

Bebauungsplan

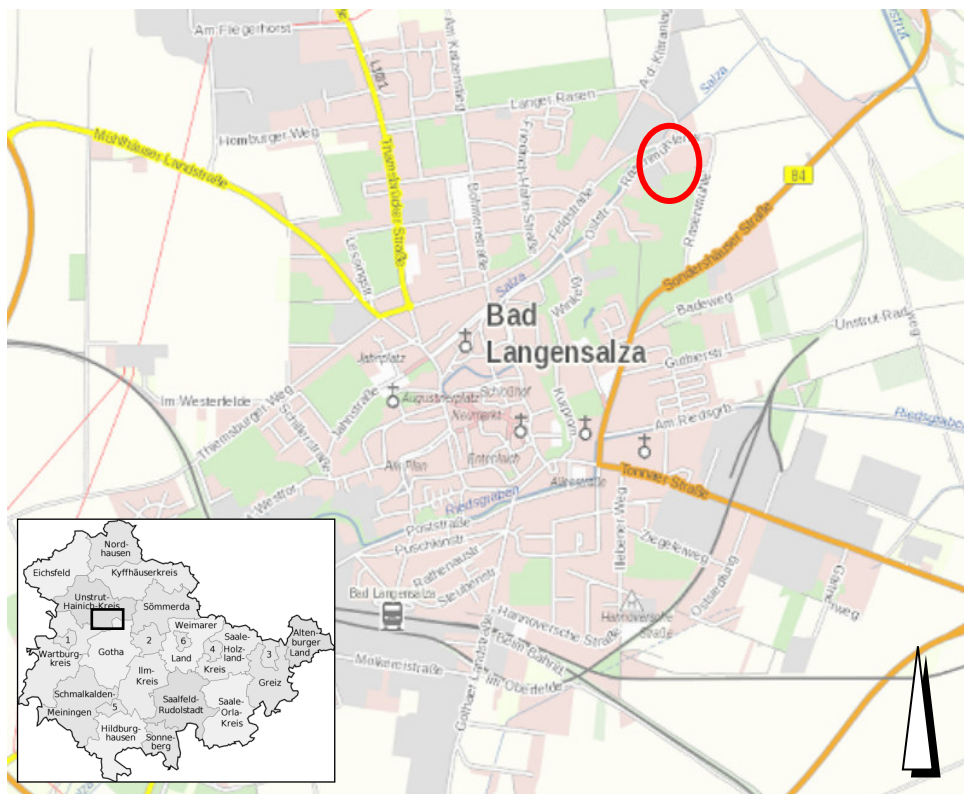
Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza

Unstrut-Hainich-Kreis

Begründung Teil I:

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Stadt:

Bad Langensalza

Marktstr. 1; 99947 Bad Langensalza

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

IMPRESSUM

Stadt: **Bad Langensalza**
Marktstr. 1
99947 Bad Langensalza

Auftragnehmer: **Planungsbüro Dr. Weise GmbH**
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
E-mail: info@pltweise.de
Internet: <http://www.pltweise.de>

Bearbeitung: Silvia Leise

Stand: Vorentwurf
26.08.2022

Quelle Titelseite: GDI-TH 2020 (Geoproxy Thüringen: WebAtlasDE Farbe [ergänzt], Aufruf: 28.02.2022; Plangebiet in rot

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES / GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	5
3.1	WAHL DES PLANVERFAHRENS	5
4	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	6
5	PLANVORHABEN	9
5.1	BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN	9
5.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	9
5.3	ERSCHLIEßUNG.....	9
6	BETROFFENE BELANGE	10
7	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...	12
7.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB).....	12
7.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
8	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG.....	16
9	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG	18
10	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	7
--	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht.....	6
--	---

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Bad Langensalza möchte durch die Ausweisung / Entwicklung eines Wohngebietes dem Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet auf einer bereits baulich geprägten Fläche Rechnung tragen. Die Stadt Bad Langensalza hat sich ausführlich mit dem Bedarf an Wohnbauflächen im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan auseinandergesetzt. Die in Bad Langensalza vorhandenen Plangebiete für eine Wohnbebauung sind weitgehend ausgelastet bzw. es sind die noch nicht bebauten Flächen weitgehend eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Um dennoch dem Bedarf zu entsprechen, soll der vorliegende Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und die Festlegung des Maßstabs der zulässigen Bebauung.

2 Aufstellung des Bebauungsplanes / Geltungsbereich

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Die Stadt möchte durch die Ausweisung eines Wohngebietes die geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort sichern und Missstände verhindern (derzeit Leerstand).

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat Bad Langensalza gefasst und im amtlichen Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Bad Langensalza, Flur 21 auf den Flurstücken 170 124/6; 167/1 und 182/1:

- ▶ 3.600 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ▶ im Süden: Wohnbebauung (Gebäudealtbestand),
- ▶ im Osten: Wohnbebauung (Gebäudealtbestand),
- ▶ im Westen: Gärten in Nutzung (eingezäunt),
- ▶ im Norden: Straßenverkehrsfläche (Rasenmühlenweg).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

3 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht grundsätzlich dann, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, die eine Gesamtkoordination in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern.

Für das Plangebiet liegen aktuelle Interessensbekundungen der Eigentümer zum Bau von einem Einfamilienhaus vor. Die Verwirklichung der Planung soll deshalb kurzfristig erfolgen; ein Abwarten würde erhebliche Nachteile bedeuten. Eine Abwanderung von Einwohnern, u. a. auch junger Familien, hätte erhebliche Nachteile für die Stadt zur Folge (u. a. Verstärkung des Prozesses der demographischen Entwicklung und damit die Überalterung der Bevölkerung). Das Plangebiet ist bereits seit Beginn der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

3.1 Wahl des Planverfahrens

Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich der Stadt Bad Langensalza nach § 35 BauGB ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO notwendig. Die Stadt Bad Langensalza hat entschieden das Planverfahren wegen des alten Gehölzbestandes sowie der aufwendigen Klärung der Erschließung als Regelverfahren zu führen.

Aus folgenden **Gründen** besteht die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 BauGB) zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung:

- ▶ für einen Teilbereich der Fläche ist bereits ein Investor vorhanden für den die Flächenverfügbarkeit besteht. eine kurzfristige Bebauung steht entsprechend in Aussicht.
- ▶ ein baufälliges Gebäude auf dem Gelände kann im Zuge der Bebauung des Wohngebietes abgerissen werden und so ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden,
- ▶ die Erschließung des Gebietes kann über die Straße „Rasenmühlenweg“ sichergestellt werden,
- ▶ durch die Planung sollen städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnbaufläche (Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur) geschaffen werden.

Planungsziele sind daher:

- ▶ Abriss eines alten Gewerbegebäudes, Entsiegelung gepflasterter und geschotterter Verkehrsflächen, Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet,
- ▶ der vorhandene alte Gehölzbestand wird bei der Planung berücksichtigt und soweit möglich erhalten
- ▶ Gehölzpflanzungen zur Abschirmung und Gestaltung innerhalb des Geltungsbereichs werden vorgesehen.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m²)	Planung (m²)
Gebäude	490	
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Rasengitter)	1.280	
Ruderalfluren auf anthropogen verändertem Standort tlw. Treppen, Fupweg mit altem Gehölzbestand	1.630	
Sonstige Grünfläche an Straße	300	
Wohngebiet „Rasenmühlenweg“		3.600
-davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,40 mit Überschreitungsmöglichkeit auf 0,6		2.160
-davon Flächen nicht überbaubare Fläche mit Pflanzbindung - Gartenfläche		650
Pflanzgebotsflächen - Hecke		240
Einzelbäume		550
Gesamt	3.600	3.600

4 Übergeordnete Ziele und Planungen

a) Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) / Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- ➔ **Grundsätze** der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).
- ➔ **Ziele** der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Die folgenden Grundsätze und Ausführungen des LEP 2025 betreffen das Planvorhaben:

*„2.4.1 G 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.“*

*„2.4.2 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.“*

Im Regionalplan Nordthüringen ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- ▶ Siedlungsfläche / Weißfläche

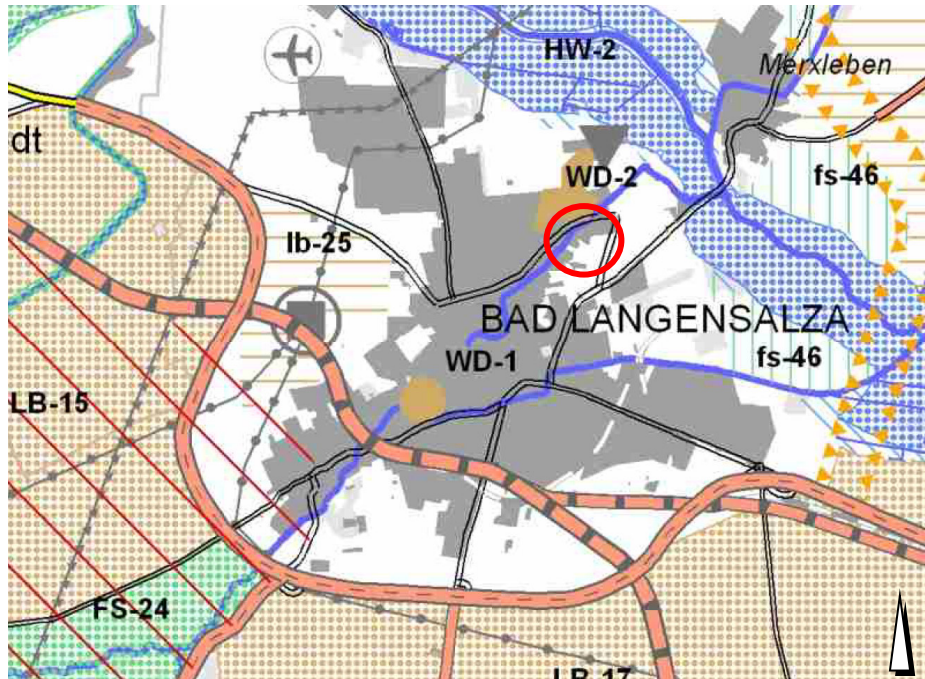


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

Folgender Grundsatz des RP-NT (2012) betrifft das Planvorhaben:

Begründung zu G 2 1: „*Fläche ist ein knappes Gut, um das die verschiedensten Nutzungen konkurrieren. Zu sichern ist die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sowie ausreichend Flächen für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen...*“

Die Stadt Bad Langensalza wurde im Regionalplan als Mittelzentrum festgelegt und erfüllt damit zentralörtlichen Funktionen.

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 1). Das Plangebiet ist als Siedlungsraum ausgewiesen und die Umsetzung des Planvorhabens soll auf ehemals bereits bebauten Flächen erfolgen. Es werden keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete durch das Planvorhaben berührt. Die Planung soll der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Die Stadt Bad Langensalza geht davon aus, dass dem Entwicklungsgebot damit ausreichend Rechnung getragen wird. Ziele der Raumordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

b) Bauleitplanung der Stadt Bad Langensalza

Bei der Bauleitplanung handelt es sich („im Regelfall“) um ein zweistufiges Verfahren (Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan).

Bebauungsplan

Wohngebiet „Rasenmühlenweg“, Bad Langensalza

Begründung Teil I: Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Für das Plangebiet liegt derzeit noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Für die Stadt Bad Langensalza erfolgt gegenwärtig die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Hierzu wurden bereits zwei Beteiligungsverfahren durchgeführt. Derzeit wird der 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Im durch den Stadtrat gebilligten und bereits offengelegten 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes bereits als Teil einer Wohnbaufläche (Wohnbauentwicklungsfläche W4 - „Rasenmühlenweg“) dargestellt.

Da bereits im 1. Entwurf des FNP eine Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen war und dies auch im 2. Entwurf der Falle sein wird, kann von einer parallelen Entwicklung beider Pläne ausgegangen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB:

„(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

Da die Stadt Bad Langensalza derzeit einen Flächennutzungsplan aufstellt, wurde im Zuge dessen der Wohnbauflächenbedarf ermittelt. Das Plangebiet wurde dabei berücksichtigt und bietet insbesondere durch die Nachnutzung einer bereits ehemals genutzten Fläche, in integrierter Stadtrandlage und dem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sehr gute Voraussetzungen für die Nachnutzung als Wohnbaufläche, um den Bedarf der Stadt an Bauflächen für Einfamilienhäuser zu decken.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Bad Langensalza sind zum derzeitigen Planstand nicht erkennbar.

c) Landschaftsplan

Für das Plangebiet gilt der Landschaftsplan „Bad Langensalza und Umland“ (PLT 1999). Im Landschaftsplan wurde für die Fläche des Plangebietes kein Entwicklungsziel vorgesehen.

d) Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Planverfahren beteiligt.

Nach bisheriger Kenntnis werden Belange benachbarter Gemeinden durch die Planung nicht berührt.

5 Planvorhaben

5.1 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen

Topographie / Vorhandene Nutzung

Das Gelände steigt vom nördlichen Bereich des Rasenmühlenweges inkl. des dort vorhandenen Schotterweges um ca. 2 m zur eigentlichen Grundstücksfläche (eingezäunte Fläche) in Richtung Süden an. Am Rasenmühlenweg befinden sich straßenbegleitend Grünflächen. Das eingezäunte Gelände ist auf einem großen Teil der Fläche gepflastert bzw. mit Rasengittersteinen belegt. Es befindet sich ein verfallenes ehemals gewerblich genutztes Gebäude auf der Fläche. In diesem kommt es immer wieder zu Einbrüchen und Beschädigungen. Auf dem Plangebiet befindet sich alter Gehölzbestand aus Linden, Esche und Ahorn.

5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Stadt Bad Langensalza beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzelhäusern auf ca. 2 Baugrundstücken. Aufgrund des Flächenzuschnittes und der Vornutzung des Gebietes werden zwei relativ große Baugrundstücke ermöglicht. Diese fügen sich aber in die gewachsene Struktur der Umgebung am Rasenmühlenweg ein. Eine weitere Untergliederung des Gebietes würde die Nutzbarkeit der Grundstücke erschweren und voraussichtlich zur Nicht-Umsetzung der Planung führen.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rasenmühlenweg.

Verkehrsanbindung:

Im Plangebiet sind bis zu zwei Wohnbaugrundstücke vorgesehen. Beide sind über den Rasenmühlenweg direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die innere Erschließung der Baugrundstücke wird nicht separat geregelt.

Trinkwasser:

Zuständig ist das Verbandswasserwerk Bad Langensalza. Die Baugrundstücke müssen durch eine neu zu verlegende Wasserleitung erschlossen werden. Der Anschluss der Leitung muss am Kreuzungspunkt Untermühle / Feldstraße erfolgen. Damit ist die Verlegung von ca. 90 m Leitung zu den Baugrundstücken am Rasenmühlenweg erforderlich. Die Hausanschlussleitung darf nicht überbaut werden. Ein 3 m breiter Freihaltestreifen ist von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

Abwasser / Entwässerungskonzept:

Zuständig ist der Abwasserzweckverband Mittlere Unstrut. Der Abwasserzweckverband hat bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens Stellungnahmen zum Entwässerungskonzept des Plangebietes abgegeben. Das Plangebiet wird bis 2030 (gemäß Abwasserbeseitigungskonzept) nicht an die kommunale Kläranlage angeschlossen. Aus diesem Grund muss je Baugrundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage Ablaufklasse C der EN12566-3:2005 vorgesehen werden (§ 49 ThürWG sowie Thüringer-Kleinkläranlagenerlasses 2021). Dies ist eine Übergangslösung bis zum Anschluss an eine überregionale Abwasserbeseitigungsanlage.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Regenwasserleitung (DN300) mit einem Auslauf in die Vorflut Salza, welche zur Straßenentwässerung dient.

Die Leitung ist im städtischen Besitz. Eine Einleitgenehmigung muss eingeholt werden. Da die Leitung derzeit nur für Regenwasser vorgesehen ist, muss eine Ummeldung als Teilortskanalisation bei der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Zum Anschluss des Plangebietes ist eine Kanalnetzerweiterung auf ca. 30 m notwendig. Beginnend von Schacht R04.232.01 ist eine Hauptleitung und zwei Hausanschlussleitungen zu legen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Löschwasserversorgung:

Löschwasserversorgung / Brandschutz: Für ein Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden in der Grundversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW-Regelwerk) gewährleistet sein. Die Bereitstellung von Löschwasser zur Grundschutzversorgung obliegt den Gemeinden, hier also der Stadt Bad Langensalza. Im Nahbereich zum geplanten Wohngebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Feldstraße/Ecke Untermühle ein Unterflurhydrant (UFH 306) mit einem Leitungsquerschnitt von 100 mm.

Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

Energie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie soll durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz erfolgen. Im Bereich des Plangebietes sind Niederspannungskabel, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Gasniederdruckleitung vorhanden. Bestandsleitungen werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

6 Betroffene Belange

a) Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Bebauungsplan

Wohngebiet „Rasenmühlenweg“, Bad Langensalza

Begründung Teil I: Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Darin enthalten ist auch die Betrachtung des (europäischen) Artenschutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzbeurteilung).

b) Immissionsschutz

Es ist aufgrund der vorgesehenen vorwiegenden Nutzung des Plangebiets durch lockere Wohnbebauung unwahrscheinlich, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets wird sich auf den Anwohnerverkehr des neu entstehenden Wohngebietes beschränken.

Benachbart zum Wohngebiet befindet sich Wohngebäude und Gärten. Die westlich gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke sind durch Gärten vom Plangebiet getrennt.

c) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets (HQS G QUANT B) -in Aussichtgenommene Ausweisung gem. § 53 WHG i.V.m.§ 46 ThürWG. Darüber hinaus befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Bereich des Plangebietes.

d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen (ALVF) in der Thüringer Altlastenverdachtskartei (THALIS).

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Die anfallenden Siedlungsabfälle werden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb entsorgt.

Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umgehend spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind diese Abfälle vor der Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Eine Zwischenlagerung der angefallenen Abfälle über die Dauer der Erschließungs- oder Baumaßnahmen hinaus ist auf Flächen, die nicht für diesen Zweck freigegeben wurden grundsätzlich nicht erlaubt und überdies in Abhängigkeit der zu lagernden Mengen bzw. im Falle einer geplanten Behandlung (z.B. durchbrechen, schreddern o.a.) ggf. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig.

Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallablagerung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen.

Nach Art und Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche und nicht gefährliche Abfälle eingestuft.

Der Nachweis der Entsorgung hat gemäß den Regelungen der Nachweisverordnung zu erfolgen.

e) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

7.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde. Im konkreten Fall wurde dabei berücksichtigt:

- ▶ Eine bereits vorgenutzte Fläche nach zu nutzen,
- ▶ den erforderlichen Natureingriff auf das notwendige Maß zu begrenzen,
- ▶ die sinnvolle Erschließung des Plangebietes, unter Nutzung und Verbesserung vorhandener Infrastruktur, zu sichern.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Schaffung neuer Wohnbauflächen gesichert. Die Ausweisung soll die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet ermöglichen. Die gebietsverträgliche Nutzungsmischung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass zusätzlich zu Wohnhäusern auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dagegen erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO). Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen ausreichend Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung. Entsprechend der Planungsabsicht (Wohnbauflächenentwicklung) sollen die Flächen weitgehend für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, so dass Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet weder an einer übergeordneten Straße liegt, noch die erforderliche Erschließung für eine Tankstelle hergestellt werden soll. Zudem führen Tankstellen regelmäßig zu erhöhten Verkehrsbelegungen und damit zu Belastungen der Anwohner. Ein Ausschluss von Räumen für freiberuflich Tätige erfolgt im Plangebiet nicht. Diese sind im Plangebiet damit entsprechend § 13 BauNVO zulässig. Das Plangebiet weist durch seine Form relativ große Baugrundstücke aus, auf denen auch ggf. notwendige zusätzliche Parkstellflächen untergebracht werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) im allgemeinen Wohngebiet WA wird mit 11 m, gemessen vom zeichnerische festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe über NHN) auf der Straßenverkehrsfläche (Rasenmühlenweg), festgesetzt.
- 2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemein Wohngebiet WA auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich vorrangig an der beabsichtigten Struktur des Gebietes. Geplant ist ein Wohngebiet, in dem vorwiegend eine Wohnnutzung stattfinden soll, aber ebenso ausnahmsweise nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit orientiert sich die Überbaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet an der Re-

gelannahme des § 17 BauNVO. Aufgrund der geplanten Baugrundstücksgrößen wird keine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgenommen, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Damit ist eine Überbaubarkeit bis zu einer GRZ von 0,6 möglich. Die nicht überbaubare Fläche wird zum Erhalt des alten Gehölzbestandes sowie zum Anpflanzen von Gehölzen zur Abschirmung des Gebietes sowie zur Gestaltung (Gärten) genutzt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am durch bestehende Gebäudesubstanz vorgegebenen Gebietscharakter der Stadt Bad Langensalza. Es wird eine Höhe von < 11 m über dem an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Der genaue Standort der geplanten Gebäude wird nicht festgesetzt. Den Bauwerbern wird dadurch ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum gewährt. Die geplanten Gebäude werden als Einzelgebäude errichtet. Nebenanlagen, Carports und Garagen werden auf die Baugrenzen beschränkt, um insbesondere den im nördlichen Teil des Plangebietes anliegenden Leitungsbestand von Überbauung durch Hochbauten freizuhalten. Zudem ist der Gebäudebestand der Umgebung insgesamt etwas von der Straße zurückgesetzt. Dies soll auch im Plangebiet beibehalten werden, um dem Gebietscharakter der Umgebung Rechnung zu tragen.

4. Gebiete ,in denen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Mit Ausnahme von Erdgas dürfen keine fossilen Brennstoffe im WA für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.

Begründung:

Im Plangebiet wird der Einsatz von fossilen Brennstoffen zur Wärme- und Warmwassergewinnung als Beitrag der Stadt Bad Langensalza zum Klimaschutz und möglichst Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien weitgehend ausgeschlossen. Mit der vorliegenden Festsetzung zur weitgehenden Vermeidung des Ausstoßes von Treib-

hausgasen wird der Verpflichtung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange einer menschenwürdigen Umwelt, dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Klimaschutz und dabei auch Maßnahmen zur Klimaanpassung Rechnung getragen. Das Verbot bezieht sich dabei mit Ausnahme von Erdgas auf fossile Brennstoffe.

5. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 5.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und langfristig zu erhalten.
- 5.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind geschlossene einreihige Strauchhecken aus standortgerechten, gebietseigenen Laubsträuchern (Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) auf einer Länge von min. 80 m anzulegen. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m.
- 5.3 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- 5.4 Je 400 m² Baugrundstücksfläche (=überbaubar und nicht überbaubar) ist min. ein standortgerechter Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz ab 180 cm, Stammumfang 12-14 cm) sowie drei standortgerechte, gebietseigene Laubsträucher (Mindestqualität v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzupflanzen und langfristig zu erhalten.
- 5.5 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Garten genutzt. Zur naturnahen strukturreichen Gestaltung werden als Ausgleichsmaßnahme Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze können entsprechend der Standortgegebenheiten angepasst werden, um den Bauwerbern eine gewisse Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Die genauen Pflanzstandorte sind jeweils im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen. Außerdem wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, in der die Pflanzung einer Strauchhecke zu einer weiteren Strukturierung des Gebietes beiträgt und die Bebauungen zudem eingrünnt. Ein hoher Gehölzanteil im Gebiet führt zu einer Verbesserung des Potenzials zur Kaltluftentstehung im Gebiet selbst und wirkt somit

gleichzeitig der erhöhten Wärmespeicherung versiegelter Flächen und damit einhergehenden Überhitzung des Plangebietes entgegen. Im Plangebiet ist alter Gehölzbestand vorhanden (Esche, Linde, Ahorn). Dieser Bestand soll nach Möglichkeit erhalten werden und wurde deshalb überall wo eine sinnvolle Integration in eine zukünftige Bebauung möglich ist zum Erhalt festgesetzt.

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes dessen Ausweisung gem. § 53 WHG i.V.m.§ 46 ThürWG in Aussicht genommen wurde.

Begründung:

Da das gesamte Plangebiet innerhalb des in Aussicht stehenden Heilquellenschutzgebietes liegt, wird das Gebiet nachrichtlich textlich übernommen.

8 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind

durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

4. Natur- und Artenschutz

Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln und Fledermäusen:

- Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie Holzstapeln in der Frist vom 01. Oktober bis zum 28. Februar. Eine Gehölzentfernung (inkl. Holzstapel) außerhalb dieser Frist ist - nach kurzfristiger vorheriger Kontrolle auf Brutbesatz durch eine fachkundige Person - mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- ein Baum (Linde) mit Baumhöhle ist im Plangebiet vorhanden. Vor Rodung ist die Höhle zwingend auf Besiedlung mit Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.
- Beseitigung des Bestandsgebäudes in der Zeit der Winterruhe von Fledermäusen (vom 15. November bis 28. Februar), da eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann.

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

9 Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die alsbaldige Verwirklichung des Bauleitplans ist insbesondere abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zum Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens ist abhängig von den einzelnen Bauwilligen.

10 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit einem Bauträger als Investor, so dass der Stadt Bad Langensalza diesbezüglich keine Kosten entstehen.