

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenschneckenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensstand: Genehmigung
Dezember 2023

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>

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasensmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

1 Einleitung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, aus der hervorgeht, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten erstellt wurde.

2 Verfahrensablauf

- Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza beschloss in seiner Sitzung am 22.09.2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Rasensmühlenweg“ einzuleiten.
- Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung, der Auswirkungen und Lösungen für die Neugestaltung des Plangebietes zur Einsichtnahme und Erörterung vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2023 aus. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.10.2022 beteiligt.
- Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden bei der Überarbeitung des Vorentwurfs zum Entwurf berücksichtigt. Es wurden zusätzliche Abstimmungen zur Erschließung insbesondere auch der Löschwasserversorgung durchgeführt.
- Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag dargelegt, bewertet und durch grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt. Vermeidungsmaßnahmen wurden ausgewiesen und der Ausgleich über die Entsiegelung von Flächen im Plangebiet, den Erhalt von altem Baumbestand und das Anpflanzen von Hecken und Laubbäumen festgelegt. Es verbleibt ein geringfügiges Defizit, welches die Stadt aufgrund der Nachnutzung einer bereits versiegelten Fläche innerhalb der Ortslage als gerechtfertigt ansieht. Die Untere Naturschutzbehörde ist dieser Argumentation gefolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Rasensmühlenweg“ vom 13.02.2023 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der städtebaulichen Begründung (Teil B), dem Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbeitrag (Teil C) sowie der Anlage D1 Baugrundgutachten, wurden durch den Stadtrat der Stadt Bad Langensalza in der Sitzung vom 23.03.2023 gebilligt.

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasermühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

- Der Entwurf wurde zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.05.2023 bis zum 05.06.2023 statt. Mit Schreiben vom 05.04.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Wohngebiet „Rasermühlenweg,“ entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB parallel beteiligt.
- Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat in der Sitzung vom 14.09.2023 geprüft und abgewogen.
- Das Ergebnis der Abwägung wurde den Beteiligten durch ein entsprechendes Anschreiben vom 27.10.2023 mitgeteilt.
- Am 14.09.2023 erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat Bad Langensalza.
- Mit Schreiben vom 25.09.2023 wurde das TLBG zur Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster aufgefordert. Die Übereinstimmung wurde bestätigt.
- Da die Stadt Bad Langensalza noch nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, werden im Anschluss die Verfahrensunterlagen im Landratsamt des Unstrut-Hainich Kreises zur Genehmigung eingereicht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt die 1. Änderung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes in Kraft. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 30.11.2023 durch das Landratsamt des Unstrut-Hainich-Kreises erteilt.

Aufstellung (Beschluss + Bekanntmachung)

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und
Ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt) (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) | 22.09.2022
(Nr. 10/2022) |
|--|-----------------------------|

Frühzeitige Beteiligung

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und
- Ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt / Internet)
- Nachweis der ordnungsgemäßen Ladung der Stadtratssitzung | 22.09.2022
(Nr. 10/2022) |
| 2. Auslegungs-/Beteiligungsexemplar (Vorentwurf mit Stand 26.08.2022) | |
| 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) inkl. Beteiligung der
Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
- TÖB-Liste
- Anschreiben
- Stellungnahmen | 10.10.2022 |
| 4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 24.10.2022 bis 25.11.2022 |

Förmliche Beteiligung

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Billigungs- und Auslegungsbeschluss und
- Ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt / Internet) | 23.03.2023
(Nr.4/2023) |
|---|---------------------------|

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

- Nachweis der ordnungsgemäßen Ladung der Stadtratssitzung
- 2. Auslegungs-/Beteiligungsexemplar (Entwurf, Stand: 13.02.2023)
 - Planteil
 - Begründung mit Umweltbericht
 - Anlagen
- 3. Förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) inkl. Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
 - TÖB-Liste
 - Anschreiben 05.04.2023
 - Stellungnahmen
- 4. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 02.05.2023 bis 05.06.2023

Abwägung

- 1. Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen 14.09.2023
 - Nachweis der ordnungsgemäßen Ladung der Stadtratssitzung 27.10.2023
- 2. Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

14.09.2023

- Nachweis der ordnungsgemäßen Ladung der Stadtratssitzung

Kataster-Übereinstimmung

- 1. Anschreiben 25.09.2023
- 2. Bestätigung 29.09.2023

Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)

- 1. Anschreiben 08.11.2023
- 2. Bescheid 30.11.2023

Inkrafttreten

- 1. Bekanntmachung (Amtsblatt / Internet) (§ 10 Abs. 3 BauGB) 18.01.2024
- 2. Ausfertigungsexemplar (Satzung)
- 3. Zusammenfassende Erklärung (Stand Dezember 2023)

3 Planungserfordernis

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.

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

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.

Ziel und Zweck der Planung

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.

Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten / Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Stadt Bad Langensalza hat sich ausführlich mit dem Bedarf an Wohnbauflächen im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan auseinandergesetzt. Für das ehemals gewerblich genutzte Gebiet, mit zusehends verfallenem Gebäudebestand besteht bereits Interesse von Bauherren zur Nutzung als Wohnbaufläche (Bauvoranfrage wurde aufgrund der Lage im Außenbereich negativ beschieden). Aus diesem Grund wurde die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Eine weitere gewerbliche Nutzung würde einen deutlich höheren Eingriff bedeuten und sich nicht in die Umgebung einfügen. Auf Grund der ausgeführten Sachlage wurde durch die Stadt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

4 Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“ der Stadt Bad Langensalza bestehen aus:
A mit:

- Teil 1 - Zeichnerische Festsetzungen
- Teil 2 - Planzeichenerklärung

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenhöhlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

- Teil 3 - Textliche Festsetzungen
- Teil 4 - Hinweise
- Teil 5 - Verfahrensvermerke

B städtebaulicher Begründung

- Teil I - Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

C Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzbeitrag

- Teil II - Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

D den Anlagen zur Begründung:

- Baugrundgutachten (Anlage I)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange (Zusammenfassung des Umweltberichts)

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).

Um die Belange von Natur und Landschaft in angemessenem Maße zu berücksichtigen, wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Für eine fachgerechte Bewertung werden folgende Fachgutachten herangezogen:

- Grünordnungsplan mit umfassender Eingriffsregelung unter Berücksichtigung des gesamten Naturhaushaltes (integriert in den Umweltbericht),
- Artenschutzbeitrag (integriert in den Umweltbericht),

Im Vorhabengebiet und dessen wirkrelevanten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG. Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung des Plangebietes zum Planungsstand Entwurf zusammengefasst.

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

Bestandserfassung und -bewertung der Schutzgüter zum derzeitigen Plan- und Kenntnisstand:

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen gering- bis hochwertigen Biotope im Bestand. Altbaumbestand innerhalb des Plangebietes vorhanden. Vorhandene Laubgehölze werden zum größten Teil erhalten. Innerhalb des Plangebietes werden außerdem neue Gehölzpflanzungen (Obstgehölze, Strauchhecken) vorgesehen. Beachtung von potenziellen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten (insbes. der Artengruppe Frei- und Nischenbrüter in Gehölzen und an Gebäuden, Fledermäuse, Höhlenbrüter).	Eingriff kompensierbar Schadensbegrenzende Maßnahmen erforderlich
Fläche	Es wird ca. 0,4 ha bereits durch Siedlungs- und Verkehrsstrukturen geprägte Flächen überplant (Gebäudebestand).	-
Boden	Allgemeine Bedeutung unversiegelter Böden für den Naturhaushalt, Böden teilweise bereits durch Verkehrsflächen, Gebäude überbaut, Vorbelastung durch Versiegelungen etc. vorhanden.	Eingriff kompensierbar
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Die Salza befindet sich > 20 m nordwestlich des Plangebietes.	kein Eingriff
Grundwasser	Allgemeine Bedeutung unversiegelter, versickerungsfähiger Böden für den Naturhaushalt. Es sind vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten (Übergangslösung bis zum Anschluss an die überregionale Abwasserbeseitigung). Einleitung in vorhandene Regenwasserleitung (DN300) mit einem Auslauf in die Vorflut Salza. Die dezentrale Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.	Wechselwirkung zu Boden - Eingriff kompensierbar Wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt
Klima/Luft	Kaltluftentstehung und -abfuhr über Freiflächen (hier vegetationsbestandene Offenlandflächen mit Altbaumbestand) werden durch Überbauung beeinträchtigt. Die Beseitigung von Altbäumen bedingt Veränderungen in der Frischluftproduktion am Standort (Einzelbäume betroffen, keine überregionale Funktion für Frischluftzufuhr der Stadt betroffen)	Eingriff kompensierbar / minimierbar

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Landschaftsbild, Erholungseignung, Mensch	Das Plangebiet ist zum Teil bereits baulich geprägt (Gebäudealtbestand, baufällig). Die Fläche ist eingezäunt und durch den alten Baumbestand geprägt (Linde, Ersehe, Ahorn). Ein Großteil der Fläche ist teilversiegelt (Rasengitter). Auf den Freiflächen hat aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe die Sukzession gegriffen. Das Planvorhaben steht im Siedlungszusammenhang. Allgemeine Bedeutung / Eingriff kann durch die Eingrünung sowie den Erhalt von Altbäumen minimiert werden.	Eingriff kompensierbar /minimierbar
Kultur- und Sachgüter	Keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter (ohne Bodendenkmäler) betroffen.	kein Eingriff

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert bzw. sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen:

Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Wirksam für Schutzgut	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Grundwasser	Landschaftsbild/ Mensch
Zeichnerische/Textliche Festsetzungen				
Begrenzung der versiegelbaren Fläche (GRZ)	x		x	
Höhenbegrenzung von Gebäuden				x
Innerhalb des Geltungsbereichs werden Pflanzungen von Laubbäumen/-sträuchern vorgenommen	x		x	x
Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten	x		x	x
Hinweise				
Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG.			x	x
Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen. Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wiederverwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB).		x	x	(x)

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen	Wirksam für Schutzgut	Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Boden, Grundwasser	Landschaftsbild/ Mensch
Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - sind zu beachten. Bzgl. Vegetationsschutz wird auf die Anwendung der DIN 18920 verwiesen.				
Europäischer Artenschutz (schadensbegrenzende Maßnahmen): <ul style="list-style-type: none"> - Bauzeitenregelung (Brutvögel, Fledermäuse) - CEF - Maßnahme: Ersatzquartier Höhlenbrüter / Fledermäuse 	x			
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen.	x			
Grundsätzliche Berücksichtigung weiterer umweltbezogener Gesetze und Richtlinien:				
Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen (s. Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG).	(x)		x	(x)
Die örtliche Versickerung bzw. Rückhaltung unverschmutzter Oberflächenwässer ist vorzusehen (s. Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen, TLUG 1996).			x	

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte für die beeinträchtigten Schutzgüter im Plangebiet mit einer Größe von 3.600 m² nach der Biotopwertmethode des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005).

Es sind Maßnahmen zur Durchgrünung / Gehölzpflanzungen sowie zum Schutz und zur Entwicklung von vorhandenen Gehölzbeständen im Plangebiet vorgesehen, um Beeinträchtigungen zu minimieren und im direkten räumlichen Zusammenhang zum Eingriff zu kompensieren.

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

Nach Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein geringfügiges Wertpunktdéfizit von - 1.550 Wertpunkten.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind schadensbegrenzende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorgesehen (Bauzeitenregelungen Brutvögel / Fledermäuse, Ersatzquartiere Höhlenbrüter / Fledermäuse).

6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 im Fachbereichs II –Stadtentwicklung und Liegenschaftsverwaltung, Ratswaage, Mühlhäuser Straße 40, 99947 Bad Langensalza zu den Dienstzeiten statt. In diesem Zeitraum wurde eine Stellungnahme abgegeben.

7 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 17 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 5 Nachbargemeinden angeschrieben.

Stellungnahmen gingen von 16 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von 4 Gemeinden ein. Hinweise und Anregungen aus der Trägerbeteiligung wurden in die Planunterlagen zum Entwurf eingearbeitet.

Auf Grundlage der Hinweise der Trägerbeteiligung erfolgte die Anpassung der Überbaubarkeit im Plangebiet. Hierdurch konnte der Bedarf an Ausgleichsflächen reduziert werden, so dass keine gesonderten externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Es wurde sich zudem auf Grundlage der Hinweise des TLUBN vertiefend mit der Lage der zukünftigen Wohnbauflächen zu bereits im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen beschäftigt. Durch die Stadt wurde aber kein erhöhtes Konfliktpotential eingeschätzt. Bei der Überarbeitung zum Entwurf wurden insbesondere Hinweise in die Planunterlage aufgenommen sowie die nachrichtliche Darstellung des Heilquellenschutzgebietes und der Verweis auf darin geltende Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen. Die Raumordnung hat dem Planvorhaben zugestimmt. Die Ergebnisse des im Entwurfsstadium befindlichen Flächennutzungsplans wurden auf Hinweid des TLVwA in die Planunterlagen aufgenommen. Es wurde den Hinweisen des TLVwA gefolgt und sowie die Darstellung der Straßenverkehrsfläche (Rasenmühlenweg) ergänzt, als auch eine Höhenangabe am

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

Höhenbezugspunkt ergänzt. Außerdem erfolgte eine Anpassung der Baugrenzen an die baulichen Gegebenheiten der Umgebung. Zu den umfangreichen Erschließungsmaßnahmen, die für das Plangebiet erforderlich sind, wurden Abstimmungen mit den zuständigen Verbänden vorgenommen. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wurde gemeinsam mit dem Stadtbrandmeister geprüft. Die Hinweise des Landratsamtes in Bezug auf den Immissionsschutz wurden geprüft. Zudem erfolgte die Anpassung der Überbaubarkeit der Grundstücke, um den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz zu berücksichtigen.

Aus der Öffentlichkeit wurden Hinweise zur Erschließung vorgebracht.

Anregungen und Bedenken von Seiten der Nachbargemeinden wurden nicht vorgebracht.

8 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 02.05.2023 bis zum 05.06.2023 im Fachbereichs II –Stadtentwicklung und Liegenschaftsverwaltung, Ratswaage, Mühlhäuser Straße 40, 99947 Bad Langensalza zu den Dienstzeiten statt.

Es wurde keine Stellungnahme der Öffentlichkeit abgegeben.

9 Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und benachbarter Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden 16 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 1 Nachbargemeinde angeschrieben.

Rückläufe gingen von 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden, wie nachfolgend beschrieben, berücksichtigt oder ausgeräumt:

- auf Grundlage des Hinweises durch das TLVWA wurde ein Hinweis in der Begründung ergänzt, dass es sich um ein Gebiet handelt für das vorerst keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist.
- die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wurde auf Grundlage der Hinweise des TLBG überprüft
- mit dem Abwasserzweckverband sind Sondervereinbarungen zu treffen (diese wurden bereits vorabgestimmt)
- mit dem Verbandswasserwerk ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen (bereits vorabgestimmt)

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

- auf Grundlage des Hinweises des LRA UH wurde ein Ausschluss von „Kiesgärten“ vorgenommen
- durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde wegen der im Umfeld derzeit noch vorhandenen gemischten Nutzung Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diesem Vorschlag ist die Stadt Bad Langensalza gefolgt. Die Maßnahmen wurden als Festsetzung aufgenommen. Mit dem dadurch betroffenen Eigentümer erfolgte eine Abstimmung dazu.
- Artenschutzkonzept und Kompensationskonzept wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde zugestimmt.
- vorhandene Leitungsbestände wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen

10 Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

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:

Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“

Stadt Bad Langensalza / Unstrut-Hainich Kreis

Zusammenfassende Erklärung

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.

Bad Langensalza, den 18.01.2024



Reinz
Bürgermeister