landkreises nicht weiter verfolgt, wodurch ebenfalls der Planungsanlass für die für diese Nutzung vorgesehenen Flurstücke entfällt.

Für die östlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen ließ sich in der weiteren Planung kein konkreter Handlungsbedarf und keine Entwicklungsabsichten ableiten, weswegen die Gemeinde Schwabhausen von einer bloßen Überplanung zum Zwecke der Bestandssicherung absieht.

Aus diesen Gründen erfolgt mit der Erstellung des Planentwurfs eine Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der neue Geltungsbereich umfasst lediglich das



Betriebsgelände des ehemaligen Baumarcktes sowie die im Bereich zwischen der Straße „Am Finkenflug“ und dem Betriebsgelände gelegenen Grün- und Landwirtschaftsflächen.

In der Gesamtheit entfallen im Entwurf des Bebauungsplanes die folgenden Flurstücke in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen:

die Flurstücke 48/9, 121/3, 121/5, 128/5, 129/5, 131/8, 132/6, 139/2, 141, 143/1,
 143/2, 143/3, 143/5, 144/3, 147/5, 147/9, 150/6, 152/11, 152/17,
 160/28 sowie die Teilfläche der Flurstücke 130/8 und 149/5.

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

die Flurstücke 122/3, 122/4, 123/5, 123/6, 123/7, 126/3, 126/4, 127/3, 127/4, 128/6,
 128/7, 129/3, 129/4, 130/5, 130/6, 130/10, 130/11, 131/3, 131/5, 131/6,
 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 146/2, 147/3, sowie Teilflächen der
 Flurstücke 48/13, 130/8, 131/7, 147/9, 152/23.

Die vorgenommene Anpassung mit einer Verkleinerung des Geltungsbereiches erfolgen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die Änderungen berücksichtigt die Ziele der Gemeinde zur Entwicklung der brachliegenden Fläche des ehemaligen Baumarcktes mit Ansiedelung eines Gewerbebetriebes.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Nachnutzung des derzeit leerstehenden Baumarcktes zu Gewerbezwecken und somit die Vermeidung der weiteren Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes im Plangebiet.



1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

- Behebung eines städtebaulichen Missstandes,
- Aktivierung brachliegender Flächenpotenziale,
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen
- Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Nachnutzung bestehender Gebäudesubstanz.

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. 1,8 Hektar.

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

die Flurstücke 121/3, 122/3, 122/4, 123/5, 123/6, 123/7, 126/3, 126/4, 127/3, 127/4,
 128/6, 128/7, 129/3, 129/4, 130/5, 130/6, 130/10, 130/11, 131/3, 131/5,
 131/6, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9, 146/2, 147/3, sowie
 Teilflächen der Flurstücke 48/13, 131/7 und 147/9.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Straßenparzelle mit der Flurstücknummer 48/13 sowie die Flurstücke 121/5, 128/5, 129/5, 130/9, 131/8, 131/9 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen.



- Im Süden durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen des Flurstücks 147/9 sowie die Flurstücke 48/9, 144/3, 146/4, 147/5, uns 152/17 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen.
- Im Osten durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche des Flurstücks 131/7 sowie die Flurstücke 132/3, 143/2 und 144/11 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen.
- Im Westen durch Straßenparzelle mit der Flurstücknummer 152/23 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. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANVERFAHREN

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 (BlmSchG), 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 – 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in einem zweistufigen Verfahren welches durch die §§ 3, 4 und 4a BauGB gesetzlich vorgegeben ist.

„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“
(BauGB, § 3 Abs. 1)

§ 3 des BauGB regelt das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Der oben zitierte § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und deren Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Drei Gleichen und zusätzlich durch Auslegung in der Bauverwaltung in der Zeit vom 16. Oktober 2023 bis zum 17. November 2023. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Aushang. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 16.10.2023.

Wie in Kapitel 1.1 erläutert, zeigte sich mit Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen, dass die Planungsziele der Gemeinde sowie die tatsächlichen Planungserfordernisse im Plangebiet vom Geltungsbereich des Vorentwurfs abweichen. Zur Fokussierung auf das Planungsziel, der Behebung eines vorhandenen städtebaulichen Missstandes, erfolgte aus diesem Grund im Rahmen der Erstellung des Planentwurfs eine deutliche Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



4. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025)

Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) des Freistaats Thüringen trat am 05.07.2014 in Kraft (GVBl. S. 205-381).

Grundlage des LEP ist das Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11.12.2012, in dessen § 1 die Raumordnung in Thüringen geregelt ist. Gemäß § 1 Abs. 2 ThürLPIG sind „*der Gesamtraum Thüringens und seine Teilläume ... im Sinne der in § 1 Abs. 2 ROG normierten Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm und Regionalpläne) ... zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. ... Die Landesplanung ist die Raumordnung für das Landesgebiet.*“

§ 4 des ThürLPIG regelt die Aufstellung des Landesentwicklungsprogramms.

Das LEP 2025 orientiert sich an den in § 1 Abs. 3 ThürLPIG formulierten Leitvorstellungen und nimmt eine Gliederung der Fläche des Freistaats Thüringen in sogenannte „*Raumstrukturgruppen und -typen*“ vor, welche anhand der Regionalentwicklung des zurückliegenden Planungszeitraums sowie der Rahmenbedingungen des auf die Zukunft ausgerichteten Planungshorizonts gebildet wurden. „*Methodisch wurde ein Indikatorenset aus Demografie, Wirtschaft und Erreichbarkeit aufbereitet, regionale Differenzierungen erarbeitet und die darauf gewonnenen Erkenntnisse als räumliche Einheiten abgebildet. Die Raumstrukturgruppen und insbesondere die Raumstrukturtypen ermöglichen eine an den besonderen (typischen) Merkmalen orientierte Entwicklung mit besonderem Augenmerk auf die jeweiligen Potenziale und Hemmnisse.*“ (LEP 2025, S. 11, s. dort auch Karte 2 Raumstrukturgruppen und -typen)



Am 31. August 2024 trat die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2025 in Kraft.

Das 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.38)

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 Flächenneuinanspruchnahme“** folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“ (LEP 2025, Kap. 2.4, S. 40)

Mit der Überplanung einer derzeit ungenutzten Gewerbebrache mit dem Ziel der Nachnutzung 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.



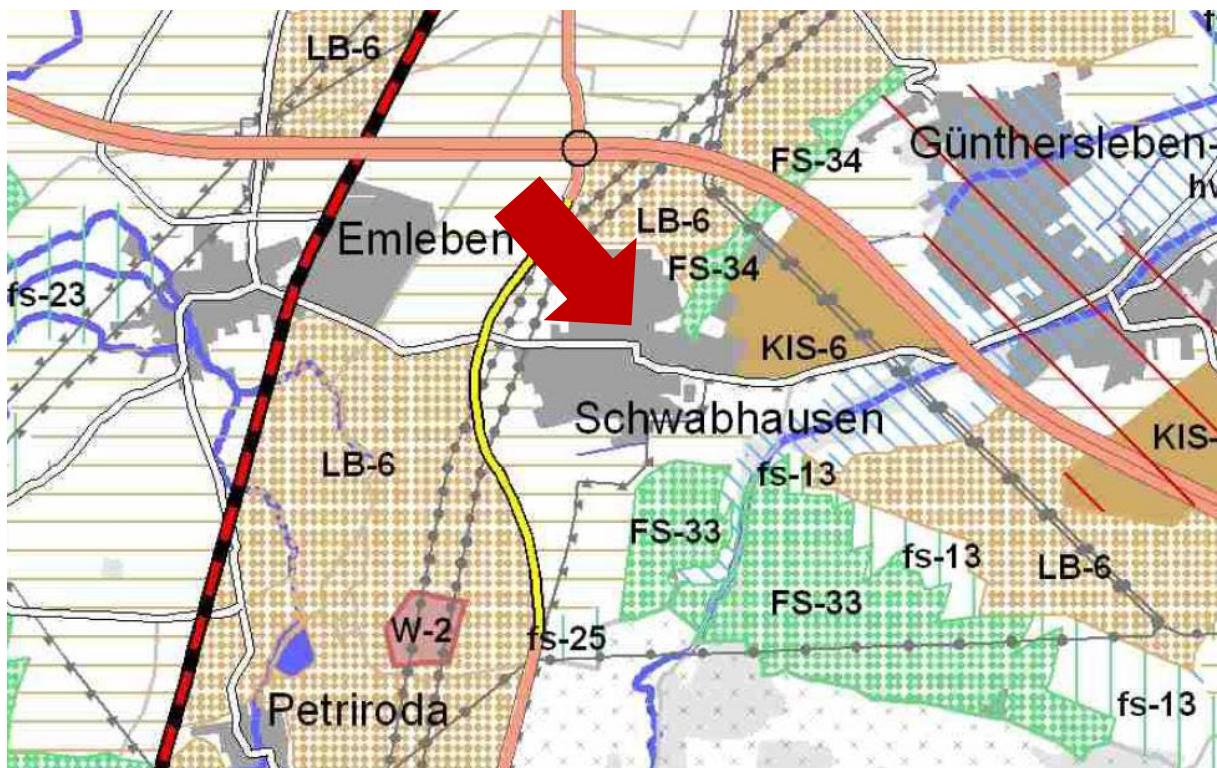


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen 2011. Der Pfeil zeigt die räumliche Lage des Plangebietes

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

In Richtung Osten befindet sich ca. 100 Meter entfernt das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-34 „Wald zwischen Günthersleben und Schwabhausen“. 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 „Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ (INL, 2024) zuzuordnen. Die bereits gewerblich geprägten Bereiche des Plangebietes sind mit der Flächensignatur „Erhalt und Verbesserung der Ausstattung mit Strukturelementen in Industrie- u. Gewerbevlächen, landwirtschaftlichen Betriebsanlagen und auf Parkplätzen“ versehen. Die nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen sind mit dem Entwicklungsziel „Strukturanreicherung von Grünlandflächen“ gekennzeichnet. Darüber hinaus ist in diesem Bereich vorhandener Gehölzbestand als „Feldgehölze und Gebüsche, Strauchgruppen, Straßenbegleitgrün“ sowie „landschaftsbildprägende Baumgruppen und Einzelbäume“ ausgewiesen.



Abb. 4: Auszug aus Blatt C der Karte 18 „Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplans
„Untere Apfelstädt – Drei Gleichen“ (INL, 2024)



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 „Ohrdruffer Muschelkalkplatte und Apfelstädtal“, 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) 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

Das Gelände des ehemaligen Baumarktes ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind als nicht zulässig festgesetzt.

Die Unzulässigkeit dieser Nutzung wird mit zu erwartenden Belästigungen aus Lärm sowie der mangelnden Anpassungsfähigkeit an die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung sowie die östlich angrenzenden Gemeinbedarfsnutzungen begründet.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen sowie Photovoltaikfreiflächenanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen folgt einer in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16.11.2023 formulierten Empfehlung, nach der das Plangebiet aus raumordnerischer Sicht nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet sei. Die Unzulässigkeit von Photovoltaikfreiflächenanlagen soll der Inanspruchnahme der begrenzt verfügbaren Gewerbeflächen durch nicht gewerbliche Nutzungen vorbeugen.

Unter Bezugnahme auf § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im Plangebiet Windenergieanlagen als Nebenanlagen aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Ortsbild und den benachbarten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen 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 gekennzeichnete Gewerbefläche GE 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 stehende Fläche wirtschaftlich ausnutzen zu können.

b) Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Gewerbefläche GE auf 6,00 Meter über der im jeweiligen Baugebiet festgesetzten unteren Bezugshöhe über NHN festgesetzt. Der Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 6,00 Meter liegt die Gebäudehöhe des im Plangebiet vorhandenen Baukörpers des ehemaligen Baumarktes zugrunde. Eine künftige über den aktuellen Bestand hinausgehende Höhenentwicklung im Plangebiet soll ausgeschlossen werden.

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 bis zu maximal 2,00 Metern Höhe 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.

Im Geltungsbereich ist die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile ausnahmsweise bis zu 1,00 Meter zulässig. Ausgenommen davon ist eine Überschreitung in den folgenden Bereichen:

- entlang der westlichen Baugrenze in dem Bereich, in dem Baugrenze und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen aneinandergrenzen
- entlang der nördlichen baugrenze in dem Bereich, in dem Baugrenze und die als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Flächen aneinandergrenzen.



Die Unzulässigkeit der Überschreitung in den genannten Bereichen dient der Vermeidung von möglicher Konfliktpunkte mit vorhandenen Versorgungsleitungen sowie der Sicherung vorhandener Grünstrukturen.

6.3.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist für die Gewerbefläche GE 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 Anlage keine Längenbegrenzung festgesetzt. Diese Festsetzung liegt darin begründet, dass für gewerbliche Anlagen in Abhängigkeit von betrieblichen Abläufen Längen von mehr als den in der offenen Bauweise zulässigen 50 Meter erforderlich sein können.

Die Errichtung von Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie ist ausschließlich auf Dächern und an den Fassaden von Gebäuden innerhalb der Grundstücksfläche zulässig, um eine verträgliche Integration in das städtebauliche Gesamtbild der Umgebung zu gewährleisten.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Schwabhausen. Die im Westen des Geltungsbereiches gelegene „Industriestraße“ erschließt die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche.



6.4.2 Versorgungstechnische Erschließung

Trinkwasserversorgung

In seiner Stellungnahme vom 16.11.2023 informierte der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha- und Landkreisgemeinden (WAG) darüber, dass die im Entwurf des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche „*durch die in der Straße – Am Finkenflug – befindliche Trinkwasserleitung DN 100 PVC erschlossen*“ sei. Der Wortlaut der Stellungnahme bezieht sich noch auf das im Vorentwurf des Bebauungsplanes an dieser Stelle festgesetzte Sondergebiet Einzelhandel.

Abwasserentsorgung

Zur Abwasserentsorgung formuliert der WAG in seiner Stellungnahme vom 16.11.2023 die folgenden Hinweise:

Die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche „ist durch den innerhalb dieser Fläche verlaufenden Mischwasserkanal DN 600 B erschlossen und bereits an selbigen angeschlossen. Eine Vorkläreinrichtung für häusliches Schmutzwasser ist nicht erforderlich. Dort anfallende Niederschlagswässer können gemäß Generalentwässerungsplanung der Gemeinde Schwabhausen nur bedingt in o.g. Anlagen zur Abwasserentsorgung des WAG eingeleitet werden.

Bitte beachten Sie zudem, dass der o.g. Mischwasserkanal rechtlich mittels Grunddienstbarkeit nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG in Verbindung mit der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) zu Gunsten des WAG gesichert ist. Die Breite des zu beachtenden und dauerhaft sicherzustellenden Schutzstreifens beträgt insgesamt 6,0 m. Wir bitten um Eintragung einer entsprechenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche in die Planzeichnung.“

Das seitens des WAG gewünschte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Planzeichnung des Entwurfs des Bebauungsplanes festgesetzt.



Strom

In ihrer Stellungnahme vom 24.10.2023 teilte die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN) mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stromversorgungsanlagen der TEN befinden, welche jedoch nicht durch die TEN betrieben werden. Aus Sicht der TEN gebe es keine grundsätzlichen Einwände gegen den Bebauungsplan. Gemäß der zur Stellungnahme zugehörigen Leitungsauskunft handelt es sich bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand um Niederspannungs-Kabel, die der Erschließung der vorhandenen Bestandsgebäude dienen.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück 131/3 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 131/5 in der Flur 9 der Gemarkung Schwabhausen ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um Eigentum der Gemeinde Schwabhausen. Die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dieser Fläche die Errichtung einer Transformatorenstation. Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan soll dieses Vorhaben bauplanungsrechtlich sichern.

6.6 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ fest. Hierbei handelt es sich um im Bestand vorhandene Gehölzstrukturen die durch Festsetzung als Grünfläche nachhaltig gesichert werden sollen. Gemäß Textfestsetzung des Bebauungsplanes sind die als „Feldgehölze“ festgesetzten Flächen als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen. Um den Erhalt der Gehölzstrukturen sicherzustellen, erfolgt eine Überlagerung der



Grünflächen mit dem Planzeichen 13.2.2 „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält ein in diesem Zusammenhang formuliertes Erhaltungsgebot als Festsetzung.

6.7 Flächen für die Landwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebietes enthält Teilflächen eines Grünlandfeldblocks. Um die landwirtschaftlichen Nutzungen auf diesen Flächen nachhaltig zu sichern, sind die Feldblockflächen, die nicht auf dem ehemaligen Baumarkt zugehörigen Flurstücken liegen, als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können

Der Bebauungsplan enthält eine Textfestsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen bei deren Neuerrichtung innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen. Begründet wird die Festsetzung mit dem aus der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge resultierenden Beitrag zum Klimaschutz sowie der damit einhergehenden Verringerung der Vollversiegelung von Flächen.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan zeichnerisch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 4,00 Meter fest. Gemäß Textfestsetzung des Bebauungsplanes ist die Fläche wie folgt zu bepflanzen:

„Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung „A“ ($L\ 61,50\ m \times B\ 4,00\ m = F\ 246\ m^2$) ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch pro $2\ m^2$ Pflanzfläche). Pro $100\ m^2$ Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige bzw. nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.“

Bezogen auf die Größe der Pflanzfläche sind gemäß Textfestsetzung somit 123 Sträucher und 3 Laubbäume zu pflanzen. Begründet wird die Festsetzung mit der Schaffung einer randlichen Eingrünung des Plangebietes zur Abgrenzung des Gewerbegebietes von den in südlicher Richtung gelegenen Nutzungen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Feldgehölz sowie im Norden der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche enthält der Bebauungsplan zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.2.2 festgesetzte Erhaltungsgebote. Die unter Punkt 5.3 im Textteil des Bebauungsplanes formulierten Textfestsetzungen definieren den Umfang des jeweiligen Erhaltungsgebotes. Begründet werden die Festsetzungen mit dem Schutz erhaltenswerter Grünstrukturen zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes sowie der Begrenzung einer Neuversiegelung von Flächen.



6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan im Bereich zwischen der Straßenparzelle der Industriestraße und der westlichen Baugrenze eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche fest. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche befindet sich vorhandener Leitungsbestand. Die Festsetzung soll die Überbauung des vorhandenen Leitungsbestandes verhindern und dadurch möglichen Konfliktpunkten zwischen Leitungsinhabern und Bauvorhaben vorbeugen.

6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu schutzwürdiger Wohnbebauung erfolgte im Zuge der Erstellung des Planentwurfs eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger. Ziel der Kontingentierung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 an der schutzwürdigen Bebauung im schalltechnisch relevanten Einwirkungsbereich des Plangebietes. Der Berechnung wurde die geplante Ansiedlung lärmarmen Gewerbes im Plangebiet zugrunde gelegt. Die berechneten Emissionskontingente für Tages- und Nachtzeit wurden der Empfehlung des Gutachters folgend unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Vor dem Hintergrund der Sicherheit und Vermeidung von Vandalismus wird der Empfehlung des Gutachters zum Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht gefolgt.



6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält unter Punkt „B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ Festsetzungen zur Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zu Grundstückseinfriedungen und zur Gestaltung sowie besondere Anforderungen an Werbeanlagen. Ziel dieser Festsetzungen ist die Verhinderung möglicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen und Einfriedungen sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes.

6.12 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. 17.469 m²**

davon:

Baugebiet (GE) **ca. 11.686 m²**

davon:

- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) **ca. 9.349 m²**

- Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen **ca. 2.337 m²**

Verkehrsfläche **ca. 2.415 m²**

Flächen für Versorgungsanlagen **ca. 49 m²**

Grünflächen **ca. 836 m²**

Flächen für die Landwirtschaft **ca. 2.483 m²**



8. KOSTEN

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde 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

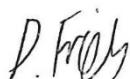
Schröter
(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Gotha, im Oktober 2025

Planverfasser:



Daniel Fries

(M.Sc. Stadt- und Raumplanung)

