

Bebauungsplan Wohngebiet „An der Siedlung“, Gemeinde Schönstedt

Unstrut-Hainich-Kreis

Städtebauliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



Gemeinde:

Schönstedt

Hauptstraße 37
99947 Schönstedt

Bearbeitung:



Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



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

IMPRESSUM

Auftraggeber: **Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich**
Hauptstraße 37
99947 Schönstedt

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
12.01.2024

Quelle: Titelbild, Thüringen-Viewer basemap.de / Web-Raster Farbe, Abruf 08/2023

Inhalt

1	PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIELE	4
1.1	WOHNFLÄCHENBEDARF DER GEMEINDE SCHÖNSTEDT	5
1.2	WAHL DES PLANVERFAHRENS	5
1.3	WAHL DES GELTUNGSBEREICHS / AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
2	ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN	7
3	PLANVORHABEN	10
3.1	BESTANDSBESCHREIBUNG / PLANGRUNDLAGEN	10
3.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT	12
3.3	ERSCHLIEßUNG	12
4	BETROFFENE BELANGE	13
5	BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN ...	14
5.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)	14
5.2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
6	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG	18
7	MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DER PLANUNG	20
8	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER PLANUNG	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)	8
Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebietes	10
Abb. 3: Überblick über das Plangebiet [a] in Richtung PV-Freiflächenanlage, [b] in Richtung Siedlung	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht	4
---	---

1 Planungserfordernis und Planungsziele

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument. Wenn im Zuge der Genehmigungspraxis auf der Grundlage von §§ 34 und 35 BauGB städtebauliche Konflikte ausgelöst werden oder ausgelöst werden können, besteht ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf. Die Gesamtkoordination erfolgt dann in einem förmlichen Planungsverfahren. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Schönstedt möchte durch die Ausweisung / Entwicklung eines Wohngebietes dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung tragen. Vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) erarbeitet. Die Ergebnisse des GEK bilden die Grundlage für die geplante Ausweisung als Wohngebiet sowie die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans.

Durch die derzeitige Lage des Plangebietes im Außenbereich (nach § 35 BauGB) der Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO in einem förmlichen Bauleitplanverfahren notwendig. Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Siedlungsstruktur, inklusive der westlich gelegenen derzeit etwas abseits gelegenen „Siedlung“ an.

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

- ▶ es besteht die Flächenverfügbarkeit,
- ▶ Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist durch Ergänzungen von Bauland im Siedlungsrandbereich (Lückenschluss der vorhandenen Siedlungsstruktur) möglich,
- ▶ die Planung schließt eine bestehende Lücke der Ortsstruktur zum Wohngebiet „Siedlung“,
- ▶ 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:

- ▶ Umwandlung einer Grünfläche (Grünland / gärtnerisch bzw. zur Tierhaltung genutzt) in ein allgemeines Wohngebiet.

Tab. 1: Flächennutzungen in der Übersicht

Nutzungsart	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
Grünland/Baumreihen/Ruderalfluren	21.732	
Weidengehölz (Biotop)	5.700	
Feldgehölz (Landschaftselement)	1.700	
Gebäude	130	
Wirtschaftsweg / Grünweg	820	

Nutzungsart	Bestand (m²)	Planung (m²)
Wohngebiet „An der Siedlung“		22.208
-davon zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit auf 0,6		8.883
-davon Flächen nicht überbaubare Fläche - Gartenfläche		13.325
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		4.317
Fläche der Energiewirtschaft		100
Maßnahmenfläche Erhalt		8.087
Maßnahmenfläche Hecke		370
Gesamt	35.082	35.082

1.1 Wohnflächenbedarf der Gemeinde Schönstedt

Die Gemeinde Schönstedt gehört seit dem 01.01.2024 zur Landgemeinde Unstrut-Hainich. Aus dem Jahr 2004 liegt für die damalige Verwaltungsgemeinschaft Unstrut-Hainich ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan auch für die Gemeinde Schönstedt vor. Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil als Flächen der Landwirtschaft / Weißflächen im Flächennutzungsplan enthalten. Die Landgemeinde Unstrut-Hainich führt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Änderungsverfahren des FNP für den Bereich des Plangebietes durch. Der Wohnbauflächenbedarf wird in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen und stützt sich auch auf das Gemeindeentwicklungskonzept der Landgemeinde aus dem Jahr 2023.

1.2 Wahl des Planverfahrens

Da der Geltungsbereich des Plangebietes nicht von allen Seiten von Siedlungsbereich umschlossen ist und eine Entwicklung von Flächen in den bisher unbebauten Bereich hinein erfolgen soll, wurde Ende 2022 durch die Gemeinde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB angestrebt. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht im Juli 2022 Bebauungspläne, die in Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden für unwirksam erklärt hat, wird vor Beginn des Beteiligungsverfahrens in das Regelverfahren inklusive Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichtes gewechselt.

Der Bebauungsplan Wohngebiet „An der Siedlung“ der Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich wird gemäß § 9 BauGB als Angebotsplanung aufgestellt. Der Gesetzgeber schreibt zudem vor, dass Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die detaillierten Gründe zum Wohnbauflächenbedarf sind der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten.

Folgende Gründe für die Ausweisung von Wohnbauflächen am Planstandort in der Gemeinde Schönstedt liegen vor: Die vorliegende Planung soll die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde abdecken. Somit kann kurzfristig Baurecht für Wohnbauflächen geschaffen werden, um eine mögliche Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung zu begren-

zen. Eine Abwanderung von Einwohnern, u. a. auch junger Familien, hätte erhebliche Nachteile für die Gemeinde zur Folge. Eine Abwanderung würde den Prozess der demographischen Entwicklung verstärken und damit zur weiteren Überalterung der Bevölkerung beitragen. Gleichzeitig wird die Gemeinde Schönstedt ein bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Gebiet für Wohnbauflächen im Norden der Gemeinde Schönstedt wieder als Flächen für landwirtschaftliche Bodennutzung ausweisen, da in diesem Bereich eine Wohngebietsentwicklung weiter in den Außenbereich städtebaulich nicht sinnvoll erscheint. Am Planstandort dagegen wird eine bestehende Lücke der Ortslage zur Siedlung geschlossen.

Im Verhältnis zum gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde Schönstedt ist das Plangebiet insgesamt von untergeordnetem Gewicht und durch die Änderung im Flächennutzungsplan bisher ausgewiesener Wohnbauflächen reduziert die Gemeinde sogar den Flächenanteil neu ausgewiesener Flächen für Wohnbebauung.

1.3 Wahl des Geltungsbereichs / Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „An der Siedlung“ wird durch die Gemeinde Schönstedt entsprechend des Wohnbauflächenbedarfs und der örtlichen Gegebenheiten im Bereich „An der Siedlung“ (Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur) festgelegt. Dabei finden auch fehlende Flächenverfügbarkeiten Berücksichtigung und damit die Aussicht, dass in diesen Bereichen keine Ausnutzung ausgewiesener Wohnbebauung erfolgen würde.

Die Gemeinde Schönstedt beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Die Gemeinde möchte durch die Ausweisung eines Wohngebietes dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung tragen. Obwohl die Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit Beginn der Inflation deutlich nachgelassen hat, besteht in der Gemeinde Schönstedt weiterhin Nachfrage nach Baugrundstücken. Dieser Bedarf soll durch den Lückenschluss zum bereits bestehenden Wohngebiet „Siedlung“ gedeckt werden. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Missstände verhindert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2022 durch den Gemeinderat Schönstedt gefasst und ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Geltungsbereich:

Gemarkung Schönstedt,
Flur 8, Flurstück 63/102 sowie Flur 11 Flurstück 10/304, 10/246; 10/295; 10/218;
10/282; 10/278; 10/143; 10/284
ca. 35.082 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- ▶ im Süden: landwirtschaftliche Nutzflächen,
- ▶ im Osten: PV-Freiflächenanlage,

- ▶ im Westen: Wohngebiet „Siedlung“,
- ▶ im Norden: Straße Siedlung / Hundesportplatz / gewerblich genutzte Flächen.

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.

2 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/Weiβfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung

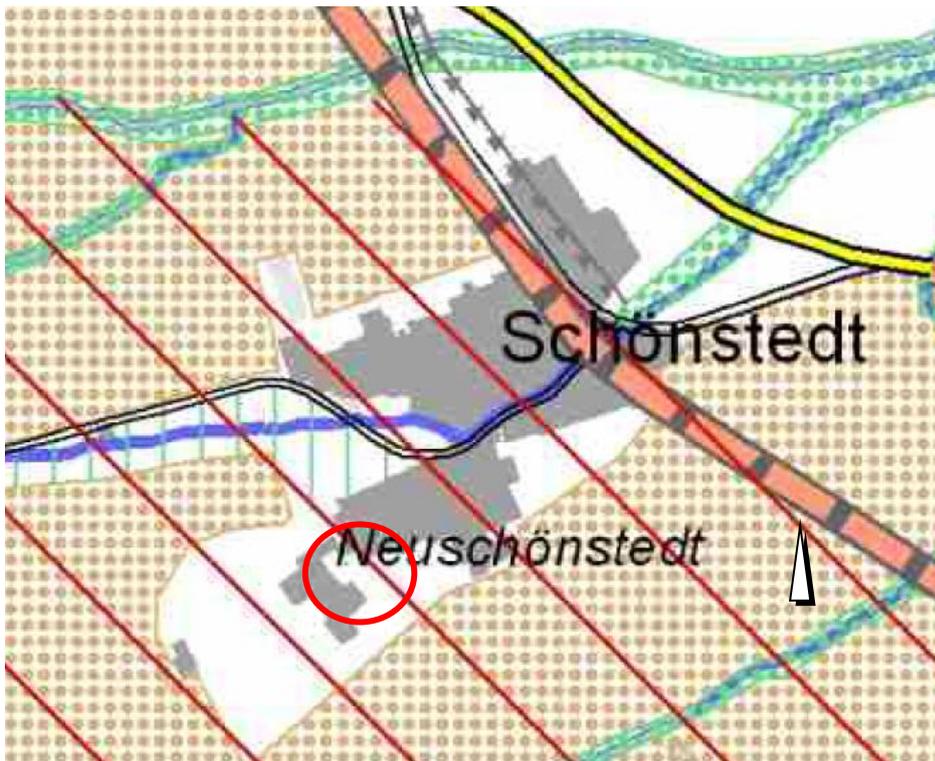


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)

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. [...]“*

Der Gemeinde Schönstedt wurden im Regionalplan keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde ist dem Grundversorgungsbereich Großengottern (Grundzentrum) zugeordnet.

Für den Planstandort ist gemäß RP-NT (2012) keine entgegenstehende Raumnutzung vorgesehen (Abb. 1). Das Plangebiet ist als Siedlungsraum und Weißfläche ausgewiesen. Es werden keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete durch das Planvorhaben berührt. Das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ist durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nicht berührt. Die Planung soll der angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen (dazu auch Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes).

Die Gemeinde Schönstedt geht davon aus, dass dem Entwicklungsgebot damit ausreichend Rechnung getragen wird.

b) Bauleitplanung der Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich

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

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Steht ein Planvorhaben der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, gibt das BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan parallel zur Änderung des FNP aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt parallel zum Planverfahren des FNP nach § 8 (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. (...)“

Die Gründe für die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung sind in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich sind nicht erkennbar.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich wird ausführlich in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Folgende Gründe liegen für das Vorhaben vor:

- ▶ Kurzfristige Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen, um eine mögliche Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung zu begrenzen;
- ▶ eine Abwanderung von Einwohnern, u. a. auch junger Familien, hätte erhebliche Nachteile für die Gemeinde zur Folge (u. a. Verstärkung des Prozesses der demographischen Entwicklung und damit die Überalterung der Bevölkerung);
- ▶ zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird für die Umsetzung des Planvorhabens die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erforderlich;
- ▶ die Planung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen (siehe auch parallele Änderung des Flächennutzungsplanes);
- ▶ ein Abwarten würde erhebliche Nachteile bedeuten (kein Angebot von Bauplätzen für Bauwillige / Wohnungssuchende, dadurch Abwanderung).

c) 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.

3 Planvorhaben

3.1 Bestandsbeschreibung / Plangrundlagen

Topographie / Vorhandene Nutzung

Das Gelände steigt Richtung Süden an. Die Fläche wird überwiegend als Grünland bewirtschaftet. Außerdem befindet sich ein als Landschaftselement gemeldetes Feldgehölz im Geltungsbereich. Im Norden befinden sich gemischt genutzte Flächen mit einzelnen Schuppen und Lagergebäuden, die teilweise zur Tierhaltung genutzt werden. An der nordöstlichen Ecke ist außerdem ein Weidengehölz vorhanden. Dieses ist eingezäunt.



Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebietes

[Quelle: <https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>; Abruf: 12.12.2023]



Abb. 3: Überblick über das Plangebiet [a] in Richtung PV-Freiflächenanlage, [b] in Richtung Siedlung

[Quelle: Eigene Aufnahme; 11.07.2023]

3.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Gemeinde Schönstedt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Siedlung“.

Verkehrsanbindung:

Das Plangebiet wird über zwei vorhandene Wegeparzellen an die Gemeindestraße „Siedlung“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt somit durch einen Ringschluss sowie einige Stichstraßen. Am Westrand des Geltungsbereichs wird ein Wendehammer vorgesehen, um auch die Zufahrt für Müllfahrzeuge im gesamten Wohngebiet zu gewährleisten. Auf Grund der Größe des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen gering bleibt (Anwohnerverkehr bei begrenzter Gebäudeanzahl). Die Straßenverkehrsfläche wird auf einer Breite von 6,0 m ausgewiesen.

Trinkwasser:

Zuständig ist das Verbandswasserwerk Bad Langensalza. In der Gemeindestraße befindet sich eine Trinkwasserleitung. Die Versorgung mit Trinkwasser muss durch Neuanschluss des allgemeinen Wohngebietes erfolgen. Jedes entstehende Baugrundstück ist direkt und einzeln anzubinden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Abwasser / Entwässerungskonzept:

Zuständig ist der Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“. Bisher ist keine abwasserseitige Erschließung vorhanden. Die Gemeinde Schönstedt plant derzeit die abwasserseitige Erschließung im Bereich der Siedlung. Im Zuge dessen ist das neue Wohngebiet in die Planung einzubinden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Löschwasserversorgung:

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 Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich.

Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohngebiet wird von einem Wasserbedarf von 48 m³ als Löschwassergrundschutz über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen.

Bisher liegt im Plangebiet keine Löschwasserversorgung vor- Aus diesem Grund wird eine Löschwasserzisterne zur Vorhaltung der ausreichenden Löschwassermenge im Bereich des vorgesehenen Wendehammers eingeplant. Hierdurch soll die Versorgung des Wohngebietes mit ausreichend Löschwasser sichergestellt werden.

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 erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Stromnetz bzw. eine Nutzung der angrenzend erzeugten Energie aus der PV-Freiflächenanlage. Aus diesem Grund wird eine Fläche der Energiewirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt, um hier ggf. einen Speicher, Trafo etc. errichten zu können. Erste Vorgespräche dazu mit der TEN wurden bereits geführt.

4 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.

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 östlich eine PV-Freiflächenanlage. Von dieser können Blendwirkungen ausgehen, die auf das Wohngebiet wirken. Aus diesem Grund wurde ein Blendschutzgutachten erstellt. Um eine Blendung der neu entstehenden Wohnhäuser zu vermeiden werden diese in einem Mindestabstand von 20 m zu der PV-Freiflächenanlage errichtet. Zudem sind Wohnhäuser benachbart zur PV-Freiflächenanlage ausschließlich eingeschossig zulässig, um Blendungen in höheren Stockwerken ausschließen zu können. Westlich des Plangebietes grenzt das Wohngebiet „Siedlung“ an. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich des Plangebietes befinden sich gemischt genutzte Flächen, teilweise mit Wohnbebauung, gewerblicher Nutzung und der Hundesportverein „Tor zum Hainich e.V.“

Die Umgebung des Plangebietes ist dörflich geprägt. Im ländlichen Raum ist als Teil dörflicher Nutzung die ortsübliche Vorbelastung an Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen.

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

c) Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

d) Altlasten / Bodenschutz / Abfall

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.

e) Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei handelt es sich um Grünlandfeldblöcke sowie ein Landschaftselement (Feldgehölz).

f) Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

5 Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. **35.000 m²** und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 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. Dabei soll, entsprechend des Ortscharakters von Schönstedt sowie der Struktur der angrenzenden „Siedlung“ eine dörfliche Entwicklung ermöglicht werden, die nicht einem reinen Wohngebiet entspricht. Mit den Festsetzungen wird gewährleistet, dass zusätzlich zu Wohnhäusern auch freiberuflich Tätige eine Ansiedlungsmöglichkeit im Gebiet haben. Dagegen sollen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen werden, um den Charakter eines Wohngebietes beizubehalten und den geringen Platz optimal für die Schaffung von Baugrundstücken auszunutzen.

Zudem erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen) (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO). Entsprechend der Planungsabsicht (Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde) 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 her-

gestellt werden soll. Zudem führen Tankstellen regelmäßig zu erhöhten Verkehrsbelastungen und damit zu Belastungen der Anwohner.

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 WA1 und WA2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante) im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird mit 11 m, gemessen vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe über NHN) auf der Straßenverkehrsfläche (Am Alterstedter Weg), festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante) im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird mit 7 m, gemessen vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe über NHN) auf der Straßenverkehrsfläche (Am Alterstedter Weg), festgesetzt.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße „Am Alterstedter Weg“ mit 198,02 m ü NHN.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Im Wohngebiet WA1 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss eingeschränkt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich vorrangig an der beabsichtigten Struktur des Gebietes. Geplant ist ein an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließendes Wohngebiet, in dem vorwiegend eine Wohnnutzung stattfinden soll. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit orientiert sich die Überbaubarkeit im allgemeinen Wohngebiet an der Regelannahme des § 17 BauNVO. Zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel wird die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Die nicht überbaubare Fläche wird zur Gestaltung (Gärten) genutzt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an dem durch bestehende Gebäudesubstanz vorgegebenen Gebietscharakter der Gemeinde Schönstedt sowie den aus dem als Anlage I beigefügten Blendschutzgutachten ergebenden Vorgaben. Es erfolgt eine Höhenbegrenzung im WA1 auf ein Vollgeschoss und max. 7 m OK, um eine Blendwirkung der PV-Freiflächenanlage auf zum Aufenthalt genutzte Wohnräume zu vermeiden. Im WA2 sind zwei Vollgeschosse zulässig sowie die Errichtung von Gebäuden mit 11 m OK mit Bezug zu dem am Rand des Geltungsbereichs auf der bestehenden Straßenverkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt-

tes. Für Einfriedungen ist eine Höhe von 2,0 m zulässig (gemäß ThürBO).

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 und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen 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 entlang der Anliegerstraßen eine 3 m breite Flucht freizuhalten. Dies soll verhindern, dass der Eindruck einer verdichteten Bebauung entsteht. Da die Baugrenzen nicht baugrundstücksgenau festgesetzt werden, bleibt die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis an die seitliche Baugrundstücksgrenze weiterhin möglich. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein 20 m breiter Abstand zur angrenzenden PV-Freiflächenanlage durch die Festsetzung der Baugrenze festgelegt. Hierdurch wird der Blendschutz der neu errichteten Gebäude vor der bereits bestehenden PV-Freiflächenanlage gewährleistet.

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

- 4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je 400 m² angefangener Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen und langfristig zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie nach Art und Qualität den genannten Anforderungen entsprechen.

Pflanzliste 1 - Laubbäume:

- | | |
|-----------|--------------------------------------|
| - Apfel | <i>Malus communis / M. domestica</i> |
| - Birne | <i>Pyrus communis / domestica</i> |
| - Kirsche | <i>Prunus avium</i> |

- Mehlbeere *Sorbus aria*
- Pflaume *Prunus cerasifera / P. domestica*
- Speierling *Sorbus domestica*

- 4.2 Die öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer zweireihigen Strauchhecke entsprechend Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichts zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Laubgehölze (Vorkommensgebiet 2. Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Garten genutzt. Zur naturnahen strukturreichen Gestaltung und Einbindung in die umgebende Landschafts- und Siedlungsstruktur werden 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. Im Nordosten des Geltungsbereichs wird eine im Bestand bereits besonders wertvolle Fläche als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich ein altes Weidengehölz. Dieses wird nicht in die Wohnbauflächen einbezogen und ist langfristig zu erhalten. Gegenüber des östlich angrenzenden Solarparks wird eine Strauchhecke als zusätzlicher Sichtschutz vorgesehen.

6 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 Bundesbo-

denschutzgesetz (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 in der Frist vom 01. Oktober bis zum 28. Februar. Eine Gehölzentfernung außerhalb dieser Frist ist – nach kurzfristiger vorheriger Kontrolle auf Brutbesatz durch eine fachkundige Person – mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

7 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. In der Gemeinde sind bereits Interessenten für Baugrundstücke vorhanden.

8 Kosten und Finanzierung der Planung

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten erfolgt durch einen Investor. Mit diesem schließt die Gemeinde Schönstedt / Landgemeinde Unstrut-Hainich einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten.