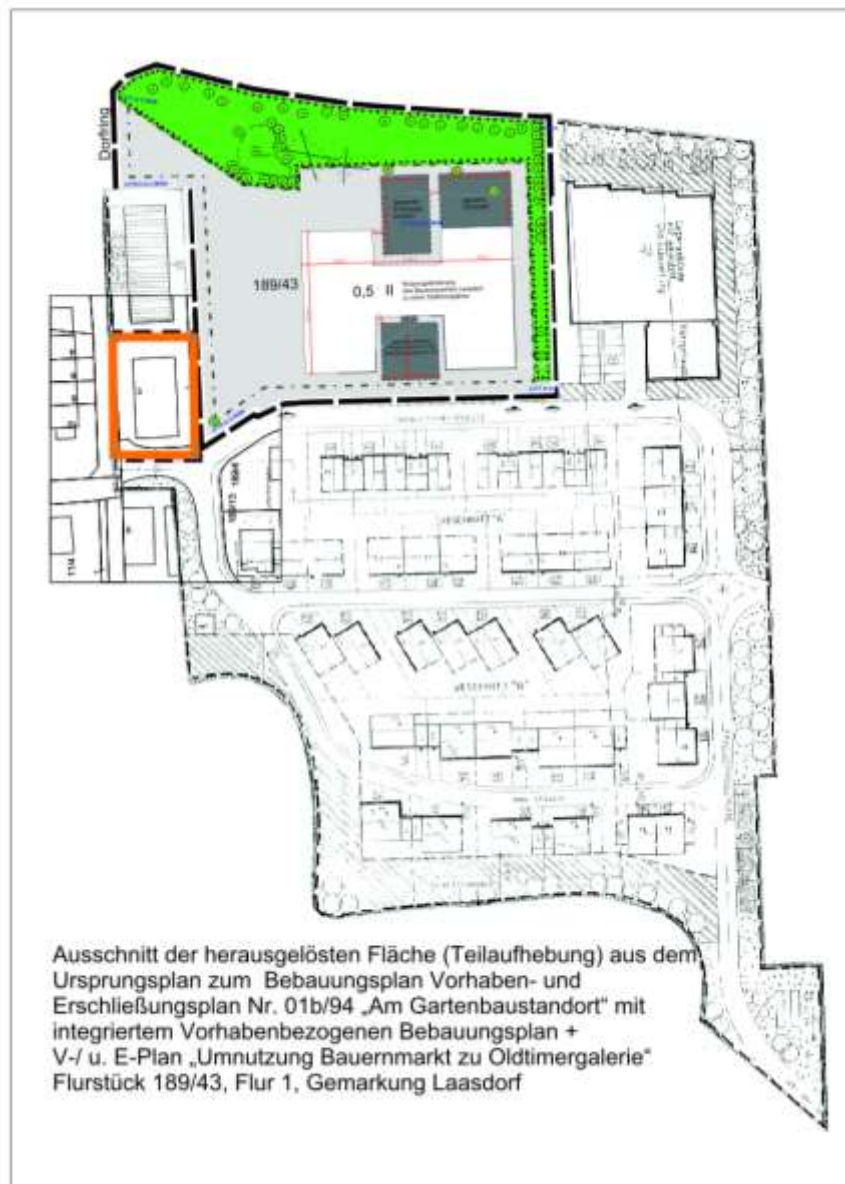


**Begründung**  
**zur**  
**Teilaufhebung des Vorhaben- und**  
**Erschließungsplan**  
**„Am Gartenbaustandort“**  
**Flurstück 189/42, Flur 1, Gemarkung Laasdorf -**  
**Am Dorfring 3**  
**Stand: September 18.09.2020**



## **Allgemeines**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Aufhebung kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Teilaufhebung eines Bebauungsplanes kann ggfs. auch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Erstellen eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB kann abgesehen werden. Bei der Herausnahme einer Fläche aus dem Bebauungsplan ist dagegen eine Nachweisführung zum Vollzug der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## **Bisheriger Planungsstand zur Ursprungsplanung einschließlich der 1.-3. Änderung und Neuaufstellung V-/E-Plan ...“Umnutzung Bauernmarkt zur Oldtimergalerie“**

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Gartenbaustandort“ aufgestellt und als Satzung beschlossen (rechtsverbindliche Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt vom 24.07.1995).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl textmäßige als auch planerische Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Bebauung des gesamten Geltungsbereiches ist abgeschlossen. Die zukünftige Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann nach den gesetzlichen, baurechtlichen Vorschriften.

In den zurückliegenden Jahren wurden 3 Änderungsverfahren (1996/97; 2001 und 2016) des V-/E-Planes durchgeführt.

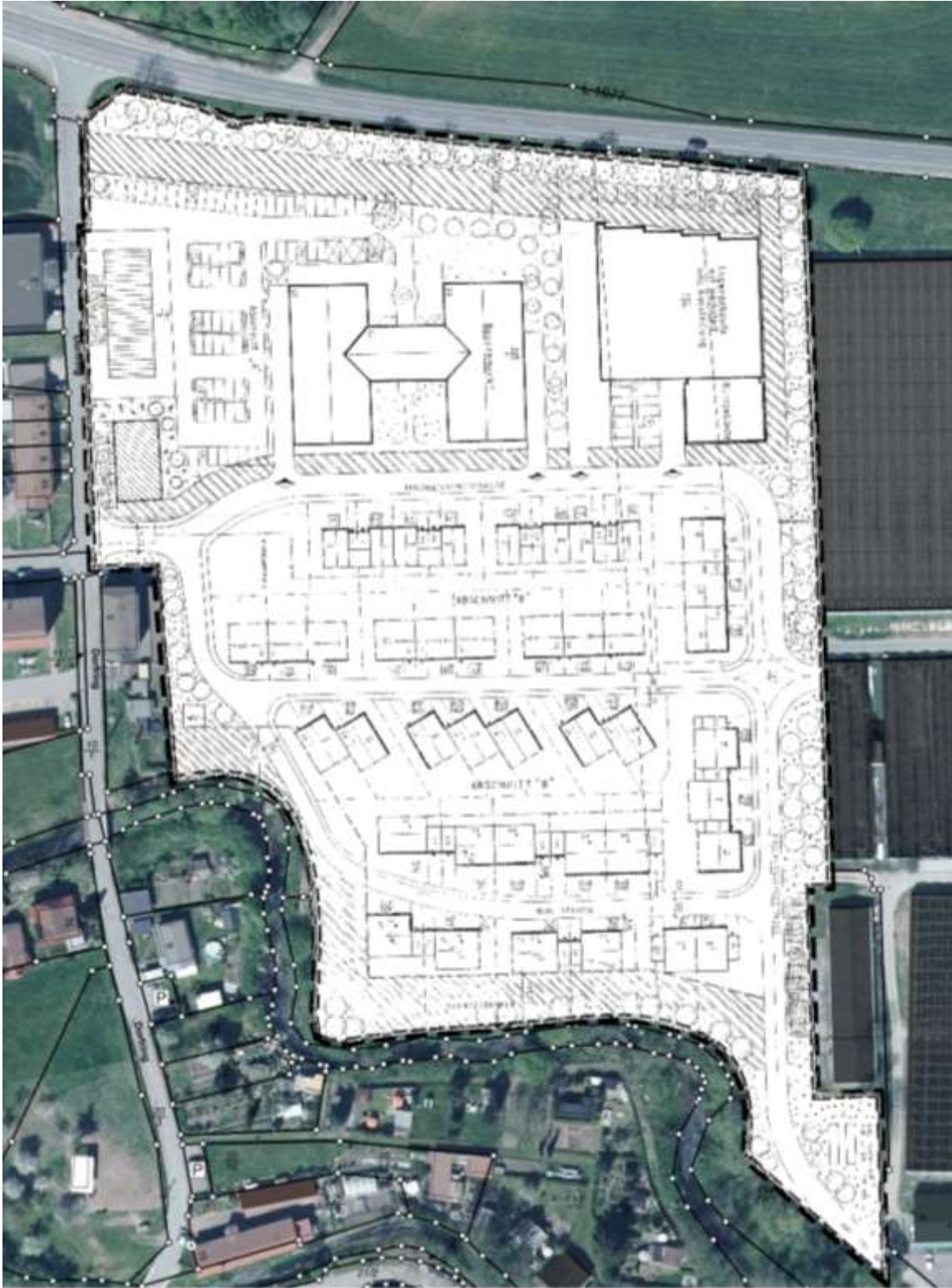


Abb. Ursprungsplan mit integrierter 1. und 2. Änderung

Letztere 3. Änderung erfolgte in Form eines Textbebauungsplanes und umfasst das Flurstück 189/3 (Abschnitt „A“ bisher: *Nutzung Handwerkerhof und bäuerliche Direktvermarktungseinrichtung* – neu im Zuge der 3. Änderung: *Errichtung eines Kfz-Handels für den An- und Verkauf einschließlich Werkstatt, Büro und Ausstellungsraum und Anlagen, die im räumlichen Zusammenhang mit der Ausübung des Gewerbes stehen*) wonach die Art der Nutzung entsprechend angepasst wurde. Im Abschnitt „B“ sind seitjeher

**3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1b/94 „Am Gartenbaustandort“ in der Gemarkung Laasdorf als Textbebauungsplan gemäß § 21, V. m. § 13 BauGB**

**Betrifft die Flurstücke 189/3 und 189/43 (Abschnitt A)**

In der Fassung vom 17.12.2015

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, V. m. § 1 BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Abschnitt A: Bauernmarkt zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher und gemischter Produkte aus Eigenherstellung

Lagergebäude mit Biotrakt, Ausstellungsraum und ND Werkstatt für mechanische Geräte

Abschnitt B: Wohngebiet

Ergänzend zu den oben getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1b/94 in der Fassung vom 17. Januar 2001 (Bekanntmachung) für den Abschnitt A

gilt folgende Festsetzung:

Das Satzungsgebiet wird als Mischgebiet – MI – festgesetzt (Abschnitt A und B). Für den Abschnitt A ist die Errichtung eines Kfz-Handels für den An- und Verkauf einschließlich Werkstatt, Büro und Ausstellungsraum und Anlagen, die im räumlichen Zusammenhang mit der Ausübung des Gewerbes stehen, sind zulässig. Die Festsetzung gilt für die Flurstücke 189/3 und 189/43.

Die Festsetzung zu den Stellplätzen wird folgenderweise konkretisiert:

Stellplätze sind generell auch außerhalb der ausdrücklich festgesetzten Stellplätze sowie auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen auf den Grünflächen ist unzulässig.

Die Nutzung der Stellplätze zur Abstellung der Fahrzeuge für den Neu- und Gebrauchswarenhandel sind vollständig versicherungsfrei zu gestalten. Die Abmessung des Niederschlagswassers hat über das vorhandene Entwässerungssystem des zuständigen Zweckverbandes zu erfolgen. Entsprechende Beschränkungen siehe unter Hinweise.

**Nachträgliche Übernahme**

Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des Wasserschutzbereichs III (Stammvorgeschlagen) der gemessenen Trinkwassergewinnungsanlagen des Rodaltes oberhalb der festgesetzten Übersichtsmaßungsgrenzen der Roda. Das Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches wird durch die obere Wasserbehörde aktuell geführt. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des oben genannten Schutzbereiches einzuhalten.

**Hinweise**

• **Zur Abwasserentwässerung:**  
Die Flurstücke 189/3 und 189/43 sind schmutzwasserseitig erschlossen. Die schmutzwasserseitige Anbindung des Flurstückes 189/3 kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 PP im Dorfweg erfolgen. Das Flurstück 189/43 ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 PP in der Straße an Erlicht erschlossen.

• **Zur Niederschlagsentwässerung:**  
Die Verackung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der TW5Z III ausgeschlossen. Die anfallenden Niederschlagsmengen sind demnach in das öffentliche Regenwasseretz einzuleiten.  
Das Flurstück 189/43 ist über einen Regenwasserkanal in der Straße an Erlicht erschlossen. Das Flurstück 189/3 ist regenwasserseitig nicht direkt erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Regenwasseretz kann aus auf eigene Kosten des Vorhabenträgers über die vordringenden Grundstückseigentümer erfolgen. Dieses Recht ist demnach in Form einer Dienstbarkeit zu sichern und nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abwässern, die in ihrer Beschaffenheit erheblich vom Haushaltsabwasser abweichen, eine grundsätzliche Vorbehandlung erforderlich wird. Gleiches gilt für belastetes Niederschlagswasser.

• **Zum Immissionsschutz:**  
Nach §§ 22 und 23 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) sind Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

• **Zu Verkehrsgefährdungen:**  
Bei Befahrung des Grundstückes durch große Fahrzeuge (Autosportarten) ist die Zufahrt zum Gelände entsprechend der Sichtgipfkurven anzudeuten.

Die Belange des Immissions- und Klimaschutzes sind für die Nutzungswänderung zu beachten.

• **Zum Denkmalschutz:**  
Nach § 16 Absatz 1-4 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDschG) und § 33 Absatz 3 ThürDschG muss bei Aufrufen von archäologischen Bodendenkmalen laut gesetzlicher Regelung das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Frau Dr. Spazier, Tel.: 03643/818343 oder Herr Queck, Tel.: 03643/818348, Fax 03643/818391 umgehend informiert werden.

Die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01b/94 „Am Gartenbaustandort Laasdorf“ gilt nur in Verbindung mit der 2. Änderung. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der 2. Änderung außerhalb der Flurstücke 189/3 und 189/43 gelten weiterhin. Alle weiteren Festsetzungen/Hinweise bleiben Bestandteil der Planung und behalten weiterhin ihre Rechtswirkung.

Textliche Festsetzungen zum Textbebauungsplan der 3. Änderung des V-/E-Planes Nr. 1b/94 „Am Gartenbaustandort“

Für das Flurstück 189/43 ebenfalls im Abschnitt „A“ gelegen, wurde dagegen eine Neufassung eines eigenständigen V-/E-Planes auf den vorhandenen Bauleitplan draufgelegt.



Geltungsbereich des eigenständigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/16

Beide in Rede stehenden Flurstücke gehörten vor 1990 der ehemaligen Gärtnerei Laasdorf an und waren dementsprechend mit Gewächshäusern bzw. Verwaltungsgebäuden bebaut. Das Flurstück 189/3 ist mit einem Altgebäude aus der Nutzung der Fläche als Gärtnerei noch aus der Zeit vor der ursprünglichen Beplanung dieses Gebietes bebaut. In der Planzeichnung des ursprünglichen sowie der 1. und 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Gartenbaustandort“ wurde dieses Gebäude als im Bestand vorhanden dargestellt. Das auf dem Flurstück 189/43 bestehende Gebäude wurde mit Genehmigung vom 21.11.1996 als Bauernmarkt Laasdorf entsprechend der damals geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Gartenbaustandort“ genehmigt und errichtet.

Das Verfahren zur 3. Änderung wurde gem. § 13 BauGB, dass der Neuaufstellung zur Umnutzung zur Oldtimergalerie gem. § 13a BauGB aufgestellt.

## **Anlass zur Teilaufhebung einer Fläche aus dem Geltungsbereich des V-/E-Plans „Am Gartenbaustandort“**

Für das Flurstück 189/42, Flur 1 in der Gemarkung Laasdorf ist seitens des Eigentümers eine Nutzungsänderung des vorhandenen Gebäudebestandes vorgesehen. Hierzu wurde ein entsprechender Antrag auf Umnutzung des Gebäudes vorgesehen. Gegenwärtig wird der Gebäudebestand als Holzrestaurierungswerkstatt und Antiquitätenhandlung genutzt. Künftig soll ein Teil des Gebäudes zum Wohnen umgenutzt werden. Der Eigentümer sieht vor seinen Gewerbe- und Wohnsitz miteinander zu vereinen. Hierbei handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb und entspricht den geltenden Festsetzungen des V- und E-Plans, welcher sich im Abschnitt „A“ befindet. Demnach sind dem Abschnitt „A“ die Nutzung eines Handwerkshofes und bäuerliche Direktvermarktungseinrichtungen zugeordnet. Die Zulässigkeit der Holzrestaurierungswerkstatt und Antiquitätenhandlung ist unstrittig.



Eine Wohnnutzung ist gegenwärtig nicht zulässig. Diese ist dem Abschnitt „B“ vorbehalten und dies der Art der baulichen Nutzung widerspricht. Im Vorfeld des eingeleiteten Aufhebungsverfahrens wurde mit dem Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises der optimalste Verfahrensweg erörtert. Die Anwendung eines Änderungsverfahrens wird im Einvernehmen nicht favorisiert, da ggfs. eine Konfliktlösung im Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren nicht möglich ist. Dies bezieht sich u. a. auf die Einhaltung der Grundflächenzahl (-) und dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze (-).

Es wurde darauf ein Konsens gefunden, für das Flurstück 189/42, Flur 1 ein Aufhebungsverfahren aus dem Geltungsbereich des V-/E-Plans „Am Gartenbaustandort“ durchzuführen.

Durch die Lage und der kompakten Bebauung würde die Grundstücksfläche nach Aufhebung bzw. Herauslösung aus dem V- und E-Plans dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet und demzufolge nach den Kriterien des Einfügungsgebotes der näheren Umgebung bewertet werden.

Eine beabsichtigte Wohnbebauung und die Weiterführung der nicht störenden gewerblichen Nutzung stehen einer städtebaulich geordneten Funktion dadurch nicht entgegen.

Unmittelbar angrenzend an o. g. Grundstück befinden sich mehrere Wohngebäude und schließt sich nahtlos an den räumlichen Bebauungszusammenhang an.



Abb. Angrenzende Wohnbebauung in westliche (links), südliche (unten) und südöstliche (rechts unten) Richtung

### **Verfahrensart**

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geführt, da es sich auch bei der Teilaufhebung hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. D. h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 BauGB, Angaben nach § 3 Abs. 3 S. 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich. Von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Da es sich mit der Teilaufhebung des Flurstückes 189/42 um eine Herauslösung aus dem Geltungsbereich des geltenden V-/E-Planes handelt und auf dem Grundstück grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden, bedarf es einer Soll-/Istbewertung zum Vollzug der fest-/umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Aufhebung einer Teilfläche wird das Plangebiet – hier konkret das Flurstück 189/42 zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

In der Planzeichnung zur Ursprungsplanung (einschließlich 1. und 2. Änderung) wurden durch entsprechende Planzeichen Pflanzgebote von Bäumen und (Strauch)Hecken getroffen.



Aus den Festsetzungen geht hervor, dass auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> (nördlich und westlich des vorhandenen Gebäudebestandes) eine Grünfläche einschließlich einer Pflanzung von 4 Bäumen anzulegen bzw. zu pflanzen war. Im östlichen Bereich unmittelbar angrenzend der vorhandenen Erschließungsstraße wurde eine Stellplatzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.



Im Vollzug wurde die Grünfläche mit einer mehrreihigen Strauchbepflanzung im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstückes auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> angelegt. Die Stellplätze wurden nicht realisiert. Insgesamt ist das Grundstück dicht mit Sträuchern bepflanzt und sehr gärtnerisch gestaltet. Die Bepflanzung hat im Abgleich eine wesentliche höhere Wertigkeit gegenüber dem eigentlichen Vorhandensein einer Grünfläche. Somit ist diese Fläche ökologisch aufgewertet worden. Die festgesetzten Baumpflanzungen (4 Bäume) sind nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Pflanzbestände im gesamten Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass diese an anderer Stelle kompensiert wurden.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.02/16 „Umnutzung Bauernmarkt zur Oldtimergalerie“ wurde festgestellt, dass die auf dem Flurstück 189/43 befindliche Teichanlage zusätzlich zu den bereits festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen errichtet wurde.

Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass mit Herauslösung des Flurstückes 189/42 aus dem geltenden V-/E-Plan die grünordnerischen Maßnahmen vollzogen wurden.



Vorhandener Pflanzenbestand:

