

# **Flächennutzungsplan**

## **Gemeinde Großheringen**

**Begründung**

**ENTWURF**

**Stand: April 2022**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Vorbemerkung.....	1
1.2	Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans .....	1
1.3	Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes.....	2
1.4	Bisheriger Verfahrensablauf bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Großheringen .....	3
1.5	Rechtliche Grundlagen .....	5
<b>2</b>	<b>Räumliche Einordnung des Plangebietes .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage im Raum.....	8
2.2	Naturräumliche Gegebenheiten .....	9
2.3	Siedlungs- und Verwaltungsstruktur .....	10
2.4	Geschichte .....	11
2.5	Übergeordnete Planungen und Ziele, bestehendes Planungsrecht .....	11
2.5.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 .....	11
2.5.2	Regionalplan Mittelthüringen.....	14
2.6	Sonstige fachplanerische Vorgaben .....	24
2.6.1	LEADER-Entwicklungsstrategie.....	24
2.6.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	25
2.6.3	Regionales integriertes Gewerbeflächenentwicklungskonzept .....	26
2.6.4	Landschaftsplanung (Landes-/Kreisebene).....	27
2.7	Örtliche Entwicklungs- und Rahmenplanungen.....	28
2.7.1	Siedlungsstrukturelle Entwicklung.....	28
2.7.2	Bauleitplanung / Satzungen / Rahmenplanungen der Gemeinde .....	30
<b>3</b>	<b>Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Gemeindeentwicklung .....</b>	<b>35</b>
3.1	Demografie und soziale Infrastruktur.....	35
3.2	Wohnen.....	36
3.3	Gewerbe und Industrie.....	37
3.4	Öffentlicher Freiraum, Erholung und Tourismus.....	38
<b>4</b>	<b>Wohnbauflächenentwicklung .....</b>	<b>40</b>
4.1	Bevölkerungsentwicklung .....	40
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung im Bestand.....	40
4.1.2	Prognose der demografischen Entwicklung.....	44
4.2	Wohnungen und Wohnflächen.....	46
4.2.1	Bestandsdaten Wohnungen.....	46
4.2.2	Bestandsdaten Wohnflächen .....	48
4.2.3	Bestand an Haushalten.....	49
4.2.4	Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte .....	50

4.2.5	Künftige Entwicklung der Wohnungen .....	52
4.2.6	Wohnungsbedarf nach Wohngebäudeart und Wohnflächenbedarf 2035.....	53
4.3	Wohnbauflächen .....	54
4.3.1	Wohnbauflächenbedarf.....	54
4.3.2	Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet 2035.....	55
<b>5</b>	<b>Wirtschaft und Arbeitsstätten .....</b>	<b>56</b>
5.1	Arbeitsmarkt.....	56
5.2	Wirtschaftsstruktur .....	56
5.3	Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriepark „Am Mühlholze“ .....	57
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung der Entwicklungsabsichten .....</b>	<b>58</b>
<b>7</b>	<b>Inhalte des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>59</b>
7.1	Bauflächen – Art der baulichen Nutzung .....	59
7.2	Wohnbauflächen .....	59
7.3	Gemischte Bauflächen.....	63
7.4	Gewerbliche Bauflächen .....	64
7.5	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen .....	67
7.5.1	Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.....	67
7.5.2	Flächen für Sport und Spielplätze .....	68
7.6	Verkehrsflächen .....	68
7.6.1	Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen.....	69
7.6.2	Bahnanlagen.....	69
7.6.3	Ruhender Verkehr.....	70
7.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	70
7.6.5	Radwege, Wanderwege, sonstige Wege .....	70
7.7	Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	70
7.7.1	Wasser/Abwasser .....	71
7.7.2	Energie .....	72
7.7.3	Abfallentsorgung.....	72
7.7.4	Regenerative Energieerzeugung .....	72
7.8	Grünflächen.....	73
7.8.1	Parkanlagen, Sport- und Spielplätze.....	73
7.8.2	Dauerkleingärten und Sonstige Gärten.....	73
7.8.3	Verkehrsbegleitgrün.....	74
7.8.4	Friedhöfe.....	74
7.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	74
7.10	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	75

7.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	76
7.12	Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs.3 BauGB: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen ...	78
7.13	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs.4 und 4a BauGB .....	80
7.13.1	Bau- und Bodendenkmale.....	80
7.13.2	Überschwemmungsgebiete.....	82
7.13.3	Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Thüringer Naturschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz .....	82
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>84</b>
<b>9</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>86</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	LAGE VON GROßHERINGEN IM LANDKREIS WEIMARER LAND.....	8		
ABBILDUNG 2:	PHYSISCHE ÜBERSICHT THÜRINGEN.....	9		
ABBILDUNG 3:	ERFÜLLENDE GEMEINDE BAD SULZA / GEMARKUNGEN GROßHERINGEN .....	10		
ABBILDUNG 4:	FLÄCHENNUTZUNG IN DER GEMEINDE - BESTAND .....	10		
ABBILDUNG 5:	AUSZUG KARTE 2 - RAUMSTRUKTURGRUPPEN UND -TYPEN.....	12		
ABBILDUNG 6:	AUSZUG KARTE 3 – ZENTRALE ORTE UND INFRASTRUKTUREN.....	12		
ABBILDUNG 7:	AUSZUG KARTE 10 - FREIRAUM.....	13		
ABBILDUNG 8:	AUSZUG KARTE 5 – TOURISMUS UND RADWEGE .....	13		
ABBILDUNG 9:	AUSZUG KARTE 1-1 RAUMSTRUKTUR .....	15		
ABBILDUNG 10:	AUSZUG KARTE 1-1 RAUMSTRUKTUR (ENTWURF ZUR ÄNDERUNG) .....	15		
ABBILDUNG 11:	AUSZUG RAUMNUTZUNGSKARTE - OSTTEIL.....	16		
ABBILDUNG 12:	AUSZUG RAUMNUTZUNGSKARTE - OSTTEIL (ENTWURF ZUR ÄNDERUNG).....	16		
ABBILDUNG 13:	AUSZUG KARTE 3-1 VERKEHR .....	17		
ABBILDUNG 14:	AUSZUG KARTE 3-1 VERKEHR (ENTWURF ZUR ÄNDERUNG) .....	17		
ABBILDUNG 15:	AUSZUG KARTE 4-2 TOURISMUS.....	19		
ABBILDUNG 16:	AUSZUG KARTE 4-2 TOURISMUS (ENTWURF ZUR ÄNDERUNG) .....	19		
ABBILDUNG 17:	AUSZUG KARTE 4–1 FREIRAUM- .....	21		
ABBILDUNG 18:	AUSZUG KARTE 4–1 FREIRAUMSICHERUNG (ENTWURF ZUR ÄNDERUNG) .....	21		
ABBILDUNG 19:	ÜBERSICHT ZU DEN REGIONALPLANERISCHEN VORGABEN 1. ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES REGIONALPLANS MITTELTHÜRINGEN 2019.....	24		
ABBILDUNG 20:	ÜBERSICHT ZUR LAGE DER VERBINDLICHEN BAULEITPLÄNE .....	30		
ABBILDUNG 21:	PLANZEICHNUNG B-PLAN 1.ÄNDERUNG .....	30		
ABBILDUNG 22:	AUSZUG B-PLAN NR. 5, STAND APRIL 2022 .....	31		
ABBILDUNG 23:	GEÄNDERTER GELTUNGSBEREICH	ABBILDUNG 24:	B-PLAN NR. 6, STAND ENTWURF.....	31

ABBILDUNG 25: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „AUTOHAUS THILL“ .....	32
ABBILDUNG 26: 1. ÄNDERUNG B-PLAN NR.1 .....	32
ABBILDUNG 27: 1. ÄNDERUNG B-PLAN NR.3     ABBILDUNG 28: 1. ÄNDERUNG GOP .....	33
ABBILDUNG 29: B-PLAN NR. 5; STAND ENTWURF APRIL 2022 .....	33
ABBILDUNG 30: B-PLAN NR.4 .....	34
ABBILDUNG 31: NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN GROßHERINGEN IM VERGLEICH .....	42
ABBILDUNG 32: ALTERSSTRUKTUR NACH ALTERSGRUPPEN .....	43
ABBILDUNG 33: ALTERSAUFBAU DER BEVÖLKERUNG 2019 UND 2040 .....	45
ABBILDUNG 34: FORMEN DER ALTERSPYRAMIDE.....	46
ABBILDUNG 35: AUSSCHNITT HAUSHALTSENTWICKLUNG .....	52
ABBILDUNG 36: AUSSCHNITT ENTWURF FNP, BEREICH WG „AM ANGERBORN“ .....	62
ABBILDUNG 37: LUFTBILD, BEREICH WG „AM ANGERBORN“ .....	62
ABBILDUNG 38: ENTWURF B-PLAN NR. 6 „AM ANGERBORN“ .....	62
ABBILDUNG 39: AUSSCHNITT ENTWURF B-PLAN „AM MÜHLHOLZE“ .....	62
ABBILDUNG 40: AUSSCHNITT ENTWURF FNP, BEREICH WG „AM MÜHLHOLZE“ .....	63
ABBILDUNG 41: LUFTBILD, BEREICH WG „AM MÜHLHOLZE“ .....	63
ABBILDUNG 42: AUSSCHNITT ENTWURF RP MT 2019 .....	65
ABBILDUNG 43: AUSSCHNITT FNP-ENTWURF 03/2022 – SCHEMATISCHER VERLAUF DER VERKEHRLICHEN ANBINDUNG GEWERBEGEBIET .....	66
ABBILDUNG 44: AUSSCHNITT ENTWURF FNP 04/2022 IM BEREICH ERWEITERUNG GEWERBLICHE BAUFLÄCHE .....	66
ABBILDUNG 45: SCHEMATISCHE ÜBERSICHT ÜBERÖRTLICH UND ÖRTLICH BEDEUTSAME VERKEHRSFLÄCHEN, SCHIENENVERKEHR.....	68
ABBILDUNG 46: UMRISSDARSTELLUNG DER ANBINDUNG B87 / B88.....	69
ABBILDUNG 47: AUSSCHNITT BEIPLAN SCHUTZGEBIETE TWSG „STELZENGRABEN GROßHERINGEN“ .....	71
ABBILDUNG 48: AUSSCHNITT BEIPLAN SCHUTZGEBIETE TWSG „BORNWIESEN KAATSCHEN“ .....	71
ABBILDUNG 49: ZIELE UND ABGRENZUNGEN DER SCHUTZZONEN (GRUNDWASSER) .....	72
ABBILDUNG 50: ERNEUERBARE STROMPRODUKTION ZUM STAND 24.08.2015.....	73
ABBILDUNG 51: AUSSCHNITT KARTE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE .....	75
ABBILDUNG 52: AUSSCHNITT FNP .....	79
ABBILDUNG 53: AUSSCHNITT FNP .....	79
ABBILDUNG 54: AUSSCHNITT FNP DENKMALENSEMBLE WEICHAU.....	81
ABBILDUNG 55: AUSSCHNITT FNP ARCHÄOLOGISCHE RELEVANZBEREICHE.....	82

**Tabellenverzeichnis**

TABELLE 1: VERFAHRENSABLAUF ZUR AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GROßHERINGEN .....	4
TABELLE 2: HIERARCHIE DES BUNDESREPUBLIKANISCHEN PLANUNGSSYSTEMS .....	5
TABELLE 3: HIERARCHIE DES BUNDESREPUBLIKANISCHEN PLANUNGSSYSTEMS .....	8
TABELLE 4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM VERGLEICH .....	40
TABELLE 5: NATÜRLICHE UND RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IM VERGLEICH.....	41
TABELLE 6: ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IM VERGLEICH .....	43
TABELLE 7: PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG (QUELLE: TLS- BEVÖLKERUNG BESTAND; *1.GEMEINDEBEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG .....	44
TABELLE 8: VORAUSSICHTLICHES DURCHSCHNITTSALTER GEM. 1. GEMBV.....	44
TABELLE 9:WOHNUNGSGEBÄUDEBESTAND IM STADTGEBIET IM VERGLEICH 2020 (QUELLE: .....	46
TABELLE 10: ANZAHL DER WOHNUNGEN IN GROßHERINGEN IM VERGLEICH 2020 .....	47
TABELLE 11: ANTEIL EIGENTUMSFORM AM GEBÄUDEBESTAND .....	47
TABELLE 12: ANTEIL DER GEBÄUDE NACH BAUJAHR.....	48
TABELLE 13: DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE JE WOHNGEBÄUDEART IM VERGLEICH 2020 .....	48
TABELLE 14: PFLEGEBEDÜRFTIGE 2013 UND 2015 .....	49
TABELLE 15: ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN HAUSHALTSGRÖÖE GROßHERINGEN .....	50
TABELLE 16: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE GROßHERINGEN 2035 .....	51
TABELLE 17: WOHNUNGSBEDARF IN GROßHERINGEN 2035 .....	52
TABELLE 18: PROZENTUALER ANTEIL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDEART .....	53
TABELLE 19: WOHNFLÄCHENBEDARF FÜR GROßHERINGEN 2035.....	54
TABELLE 20: BERECHNUNG WOHNBAUFLÄCHENBEDARF FÜR GROßHERINGEN 2035 .....	55
TABELLE 21: ZUSAMMENSTELLUNG DER BEREITS GESICHERTEN UND GEPLANTEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN .....	78

# 1 Einleitung

## 1.1 Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Großheringen hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Aus den Jahren 1990/91, 1994 und 2009 liegen Vorentwürfe zu einem Flächennutzungsplan vor, die Verfahrensbetriebung wurde vorerst zurückgestellt. Auf Grund des baulichen Entwicklungsdrucks hat die Gemeinde in der Sitzung des Gemeinderates am 09.09.2019 den Beschluss zur Wiederaufnahme und Fortführung der Flächennutzungsplanung gefasst (Beschluss-Nr.: 29/III/2019). Die Planinhalte des Flächennutzungsplanes (FNP) stützen sich dabei im Wesentlichen auf das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Großheringen aus dem Jahr 2019.

## 1.2 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans

*„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde ... vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“* (Baugesetzbuch [BauGB], § 1 Abs. 1 und 2)

*„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“* (BauGB, § 5 Abs. 1)

Der Flächennutzungsplan ist der strategische Leitplan der Gemeinden, in welchem Ziele und Leitbilder der Stadtplanung räumlich umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt somit im Spannungsfeld zwischen kommunaler Planung und übergeordneten Planungsvorhaben ein unverzichtbares Planungsinstrument dar, das Strategien im Umgang mit aktuellen Entwicklungen – insbesondere des demografischen Wandels – und aktuellen Planungsaufgaben – z.B. Klimaschutz – aufzeigt und festlegt.

Der Flächennutzungsplan entfaltet – im Gegensatz zum Bebauungsplan – keine unmittelbaren Auswirkungen auf private Eigentumsrechte. Er entfaltet folgende Bindungswirkungen:

- Nach innen ist der Plan ein „Verwaltungsprogramm“, an welches sich die Kommune bindet. Er bindet die Kommune entsprechend des im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegten Entwicklungsgebotes: *„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.“*
- Nach außen entfaltet der Plan gemäß § 7 BauGB eine Bindungswirkung gegenüber allen am Planverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, indem diese ihre Planungen – sofern sie dem Plan bis zum Beschluss der Gemeinde nicht widersprochen haben – an den Flächennutzungsplan anzupassen haben.
- Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Plan im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Widerspricht ein Vorhaben im Außenbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, kann dies als öffentlicher Belang gemäß § 35 Abs. 1 BauGB der Zulässigkeit von Vorhaben entgegengehalten werden.
- Eine weitere Bindungswirkung kommt dem Plan insbesondere bei der Steuerung der Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie zu, wenn er durch Standortzuweisungen für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB „an anderer Stelle“ diese für das übrige Gemeindegebiet gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ausschließt.

- Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB steht der Kommune im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ein Vorkaufsrecht für unbebaute Flächen im Außenbereich zu, für die in dem Plan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet sowie sonstige Infrastrukturmaßnahmen dargestellt ist.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht flurstücksgenau. Aufgrund dieser Abstrahierung können großräumige Nutzungskonflikte und siedlungsstrukturelle Wechselwirkungen gelenkt und geordnet werden. Zudem wird genügend Raum eröffnet für die Entwicklung der Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB, in denen planerische Lösungen von Einzelvorhaben festgesetzt werden.

Zweck des Flächennutzungsplanes ist damit nicht die Festlegung des Planinhaltes für Einzelvorhaben. Dies kann für Einzelvorhaben im Außenbereich allerdings auch ein mögliches Hemmnis sein.

### 1.3 Erfordernis zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes

*„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ (BauGB, § 1 Abs. 3)*

Der FNP bildet als vorbereitender Bauleitplan die übergeordnete Ebene der gemeindlichen Planung und soll *„eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“*. Die Bauleitpläne *„sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“* (BauGB, § 1 Abs. 5)

Der FNP dient somit der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Großheringen einschließlich seiner Ortsteile für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2035.

Da in den Jahren nach der politischen Wende von 1990 insbesondere die landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen noch nicht hinreichend vorlagen, wurde von den Gemeinden zur Steuerung ihrer Entwicklung das Instrument des § 8 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne genutzt, welches die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes ermöglichte, *„bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern oder wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.“*

Vor dem Hintergrund der Neuausrichtung der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsprogramm 2025, Regionalplan Mittelthüringen 2011), welcher die aktuelle demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung im Freistaat Thüringen zugrunde liegt, ist die Aufstellung eines das gesamte Gemeindegebiet betrachtenden Entwicklungskonzepts durch Aufstellung des FNP als vorbereitender Bauleitplan zur Steuerung der gemeindlichen Entwicklung erforderlich.

Die Aufstellung eines FNP in Großheringen ist insbesondere aus den folgenden Gründen erforderlich:

- Die demografische Entwicklung hat im Freistaat Thüringen veränderte Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden mit entsprechenden Flächenansprüchen und -zuordnungen zur Folge.
- Von Seiten des Gesetzgebers werden neue planerische Anforderungen an die kommunale Planung herangetragen, welche bei der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind.
- Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind in die städtebauliche Planung zu integrieren.



- Es gibt derzeit für Großheringen keine abschließende Planung, die Aussagen zur Flächennutzung und zur baulichen Entwicklung für das Gemeindegebiet trifft.
- Großheringen hat sich neben seiner touristischen und seiner Wohnattraktivität auf Grund der neuen gewerblichen Großansiedlung in wirtschaftlicher Hinsicht positiv entwickelt. Die weiteren Entwicklungsprozesse sind im Hinblick auf eine städtebauliche Bodenordnung zu steuern und zu begleiten.
- Das vorhandene Industriegebiet wirkt über die Grenzen von Großheringen hinaus. Demzufolge sind die daraus erwachsenen Anforderungen zu bewältigen.
- Großheringen wies bislang einen annähernd konstanten Einwohnerbestand auf. Auch die vorliegenden Vorausberechnungen bestätigen dies. Eine Verfügbarkeit von Wohnbauland ist derzeit nicht mehr gegeben, woraus die Pflicht zum gemeindlichen Handeln erwächst.
- Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die es weiterhin gilt zu bewahren und auszubauen.
- Im Ergebnis des ISEK wurde als Zielstellung die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes definiert.

Eine erfolgreiche Steuerung der Entwicklung der Gemeinde ist nur durch ein schlüssiges Konzept zur Flächennutzung bezogen auf die gesamten die Ortsteile umfassenden Flächen möglich, die Bepanung von Einzelstandorten in den Ortsteilen greift hier zu kurz und birgt die Gefahr, die heute bestehenden Spielräume für eine zielgerichtete Fortentwicklung des Gebietsgefüges ungenutzt zu lassen. Gleichzeitig wird mit dem Flächennutzungsplan die notwendige Perspektive geschaffen, mit der Investitionen in die Ortsteilentwicklung für private und öffentliche Investoren langfristig zielsicher geplant und umgesetzt werden können.

Der Flächennutzungsplan ist hier das geeignete Instrument, um als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung die Flächenentwicklung in der Gemeinde einschließlich der Ortsteile zu steuern.

#### 1.4 Bisheriger Verfahrensablauf bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Großheringen

Die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Großheringen wurde am 09.09.2019 durch den Gemeinderat der Gemeinde Großheringen unter Beschluss-Nr. 29/III/2019 beschlossen. Der Beschluss wurde durch die Gemeinde am                    öffentlich bekannt gemacht (BauGB, § 2 Abs. 1).

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

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

Der Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Vorentwurf wurde durch den Gemeinderat am 13. Juli 2020 unter Beschluss-Nr.        gefasst.

§ 3 des BauGB regelt das Verfahren zur **Beteiligung der Öffentlichkeit**. Der oben zitierte § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und deren Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes (auf Grundlage des ISEK) in der Gemeindeverwaltung Großheringen in der Zeit vom 28.07. bis 22.09.20 für die Öffentlichkeit und bis 30.09.2020 für die Behörden.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Aushang in der Gemeinde vom .

An das Verfahren nach § 3 Abs. 1 schließt sich das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB an: „Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahme für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingebrachten Anregungen werden durch die Verwaltung und die politischen Gremien der Gemeinde Großheringen geprüft und abgewogen, bevor der FNP durch Beschluss dann festgestellt wird.

Planungsschritt	Beteiligte
Aufstellungsbeschluss	Gemeinderat
Erarbeitung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes	Gemeindeverwaltung
Ankündigung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Gemeindeverwaltung durch ortsübliche Bekanntmachung
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Anregungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Gemeindeverwaltung
Erarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet	Gemeindeverwaltung
Billigung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Gemeinderat
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung; öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Gemeindeverwaltung, Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Auswertung der Anregungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Gemeindeverwaltung
Prüfung der Anregungen, Abwägung und Beschluss	Gemeinderat
Ausfertigung der beschlossenen Planfassung	Gemeindeverwaltung
Einreichung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung	Gemeindeverwaltung, Thüringer Landesverwaltungsamt
Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung	

Tabelle 1: Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großheringen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> BauGB, eigene Zusammenstellung

## 1.5 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan ordnet sich in eine gesetzlich vorgegebene Planungssystematik wie folgt ein:

Ebene	Zuständigkeit	Planungsinstrument
Bund	Bund	Bundesraumordnung
Land	Landesplanung	Landesentwicklungsplan resp. Landesentwicklungsprogramm
Region	Regionalplanung	Regionalplan
Stadt / Gemeinde	Bauleitplanung	Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ↓ Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

Tabelle 2: Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems<sup>2</sup>

Die oben dargestellten Planungsebenen sind über das im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegte Gegenstromprinzip miteinander verzahnt: *„Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes soll die Gegebenheit und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).“* (§ 1 Abs. 3 ROG)

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet Großheringen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben setzt sich der Plan aus der Planzeichnung sowie der Begründung und dem Umweltbericht zusammen.

In der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes dargelegt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Ergebnis dieser Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht der Begründung beizufügen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen und als Bestandteil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB der Begründung beizufügen.

Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Planverfahren im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind dann von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe eingreifen zu können. Das Konzept der Umweltüberwachung ist im Umweltbericht zu erläutern.

<sup>2</sup> Eigene Zusammenstellung

Grundlage der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes bilden die topografischen Karten des Thüringischen Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Die Planbearbeitung erfolgt im Maßstab 1:5.000, die Plandarstellung im Maßstab 1:10.000.

Der Darstellungskatalog des Flächennutzungsplanes ist in § 5 Abs. 2 und 2a) BauGB geregelt. Insbesondere können dargestellt werden:

„1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen.

2. Die Ausstattung des Gemeindegebietes

a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport und Spielanlagen,

b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,

c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

d) mit zentralen Versorgungsbereichen; ...“

Des Weiteren umfasst der Darstellungskatalog die folgenden Darstellungen. Je nach Planungsziel finden diese im Entwurf des FNP Berücksichtigung.

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die innerörtlichen Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen,
- Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe,
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind,
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie
- die Zuordnung von Flächen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da dieser Katalog nicht abschließend ist, können weitere Darstellungen getroffen werden, soweit diese sich in der verbindlichen Bauleitplanung – also in dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bauungsplan – konkretisieren lassen.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich“ sind, gekennzeichnet werden. Ebenso sollen Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Weiter sollen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 5 Abs. 4 und 4a) BauGB sollen Planungen bzw. Nutzungsregelungen, die nach fachgesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen werden. Soweit diese Fachplanungen noch nicht verbindlich sind, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Die o.g. Darstellungen erfolgen auf der Grundlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), welche in § 2 Abs. 1 und 2 die Verwendung von Planzeichen regelt.

## 2 Räumliche Einordnung des Plangebietes

### 2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Großheringen befindet sich im nordost-thüringischen Landkreis Weimarer Land, rund 15 km nordöstlich der Kreisstadt Apolda, die in der Landesplanung (1. Entwurf, Regionalplan Mittelthüringen, Stand 12.09.2019) als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die kreisfreie Stadt Jena, ca. 20 km in südöstlicher Richtung gelegen. Nordöstlich grenzen die Gemeinden Naumburg (Saale) und Lantitz-Hassel-Tal des sachsen-anhaltinischen Burgenlandkreises an.

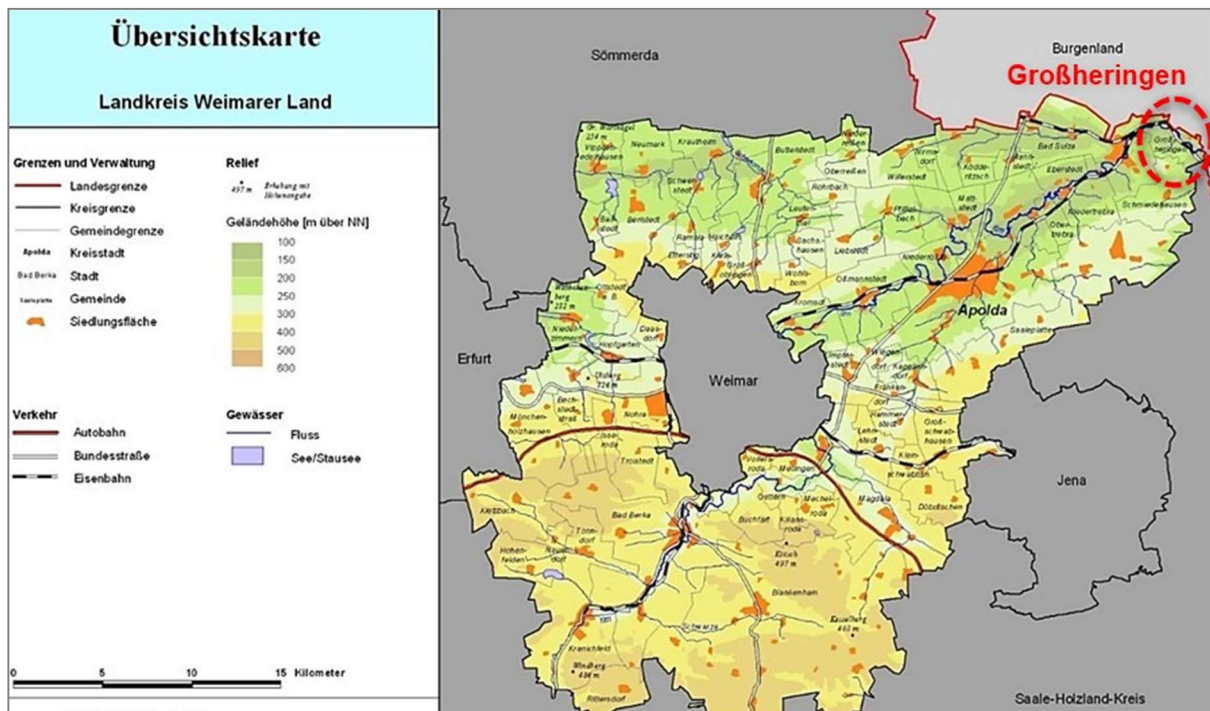


Abbildung 1: Lage von Großheringen im Landkreis Weimarer Land<sup>3</sup>

Die an die Gemeinde Großheringen angrenzenden Gebietskörperschaften (Nachbargemeinden) sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

Bundesland	Landkreis	Stadt / Gemeinde / VG	Gemeinde
<b>Thüringen</b>	Weimarer Land	Stadt Bad Sulza, Schmiedehausen	
<b>Thüringen</b>	Saale-Holzland-Kreis	VG Dornburg-Camburg	Stadt Dornburg-Camburg
<b>Sachsen-Anhalt</b>	Burgenlandkreis	VG An der Finne Stadt Naumburg (Saale)	Gemeinde Lantitz-Hassel-Tal

Tabelle 3: Hierarchie des bundesrepublikanischen Planungssystems<sup>4</sup>

Die überregionale Anbindung der Gemeinde ist indirekt über die Bundesstraße (B) 87 in nördlicher und über die B 88 in südöstlicher Richtung gewährleistet. Die Bundesautobahn (BAB) 4 ist in südlicher Richtung in etwa 45 Minuten zu erreichen, die BAB 9 in östlicher Richtung in etwa 35 Minuten und die Stadt Naumburg (Saale) in Sachsen-Anhalt (Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes

<sup>3</sup> Internetseite: TLUBN – Umwelt Regional

<sup>4</sup> Eigene Zusammenstellung

Sachsen-Anhalt) liegt rund 15 Minuten Fahrtzeit in nordöstlicher Richtung entfernt.

Von Großheringen fahren Regionalbahnen in Richtung Weimar – Erfurt – Eisenach, Naumburg (Saale) – Weißenfels – Halle (Saale).

## 2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Großheringen liegt am östlichen Rand des Thüringer Beckens. Im Gemeindegebiet mündet die von Südwesten kommende Ilm in die aus Südosten kommende Saale. Entlang der Gewässer verläuft der überregional bedeutsame Ilmtal-Radweg sowie der Saale-Radweg. Es treffen die Landesstraßen L 1060 (aus Richtung Bad Sulza), L 1061 (aus Richtung Jena) und der L 203 (aus Richtung Naumburg) zusammen; weiterhin kreuzen sich bei Großheringen die Bahnstrecken nach Erfurt, Jena und Halle/Leipzig. Aufgrund der Gewässerverläufe sowie Bahn- und Straßentrassen sind vergleichsweise viele Brückenbauwerke (19) in der Gemeinde vorhanden.



Abbildung 2: Physische Übersicht Thüringen<sup>5</sup>

Das Weimarer Land wird im Wesentlichen von den zwei stark ackerbaulich genutzten Naturräumen `Innerthüringer Ackerhügelland` und `Ilm-Saale-Ohrdrufener Platte` bestimmt. Die nördliche Hälfte des Landkreises, zu dem Großheringen gehört, ist naturräumlich den Ackerhügelländern zugeordnet - eine flachwellige, überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 - 300 m. Die gute ackerbauliche Eignung resultiert vor allem aus den verbreiteten Lössdecken.

Der Naturraum unterteilt sich in das Innerthüringer Ackerhügelland mit Bad Sulza und die Weißenfelder Lößplatten mit Großheringen. In der Lößplatte haben sich die Niederungen von Ilm und Saale ausgebildet. Die Saaleaue besitzt zwar einen eigenen Naturraum, dieser reicht jedoch nur bis Dornburg-Camburg, wie auch die Ilm-Saale-Ohrdrufener Platte.

Die Saale stellt sich als relativ breite Aue dar mit naturnahen Gewässerabschnitten, uferbegleitenden Gehölzen, Auewiesen und Altarmen. Die Ortsteile Kaatschen-Weichau wie auch der Siedlungssplitter südlich von Kleinheringen liegen randlich der Niederung bzw. erstrecken sich entlang des Gewässers. Aufgrund der klimabegünstigten Lage hat sich am östlichen Saalehang das Weinanbaugebiet „Kaatschener Dachsberg“ mit Weingütern, Weinlehrpfad, historischen Weinbergterrassen und Weinberghaus etabliert. Unmittelbar südlich der Gemeindegrenze ist das „Mittlere Saaletal“ als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Entlang der Ilm erstrecken sich nördlich Unterneusulza und südlich Großheringen. Das bestehende Viega-Gelände wie auch einzelne Gebäude und Anlagen befinden sich innerhalb der Aue. Der Ortskern von Großheringen liegt am südlichen Ilmhang bzw. oberhalb auf einem Bergrücken. Die Rosenkirche Sankt Elisabeth dominiert dabei weithin sichtbar das Ortsbild. Der Ortsteil Unterneusulza erstreckt sich entlang der L 1060 bzw. parallel zum nördlichen Ilmhang. Hier sind Kleingärten und Ferienhäuser im Bereich der oberen Hanglage entstanden.

Die Plateaubereiche südlich von Großheringen, in die sich zum Teil kleinere Nebentäler eingekerbt haben, sowie Teile der Saaleaue werden durch die Agrarflur geprägt. Die steileren Hangkanten sind von Flurgehölzen und kleineren Waldflächen geprägt.

Durch das reliefierte Gelände, mit Höhen von 118-120 m ü NHN in den Flussniederungen bis 218 m ü NHN an den Hängen nördlich von Unterneusulza, bis 197 m ü NHN oberhalb von Kaatschen und bis

<sup>5</sup> Internetseite: TLUBN, Umwelt regional



226 m ü NHN im Bereich der Plateaulagen südlich von Großheringen, ist eine abwechslungsreicher Landschafts- und Kulturraum gegeben. Von den Hängen und Plateaus sind weite Blicke in die Flusslandschaften von Saale und Ilm gegeben wie auch auf gegenüberliegende Hangebereiche. Innerhalb der Auen sind die Blickbeziehungen dagegen eingeschränkt. <sup>6</sup>

### 2.3 Siedlungs- und Verwaltungsstruktur

Großheringen liegt im Landkreis Weimarer Land. Die eigenständige Gemeinde Großheringen umfasst die Ortsteile Großheringen, Unterneusulza sowie Kaatschen-Weichau. Die Gemeinde hat 649 Einwohner (Stand 31.12.2020) und eine Fläche von 604 ha (Stand 31.12.2020). <sup>7</sup>

Administrativ hat Großheringen gemäß § 51 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung als beauftragende Gemeinde die Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches der benachbarten Stadt Bad Sulza übertragen. Bad Sulza hat in diesem Fall die Bezeichnung erfüllende Gemeinde und übernimmt dadurch für Großheringen die Stellung des Sitzes einer erfüllenden Gemeinde.

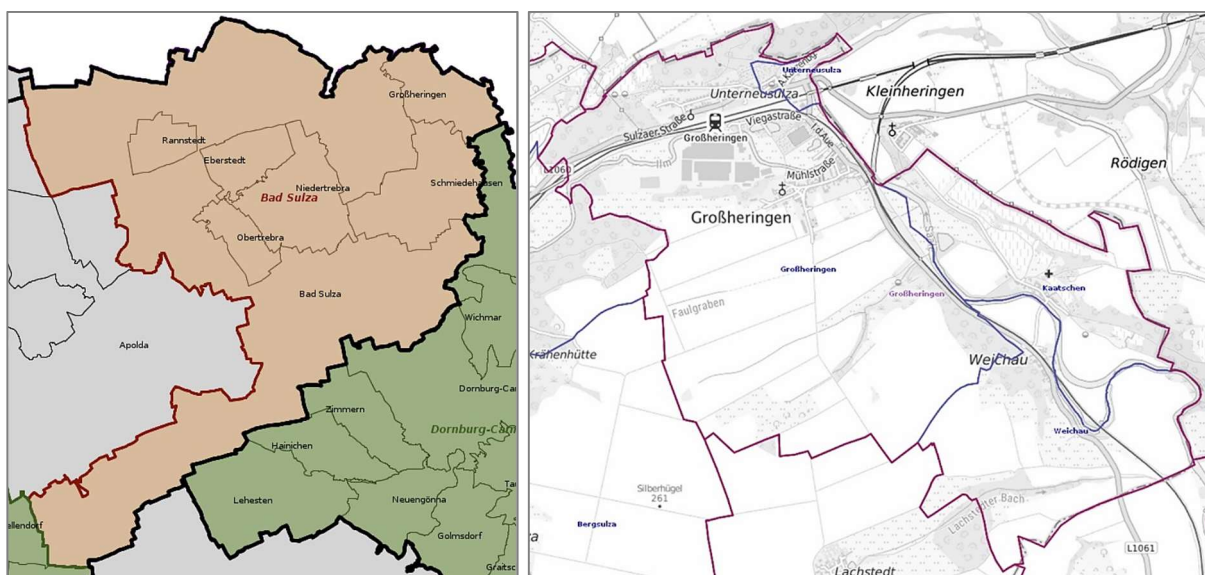
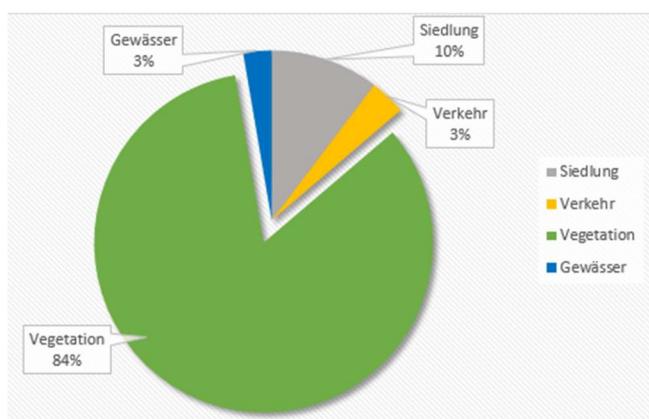


Abbildung 3: erfüllende Gemeinde Bad Sulza / Gemarkungen Großheringen<sup>8</sup>



Das Gemeindegebiet der Gemeinde Großheringen umfasst eine Fläche von 604 ha. Nach den eigenen Bestandserhebungen ist der Großteil der Flächen mit 505 ha der Nutzungsart Vegetation zuzuordnen. Die Nutzungsart Siedlung umfasst 62 ha, die Nutzungsart Verkehr (Hauptverkehrsflächen) 21 ha und die Nutzungsart Gewässer 16 ha. Damit nehmen die Siedlungs- und Verkehrsfläche 83 ha in Anspruch (ca. 13%).

Abbildung 4: Flächennutzung in der Gemeinde - Bestand <sup>9</sup>

<sup>6</sup> Internetseite: Geoproxy

<sup>7</sup> www.statistik.thueringen.de (Bevölkerung d. Gemeinde Großheringen nach Geschlecht, Fläche d. Gemeinde Großheringen)

<sup>8</sup> Internetseite: Geoproxy

<sup>9</sup> Eigene Erhebung der LEG Thüringen



Die prozentuale Verteilung der Flächen der jeweiligen Nutzungsart sind in Abbildung 4 zu ersehen.

Die Siedlungsfläche von 62 ha unterteilt sich auf die Nutzungen Wohnbaufläche 7 ha, gemischte Nutzungen 20 ha, Gewerbe und Industrie 34 ha und Gemeinbedarfsflächen mit 1 ha.

16 ha, das entspricht ca. 76 % der Verkehrsflächen, werden durch Bahnanlagen genutzt. Diese Flächeninanspruchnahme belegt die Bedeutung von Großheringen als Logistikstandort der Bahn.

Die Vegetationsfläche von gesamt 505 ha wird mit 383 ha (76%) überwiegend von der Landwirtschaft genutzt, weitere 90 ha (17%) sind dem Wald zuzuordnen. Ein Indiz für die Bedeutung der Gemeinde Großheringen für die Landwirtschaft im ländlichen Raum des Weimarer Landes.<sup>10</sup>

## 2.4 Geschichte

Großheringen wurde erstmals im Jahr 874 erwähnt und zu dieser Zeit als „Heringa“ geführt. Im Jahre 900 wird erwähnt, dass Großheringen ein Kloster hatte, welches mit Sulza verbunden war. Familie Schenk von Tautenburg regierte bis zu ihrem Aussterben im Jahre 1640 den Ort. In der Folgezeit bis 1815 gehörte Großheringen als Exklave zum kursächsischem Amt Tautenburg an, mit dem Wiener Kongress erfolgte die Angliederung Großheringens zum Großherzogtum Sachsen-Weimar-Eisenach, Amt Dornburg. Doch die erste eindeutige urkundliche Erwähnung von Großheringen erfolgte erst im Jahr 1215, dem Todesjahr vom Merseburger Bischof Dietrich.

Die bis 1949 selbstständigen Gemeinden Unterneusulza und Großheringen werden zur Gemeinde Großheringen zusammengeschlossen. Der jetzige Ortsteil Unterneusulza entwickelte sich aus der Salinentätigkeit im Ilmtal 1623 heraus. Am 1. Juli 1950 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Unterneusulza in die Gemeinde Großheringen eingegliedert.

Der heutige Ortsteil der Gemeinde Großheringen „Kaatschen-Weichau“ wurde 1974 eingemeindet. Die Gemeinde Weichau wurde erstmals 1349 (Wech) namentlich erwähnt.<sup>11</sup>

## 2.5 Übergeordnete Planungen und Ziele, bestehendes Planungsrecht

### 2.5.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 ist durch Veröffentlichung am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

Die Kapitel und Abschnitte des LEP 2025 sind jeweils durch drei Strukturelemente gekennzeichnet:

1. Leitvorstellungen der Landesentwicklung
2. Erfordernisse der Raumordnung
3. Vorgaben für die Träger der Regionalplanung

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich insbesondere auf die Erfordernisse der Raumordnung. Hierbei handelt es sich um den zentralen steuerungswirksamen Teil des LEP 2025 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind.

Mit dem LEP 2025 versucht die Landesregierung u.a. die Herausforderung:

*„Nicht Verdichtungsräume sind charakteristisch für Thüringen, sondern ein kleinteiliges, polyzentrisches und dichtes Netz aus zahlreichen selbständigen Städten und Gemeinden. Diese Charakteristik ist mehr als eine Lebenswirklichkeit und Identität, sie ist gleichzeitig Ausgangspunkt der gegenwärtigen Herausforderungen des Freistaats und damit Grundlage der zukünftigen Landesentwicklung.“<sup>12</sup> zu erfüllen.*

<sup>10</sup> Eigene Berechnungen LEG Thüringen

<sup>11</sup> <https://grossheringen.eu/Wissenswertes/wissenswertes.html>

<sup>12</sup> LEP Thüringen 2025, S.4

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP Thüringen 2025) sind unterschiedlich strukturierte Teilräume, Zentrale Orte, Raumstrukturgruppen und -typen sowie Entwicklungskorridore im Sinne einer räumlich ausgewogenen Ordnung und Entwicklung sowie Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Freistaates Thüringen enthalten.

⇒ **Zentralität und Raumstruktur**

Die Zentralen Orte werden gegliedert in Ober-, Mittel- und Grundzentren. Mit dieser Gliederung wird ein Orientierungsrahmen für Standortentscheidungen geschaffen. Ziel ist die Konzentration der wirtschaftlichen Aktivität, der Siedlungsentwicklung und der Bereitstellung von (öffentlichen) Leistungen der Daseinsvorsorge.

Eine zentralörtliche Einstufung hat Großheringen nicht. Es ist aber dem mittelzentralen Bereich des Mittelzentrums Apolda zugeordnet. Darüber hinaus liegt Großheringen in einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen, speziell in einem demografisch weitgehend stabilem Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen „mittleres Thüringer Becken“ im Übergangsbereich zum demografisch und wirtschaftlich stabilem Zentralraum „Innerthüringer Zentralraum“.

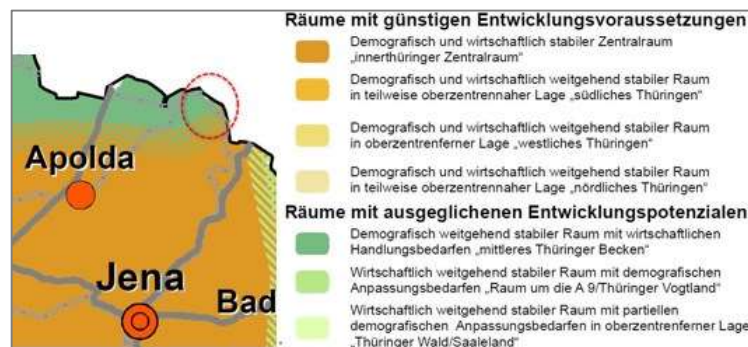


Abbildung 5: Auszug Karte 2 - Raumstrukturgruppen und -typen

Daraus ergibt sich, dass für Großheringen folgende Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung gelten:

- „Durch angepasste Strategien und Konzepte soll die endogene Regionalentwicklung gefördert, eigenständige Entwicklungsperspektiven sollen genutzt werden.“
- Der Innerthüringer Zentralraum soll seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume ausbauen.
- Im mittleren Thüringer Becken sollen die Ausstrahlungseffekte der angrenzenden Räume für die eigene Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung nutzbar gemacht werden. Es besteht wirtschaftlicher Handlungsbedarf.

→ **Fazit:** Die Darstellungen des FNP sichern weiterhin eine demografische und wirtschaftliche Stabilität für die Gemeinde und den umgebenden Raum.

⇒ **Verkehrsinfrastruktur**

Im Landesentwicklungsprogramm sind leistungsfähige Verkehrswege benannt. Für Großheringen relevant sind Landesstraßen und Trassen für den Schienenpersonenfernverkehr und bestellten Schienenpersonennahverkehr.

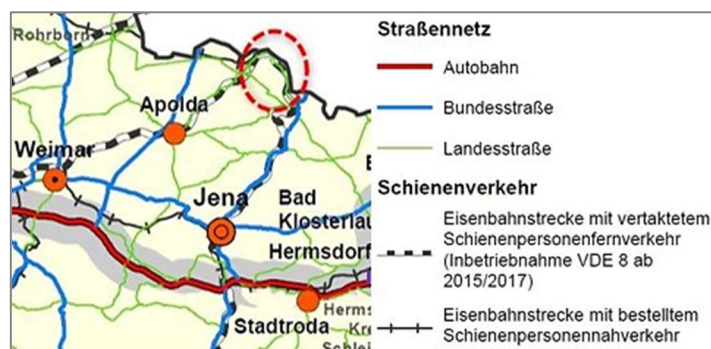


Abbildung 6: Auszug Karte 3 – Zentrale Orte und Infrastrukturen

→ **Fazit:** Die Darstellungen des FNP berücksichtigen sowohl die Hauptverkehrsachsen Straßen als auch die Gesamtheit der Bahnachsen.

⇒ Freiraum und Rohstoffe



Der Freiraum als Lebensgrundlage und Ressourcenpotential ist für nachfolgende Generationen zu erhalten. Dies betrifft insbesondere das Beziehungsgefüge von Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt.

Abbildung 7: Auszug Karte 10 - Freiraum

Großheringen ist gekennzeichnet durch den Freiraumbereich Landwirtschaft und die Freiraumverbundsysteme Auenlebensräume und Waldlebensräume. Die Landwirtschaft ist ein für den ländlichen Raum prägender Wirtschaftszweig. Dieser leistet einen besonderen Beitrag zur Erhaltung und Pflege der gewachsenen Kulturlandschaft, zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, des Klimaschutzes und zur Schaffung von Angeboten für Freizeit und Erholung.

Der Freiraumsicherung bzw. der Entwicklung von zusammenhängenden Freiraumbereichen wird bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen. Als ein Erfordernis der Raumordnung wurde die Verbesserung der Durchgängigkeit der Wald- und Auenfreiraumverbundsysteme definiert.

→ **Fazit:** Im Aufstellungsverfahren zum FNP hat sich die Gemeinde mit der Sicherung des Freiraumes sowie der weitem Freiraumentwicklung eindringlich auseinandergesetzt. Auf Teilflächen gibt sie wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Planungen für eine demografische Stabilität den Vorrang.

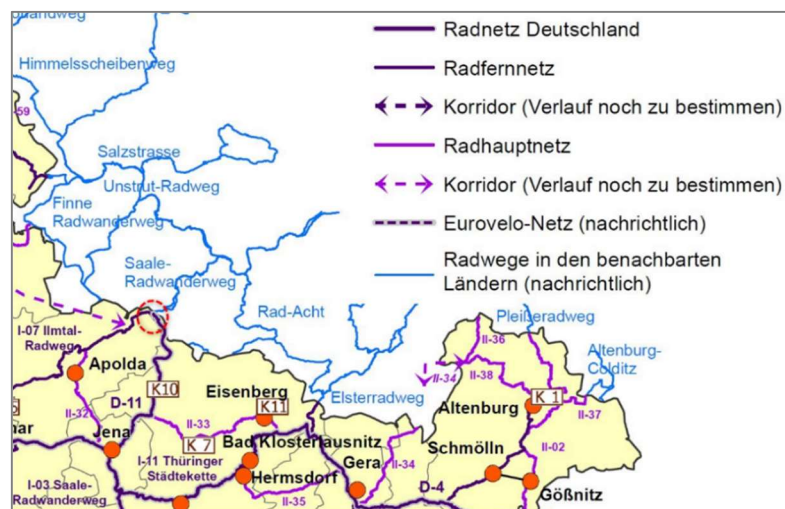
Es sind keine nennenswerten Potenziale für oberflächennahe Rohstoffe vorhanden.

⇒ Tourismus und Radwege

Gemäß Grundsatz 4.5.15 soll das landes- und regionalbedeutsame Radverkehrsnetz sowohl dem Radtourismus dienen und als auch den Alltagsradverkehr aufnehmen. Dabei sollen zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme vorhandene Straßen und Wege genutzt werden. Das vorhandene Radverkehrsnetz soll durch straßenbegleitende Radwege ergänzt werden, die wiederum auch als Lückenschluss für das radtouristische Landesnetz genutzt werden sollen.

Im Raum von Großheringen verlaufen Verbindungen des Radnetzes Deutschland mit dem Saale-Radwanderweg sowie der Radfernwege mit dem Ilmtal-Radweg. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll der Sicherung und Entwicklung des Radfern- und Radhauptnetzes besonderes Gewicht beigemessen werden.

Abbildung 8: Auszug Karte 5 – Tourismus und Radwege



→ **Fazit:** Im FNP finden die Hauptverkehrsachsen sowie das überörtliche Radverkehrsnetz Berücksichtigung.

## 2.5.2 Regionalplan Mittelthüringen

Mit Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 ist der Regionalplan Mittelthüringen in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich ist mit der Bekanntmachung über die Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2018 die Änderung des Regionalplans Mittelthüringen im Abschnitt 2.2.2 (Ziel Z 2-2 bzgl. dem Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen) sowie die Änderung zum sachlichen Teilplan Windenergie am 24.12.2018 in Kraft getreten.

Mit dem Regionalplan legt die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen – als Träger der Regionalplanung gem. § 14 Abs.1 Satz 2 ThürLPIG – die räumliche und strukturelle Entwicklung der Planungsregion Mittelthüringen als Ziele (Muss-Vorgabe) und Grundsätze (Soll-Vorgabe) fest (§ 5 Abs.1 Satz 2 ThürLPIG).

Der Regionalplan ist aus dem Landesentwicklungsprogramm zu entwickeln. Mit dem am 04.07.2014 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 haben sich Ziele geändert, insofern muss der Regionalplan gemäß § 5 Abs. 6 Satz 3 ThürLPIG den neuen Zielen des Landesentwicklungsprogrammes angepasst werden.

Diesbezüglich hat die Regionale Planungsgemeinschaft mit Beschluss am 18.03.2015 das Änderungsverfahren zum Regionalplan Mittelthüringen eingeleitet. Die Anhörung / Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes MT fand in der Zeit vom 07.11.2019 bis 10.02.2020 statt.

Bindend für die Aufstellung des FNP Großheringen ist der gültige Regionalplan MT von 2011, die künftigen Ziele und Grundsätze des Entwurfs der 1. Änderung des Regionalplan MT werden nachfolgend im Vergleich aufgezeigt.

**Verbindlicher Regionalplan Mittelthüringen 2011**

⇒ *Raum- und Siedlungsstruktur*

Großheringen ist dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Bad Sulza zugeordnet. Der Gemeinde selbst wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Das Grundzentrum Bad Sulza als unterste Ebene der zentralen Orte hat die Funktion, den qualifizierten Grundbedarf in ihrem Gemeindegebiet und für ihr Umland (Grundversorgungsbereich) abzudecken.

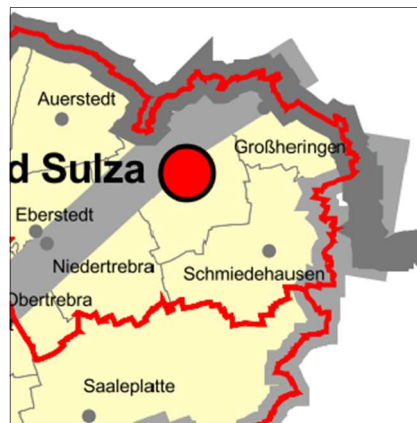


Abbildung 9: Auszug Karte 1-1 Raumstruktur

Die Zuordnung von kleineren Gemeinden zu Zentralen Orten soll die flächendeckende Grundversorgung sicherstellen. Grundzentren obliegt dabei die Funktion, die Daseinsvorsorge sicherzustellen. Der Grundversorgungsbereich umfasst den Zentralen Ort und die Gemeinden des definierten Umlandes, für die der Zentrale Ort die Funktion der Grundversorgung übernimmt.

Großheringen ist Teil der landesbedeutsamen Entwicklungsachse (Apolda- Bad Sulza), die als nachrichtlich Wiedergabe aus dem LEP 2025 in den Regionalplan übernommen wurde.

**Entwurf zur 1. Änderung des Regionalplans Mittelthüringen 2019**

⇒ *Raum- und Siedlungsstruktur*



Abbildung 10: Auszug Karte 1-1 Raumstruktur (Entwurf zur Änderung)

Grundzentren als unterste Ebene der Zentralen Orte haben die Funktion den qualifizierten Grundbedarf in ihrem Gemeindegebiet und für ihr Umland (Grundversorgungsbereich) abzudecken. Die Zuordnung von kleineren Gemeinden zu Zentralen Orten soll die flächendeckende Grundversorgung sicherstellen. Grundzentren obliegt dabei die Funktion, die Daseinsvorsorge sicherzustellen.

Der Grundversorgungsbereich umfasst den Zentralen Ort und die Gemeinden des definierten Umlandes, für die der Zentrale Ort die Funktion der Grundversorgung übernimmt.

Großheringen ist dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Bad Sulza zugeordnet.



Der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind verschiedene raumnutzungsrelevante Festlegungen für das Gemeindegebiet Großheringen zu entnehmen:

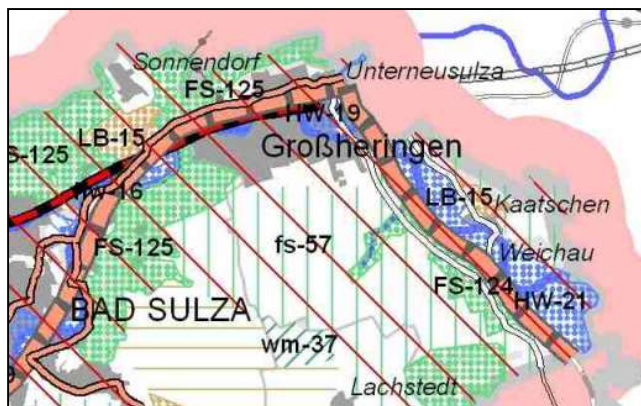


Abbildung 11: Auszug Raumnutzungskarte - Ostteil

- Großräumig bedeutsame Schienenverbindung
- Regional bedeutsame Schienenverbindung
- FS 124 – Vorranggebiet Freiraumsicherung (Gemeindeberg bei Weichau)
- FS 125 – Vorranggebiet Freiraumsicherung (Ilmtalhänge und Sonnenkuppe bei Bad Sulza)
- fs 57 – Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (Ilmtalhänge bei Bad Sulza, Saaletal und Finnenhänge nördlich Auerstedt)
- LB 15 – Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (Weinberge bei Bad Sulza und Kaatschen)
- HW 19 – Vorranggebiet Hochwasserschutz (Untere und mittlere Ilm)
- HW 21 - Vorranggebiet Hochwasserschutz (Saale bei Großheringen und Kaatschen)
- Vorbehaltsgebiet Tourismus Erholung

Der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind verschiedenen raumnutzungsrelevante Festlegungen für das Gemeindegebiet Großheringen zu entnehmen.



Abbildung 12: Auszug Raumnutzungskarte - Ostteil (Entwurf zur Änderung)

- Verbindung des Schienenpersonenfernverkehrs (nachr. Wiedergabe LEG / Bestand)
- Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs (Grundsatz)
- Verbindung des Schienenpersonennahverkehrs (Grundsatz)
- FS 124 – Vorranggebiet Freiraumsicherung (Gemeindeberg bei Weichau)
- FS 125 – Vorranggebiet Freiraumsicherung (Ilmtalhänge und Sonnenkuppe bei Bad Sulza)
- LB 15 – Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (Weinberge bei Bad Sulza und Kaatschen)
- HR 11 – Vorranggebiet Hochwasserrisiko (Ilm von Langewiesen bis Großheringen)
- HR 12 – Vorranggebiet Hochwasserrisiko (Saale bei Großheringen – Kaatschen)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung
- Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung
- Vorbehaltsgebiet Tourismus Erholung

⇒ **Verkehrsinfrastruktur**

In Kapitel 3.1 Verkehrsinfrastruktur und in der Raumnutzungskarte sind die Verkehrsinfrastrukturen „großräumig bedeutsame Schienenverbindung“ und „regional bedeutsame Schienenverbindung“ festgelegt.

In Ergänzung zur Raumnutzungskarte benennt die Karte 3-1 Verkehr weitere Verkehrsinfrastrukturelemente. Durch die Regional bedeutsamen Straßenverbindungen wird die Erreichbarkeit der Grundzentren gesichert, dazu werden diese an die zugehörigen Zentralen Orte höherer Stufe sowie dort oder an anderer Stelle an Straßenverbindungen höherer Kategorie angebunden. So wird insbesondere der Leistungsaustausch zwischen den Grundzentren untereinander und den Zentralen Orten höherer Kategorie ermöglicht (Z3-3). So ist die wichtige Verbindung L 1060 B 87 bei Apolda – Bad Sulza – (Bad Kösen, hier L 203) enthalten, die entlang der Bahntrasse und nördlich des Bahnhofpunktes durch das Gemeindebiet von Großheringen führt.

In der nachfolgenden Karte ist ersichtlich, dass sowohl in als auch in unmittelbarer Nachbarschaft von Großheringen bedeutende Verkehrswege verlaufen:

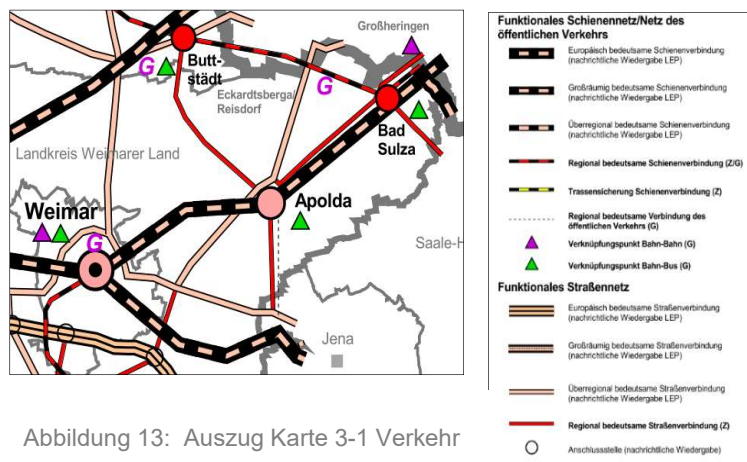


Abbildung 13: Auszug Karte 3-1 Verkehr

⇒ **Verkehrsinfrastruktur**

In Kapitel 3.1 Verkehrsinfrastruktur und in der Raumnutzungskarte sind die Verkehrsinfrastrukturen „Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs“ und „Verbindung des Schienenpersonennahverkehrs“ festgelegt. Nachrichtlich aus dem LEP übernommen ist die Trasse des Schienenpersonenfernverkehrs.

In Ergänzung zur Raumnutzungskarte benennt die Karte 3-1 Verkehr weitere Verkehrsinfrastrukturelemente. Regional bedeutsame Landesstraßen sollen die Verbindung zwischen benachbarten Mittelzentren und Grundzentren untereinander sowie die Anbindung von Mittelzentren und Grundzentren an die höherrangigen Zentralen Orte sicherstellen (G 3-32). So ist die wichtige Verbindung L 1060 B 87 bei Apolda – Bad Sulza – (Bad Kösen, hier L 203) enthalten, die entlang der Bahntrasse und nördlich des Bahnhofpunktes durch das Gemeindebiet von Großheringen führt.

In der nachfolgenden Karte ist ersichtlich, dass sowohl in als auch in unmittelbarer Nachbarschaft von Großheringen bedeutende Verkehrswege verlaufen:

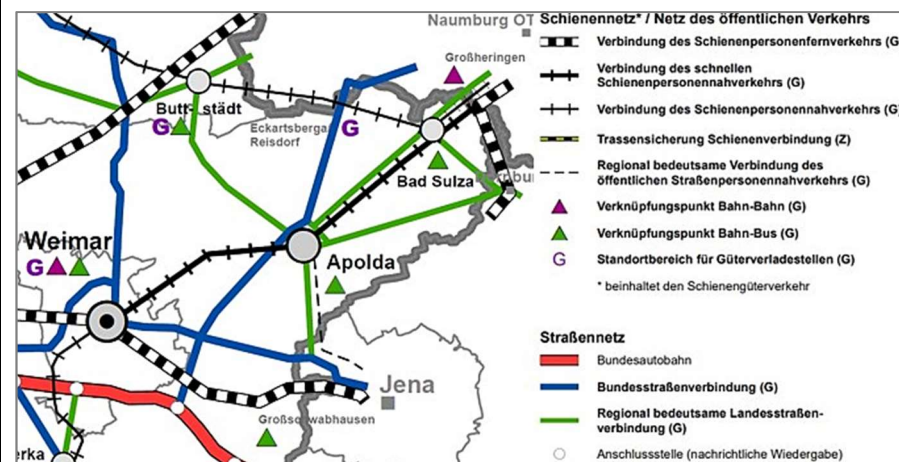


Abbildung 14: Auszug Karte 3-1 Verkehr (Entwurf zur Änderung)

- Verknüpfungspunkt Bahn-Bahn,
- Verknüpfungspunkt Bahn-Bus,
- Großräumig bedeutsame Schienenverbindung,
- Regional bedeutsame Schienenverbindung,
- Regional bedeutsame Landesstraßenverbindung L1060

Es soll ein Neu-/Ausbau der Ortskernumfahrung für Bad Sulza im Zuge der L 1060 stattfinden. Der Ortskern des regional bedeutsamen Tourismusortes Bad Sulza muss insbesondere wegen der Bedeutung als Kurort vom Durchgangsverkehr entlastet werden (G3-18).

- Verknüpfungspunkt Bahn-Bahn,
- Verbindung des Schienenpersonennahverkehrs,
- Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs,
- Verbindung des Schienenpersonenfernverkehrs,
- Regional bedeutsame Landesstraßenverbindung L1060

*Um die Gemeinde Großheringen mit seiner überörtlich bedeutsamen Gemeindefunktion für die gewerbliche Wirtschaft<sup>13</sup> angemessen an das Oberzentrum Jena und über Jena an das Autobahnnetz anbinden zu können, kommt der L 1061 von Großheringen über Camburg nach Jena große Bedeutung zu. Im Abschnitt zwischen Großheringen und Camburg ist die L 1061 weitgehend lasten- und höhenfrei und deshalb grundsätzlich besonders geeignet, bei entsprechendem Ausbau bzw. nach einer Ertüchtigung die Funktion einer regional bedeutsamen Landesstraße zu übernehmen. Insofern sollte im Zuge der weiteren Bearbeitung des Regionalplans die L 1061 Großheringen – (Camburg) im Landkreis Weimarer Land in den Katalog der regional bedeutsamen Landesstraßen aufgenommen werden.*

<sup>13</sup> siehe Stellungnahme zum 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Gemeinde Großheringen



⇒ **Tourismus und Erholung**

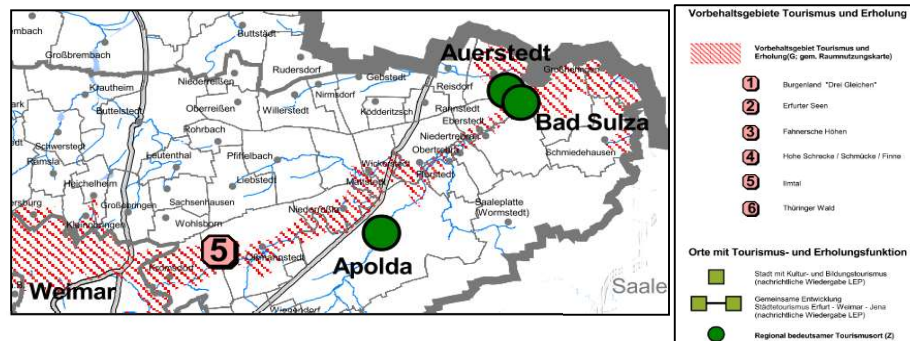


Abbildung 15: Auszug Karte 4-2 Tourismus

Großheringen befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nummer 5 „Ilmtal“. Demgemäß soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Ilmtal sollen der Natur- und Aktivtourismus sowie der Kurtourismus ausgebaut und profiliert werden und die touristische Kooperation mit der Stadt Weimar ausgebaut werden (G 4-26). Für eine moderne und effiziente Tourismuswirtschaft sind immer wieder Anpassungen an Trends notwendig bzw. müssen auch bestehende Defizite abgebaut werden.

Großheringen grenzt an Bad Sulza an, das ebenfalls im Vorbehaltsgebiet Ilmtal gelegen, als Ort mit überörtlicher Gemeindefunktion Tourismus festgelegt ist. Die Tourismussparten Aktiv- und Naturtourismus (Radfahren, Wandern, Camping) sowie zum Teil Kur und Wellness bilden den Schwerpunkt. Insbesondere durch den überregional bedeutsamen Radweg entlang der Ilm ist Großheringen mit Bad Sulza verbunden.

⇒ **Tourismus und Erholung**

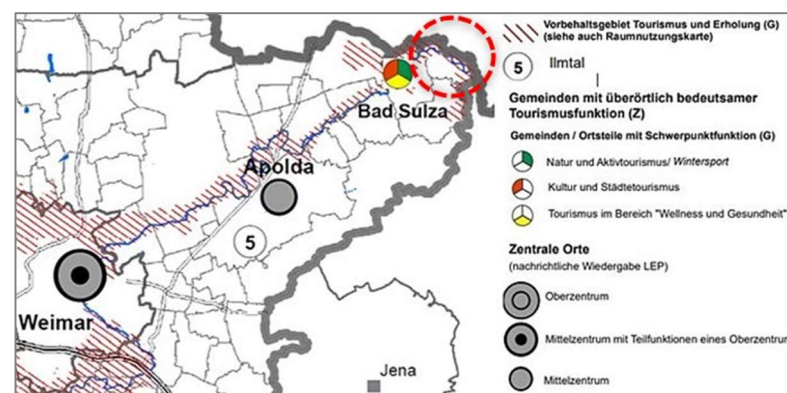


Abbildung 16: Auszug Karte 4-2 Tourismus (Entwurf zur Änderung)

Großheringen befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nummer 5 „Ilmtal“. Demgemäß soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Ausbau der infrastrukturellen Angebote sowie eine umwelt- und naturverträgliche Freizeitgestaltung soll unter Rücksichtnahme auf die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten wie beispielsweise naturschutzfachliche Schutzgebiete erfolgen.

Großheringen grenzt an Bad Sulza an, das ebenfalls im Vorbehaltsgebiet Ilmtal gelegen, als Ort mit überörtlicher Gemeindefunktion Tourismus festgelegt ist. Insbesondere durch den überregional bedeutsamen Radweg entlang der Ilm ist Großheringen mit Bad Sulza verbunden.

Bad Sulza werden alle drei touristischen Schwerpunktfunctionen zugewiesen: „Natur- und Aktivtourismus“, Kultur- und Städtetourismus“ sowie „Tourismus im Bereich Wellness und Gesundheit“.

⇒ *Landwirtschaftliche Bodennutzung*

Landwirtschaftliche Vorranggebiete dienen der Sicherung agrarischer Produktionsflächen für die Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion. Die Landwirtschaft dient jedoch nicht nur der Produktion, sondern nimmt auch Freiraum sichernde Funktionen wahr.

Bei Kaatschen findet sich ein Teil des Vorranggebietes LB-15 Weinberge bei Bad Sulza/Kaatschen. Dieses Vorranggebiet meint insbesondere das traditionelle Anbaugebiet von regional typischen Kulturen (Wein). Vorranggebiete landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft vorgesehen (Z 4-3).

⇒ *Landwirtschaftliche Bodennutzung*

Bei Kaatschen findet sich ein Teil des Vorranggebietes LB-15 Weinberge bei Bad Sulza/Kaatschen, Weimar/Kromsdorf. Von Bedeutung sind hier der Weinanbau und der Erhalt der Kulturlandschaft. Vorranggebiete landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft vorgesehen. In diesen Bereichen sind andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen ausgeschlossen, sofern diese mit der vorrangigen Funktion der landwirtschaftlichen Bodennutzung nicht vereinbar sind.

Ein Teil des Gemeindegebietes von Großheringen, insbesondere südlich des Faulgrabens, liegt in einem Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung. Hier erhält die landwirtschaftliche Nutzung zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen besonderes Gewicht.

⇒ Freiraumstruktur und -sicherung

Von Bedeutung für Großheringen sind

- das Vorranggebiete Freiraumsicherung FS-124 Gemeindeberg bei Weichau (bedeutende Schutzgüter: Wasser, Lebensräume, Wald und Kulturlandschaft) und
- das Vorranggebiet FS-125 Ilmtalhänge und Sonnenkuppe bei Bad Sulza (bedeutende Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima, Lebensräume, Wald und Kulturlandschaft).

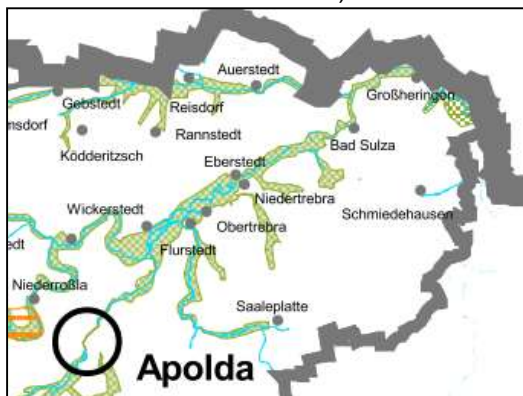


Abbildung 17: Auszug Karte 4-1 Freiraumsicherung

In der Karte 4-1 Freiraumsicherung ist im Bereich von Großheringen ein Feuchtbiotopverbund dokumentiert. Im Wesentlichen entspricht dieses den Flussläufen und Auenbereichen entlang von Ilm und Saale.

Ein Teil des Gemeindegebietes von Großheringen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung (fs-57- Ilmtalhänge bei Bad Sulza, Saaletal und Finnehänge nördlich Auerstedt). Die Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung dienen der langfristigen Erhaltung der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft in der Region. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-5).

⇒ Freiraumstruktur und -sicherung

Von Bedeutung für Großheringen sind

- das Vorranggebiete Freiraumsicherung FS-124 Gemeindeberg bei Weichau (bedeutende Schutzgüter: Lebensräume und Wald) und
- das Vorranggebiet FS-125 Ilmtalhänge und Sonnenkuppe bei Bad Sulza (bedeutende Schutzgüter: Boden, Klima, Lebensräume, Wald und Kulturlandschaft).

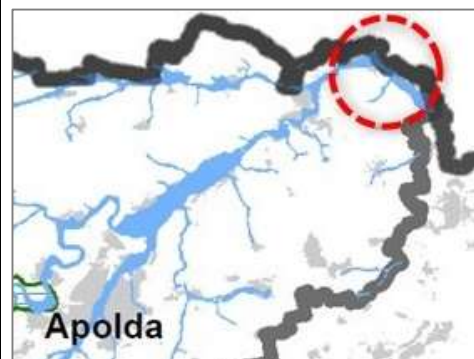


Abbildung 18: Auszug Karte 4-1 Freiraumsicherung (Entwurf zur Änderung)

In Vorranggebieten sind mit dem Schutzgrund nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen.

In der Karte 4-1 Freiraumsicherung ist im Bereich von Großheringen ein Auen- und Feuchtbundsystem dokumentiert, welches aus dem „Fachgutachten Biotopverbundkonzept für

den Freistaat Thüringen (2015)“ übernommen wurde. Im Wesentlichen entspricht dieses den Flussläufen und Auenbereichen entlang von Ilm und Saale.

<p>⇒ <b>Hochwasserschutz</b></p> <p>Zur Sicherung von Überschwemmungsbereichen als vorbeugender Hochwasserschutz wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-16 Nesse</li> <li>• das Vorranggebiet HW-19 Ilm Untere und Mittlere Ilm sowie</li> <li>• das Vorranggebiet HW-12 Saale bei Großheringen-Kaatschen</li> </ul> <p>festgelegt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Die Vorranggebiete Hochwasserschutz dienen dem Schutz der Siedlungsbereiche durch Freihaltung der noch vorhandenen Flächen für den Hochwasserabfluss, den Hochwasserrückhalt (Retention) sowie durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen des Hochwasserschutzes. Sie schaffen Planungssicherheit, indem sie langfristig Flächen, die für den Hochwasserschutz benötigt werden, vor anderen, entgegenstehenden Nutzungen sichern, soweit sie nicht per Rechtsverordnung festgesetzt wurden. Sie sind ein wichtiges Mittel einer vorausschauenden Raumplanung und Konfliktbewältigung. Mit der Sicherung der Vorranggebiete Hochwasserschutz ist auch der Erhalt wichtiger ökologischer, landwirtschaftlicher und erholungswirksamer Freiraumfunktionen verbunden, welche aus der besonderen Bedeutung der Auen als wichtiges Strukturelement für einen funktionsfähigen Naturhaushalt und eine ökologisch leistungsfähige Kulturlandschaft resultieren (Z 4-2).</p>	<p>⇒ <b>Hochwasserschutz</b></p> <p>Zur Sicherung von Überschwemmungsbereichen als vorbeugender Hochwasserschutz wurden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Vorranggebiet Hochwasserrisiko HR-11 Ilm von Langweissen bis Großheringen sowie</li> <li>• das Vorranggebiet HR-12 Saale bei Großheringen-Kaatschen</li> </ul> <p>festgelegt. Mit dieser Festlegung sind nicht vereinbare raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesen Bereichen ausgeschlossen. Insbesondere ist eine weitere bauliche Inanspruchnahme zu vermeiden, um den schadlosen Hochwasserabfluss zu gewährleisten. Die Vorranggebiete schaffen außerdem die Voraussetzungen für die Rückgewinnung ehemaliger Überschwemmungsbereiche und stellen eine Orientierungshilfe zur Schwerpunktsetzung vor allem von Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen sowie Fließgewässerrenaturierungen dar. Sie haben eine herausragende Bedeutung als Element des ökologischen Freiraumverbundes, insbesondere für den Feucht- und Auenlebensraumverbund, und dienen somit auch der Zielerreichung im Sinne der EG-Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG.</p>
<p>⇒ <b>Soziale Infrastruktur</b></p> <p>Es sind keine Begründungen für die Soziale Infrastruktur verzeichnet.</p>	<p>⇒ <b>Soziale Infrastruktur</b></p> <p>„Die soziale Infrastruktur stellt eines der wesentlichen, wenn nicht sogar das wesentlichste Element der Daseinsvorsorge für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse dar. Sie berührt ein breites Spektrum des alltäglichen Lebens</p>

	<p>(Kindergarten, Schule, Freizeit, Kultur und Sport, Gesundheitsvorsorge, Beratungs- und Pflegeangebote u.v.m.).<sup>14</sup> Die Grundzentren spielen hier eine besondere Rolle und stehen im Fokus der Regionalplanung. Es wird erwartet, dass Grundzentren eine stabile soziale Infrastruktur für den zugeordneten Grundversorgungsbereich vorhalten können. Umso wichtiger ist die Anbindung des Umlandes an das Grundzentrum.</p>
<p>⇒ <i>Rohstoffsicherung und -gewinnung / Gewinnung von Rohstoffen unter Tage</i></p> <p>Es sind im Gemeindegebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Allerdings wird auf den LEP 2025 (G 6.3.4) verwiesen, der landesweit raumordnerische Erfordernisse hinsichtlich der Nutzung der Potentiale untertägig gewinnbarer Rohstoffe festlegt.</p>	<p>⇒ <i>Rohstoffsicherung und -gewinnung / Gewinnung von Rohstoffen unter Tage</i></p> <p>Es sind im Gemeindegebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Allerdings wird auf den LEP 2025 (G 6.3.4) verwiesen, der landesweit raumordnerische Erfordernisse hinsichtlich der Nutzung der Potentiale untertägig gewinnbarer Rohstoffe festlegt. So sollen Möglichkeiten zur Gewinnung von Rohstoffen unter Tage mittel- und langfristig erhalten werden. Bei Bedarf soll die räumliche Einordnung notwendiger Übertageeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer Standortgebundenheit ermöglicht werden. Diese Festlegung gilt z.B. für die Lagerstätte Sole (Bad Sulza).</p>
<p>⇒ <i>Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</i></p> <p>Es gibt im Gemeindegebiet keine Vorranggebiete für Windenergie oder großflächige Solaranlagen festgelegt.</p>	<p>⇒ <i>Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</i></p> <p>Es sind im Gemeindegebiet keine Vorranggebiete für Windenergie oder großflächige Solaranlagen festgelegt.</p>

<sup>14</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (2019), Regionalplan Mittelthüringen; 1. Entwurf zur Änderung, S. 69 ff



In nachfolgender Übersicht sind die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze aus dem 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen von 2019 zusammenfassend dargestellt. Im Zuge der Auseinandersetzung, inwieweit hier der Gemeinde Großheringen weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden können, hat die regionale Planungsgemeinschaft einen Bereich ohne regionalplanerische Vorgaben (weiße Fläche) ausgewiesen. Nur hier sind demnach Entwicklungsprozesse möglich, ohne der Freiraumsicherung, dem Hochwasserschutz, der landwirtschaftlichen Bodennutzung oder touristischen Nutzungen entgegenzustehen.

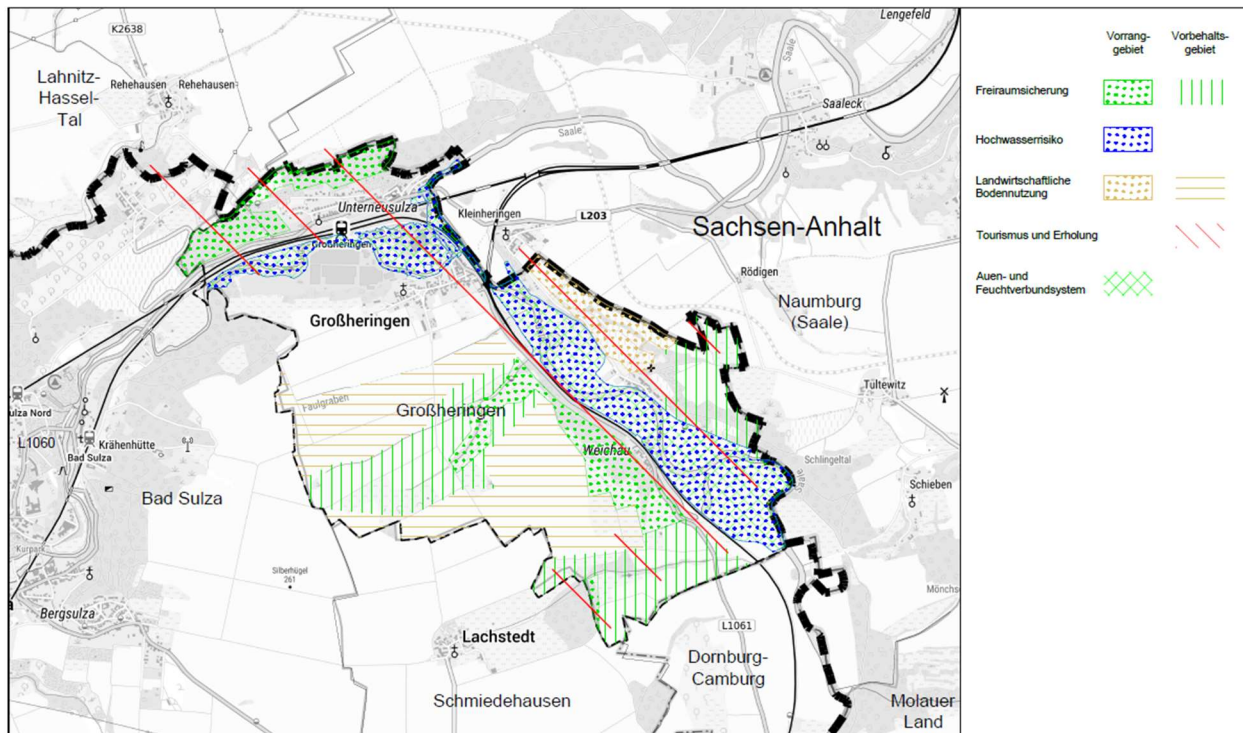


Abbildung 19: Übersicht zu den regionalplanerischen Vorgaben 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen 2019<sup>15</sup>

## 2.6 Sonstige fachplanerische Vorgaben

### 2.6.1 LEADER-Entwicklungsstrategie

LEADER ist in Thüringen ein flächendeckender Förderansatz, der aus Mitteln des ELER und des Freistaates finanziert wird. Im Landkreis Weimarer Land ist die Regionale Aktionsgruppe (RAG) Weimarer Land – Mittelthüringen e.V. Träger des LEADER-Prozesses. Grundlage für die Anerkennung der RAG durch das zuständige Fachministerium ist die Regionale Entwicklungsstrategie (RES), die für die Region im Jahre 2015 erstellt und zuletzt 2019/2020 aktualisiert wurde. In der RES werden strategische Entwicklungsziele definiert, die von konkreten Handlungsfeldteilzielen in den Handlungsbereichen „Landwirtschaft/Wirtschaft“, „Leben“ und „Kultur und Tourismus“ konkretisiert werden. Ziel des LEADER-Prozesses ist es, Förderprojekte zu identifizieren, die geeignet sind, die Zielstellung der RES zu erfüllen. Diese Projekte können dann mit LEADER-Fördermitteln unterstützt werden.

Die Gemeinde Großheringen liegt im Aktionsraum der RAG Weimarer Land – Mittelthüringen e.V. Daher gilt es auch, die Zielstellungen der RES zu beachten und Schnittmengen mit der gemeindlichen Entwicklung zu erkennen. Grundsätzlich ist es Anliegen der RAG Weimarer Land – Mittelthüringen e.V. den ländlichen Raum lebenswert zu gestalten. Die Gemeinde Großheringen wurde im Kreiswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ in 2005 mit dem 3. Platz und in 2008 mit dem 1. Platz ausgezeichnet. Dabei

<sup>15</sup> 1. Entwurf Änderung Regionalplan Mittelthüringen 2019, eigene Darstellungen

orientiert man sich u.a. (Auswahl mit Relevanz für Großheringen) daran,

- weiche Standortfaktoren zu stärken,
- touristische Leistungsträger zu qualifizieren,
- touristische Angebote aufzuwerten,
- historische und ortsbildprägende Bau- und Freiraumstrukturen zu erhalten,
- die Versorgung sicherzustellen,
- zusätzliche Angebote für Fachkräfte zu etablieren und
- die Region insgesamt als Wohn- und Wirtschaftsstandort aufzuwerten.

Ein Leitbild, Auszug mit Relevanz für Großheringen, formuliert die Vision für die angestrebte Entwicklung. So sollen „die ... Gemeinden die Funktionen der Daseinsvorsorge konzentrieren und attraktive Ortsbilder bieten“. Weiterhin heißt es: „Beschäftigung und Fachkräfte sind Kernthemen der Region und spielen in allen Wirtschaftsbereichen eine zentrale Rolle“.

### 2.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Gemeinde Großheringen hat die nachhaltige Entwicklung ihres Gemeindegebietes in einem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für einen Zeithorizont bis 2030 festgeschrieben. Auf Grundlage der Rahmenbedingungen, der Ausgangslage auf Gemeindeebene, der Stärken-Schwächen Analysen sowie der durchgeführten Beteiligungsformate wurden Ziele der gemeindlichen Entwicklung entworfen, die verschiedene Entwicklungsbereiche betreffen. Es werden auch, wo möglich, Handlungsempfehlungen gegeben, um die definierte Ziele zu erreichen bzw. identifizierte Chancen nutzen zu können und Risiken zu vermeiden. Grundsätzlich gilt es natürlich auch, Stärken zu sichern und Schwächen auszugleichen. Des Weiteren wurde ein allgemeines Leitbild entwickelt:

*„Die Gemeinde verfolgt bis 2030 für ihre Entwicklung das Ziel, die Grundlagen für die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und lebenswerte Wohnbedingungen zu schaffen. Dies gelingt durch die Neuausweisung von Bauflächen für Gewerbe und Einfamilienhäuser. Kurze Wege und gute Arbeitsbedingungen garantieren eine hohe Lebensqualität für die wachsende Bevölkerung.“*

Im Folgenden werden die wichtigsten Handlungsempfehlungen zusammengefasst.<sup>16</sup>

Themenfeld	Handlungsempfehlungen	Berücksichtigung im-FNP <sup>17</sup>
Demografie	Ausweisung neuer Baugebiete für den Einfamilienhausbau	Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen
Natur und Landschaft	Aufwertung Ortsbereiche (urbane Biotope); Flächen ohne Bodennutzung/ Brachen Flächen für Biotoppflege; Flächen mit extensiver Nutzung; Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz; Flächen mit geringen Anteil an Feldgehölzen/Hecken, Landwirtschaft; linienhafte Gehölze, Einzelbäume im Außenbereich; Klimaschutz; Erhaltung und Entwicklung von Gewässern, Hochwasserschutz; Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen;	Berücksichtigung im Rahmen der naturschutzfachlichen Darstellungen
Siedlungsstruktur, Wohnen	Ausweisung von Wohnbauflächen; Sanierung sanierungsbedürftiger Objekte; Erarbeitung städtebaulicher	Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen;

<sup>16</sup> ISEK Großheringen 2019

<sup>17</sup> Eigene Anmerkungen im Rahmen FNP

Themenfeld	Handlungsempfehlungen	Berücksichtigung im-FNP <sup>17</sup>
	Konzepte für die Areale Holzbrücke und Mehrzweckhalle/Bahnhof;	Darstellungen im FNP stehen den weiteren Vorhaben nicht entgegen
Soziale Infrastruktur, Freizeit, Einzelhandel	Ansiedlung Nahversorger; Ausbau mobile Versorgung; Etablierung eines Hofladens	Nutzungserweiterungen innerhalb der Mischbauflächen möglich
Bildung, Gesundheit	Ausbau „Rentner-Taxi“; fahrende Bibliothek; bürgerschaftliches Engagement in Sport und Freizeit;	FNP nicht direkt betroffen
Technische Infrastruktur und Mobilität	Aufwertung Bahnhof; „Lobbyarbeit“ zur Bahnanbindung nach Jena; Untersuchung zur Saalequerung; Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements (Mobilität);	z.T. Berücksichtigung in der Begründung
Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Tourismus, Naherholung	Entwicklung neues Gewerbe-/Industriegebiet; Aufwertung des Lokschuppens; Aufwertung Areal Holzbrücke;	Darstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen

### 2.6.3 Regionales integriertes Gewerbeflächenentwicklungskonzept<sup>18</sup>

Mit Beschluss des Kreistages wurde das Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit Stand Oktober 2021, erarbeitet durch die Wirtschaftsfördergesellschaft Ostthüringen mbH, bestätigt. Es dient seitdem als Handlungsempfehlung für die gewerblichen Entwicklungsprozesse der Kommunen im Landkreis Weimarer Land.

Im Konzept wurde der künftige Gewerbeflächenbedarf für den Landkreis im Jahr 2035 aufgezeigt. Zur Bedarfsdeckung wurden die bestehenden Gewerbegebiete einschließlich ihrer verfügbaren Potentialflächen sowie nachzunutzende Brachflächen bewertet. Für die nicht nachzuweisende Bedarfsdeckung wurden dann neu ausgewiesene Gewerbegebietsflächen auf ihre Eignung bewertet.

Im Fazit des Entwicklungskonzeptes (Teil 2 S. 425) heißt es:

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept werden Lösungsansätze für die einzelnen Gewerbegebiete erarbeitet und Handlungsoptionen für die Umsetzung der erforderlichen Investitionen aufgezeigt.

Die erarbeiteten Handlungsoptionen wurden unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Handlungserfordernisse, dem verantwortungsvollen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und den verfügbaren finanziellen Spielräumen definiert.

In einer Bewertungsmatrix wurden die mit den Kommunen besprochenen Handlungsoptionen inhaltlich bewertet. Im Ergebnis dieser Bewertung wurde eine Mindestpunktzahl für die Aufnahme der Handlungsoption in das Gewerbeflächenentwicklungskonzept festgelegt. Durch die Bewertung wurden Überkapazitäten in der Gewerbeflächenneuentwicklung weitestgehend vermieden und den raumordnerischen Zielen und Geboten sowie genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen (z. Bsp. Schutzgebiete) Rechnung getragen.

In den nichtzentralen Orten wurden kurz-, mittel- und langfristige Erweiterungsbedürfnisse ansässiger Firmen berücksichtigt.

<sup>18</sup> Regionales integriertes Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Weimarer Land, WFG 2021, Teil 2



Bestandteil der als umsetzungsfähig bewerteten Entwicklungsstandorte ist das in Aufstellung befindliche B-Plangebiet „Am Mühlholze“, hier insbesondere für eine gewerbliche Erweiterung ansässiger Unternehmen, laufende Nr. W 22 im Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

#### 2.6.4 Landschaftsplanung (Landes-/Kreisebene)

##### ⇒ Biotopverbund

Die Saale und die Ilm sind Bestandteil des Feuchtbiotopverbundsystems in Thüringen, welches aus dem „Fachgutachten Biotopverbundkonzept für den Freistaat Thüringen (2015)“ nachrichtlich in die Regionalplanung übernommen wurde (vgl. Pkt. 2.5.2).

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen sind nach § 21 BNatSchG als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Folgende Ziele sind für den Biotopverbund gemäß § 8 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) zu beachten:

- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der ökologisch intakten Biotopkomplexe,
- Erhaltung und Wiederherstellung von Ausbreitungskorridoren und Verbindungselementen und
- Vernetzung unterschiedlicher Teillebensräume von Populationen oder der Anbindung genetisch isolierter Populationen.

##### ⇒ Umweltbericht Regionalplan Mittelthüringen

Speziell zum Gemeindegebiet von Großheringen werden im Umweltbericht keine Aussagen getroffen. Im Allgemeinen wird auf die Ausweisung von Gebieten verwiesen, die der Sicherung von Freiraumfunktionen dienen und als besonders umweltsensible Bereiche vor einer Inanspruchnahme zu schützen sind (siehe Pkt. 2.5.2). Zu den regionalplanerischen Festlegungen, von denen Umwelt entlastende/schützende Wirkungen ausgehen können, zählen - mit Relevanz für Großheringen - insbesondere:

- Reduzierung/Konzentration der Siedlungsflächenneuausweisung, Freihaltung von Retentionsflächen, Nutzung von bestehenden Baugebieten; Sicherung siedlungsnaher Freiräume;
- Fließgewässer- und Auenrevitalisierung;
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung;
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Hochwasserrisiko;
- Verbesserung der Kulturlandschaft und zur Funktionserhaltung des Naturhaushaltes;

Umweltentlastende Wirkungen (bezogen auf das Schutzgut Mensch) sollen auch die regionalplanerisch gesicherten Ortsumfahrungen als Vermeidungsmaßnahmen für siedlungsinduzierte Verkehrsströme entfalten.

##### ⇒ Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung ist als grundlegendes Planungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Gemeindeebene definiert. Sie ist die Planung für die Bewertung, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft als räumliches Ökosystemgefüge und ist damit in die nachgeordnete Bauleitplanung zu integrieren. Hierzu § 11 (3) BNatSchG:

*Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden.*

Der Landschaftsplan bildet somit die fachliche Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan

bzw. im Bebauungsplan.

Für die Gemarkung Großheringen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1995 vor. Im Zuge der seit 1995 erfolgten Weiterentwicklung hat die Gemeinde partiell abweichende Vorstellungen entwickelt. Dies betrifft vor allem Maßnahmenvorschläge, die teilweise den Interessen der Gemeinde entgegenstehen. Viele Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Deshalb werden die allgemeinen Ziele für den Landschaftsraum dargestellt und dort, wo möglich, konkretisiert. Daneben werden neue, naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen und alternative Herangehensweisen dargelegt, die keine Interessenkonflikte hervorrufen. Den im Landschaftsplan formulierten Umweltzielen soll weiterhin entsprochen werden.<sup>19</sup>

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 2.7 Örtliche Entwicklungs- und Rahmenplanungen

### 2.7.1 Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die Gemeinde Großheringen ist geprägt durch zwei dominante Ortslagen → Unterneusulza und Großheringen, die durch Verkehrsinfrastrukturen und Flussläufe voneinander stark getrennt sind. Ebenfalls zur Gemeinde gehören die Streusiedlung Weichau, am Bahnübergang zum Ortsteil Kaatschen gelegen, die aus vergleichsweise großen Gebäudeeinheiten mit vielen Nebengebäuden besteht. Der Weinort Kaatschen hat seinen dörflichen Charakter mit Gehöften beibehalten. Die Gebäude stehen z.T. eng an der einzigen Straße, die parallel zur Saale verläuft. Der Ort wird erreicht über eine Brücke, die über die Saale führt, und weist Infrastrukturen und Entwicklungspotenzial für Naherholung und Tourismus auf.

Insbesondere in Unterneusulza, Großheringen und Kaatschen sind stabile Wohnnutzungen und kleinteilige, gewerbliche Strukturen zu finden. Diese Mischung aus Wohnen und teilweise gewerblicher Nutzung ist typisch für den ländlichen Raum. Baulücken und Leerstände sind nur vereinzelt vorhanden und bedürfen keiner besonderen Anstrengungen der Gemeinde in Bezug auf eine Aktivierung. Erkennbare Leerstände oder Baulücken sind z.T. bereits für eine Nutzung reserviert oder konkret vorgesehen. Gravierende städtebauliche Missstände sind ebenfalls nicht festzustellen.

Der Sanierungsstand der Gebäude ist ebenfalls größtenteils gut bis sehr gut. Vereinzelt treten Neubauten optisch hervor. Aufgrund der Topografie bestehen von höher gelegenen Standorten, wie z.B. von der Gartenstraße aus, markante Blickbeziehungen zur Kirche in Großheringen. Prägend für die Gemeinde ist das Gelände der Firma Viega im Tal der Ilm gelegen sowie der vergleichsweise große Bahnhof mit Park- &-Ride-Parkplatz.

#### ⇒ Unterneusulza

Der Ort ist auf eine Gründung durch Salzsiedler zurückzuführen, die insbesondere im Bereich rund um die Schmiedestraße siedelten. Hier sind besonders enge Baustrukturen vorzufinden. Die kleinen Salzsiedlerhäuser stehen dicht an dicht. In Richtung Osten wird die Bebauung lockerer. Es überwiegen freistehende Einfamilienhäuser entlang von Saalestraße und Am Katzenberg. In Richtung Westen, entlang der Straßen Rehehäuser Berg und Gartenstraße finden sich ebenfalls überwiegend Einfamilienhäuser mit großen Gärten. Städtebaulich hervortretend ist die Villa vis-à-vis des Kindergartens. Die Bebauung an der Sulzaer Straße (Hauptstraße) ist geprägt von Doppelhäusern (nördlich) und freistehenden größeren Gebäuden (z.B. Bahnhofsgebäude, Gaststätte, Mehrzweckhalle und Gemeindeamt), Hervorzuheben ist auch das Areal rund um Kindergarten, Flößerpavillon und Parkplatz mit einem kleinen Treffpunkt am Wasserspiel.

In Unterneusulza sind aber auch neuere Bauentwicklungen vorhanden. So wurden z.B. das Baugebiet Gartenstraße entwickelt sowie ein Autohaus am Ortseingang von Bad Sulza kommend errichtet. In

---

<sup>19</sup> Landschaftsplan für die Gemarkung Großheringen,

Hanglage im Übergangsbereich zum Wald schließt sich ein Gelände mit Kleingärten mit Lauben an.

⇒ *Großheringen*

Gehöfte und Einzelgebäude entlang der Achsen Straße der Genossenschaft und Straße des Friedens sowie rund um den Wilhelm-Pieck-Platz charakterisieren Großheringen. Wesentlich ist die ortsbildprägende, höhergelegene Kirche. Einige der Gehöfte stehen unter vorläufigem Denkmalschutz. Gebäude, die ihre ursprüngliche Funktion verloren haben, wurden für Wohnzwecke umgebaut, z.B. Pfarrhaus oder Gebäude Platz des Friedens. Hervorzuheben ist hier auch die Nutzung von Gehöften als Pension und Ferienwohnungen. Vorzufinden ist eine gemischte Nutzung, da auch Kleingewerbe, Handwerk und landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden sind.

⇒ *Kaatschen*

Die Bebauung im Weinort Kaatschen ist relativ kompakt und eng an der Weinbergstraße angeordnet. Manche Gebäude sind als Einzeldenkmal unter vorläufigem Denkmalschutz gestellt und prägen das Ortsbild, dessen Erscheinungsbild stark von der Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen profitiert hat.

⇒ *Weichau*

Wesentlich ist die Trennung der Siedlungsstruktur durch die Jenaer Straße und Bahngleise. Hier befindet sich auch der Abzweig nach Kaatschen, der über einen beschränkten Bahnübergang führt. Die Ortslage steht westlich der Jenaer Straße als vorläufiges Denkmalensemble unter Schutz und ist geprägt von großen Gehöften.

## 2.7.2 Bauleitplanung / Satzungen / Rahmenplanungen der Gemeinde

In der Gemeinde Großheringen gibt es mit Stand 04 / 2022 die folgenden rechtsverbindlichen baurechtsbegründenden bzw. in Aufstellung befindlichen Satzungen nach BauGB:

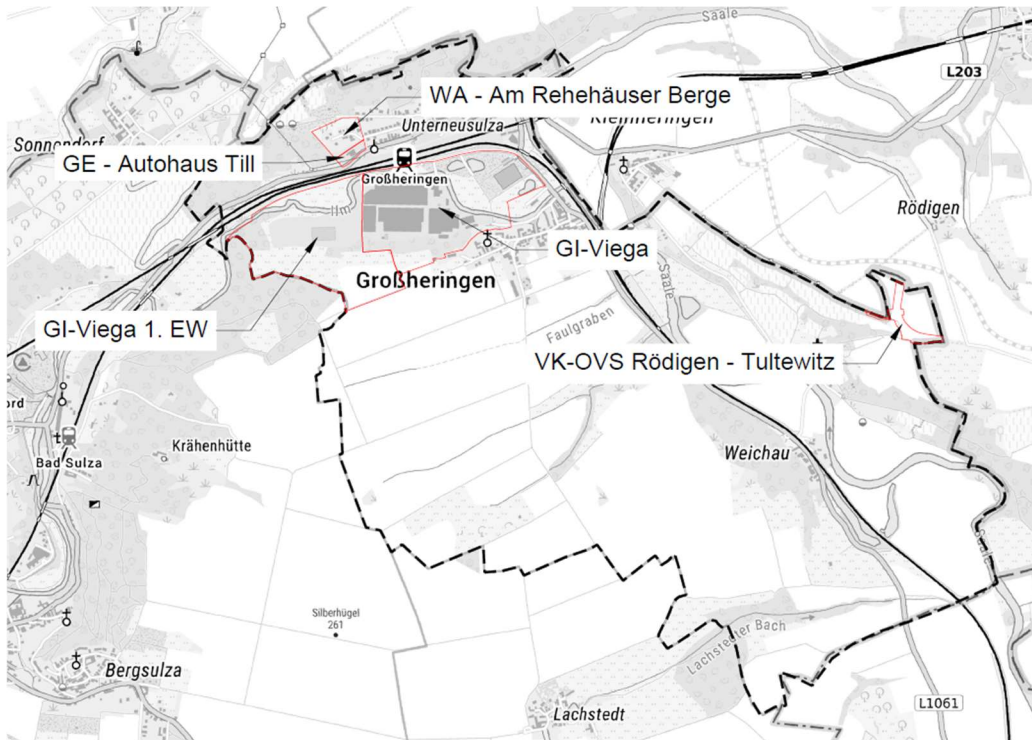


Abbildung 20: Übersicht zur Lage der verbindlichen Bauleitpläne<sup>20</sup>

### ⇒ **Wohngebiete**

#### **B-Plan Nr. 2 – „Wohngebiet Am Rehehäuser Berge“, 1. Änderung**

- Geltungsbereich: ca. 2,79 ha
- Rechtskraft 1997, 1. Änderung 2009 (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB);
- Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet für max. 13 Wohnbaugrundstücke (12 Einzelhäuser 1 Doppelhaus), Stichstraße mit Wendehammer, Fußwege, Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen, Flächen zum Schutz);
- Änderung: Integration eines Baugrundstücks am östlichen Rand (Wegfall Grünfläche), Anpassung einzelner Festsetzungen;



Abbildung 21: Planzeichnung B-Plan 1. Änderung<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Geoproxy; eigene Darstellungen

<sup>21</sup> Gemeinde Großheringen



**B-Plan Nr. 5 – „Am Mühlholze“ – in Aufstellung befindlich**

- Wohnbaufläche (FNP): ca. 1,12 ha brutto; Teil des B-Planes Nr. 5
- Planstand: Billigung des Entwurfes und Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung August 2018, erneute Entwurfsbeteiligung mit Stand April 2022 (Parallelverfahren mit FNP)
- Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen (Erschließung)

Abbildung 22: Auszug B-Plan Nr. 5, Stand April 2022<sup>22</sup>**B-Plan Nr. 6 – „Am Angerborn“ – in Aufstellung befindlich**

- Wohnbaufläche (FNP): ca. 1,35 ha brutto
- Planstand: Teilbereich wurde aus dem B-Plan-Verfahren Nr. 5 herausgelöst und in einem eigenen Bauleitplanverfahren fortgeführt; Beschlussfassung zur Aufstellung im September 2019 einschl. Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung (Vorentwurfsbeteiligung erfolgte im Rahmen der Aufstellung B-Plan Nr. 5)
- Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen (Erschließung), randliche Grünflächen

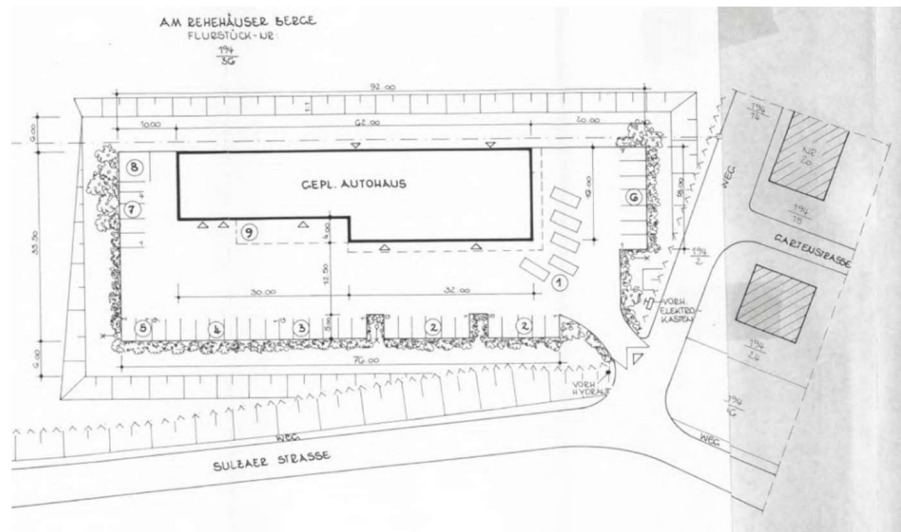


Abbildung 23: geänderter Geltungsbereich

Abbildung 24: B-Plan Nr. 6, Stand Entwurf<sup>23</sup><sup>22</sup> Gemeinde Großheringen<sup>23</sup> Gemeinde Großheringen

⇒ **Gewerbegebiete****Vorhabenbezogener B-Plan - „VAG Autohaus Thill“**

- Geltungsbereich:  
ca. 0,73 ha
- Rechtskraft 1991
- Festsetzungen: Gewerbegebiet (Autohaus und dazugehöriger Stellplätze)

Abbildung 25: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Autohaus Thill“<sup>24</sup>**B-Plan Nr. 1 – „Industriegebiet Großheringen“, 1. Änderung**

- Geltungsbereich (1. Änderung i.V.m. B-Plan Nr. 3): ca. 31,5 ha
- Rechtskraft 1995, 1. Änderung 2001
- Festsetzungen: drei Industriegebiete mit jeweils eingeschränkten Nutzungen, Grünflächen / Ausgleichsflächen (Erhaltung, Anpflanzung, Renaturierung)
- 1. Änderung: Reduzierung des Geltungsbereichs um ca. 15,3 ha;

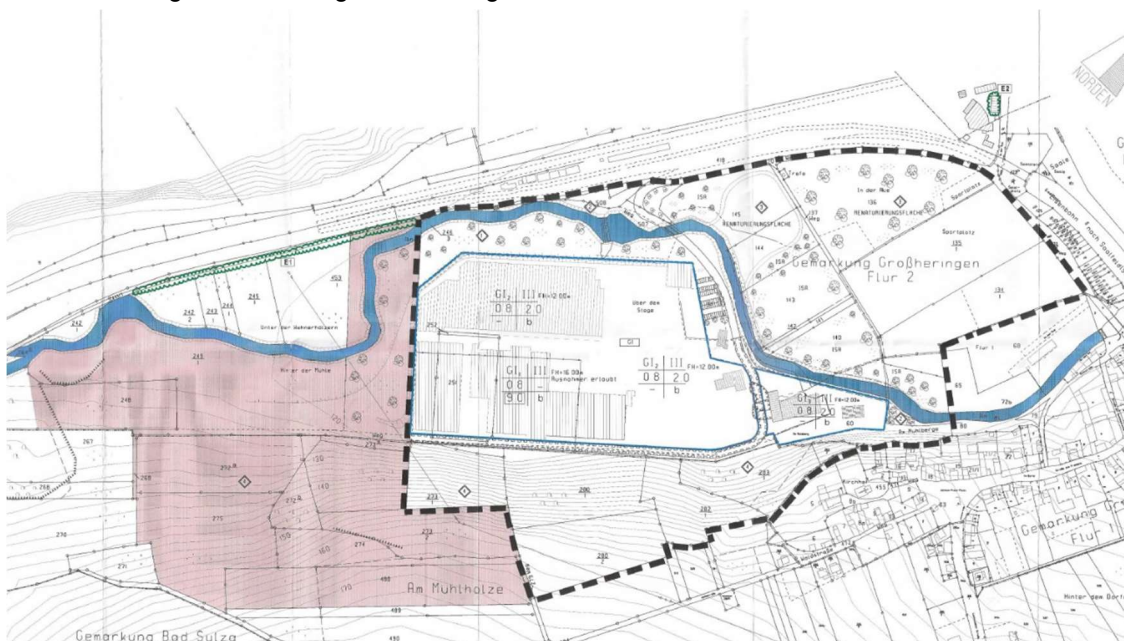


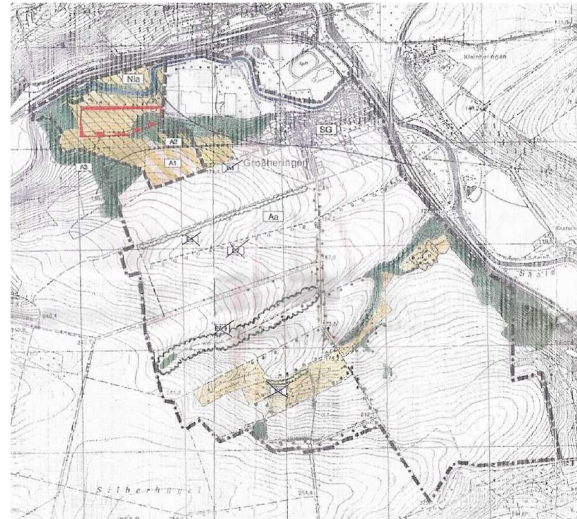
Abbildung 26: 1. Änderung B-Plan Nr.125

<sup>24</sup> Gemeinde Großheringen<sup>25</sup> Gemeinde Großheringen



**B-Plan Nr. 3 – „1. Erweiterung Industriegebiet Großheringen“, 1. Änderung**

- Geltungsbereich (1. Änderung i.V.m. B-Plan Nr. 1): ca. 27,33 ha
- Rechtskraft 2001, 1. Änderung 2014
- Festsetzungen: GI-Fläche (Voraussetzungen für eine nach Westen verlaufende Expansion), Verkehrsfläche, Grünflächen / Ausgleichsflächen (Erhaltung, Entwicklung, Anpflanzungen)
- 1. Änderung: Wegfall externer Ersatzmaßnahmen E4-E9 (stattdessen wasserbauliche Maßnahmen in der Gemarkung Bad Sulza)
- nördlich der Industriegebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich entgegen den Festsetzungen (Grünfläche / ÜSG) ein Parkplatz - hierzu liegen bau- und wasserrechtliche Genehmigungen vor

Abbildung 27: 1. Änderung B-Plan Nr. 3<sup>26</sup>Abbildung 28: 1. Änderung GOP<sup>27</sup>**B-Plan Nr. 5 – „Am Mühlholze“ – in Aufstellung befindlich**

- Größe gewerbliche Baufläche (FNP): ca. 15,94 ha; Teil des B-Planes Nr. 5
- Planstand: Billigung des Entwurfes und Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung August 2018; erneute Entwurfsbeteiligung Mai 2022 (Parallelverfahren zum FNP)
- Festsetzungen: Industriegebiet, (Allgemeines Wohngebiet), Verkehrsflächen (Erschließung), Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen / Flächen für Maßnahmen, Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

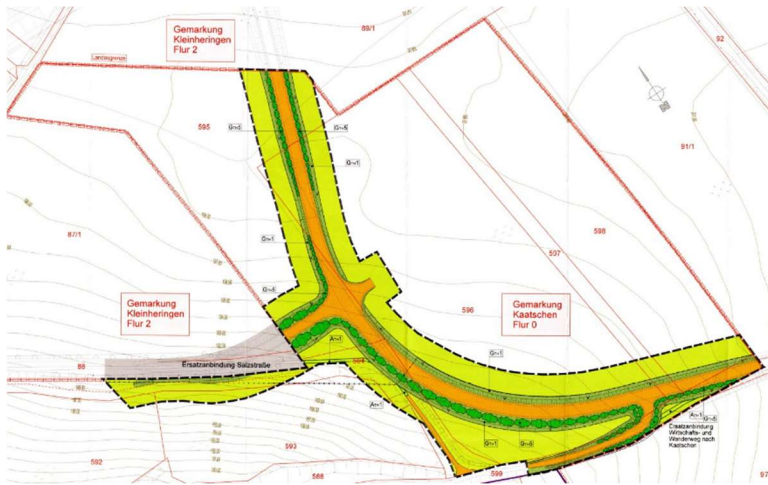


Abbildung 29: B-Plan Nr. 5; Stand Entwurf April 2022

<sup>26</sup> Gemeinde Großheringen<sup>27</sup> Gemeinde Großheringen

⇒ **Verkehrsflächen**

(Darstellung im FNP nur mit schwarzen Linien, da keine örtliche oder überörtliche Verkehrsfläche - siehe Pkt. 7.6.1 der Begründung)

**B-Plan Nr. 4 – „Ortsverbindung Rödigen-Tultewitz/Abschnitt Großheringen“**

- Geltungsbereich: ca. 2,02 ha
- Rechtskraft 2011
- Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsbegleitgrün und grünordnerischen Maßnahmen, (Fläche für die Landwirtschaft); Anbindung an die geplante Ortsumfahrung Bad Kösen/B 87

Abbildung 30: B-Plan Nr.4 <sup>28</sup>⇒ **Gemischte Baufläche**

Darüber hinaus gibt es konzeptionelle Überlegungen zur Errichtung eines Heimes mit altersgerechten Wohnformen innerhalb gemischter Bauflächen, insbesondere westlich der Mehrzweckhalle im Bereich des Parkplatzes.



### 3 Planungsleitbild und Ziele zukünftiger Gemeindeentwicklung

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Formulierung übergeordneter Ziele und Leitbilder als entwicklungsplanerische Handlungsgrundlage für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2035.

Als Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung wurden planungsbegleitend zur Aufstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplans durch die Fachverwaltung sowie die politischen Gremien in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die im Folgenden skizzierten Planungsziele erarbeitet.

#### 3.1 Demografie und soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Großheringen liegt im ländlichen Raum Thüringens. Ebenso wie dem Trend Thüringens folgend, ist auch hier ein Einwohnerverlust zu verzeichnen. Im Zeitraum zwischen 2008 und 2020 sank die Bevölkerungszahl von 688 EW um 39 EW auf 649 EW. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 4,7 %. Über den gleichen Zeitraum fiel die Einwohnerzahl in Thüringen um 6,51 % (siehe Tabelle 4). Geschuldet ist der Rückgang in Großheringen z.T. dem Sterbeüberschuss und in manchen Jahren dem Überschuss an Fortzügen, wobei in Großheringen insbesondere in den Jahren 2008 und 2010 ein positiver Saldo zu verzeichnen war. (siehe Tabelle 5). In der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung wird in Großheringen künftig von einer annähernd stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen. Die Verwaltung ist sich bewusst, dass sich für eine derartige Zielerreichung ihr hoheitliches Handeln entsprechend ausrichten muss.

Weiterhin sind Tendenzen in Bezug auf die Altersstruktur zu erkennen. Der Anteil der 15 bis 65-Jährigen wird rückläufig sein, hingegen der Anteil der über 65-Jährigen ansteigen. Gleichwohl ist dieser Trend in Großheringen gegenüber Thüringen weniger stark ausgeprägt. Besonders hervorzuheben ist, dass in Großheringen der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahr gegenüber 2008 stark zugenommen hat. (siehe Tabelle 6). Zukünftig ist dennoch zu erwarten, dass der Anteil der über 65-Jährigen weiter zunehmen wird. Dies ist insbesondere dem Sterbeüberschuss geschuldet. Dennoch liegt der Anteil an Einwohnern über 65 Jahre im Vergleich zu Thüringen und dem Landkreis niedriger.

Großheringen verfügt über einen Kindergarten für ca. 48 Kinder unter 6 Jahre. Die Schüler nutzen die Grund- und Regelschule in Bad Sulza und das Gymnasium in Apolda.

Die medizinische Versorgung einschließlich einer Apotheke erfolgt durch Bad Sulza, Fachärzte und ein Krankenhaus befinden sich in der Kreisstadt.

Altenwohnheim bzw. betreutes Wohnen oder ein Pflegeheim gibt es ebenfalls nicht. Die nächstgelegenen Einrichtungen befinden sich in Bad Sulza. Eine Planungsstudie für die Errichtung von einer Einrichtung für besondere Wohnformen (altersgerecht) liegt der Gemeinde vor.

Im Gemeindegebiet von Großheringen befinden sich folgende Sportstätten bzw. Sportangebote:

- Mehrzwecksporthalle,
- moderne 2-Bahn-Kegelbahn auf der auch Wettkämpfe durchgeführt werden,
- Sportplatz mit Spielgeräten und Sanitärtrakt mit öffentlichen Toiletten in Großheringen
- Spielplatz in Kaatschen,
- 2 Bootsanleger Saaleufer
- Fußball, Tennis, Volleyball, Basketball, Angeln und Reiten

Die Mehrzweck-Sporthalle wird durch den Freizeit- und Familiensport sowie durch die Nutzung durch den ortsansässigen Kindergarten umfänglich genutzt. Neben den aufgeführten Sportgruppen, die eine große Bedeutung für das Gemeindeleben haben, gibt es eine Vielzahl weiterer Vereine und Initiativen:

- Interessengemeinschaft Lokschnuppen, ca. 8 Aktive
- Fasching, ca. 35 Aktive
- Kinder- und Jugendorchester mit ca. 30 Mitwirkenden
- Dorfclub ca. 20 Aktive
- Feuerwehr, ca. 30 Aktive

- Angelverein, ca. 85 Aktive
- Großheringer Mode, R. Thomas ca. 8 Mitwirkende
- Kleingärten (vier Anlagen)

Die Vereine und Initiativgruppen sind in der Gemeinde sehr aktiv, das Angebot wird auch von Besuchern aus den umliegenden Orten genutzt. Zu nennen sind stellvertretend:

- Veranstaltungen im Lokschuppen, wie z.B. Halloween und Buchlesungen
- Angebote der Musikschule
- Verschiedene Tanzgruppen
- Kinder-, Senioren- und Hofweihnacht
- Kinder- und Seniorenfasching, Fasching
- Osterfeuer
- Tanz in den Mai/Maibaumsetzen
- Kindertag
- Dorffestspiele
- Weinbergfest in Kaatschen und
- Kabarett

Aus dem Vorgenannten ergeben sich für die Gemeinde die folgenden Planungsziele:

⇒ **Planungsziele**

- Die Bevölkerungsentwicklung soll durch gezielte Planungen stabilisiert werden. Einem Bevölkerungsverlust soll entgegengewirkt werden.
- Die hohe Qualität als Wohn- und Arbeitsstandort soll erhalten bleiben, insbesondere die soziale Infrastruktur (wie Kindergarten, Freizeiteinrichtungen) soll durch Bevölkerungsstabilisierung gesichert werden. Dies beinhaltet u.a. die Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums.
- Die vorhandene Siedlungsstruktur soll weiter geschützt werden.
- Der Landschaftsraum soll geschützt werden, um qualitative Erholungs- und Freizeitangebote zu ermöglichen.
- Im Hinblick auf die Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre sollen Betreuungsangebote und die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden. Ggf. Bereitstellung von überörtlichen Kapazitäten.

### 3.2 Wohnen

Den Zielen der Raumordnung und Landesplanung folgend hat die Gemeinde ein den Eigenbedarf deckendes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Derzeit stehen in Großheringen keine Kapazitäten an Wohnbaulandentwicklungsflächen zur Verfügung, die wenigen bestehenden privaten Baulücken sind zu vernachlässigen. Das Nachfragepotential besteht insbesondere durch Familien für den Einfamilienhausbereich, untergeordnet auch an Wohnformen, die der steigenden Anzahl der Einwohner über 65 Jahre gerecht werden können.

Obwohl Großheringen eine besonders hohe Anzahl an Arbeitsplätzen nachweisen kann, ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Insbesondere ist dies dem Grund geschuldet, dass die Gemeinde derzeit keine Baugrundstücke, die die Familien an den Ort binden oder einen Zuzug generieren, anbieten kann. Eine Folge daraus ist auch die Verschiebung der Altersstruktur zugunsten eines höheren prozentualen Anteils an über 65-Jährige. Dieser Trend liegt dennoch in der Gemeinde unter dem Thüringen-Durchschnitt.

Mit der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des TLS wird für Großheringen eine stabile Bevölkerungszahl prognostiziert. Das ausreichende Arbeitsplatzangebot kombiniert mit einem attraktiven Wohnbauflächenangebot wird diese Prognose bestätigen können. Die dem allgemeinen Trend entsprechende weitere Zunahme an Wohnfläche pro Person führt darüber hinaus zu erhöhtem Wohnflächenbedarf. Entsprechend ist ein differenziertes, bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen zu schaffen, welches die Planungsgrundsätze der Innen- vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit

Grund und Boden berücksichtigt.

Für die Gemeinde ergeben sich die folgenden Planungsziele:

⇒ **Planungsziele**

- Unter Beachtung des Grundsatzes 2.4.2 G des LEP 2025 bezieht sich die Flächeninanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung an Wohnbauflächen auf den gemeindebezogenen Bedarf und berücksichtigt das Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“.
- Gem. Grundsatz 2.5.1 wird eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert. Dazu erfolgt eine bedarfsgerechte abschnittsweise Entwicklung weiterer Flächen, zum einen bezogen auf den jetzt vorhandenen Eigenbedarf und zum anderen aus dem zusätzlichen Bedarf bei Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen. Der Wohnraum wird auch für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft weiterentwickelt werden.
- Bei Nachnutzung der in den historischen Ortslagen vorhandenen Bebauung ist unter Beachtung der städtebaulichen Erfordernisse zu prüfen, ob die Schaffung von privaten Freiräumen durch Abriss insbesondere von Nebengebäuden die Wohn- und Lebensqualität erhöht.
- Leerstehende sowie potentiell leerstehende Wohnbausubstanz sowie Baulücken werden vorrangig für die strategische Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung genutzt.
- Nach Möglichkeit werden die ursprünglichen Ortsränder erhalten und neu entstandenen Ortsränder bei Siedlungsentwicklungen eingegrünt.
- Das Miteinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ist zu erhalten und weiter zu stärken.

### 3.3 Gewerbe und Industrie

Von der historischen Salzgewinnung im Raum Großheringen hin zum wirtschaftlich bestimmenden produzierenden Gewerbe durch die Errichtung der Bahnstrecke Halle/Leipzig nach Erfurt im 19. Jh. bis zur Errichtung der Viega Holding GmbH & Co.KG nach der Wende weist Großheringen schon immer großes wirtschaftliches Potential auf, wirksam über die Gemeindegrenzen hinaus.

So ist zum Beispiel bezogen auf den Landkreis Weimarer Land festzustellen, dass rund 10% der SV-Beschäftigten am Gewerbe-Standort Großheringen tätig sind. Viele Beschäftigte am Standort Großheringen kommen aus den umliegenden Gemeinden in den Landkreisen Weimarer Land, Saale-Holzland-Kreis, Burgenlandkreis und der kreisfreien Stadt Jena. Die anteilige größte Zahl der Mitarbeiter, die täglich von und zu Viega pendelt wohnt in Apolda, Naumburg, Bad Kösen und Weimar. Diese Orte sind sehr gut über die Bahn angebunden. Die Reisezeit von Weimar beträgt beispielsweise nur ca. 20 min.

Nicht zuletzt hat der Kreistag des Landkreises Weimarer Land bereits am 06.04.2016 beschlossen, dass sich Großheringen unter anderem als Industrie- und Gewerbestandort entwickelt hat und sich dies auch in der Regionalplanung widerspiegeln muss (Beschluss-Nummer: 123-X/2016).

Flächen für weitere gewerbliche Entwicklungen, insbesondere auch für unternehmenswichtige Erweiterungen, bestehen derzeit in Großheringen nicht.

⇒ **Planungsziele**

- Stärkung der Standortgunst des Teilraumes Großheringen in Hinsicht auf den Infrastrukturausbau und die gewerbliche Siedlungsentwicklung. Großheringen stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor über die Gemeindegrenzen hinaus dar. Die Gemeinde richtet ihr verwaltungsinternes Handeln durch Ausweisung einer weiteren gewerblichen Fläche aus.
- Für die langfristige Sicherung und Erhaltung der Attraktivität eines Gewerbestandortes zählt dazu, für die ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten vorzubereiten.
- Zur Beschränkung immissionsschutzrechtlicher Konflikte und im Sinne einer gesunden Siedlungsentwicklung werden die neuen gewerblichen Bauflächen für die Unternehmenserweiterung und Ergänzung von Zulieferbetrieben in einem Plangebiet konzentriert.

- Begrenzung der Gewerbegebietserweiterung auf ein optimales Maß
- Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen sollen wohnverträglichen Gewerbenutzungen Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

### 3.4 Öffentlicher Freiraum, Erholung und Tourismus

Die Lage der Gemeinde Großheringen am Zusammenfluss der Saale und der Ilm einschließlich der angrenzenden Hänge prägen das Landschaftsbild, den Naturraum und die Topografie.

In tourismuswirtschaftlicher Hinsicht nimmt Großheringen vielmehr Ergänzungsfunktionen zu den benachbarten Kurstädten Bad Sulza und Bad Kösen wahr. Einige Gastro- und Übernachtungsbetriebe sind ansässig.

Neben wichtigen touristischen Radrouten, wie dem Saale-Radweg, dem Ilmtal-Radweg und der Saale-Unstrut-Elster-Radacht, durchqueren das Gemeindegebiet auch bedeutende Wanderwege, wie die Weinstraße Saale-Unstrut, ein Weinlehrpfad oder der Weinrosenweg in der Gemarkung Kaatschen. Zudem befinden sich zwei Bootsanlegestellen in Großheringen. Der überregionale Bootstourismus hat in Großheringen jährlich zugenommen.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die überdachte Hausbrücke („Salzbrücke“ über die Ilm), die Kirche der St. Elisabeth mit ihrer exponierten Lage und der Flößerturm im Ortsteil Unterneusulza. Der Lokschuppen in Großheringen beherbergt das Eisenbahnmuseum mit Modellbahn und Technikausstellung.

Parkanlagen und Sportplätze bzw. -flächen finden sich vor allem in der Aue zwischen Viegastraße und Ilm. Diese zentrale Grünfläche stellt für die Bevölkerung das Zentrum der sportlichen Betätigung dar.

In Kaatschen bietet ein Spielplatz Spielmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung und Gäste.

Friedhöfe befinden sich in Unterneusulza, Großheringen und Kaatschen.

#### ⇒ **Planungsziele**

- weitere Aufwertung des Landschaftsbildes und der Kultur-/Agrarlandschaft durch Gehölzpflanzungen/touristische Objekte (Spielplätze / Sitzmöglichkeiten usw.) auch im Hinblick auf die landschaftsgebundene Erholung,
- Erhaltung des Biotopverbundsystems insbesondere entlang der vorhandenen Fließgewässer,
- Sicherung der touristischen Infrastruktur und Ausbau des sanften Tourismus im Einvernehmen mit der Bevölkerung.
- Die übergeordneten Rad- und Wanderwege werden langfristig gesichert. Ihr Ausbauzustand wird erhalten und bei Erfordernis verbessert. Die Zugänglichkeit der Sehenswürdigkeiten wird gesichert.
- Die fußläufige Erreichbarkeit des Landschaftsraumes aus den Ortsteilen heraus wird weiter verbessert. Dabei wird ein Netz fußläufiger und möglichst barrierefreier Wegeverbindungen entwickelt.
- In den bebauten Ortskernen werden die bestehenden öffentlichen Freiräume gesichert.
- Bei der Nachnutzung von Baugrundstücken wird eine Reduzierung des Versiegelungsgrades unter Beachtung städtebaulicher Erfordernisse geprüft.
- Bei Siedlungsentwicklungen wird der öffentliche Raum besonders planerisch beachtet.
- Die in der Gemarkung ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete bleiben in ihren Kernzonen der Natur vorbehalten.
- Im Einklang mit den Erfordernissen des Naturraumes und seinen Schutzansprüchen wird der Natur- und Aktivtourismus und die touristische Kooperation mit den umliegenden Gemeinden ausgebaut.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Grundlagen für eine stabile (positive) Bevölkerungsentwicklung

durch die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und lebenswerte Wohnbedingungen zu schaffen. Dies gelingt durch die Neuausweisung von Bauflächen für Gewerbe und Einfamilienhäuser. Kurze Wege und gute Arbeitsbedingungen garantieren eine hohe Lebensqualität für die wachsende Bevölkerung.

Wie dargestellt, sind nur sehr vereinzelt Leerstände anzutreffen, gleichzeitig gibt es einen hohen Bedarf an Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ergibt sich für die Areale Bahnhof und Mehrzweckhalle Handlungsbedarf. Ein Bedarf für ein Senioren-/Pflegeheim wird festgestellt.

Die Verbindung von naturräumlichen Gegebenheiten (insb. Relief und Wasserhaushalt) und menschlichen Nutzungen (Ortslagen, Gewerbegebiete, Landwirtschaft, Weinanbau und Verkehr) prägen den Landschaftsraum, sodass heute mit Gewässern, Acker und Grünland, Gehölzen sowie Siedlungsbiotopen eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft entstanden ist. Die Ortslagen sind gut durchgrünt, ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft ist zumeist gegeben bzw. neu geschaffen wurden. Durch die Vielfalt an Lebensräumen, in Teilen auch naturnah, ist ebenfalls eine vielfältige Fauna vorhanden. Die Lebensräume von Flora und Fauna sind weitestgehend intakt und befinden sich nach den langjährigen Altlastenbeseitigungen in einem gut entwickelten Biotopverbund.

Folgende mittel- bis langfristige Ziele werden angestrebt:

- Sicherung einer positiven Bevölkerungsentwicklung
- Ausbau der Angebote für Neubau von Einfamilienhäusern
- Bau eines Senioren-/Pflegeheimes
- Sicherung der Siedlungsstruktur
- Städtebauliche und funktionale Verbesserung des Bahnhofsareals
- Erhaltung von Räumen mit Bedeutung für das Klima/Luftqualität,
- weitere Aufwertung des Landschaftsbildes und der Kultur-/Agrarlandschaft durch Gehölzpflanzungen und touristischer Attraktionen auch im Hinblick auf die landschaftsgebundene Erholung,
- Erhaltung des Biotopverbundsystems insbesondere entlang der vorhandenen Fließgewässer,
- Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und Angebote,
- Verbesserung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes,
- Wiederherstellung der direkten Bahnanbindung an Jena und Sömmerda,
- Steigerung der Attraktivität des Bahnhofsumfeldes,
- Schaffung einer neuen Saalequerung zur Anbindung an die B 87 in Sachsen-Anhalt,
- Sicherung der Mobilität auch durch ehrenamtliches Engagement,
- Sicherung der touristischen Infrastruktur und Ausbau des sanften Tourismus im Einvernehmen mit der Bevölkerung.

Die geplanten Siedlungserweiterungen und die geplante Flächennutzung stellen für die kommenden 15 Jahre die abgestimmte, beabsichtigte gemeindliche Entwicklung der Gemeinde Großheringen dar. Natürlich hat diese beabsichtigte Entwicklung Auswirkungen u.a. auf die Siedlungsstruktur, das Landschaftsbild, auf den Grad der Versiegelung und die Verkehrsbelastung. Hier ist eine Quantifizierung und gegenseitige Abwägung dieser Auswirkungen vorzunehmen.

## 4 Wohnbauflächenentwicklung

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung ist ein entscheidender Faktor bei städtischen Planungsprozessen. Die Bewohner sind Bedarfsträger eines Raumes und haben dementsprechend unterschiedliche Anforderungen an verschiedene Nutzungen. Diesbezüglich spielt nicht nur die quantitative Veränderung eine Rolle, sondern auch die Veränderung hinsichtlich der Altersstruktur.

Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Großheringen umfasst die Ortsteile Großheringen, Unterneusulza sowie Kaatschen-Weichau. Die Gemeinde hat 649 Einwohner (Stand: 31.12.2020). Administrativ hat Großheringen gemäß § 51 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung als beauftragende Gemeinde die Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises der benachbarten Stadt Bad Sulza übertragen. Bad Sulza hat in diesem Fall die Bezeichnung erfüllende Gemeinde und übernimmt dadurch für Großheringen die Stellung des Sitzes einer Verwaltungsgemeinschaft.

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung im Bestand

Das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Großheringen umfasst die Ortsteile Großheringen, Unterneusulza sowie Kaatschen-Weichau. Die Gemeinde hat 649 Einwohner (Stand: 31.12.2020). Administrativ hat Großheringen gemäß § 51 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung als beauftragende Gemeinde die Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises der benachbarten Stadt Bad Sulza übertragen. Bad Sulza hat in diesem Fall die Bezeichnung erfüllende Gemeinde und übernimmt dadurch für Großheringen die Stellung des Sitzes einer Verwaltungsgemeinschaft.

Jahr	Großheringen		Thüringen	
	<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>	<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>
2008	688	100	2 267 763	100
2009	687	99,85	2 249 882	99,21
2010	700	101,47	2.235.025	98,55
2011	680	99,84	2.181.603	96,20
2012	658	95,64	2.170.460	95,71
2013	658	95,64	2.160.840	95,28
2014	655	95,20	2.156.759	95,10
2015	653	94,91	2.170.714	95,72
2016	648	94,19	2.158.128	95,16
2017	651	94,62	2.151.205	94,86
2018	657	95,49	2.143.145	94,50
2019	656	95,35	2.133.378	94,07
2020	649	94,33	2.120.237	93,49

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich<sup>29</sup>

<sup>29</sup> TLS; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen; eigene Berechnungen

			Lebend- geborene	Gestor- bene	Überschuss absolut/%	Zuzüge	Fortzüge	Überschuss absolut/%
2008	Großheringen	Perso- nen	4	3	1 33,3	32	20	12 60,0
	Thüringen	Perso- nen	17.332	26.276	- 8.944 34,4	90 139	102 832	- 12 693 12,3
2009	Großheringen	Perso- nen	5	4	1 25,0	21	23	<b>- 2</b> 8,7
	Thüringen	Perso- nen	16.854	26.774	- 9.920 37,0	90 638	98 664	- 8 026 8,1
2010	Großheringen	Perso- nen	6	3	3 100,0	34	24	10 41,7
	Thüringen	Perso- nen	17.527	26.701	-9.174 34,4	65.331	71.072	-5.741 0,8
2011	Großheringen	Perso- nen	5	5	0 0	20	28	<b>-8</b> 28,6
	Thüringen	Perso- nen	17.073	26.720	-9.647 36,1	69.868	74.077	-4.209 0,6
2012	Großheringen	Perso- nen	5	5	0 0	24	46	<b>-22</b> 45,8
	Thüringen	Perso- nen	17.342	27.141	-9.799 36,1	71.801	73.529	-1.728 0,2
2013	Großheringen	Perso- nen	7	10	<b>-3</b> 30,00	28	25	3 12,0
	Thüringen	Perso- nen	17.426	27.593	-10.167 36,8	75.165	75.013	152 0,02
2014	Großheringen	Perso- nen	5	4	1 25,0	28	32	<b>-4</b> 12,5
	Thüringen	Perso- nen	17.887	26.957	-9.070 33,6	85.309	80.588	4.721 5,9
2015	Großheringen	Perso- nen	4	7	<b>-3</b> 42,9	25	24	1 4,2
	Thüringen	Perso- nen	17.934	28.830	-10.896 37,8	129.51 4	104.881	24.633 23,5
2016	Großheringen	Perso- nen	7	6	1 16,7	16	21	<b>-5</b> 23,8
	Thüringen	Perso- nen	18.475	28.312	-9.837 34,7	100.84 5	103.100	-2.255 0,2
2017	Großheringen	Perso- nen	4	9	<b>-5</b> 55,5	28	20	8 40,0
	Thüringen	Perso- nen	18.132	29.361	-11.229 38,2	89.387	85.395	3.992 4,7
2018	Großheringen	Perso- nen	10	7	3 42,9	28	25	3 12,0
	Thüringen	Perso- nen	17.437	29.824	-12.387 41,5	87.498	82.939	4.559 5,5
2019	Großheringen	Perso- nen	7	4	3 75,0	21	25	<b>-4</b> 16,0
	Thüringen	Perso- nen	16.647	29.196	-12.549 43,0	84.898	81.526	3.372 4,1
2020	Großheringen	Perso- nen	7	6	1 16,7	19	28	<b>-9</b> 32,2
	Thüringen	Perso- nen	15.991	30.226	-12.549 43,0	84.898	81.526	3.372 4,1

Tabelle 5: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung im Vergleich<sup>30</sup>

<sup>30</sup> TLS; Lebendgeborene und Gestorbene nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; Wanderungen nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; eigene Berechnungen eigene Berechnungen



Der allgemeine Trend des Bevölkerungsrückgangs ist im Thüringen-Durchschnitt insbesondere durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet. In Großheringen war dieser Trend innerhalb der betrachteten 12 Jahre nur 2013; 2015 und zuletzt 2017 zu verzeichnen. Der Einwohnerverlust ergibt sich in Großheringen vorrangig durch ein negatives Wanderungssaldo. Insbesondere in den Jahren 2011 und 2012 sowie 2020 überwogen die Fortzüge gegenüber den Zuzügen.

Die hohe Einwohnerzahl im Jahr 2010 ergibt sich aus einer höheren Anzahl von Zuzügen und Geburten. Auffällig ist die Anzahl an Fortzügen insbesondere in 2012 und nach letzter Auswertung in 2020. Ungeachtet dessen überwiegen in einigen Jahren auch die Zuzüge in Großheringen.

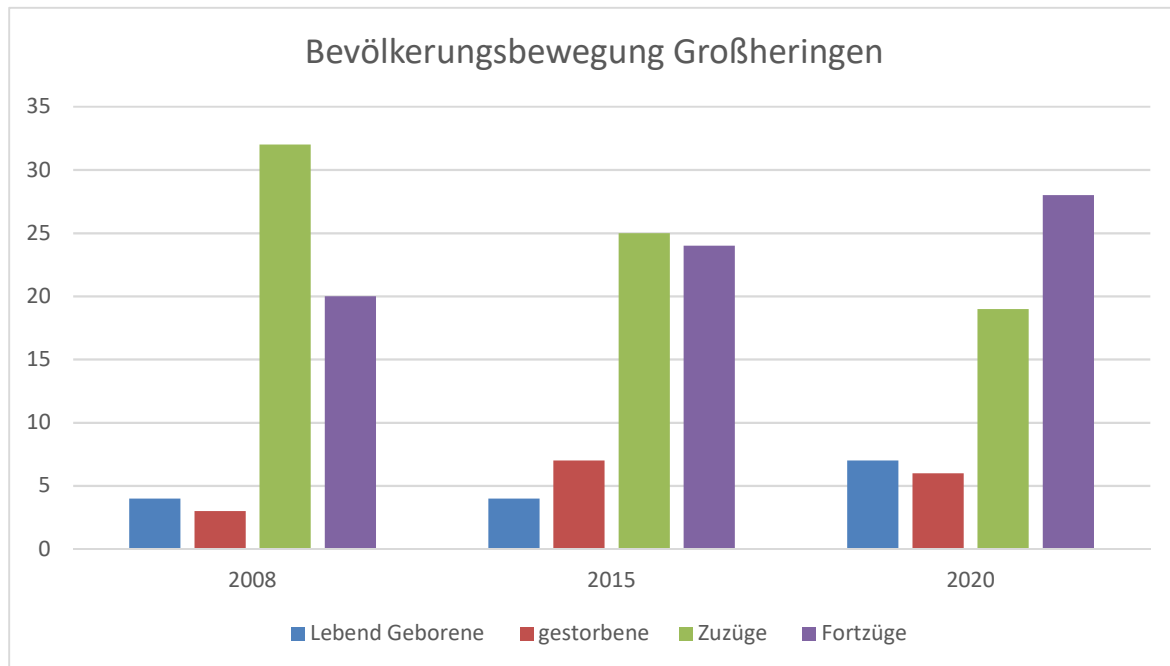


Abbildung 31: Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung in Großheringen im Vergleich<sup>31</sup>

Aus der nachstehenden Tabelle 6 ist ersichtlich, dass der Anteil an Kinder und Jugendlichen in Großheringen von 2008 bis 2020 gestiegen ist. Er liegt höher als der Durchschnitt sowohl in Thüringen als auch im Landkreis. Anteilmäßig ist die Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren zurückgegangen, entspricht aber dem Durchschnitt in Thüringen und dem Weimarer Land. Der Anteil an älteren Bürgern über 65 Jahre ist zwar dem allgemeinen Trend folgend gegenüber dem Jahr 2008 gestiegen, liegt aber immer noch unter dem des Landes sowie des Landkreises. Demnach leben in Großheringen im Verhältnis viele Familien.

<sup>31</sup> TLS; eigene Darstellung

	2008				
	Pers. insg.	> 6 Jahre	6 – 15 Jahre	15-65 Jahre	Älter 65 Jahre
Thüringen	2.267.763	101.188	140.275	1.513.869	512.431
	100	4,5	6,2	66,7	22,6
Weimarer Land	85.509	4.081	5.871	58.487	17.070
	100	4,7	6,9	68,4	20,0
Großheringen	688	36	39	485	128
	100	5,2	5,7	70,5	18,6
	2020				
	Pers. insg.	> 6 Jahre	6 – 15 Jahre	15-65 Jahre	Älter 65 Jahre
Thüringen	2.120.237	2.120.237	2.120.237	2.120.237	2.120.237
	100	5,0	7,8	60,5	25,0
Weimarer Land	82.291	4.485	7.294	49.968	20.544
	100	5,5	8,9	60,7	25
Großheringen	649	39	69	387	154
	100	6,0	10,6	59,6	23,7

Tabelle 6: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Vergleich<sup>32</sup>

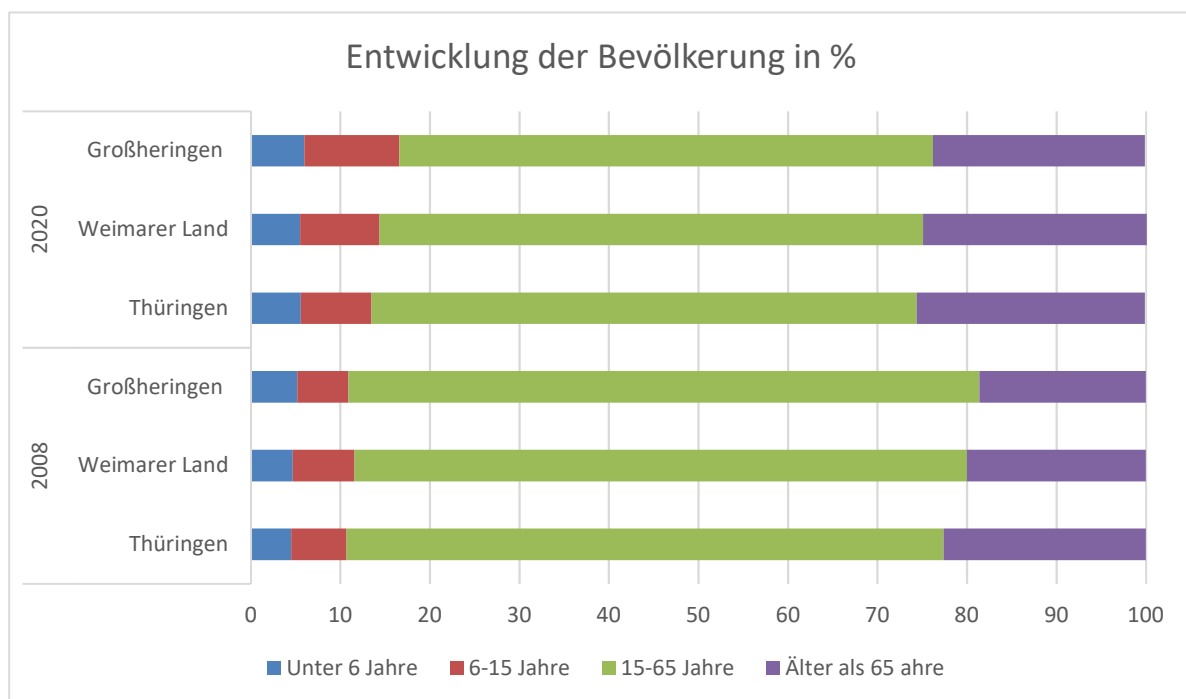


Abbildung 32: Altersstruktur nach Altersgruppen<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Bevölkerung Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Altersgruppen in Thüringen; eigene Berechnungen

<sup>33</sup> Quelle: TLS; eigene Darstellung

#### 4.1.2 Prognose der demografischen Entwicklung

Um weitere planungsrelevante Aussagen treffen zu können, ist die künftige Einwohnerentwicklung in Großheringen von Bedeutung. Als Prognosejahr wird für den Flächennutzungsplan das Jahr 2035 festgelegt.

Dem TLS ist eine für die Gemeinde Großheringen prognostizierte Einwohnerentwicklung auf Grundlage der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) zu entnehmen. Gemäß dem Demografischen Gemeindeprofil des Internetportals THÜRINGER GEMEINDEN 204034 wird für Großheringen im Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 650 EW prognostiziert.

Diese 1. Bevölkerungsvorausberechnung wurde unter den folgenden Annahmen getroffen<sup>35</sup>:

*„Die Annahmen der 1. GemBv für Thüringen orientieren sich an der 2. rBv und gehen von einem leichten Anstieg der Geburtenrate, des durchschnittlichen Gebäralters und einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung aus. Bezüglich der Wanderungen wird für Thüringen von einem positiven Gesamtwanderungssaldo ausgegangen. Dieser resultiert aus dem zunächst hohen, bis 2026 rückläufigen und danach stabilen Wanderungsgewinn mit dem Ausland und dem Rückgang des Binnenwanderungsverlustes von Thüringen in andere Bundesländer. Diese Annahmen wurden anhand der bisherigen Entwicklung auf die einzelnen Gemeinden übertragen.“*

Auf dieser Grundlage wird für Großheringen eine annähernd stabile Einwohneranzahl prognostiziert.

Spezifische Faktoren (wie z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Ausweisung von Wohnbauflächen, Betriebsansiedlungen oder auch verstärkte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder sogar Arbeitsplätze) fanden bei den Berechnungen keine Berücksichtigung. Die geringe Differenz von 11 EW im Überschneidungsjahr 2020 (649 EW lt. TLS zum 31.12.2020 und 660 EW der 1. Bevölkerungsvorausberechnung ist diesem Rechnungsansatz geschuldet. Dennoch ist bei bevölkerungsstabilisierenden Maßnahmen durch das gemeindliche Handeln durchaus von einer realistisch zu erwartenden Einwohnerzahl im Jahr 2035 auszugehen.

	2008	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Großheringen	688	700	653	649	660*	660*	650*

Tabelle 7: Prognostizierte Einwohnerentwicklung<sup>36</sup> (Quelle: TLS- Bevölkerung Bestand; \*1.Gemeindebevölkerungsvorausberechnung)

Das voraussichtliche Durchschnittsalter nach der 1. GemBv wurde in Großheringen bis zum Jahr 2040 mit fast 5 Jahren unter dem Durchschnitt des Landkreises berechnet, so dass auch künftig von einer durchschnittlich höheren Anzahl von Kindern sowie Erwachsenen im arbeitsfähigen Alter in der Gemeinde auszugehen ist.

	Durchschnittsalter		
	2020	2030	2040
Weimarer Land	46,8	48,5	49,7
Großheringen	44,7	44,8	44,9

Tabelle 8: Voraussichtliches Durchschnittsalter gem. 1. GemBv<sup>37</sup>

<sup>34</sup> TLS, Demografische Gemeindeprofile zu allen kreisangehörigen Gemeinden auf den Seiten des Internetportals THÜRINGER GEMEINDEN 2040, Gebietstand 31.12.2020

<sup>35</sup> TLS, THÜRINGER GEMEINDEN 2040; Hinweise zur Berechnung; Annahmen der 1. Bevölkerungsvorausberechnung

<sup>36</sup> TLS- Bevölkerung Bestand; \*1.Gemeindebevölkerungsvorausberechnung

<sup>37</sup> TLS; Bevölkerungsvorausberechnungen

Aus nachfolgender Übersicht zum Altersaufbau ist insbesondere ein im Jahr 2040 zu erwartender hoher Anteil an weiblichen Personen im Alter zwischen 30 – 55 Jahren, demgegenüber ein geringer Anteil an Männern im Alter zwischen 30 – 50 Jahren, zu ersehen.

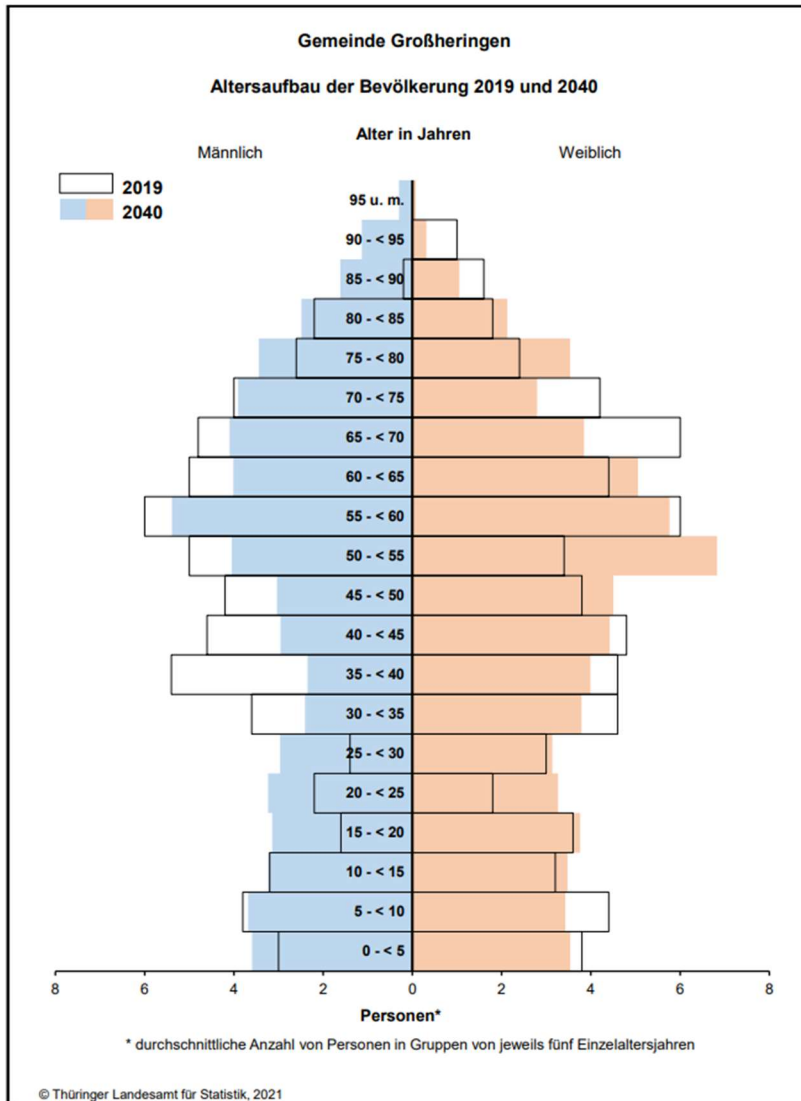
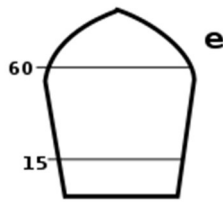
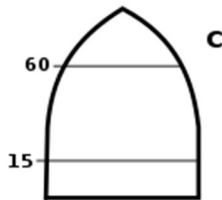


Abbildung 33: Altersaufbau der Bevölkerung 2019 und 2040<sup>38</sup>

<sup>38</sup> TLS; Demografisches Gemeindeprofil – Ergebnisse der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, 2021



Der Altersaufbau / Alterspyramide gleicht im Jahr 2040 annähernd der sog. **Zwiebel- oder auch Urnenform**. Eine niedrige Geburtenrate führt im Übergang zu einem Zuwachs älterer Menschen. Die jüngeren Jahrgänge nehmen ab. Die Fertilitätsrate (Geburtenrate) liegt unter 2,1 Kinder / Frau, die Lebenserwartung ist hoch. Es führt zu einer Überalterung der Bevölkerung.



Günstig für eine gleichbleibende Einwohnerzahl zeichnet die Alterspyramide in Form eines **Bienenstockes**. Eine hohe Lebenserwartung, eine spät einsetzende hohe Sterberate und eine Fertilitätsrate von 2,1 Kinder / Frau sind Voraussetzung für die Bienenstockform.

Abbildung 34: Formen der Alterspyramide<sup>39</sup>

Durch geeignete Maßnahmen und politisches Handeln kann die Gemeinde Großheringen künftig eine stabile, wenn nicht sogar steigende Einwohnerzahl erreichen. Im Weiteren wird mit einer zu erwartenden Einwohnerzahl von 650 EW gerechnet.

## 4.2 Wohnungen und Wohnflächen

### 4.2.1 Bestandsdaten Wohnungen

Aktuelle Daten der amtlichen Statistik über den Wohngebäudebestand auf Gemeindeebene liegen zum Stichtag 31.12.2020 vor. Danach lag die Zahl der Wohngebäude in Großheringen einschließlich seiner Ortsteile insgesamt bei 219, und zwar 156 Einfamilienhäuser, 43 Zweifamilienhäuser sowie 20 Mehrfamilienhäuser. Somit liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 90,86 % deutlich über dem Durchschnitt Thüringens mit 83,79 % sowie auch über den Landkreis.

In kleineren Gemeinden ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich höher. Demgegenüber gibt es erheblich weniger Mehrfamilienhäuser, der Durchschnitt von Großheringen liegt mit 9,13% weit unter dem Durchschnitt in Thüringen. Im vorgenommenen Vergleich ist auffällig, dass der Landkreis im Durchschnitt einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern zu verzeichnen hat.

	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Wohnheime	Wohngebäude insgesamt
Großheringen	156	43	20	0	219
	71,23 %	19,63 %	9,13 %	0 %	100 %
<i>zum Vergleich</i>					
LR Weimarer Land	17.908	3716	2828	9	24.461
	73,21 %	15,19 %	11,60 %	0,04 %	100 %
Thüringen	354.042	93.745	86.210	398	534.395
	66,25%	17,54 %	16,13 %	0,07%	100 %

Tabelle 9:Wohnungsgebäudebestand im Stadtgebiet im Vergleich 2020<sup>40</sup> (Quelle:

<sup>39</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Altersstruktur>

<sup>40</sup> TLS; Bestand an Gebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen

Die Verteilung der Wohnungen auf die jeweilige Gebäudeart entspricht in der Gemeinde Großheringen wie aus Tab. 10 ersichtlich nicht dem Thüringen-Durchschnitt. In Großheringen gibt es einen großen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Durchschnitt ist hier jeweils doppelt so hoch wie für Thüringen. Demgegenüber liegt der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich unter dem Thüringen-Durchschnitt.

	Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohnung	Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnungen in Wohnheimen	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insges. (100m <sup>2</sup> )
Großheringen	156	86	76	-	12	330	322
	47,3%	26,1%	23,0%	-	3,6%	100 %	
<i>zum Vergleich</i>							
LK Weimarer Land	17.908	7.432	16.433	194	1603	43.570	39.200
	42,7%	17,7%	39,2%	0,05%	0,4%	100 %	
Thüringen	354.042	187.490	598.618	10.598	52.435	1.203.183	983.440
	29,4 %	15,6 %	49,7 %	0,09 %	4,3 %	100%	

Tabelle 10: Anzahl der Wohnungen in Großheringen im Vergleich 2020<sup>41</sup>

Der Anteil an Privateigentum am Gebäudebestand liegt im Durchschnitt unter dem des Landkreises und dem Thüringendurchschnitt. Gebäude im Eigentum juristischer Personen privaten oder öffentlichen Rechts sind in der Gemeinde Großheringen höher als im Durchschnitt Thüringens. In Vergleich zum Landkreis liegt Großheringen ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt.

	Gebäude mit Wohnraum insgesamt	Eigentumsform		
		Privatperson	Gemeinschaft von Wohnungseigentümer	Jurist. Person privat / öffentl. Recht
<b>Großheringen</b>	210	(167)	15	28
	100%	79,53 %	7,14 %	13,33 %
<i>Zum Vergleich</i>				
<b>LR Altenburger Land</b>	24.014	21.282	1.397	1.335
	100%	88,62 %	5,82 %	5,56 %
<b>Thüringen</b>	536.369	453.999	40.819	41.551
	100%	84,6 %	7,6 %	7,7 %

Tabelle 11: Anteil Eigentumsform am Gebäudebestand<sup>42</sup>

<sup>41</sup> TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 + Bestand an Wohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen

<sup>42</sup> TLS; Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen; Endgültige Ergebnisse 2014 - ( ) Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt; eigene Berechnungen

Laut dem Landesamt für Statistik liegt der Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum mit 62 % über dem Durchschnitt Thüringens <sup>43</sup> (42,8 %) dem Weimarer Land mit nur 53,3 %.

	Gebäude mit Wohnraum insgesamt	Baujahr			
		vor 1950	1950 - 1969	1970 - 1989	1990 und später
<b>Großheringen</b>	210	132	14	(22)	42
	100%	62,86 %	6,67 %	9,52 %	20 %
<i>Zum Vergleich</i>					
<b>LR Weimarer Land</b>	24.014	11.932	1.862	3.881	6.339
	100%	49,69 %	7,75 %	16,16 %	26,40 %
<b>Thüringen</b>	536.369	275.291	54.627	89.456	116.995
	100%	51,3 %	10,2 %	16,7 %	21,8 %

Tabelle 12: Anteil der Gebäude nach Baujahr<sup>44</sup>

Die Gemeinde Großheringen weist im Vergleich einen hohen Anteil an Gebäudebestand erbaut vor 1950 auf. Im Zeitraum zwischen 1950 bis 1989 fand in der Gemeinde wenig Bautätigkeit statt. Ab 1990 hat die Bautätigkeit zugenommen, liegt aber immer noch unter dem Durchschnitt Thüringens und weit unter dem des Landkreises.

#### 4.2.2 Bestandsdaten Wohnflächen

Um im Weiteren Rückschlüsse auf den künftigen Wohnflächenbedarf ziehen zu können, erfolgt vorerst eine Analyse des Bestandes. Auch hier wird im Einzelnen auf die Daten des TLS zurückgegriffen.

	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gesamt (einschließlich in Nichtwohngebäuden)
<b>Großheringen</b>				
Anzahl der Wohnungen	156	86	76	330
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	182	72	56	322
Wohnfläche / WE	116,66 m <sup>2</sup>	83,72 m <sup>2</sup>	73,68 m <sup>2</sup>	97,57 m <sup>2</sup>
<i>zum Vergleich</i>				
<b>LR Weimarer Land</b>				
Anzahl der Wohnungen	17.908	7432	16.433	43.570
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	20.740	6563	10.419	39.200
Wohnfläche / WE	115,81 m <sup>2</sup>	88,30 m <sup>2</sup>	63,40 m <sup>2</sup>	89,97 m <sup>2</sup>
<b>Thüringen</b>				
Anzahl der Wohnungen	354.042	187.490	598.618	1.203.183
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	404.080	160.180	379.750	983.440
Wohnfläche / WE	114,13 m <sup>2</sup>	85,43 m <sup>2</sup>	63,44 m <sup>2</sup>	78,0 m <sup>2</sup>

Tabelle 13: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohngebäudeart im Vergleich 2020<sup>45</sup>

<sup>43</sup> TLS; Kennzahlen1) vom 9. Mai 2011 im Vergleich (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen - Endgültige Ergebnisse, 2014) ohne Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte und gewerblich genutzte Einheiten2) ohne Ferien- oder Freizeitwohnungen ( ) Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt)

<sup>44</sup> TLS; Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen; Endgültige Ergebnisse 2014 - ( ) Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt; eigene Berechnungen

<sup>45</sup> TLS, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)



Im Ergebnis zeigt sich, dass die durchschnittliche Wohnfläche in der Gemeinde Großheringen fast 20 m<sup>2</sup> höher ist als der Durchschnitt in Thüringen (siehe Tab. 13), selbst im Durchschnitt des Landkreises liegen die Wohnflächen der Gemeinde ca. 7 m<sup>2</sup> darüber. Insbesondere ergibt sich die durchschnittlich höhere Wohnfläche aus den großen Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern und Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Signifikante Unterschiede im Einfamilienhausbereich bestehen nicht.

#### 4.2.3 Bestand an Haushalten

Über die Anzahl und die Struktur der Haushalte lagen in Großheringen keine aktuellen Daten vor. Insofern werden Angaben darüber aus den Daten der Bevölkerung und der Anzahl der Wohnungen, die den Angaben des TLS entnommen wurden, abgeleitet. Die so gewonnenen Daten über die Anzahl und Struktur der Haushalte weisen erfahrungsgemäß eine hinreichende Genauigkeit auf.

Das TLS weist zum Stichtag 31.12.2020 eine Einwohnerzahl für Großheringen von insgesamt 649 Personen aus. Zur weiteren Bedarfsermittlung sind hiervon in Heimen lebende Personen mit Pflegebedarf sowie Personengruppen mit spezifischen Wohnbedarf abzuziehen. Auf Gemeindeebene liegen hierzu keine statistischen Daten vor. Auf Kreis- und Landesebene wurden für die Jahre 2013 und 2015 die folgenden Daten erfasst:

	Pflegebedürftige insgesamt			davon vollstationär	
	Personen	je 1000 EW	Anteil an Gesamtbevölkerung	Personen	Prozentualer Anteil
<b>2013</b>					
LR Weimarer Land	1.110	13,6	1,36%	494	44 %
Land Thüringen	33.989	15,7	1,57 %	15.082	44 %
<b>2015</b>					
LR Weimarer Land	1.321	16,1	1,60 %	635	48 %
Land Thüringen	40.740	18,8	1,88 %	18.547	45 %

Tabelle 14: Pflegebedürftige 2013 und 2015<sup>46</sup>

Mit der weiteren Alterung der Menschen steigt der Anteil der Pflegebedürftigen. Ca. die Hälfte dieser Personengruppe leben vollstationär. Insbesondere von diesen Personen ist anzunehmen, dass Sie keine Nachfrage nach Einfamilienhäusern erzeugen.

Der prozentuale Anteil an Einwohnern über 65 Jahre ist in Großheringen geringer als im Kreis Weimarer Land. Auf Grund der vorliegenden Daten wird davon ausgegangen, dass auch in Großheringen der Anteil an Pflegebedürftigen zur Gesamtbevölkerung ca. 1,6 % beträgt. Eine Steigerung wird aus dem vorgenannten Grund (geringeres Durchschnittsalter in Großheringen) nicht vorgenommen. Bei einer Einwohnerzahl von 649 EW in 2020 sind somit 10 Personen pflegebedürftig und damit ca. die Hälfte vollstationär. Demnach lösen **ca. 5 Personen** keinen Bedarf an Wohnflächen insbesondere im Einfamilienhausbereich aus (Berücksichtigung in Tab.15).

2020 sind 330 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in Großheringen erfasst. Abzüglich einer Leerstandsquote ergeben sich dann die Haushalte.

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik lag die Leerstandsquote zum Zeitpunkt des Zensus 2011 bei 3,0%<sup>47</sup>. Aufgrund dessen, dass keine aktuelleren Daten und Statistiken vorliegen wird

<sup>46</sup> TLS; Pflegebedürftige mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz am 15.12.nach Leistungsarten und nach Kreisen; Bevölkerung; eigene Berechnungen

<sup>47</sup> TLS; Kennzahlen vom 09.Mai 2011 im Vergleich (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen

in den folgenden Berechnungen auch vom selben Wert für das Jahr 2020 ausgegangen.

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße in Großheringen von **2,012 Pers/HH** im Jahr 2020 (siehe Tab. 15).

#### 4.2.4 Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte

In den vergangenen Jahren hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen stetig verringert.

Im Aufsatz über die Entwicklung der privaten Haushalte in Thüringen bis 2040 wird unter Pkt.3 ausgeführt, dass sich die Zahl der Haushalte zwar verringert, aber nicht so stark wie die Zahl der Haushaltsmitglieder (Bevölkerung in Privathaushalten). Dies wird mit dem generellen Trend zu kleineren Haushalten begründet, der sich auch nach 2018 fortsetzen wird. Dies spiegelt sich in der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider. Lag diese 1991 noch bei 2,45 Personen je Haushalt, so sank sie zwischen 2005 und 2018 von 2,08 auf 1,93 und wird sich 2040 allein demografisch bedingt noch weiter auf 1,89 Personen je Haushalt zurückgehen<sup>48</sup>.

Demnach ist anzunehmen, dass sich die Haushaltsgröße durchschnittlich in Thüringen bis zum Jahr 2040 um 0,0018 Personen je Haushalt im Jahr verringern wird, bezogen auf den hier betrachteten Planungshorizont bis 2035 dann um insgesamt 0,027 (0,0018 x 15 Jahre) Personen je Haushalt.

In Großheringen hat sich die Haushaltsgröße wie folgt entwickelt.

Jahr	Großheringen			
	Einwohner (abzgl. 5 Pers. stationär)	Wohnungen (einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden)	Zahl der Haushalte (./ 3 % Leerstand)	Durchschnittl. HH-Größe (Pers/HH)
2011	675	316	306	2,206
2012	653	319	309	2,113
2013	653	319	309	2,113
2014	650	321	311	2,090
2015	648	320	310	2,090
2016	643	322	312	2,061
2017	646	324	314	2,057
2018	652	328	318	2,050
2019	651	329	319	2,041
2020	644	330	320	2,012

Tabelle 15: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße Großheringen<sup>49</sup>

Die Zahl der Wohnungen wurde durch das TLS auf Grundlage des Zensus 2011 entsprechend ab dem Jahr 2011 erfasst. Auf Grund des Bevölkerungsanstiegs im Jahr 2011 durch Zuzüge und Geburtenüberschuss war die Haushaltsgröße 2011 mit 2,206 Pers/HH im Verhältnis groß und wird daher nicht als Ausgangswert betrachtet. 2012 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße in Großheringen 2,113 Pers/HH.

Insbesondere die anhaltende Veralterung der Bevölkerung, der daraus zurückzuführende Sterbefallüberschuss sowie die Fruchtbarkeitsziffer lassen erwarten, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter verringern wird, wenn auch in abgeschwächten Jahresraten.

<sup>48</sup> Statistischen Monatsheft März 2020, Thüringer Landesamt für Statistik; Aufsatz „Die Entwicklung der privaten Haushalte in Thüringen bis 2040 - Anschlussrechnung zur 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung“

<sup>49</sup> TLS; Übersicht Bevölkerung; Wohnungsbestand ab 2011; eigene Berechnungen

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen kommt es allgemein durch die erhöhten qualitativen Anforderungen (höhere Wohnfläche) und der Präferenz nach Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage und einer folgend im Verhältnis wachsenden Haushaltszahl, was sich unmittelbar am Wohnungsmarkt auswirkt. Des Weiteren muss man die Marktgängigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände auch in Großheringen beachten.

Eine hohe Relevanz stellt die veränderte Alters- und Größenstruktur der Haushalte dar, die die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen und Gebäudetypen beeinflussen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird weiterhin zunehmen.

Zwischen 2012 und 2020 hat sich die Haushaltsgröße nach eigenen Berechnungen (siehe Tab. 13) in Großheringen um 0,101 Personen je Haushalt verringert, das heißt pro Jahr um 0,0126 Personen / Haushalt. Ein derartig anhaltender Trend zur Verringerung der Haushaltsgröße wird als unrealistisch betrachtet, da bei gleichbleibender Entwicklung im Jahr 2035 dann die Haushaltsgröße 1,823 Pers/HH betragen würde, also noch unter der erwarteten durchschnittlichen Haushaltsgröße im Jahr 2040 in Thüringen mit 1,89 Pers/HH. Es wird daher angenommen, dass sich künftig auch in Großheringen die Haushaltsgröße dem Thüringen-Ansatz annähert. Es wird daher von einer jährlichen Verringerung der Haushaltsgröße um 0,008 Personen je Haushalt pro Jahr ausgegangen. Damit wird die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2035 in der Gemeinde Großheringen auf **rund 1,892 Personen je Haushalt** zurückgehen ( $2,012 - 0,008 \times 15$  Jahre).

Für Großheringen wurde für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 650 prognostiziert. Auf Grund der guten Altersstruktur in der Gemeinde wird davon ausgegangen, dass sich die Personengruppen mit spezifischen Wohnbedarf künftig nicht signifikant erhöhen werden. Es wird daher von **6 Personen im Jahr 2035** ausgegangen.

Großheringen			
Jahr	durchschnittl. HH-Größe (Pers/HH)	Einwohner	Zahl der Haushalte
<b>2035</b>	1,892	644	<b>340</b>
<b>2020</b>	2,012	644	320
		<b>Differenz</b>	<b>20</b>

Tabelle 16: Entwicklung der Zahl der Haushalte Großheringen 2035<sup>50</sup>

Für das Jahr **2035** werden für Großheringen **340 Haushalte** prognostiziert, 20 Haushalte mehr als in 2020.

Im 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen wird für den Landkreis Weimarer Land ein Haushaltszuwachs von 2017 bis 2030 von 6,5 % prognostiziert.<sup>51</sup> Mit den hier vorgenommenen Berechnungen wird für Großheringen zwischen 2020 und 2035 ein Wachstum an Haushaltszahlen von +2,9 % prognostiziert. Bei der Entwicklung des geplanten Gewerbestandortes kann von einem deutlich höheren Zuwachs an Haushalten ausgegangen werden. Dies bleibt bei den weiteren Betrachtungen jedoch unberücksichtigt.

<sup>50</sup> TLS, eigene Berechnungen

<sup>51</sup> 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen 2018, S.36; www.tmil.info

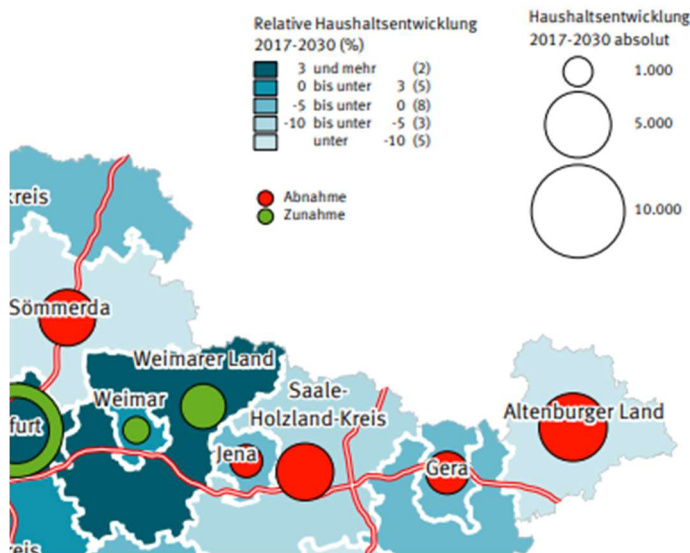


Abbildung 35: Ausschnitt Haushaltsentwicklung <sup>52</sup>

#### 4.2.5 Künftige Entwicklung der Wohnungen

Der Bedarf an Wohnungen lässt sich allgemein aus der zu erwartenden Zahl der Haushalte sowie deren Wohnbedürfnissen ableiten. Sowohl die Größe des Gemeindegebietes in Bezug auf die Bevölkerungszahl als auch die spezifische demografische Situation erlauben die Annahme, dass Besonderheiten, die sich aus Untermieter-Haushalten einerseits und Zweit- und Ferien-Wohnungen andererseits ergeben, bei der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs unberücksichtigt bleiben können.

Unter dieser Annahme ergibt sich der künftige Wohnungsbedarf in quantitativer Hinsicht aus der Zahl der Haushalte sowie einer „Mobilitätsreserve“ zur Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes. Dazu heißt es im BBSR-Bericht KOMPAKT 02/2017:53

„Ein gewisser Leerstand wird für die Sicherstellung effizienter Märkte als notwendig angesehen, zum Beispiel um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder einfach nur um ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten. .... Die Höhe wird meist zwischen 2 und 3 %, teilweise auch mit 3 bis 5 %, vereinzelt werden auch 5 bis 7 % dafür angegeben.“

Diese Fluktuationsreserve wird in dem ländlich geprägten eher gering dynamischen Gebiet mit 2 % angenommen, die der Zahl der Haushalte entspricht.

Mit der vorliegenden Prognose wird auf Grund des vorhandenen Leerstandes nur eine Mobilitätsreserve von 2 % berücksichtigt.

	Zahl der Haushalte 2035	Mobilitätsreserve 2%	Wohnungsbedarf 2035
<b>Großheringen</b>	340	7	<b>347</b>

Tabelle 17: Wohnungsbedarf in Großheringen 2035<sup>54</sup>

<sup>52</sup> 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen, Karte 10 Haushaltsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städte Thüringens 2017-2030, S. 35

<sup>53</sup> BBSR-Bericht KOMPAKT 02/2017; Workshop am 07. Februar 2017 in Berlin; „Lücken in der Leerstandsforschung – wie Leerstände besser erhoben werden können“; S.6 Effiziente Märkte brauchen Leerstand“

<sup>54</sup> eigene Berechnungen

Für das Jahr **2035** wird in der Gemeinde ein Wohnungsbedarf von **347 WE** prognostiziert. Gegenüber 2020 mit 330 Wohnungen besteht dann rechnerisch ein **Bedarf für ca. 17 Wohnungen**.

#### 4.2.6 Wohnungsbedarf nach Wohngebäudeart und Wohnflächenbedarf 2035

Um auf den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen schließen zu können, ist der zukünftige Wohnungsbedarf nicht nur in quantitativer Hinsicht zu ermitteln, sondern auch in qualitativer Hinsicht zu bewerten. Dazu sind Annahmen über die kommende Entwicklung der Wohnflächen und der Wohngebäudeart erforderlich.

Nach den Ergebnissen der Wohnungsprognose des BBR wird sich die Wohnflächennachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2015 und 2030 um 7 % erhöhen, die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Mieterhaushalte) entsprechend verringern (-5 %).

Insbesondere durch den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Großheringen sowie im gesamten Landkreis im Vergleich mit Thüringen wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil der jeweiligen Gebäudeart noch mehr zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser verschieben wird. Die stetige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausstandorten bestätigt die Annahme.

Der Anteil der Wohnungen je Gebäudeart stellt sich in Großheringen im Vergleich zum LK Weimarer Land sowie zu Thüringen wie folgt dar (Grundlage Tab. 10).

	Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern	Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern	Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäude
<b>2020</b>				
Großheringen	49,1%	27,0%	23,9%	-
<i>Im Vergleich</i>				
LK Weimarer Land	42,7%	17,7%	39,2%	0,4%
Thüringen	30,8 %	16,3 %	52,0 %	0,5%

Tabelle 18: Prozentualer Anteil der Wohnungen je Gebäudeart<sup>55</sup>

In Tab. 18 ist zusammengestellt ersichtlich, dass in Großheringen der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gering ist. Dafür hat ländlich geprägte Großheringen im Verhältnis viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auf Grund der durchgeführten Prognose ergibt sich im Jahr 2035 ein Bedarf an Wohnungen in einer Anzahl von 17 WE. Es ist davon auszugehen, dass die Bedarfsdeckung in der ländlich geprägten Gemeinde durch das Segment des freistehenden Einfamilienhausbaus erfolgen wird.

Entsprechend den Ergebnissen der Wohnungsprognose 2030 des BBR für den Zeitraum 2015 bis 2030 wird eine Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7 % prognostiziert. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den Bedeutungsgewinn der Eigentümerhaushalte sowie die Zunahme der Haushaltszahlen. Man unterscheidet hier jedoch zwischen neuen und alten Bundesländern, so dass für die neuen Länder ein Anstieg von nur 2,1 % kalkuliert wird.

<sup>55</sup> TLS, eigene Berechnungen



Wie aus Tab. 12 ersichtlich liegt die durchschnittliche Wohnfläche im Einfamilienhausbereich in Großheringen mit 116,66 m<sup>2</sup> über dem Durchschnitt Thüringens mit 114,16 m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung der Wohnfläche auch um 2 % erscheint daher nicht gerechtfertigt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass sich die Wohnfläche bis zum Prognosejahr 2035 um **ca. 1,5 %, dann auf 118 m<sup>2</sup>** erhöhen wird.

Der sich danach für das Jahr **2035** ergebende zusätzliche Wohnflächenbedarf für Großheringen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es wird dabei von einem künftigen Bedarf an Einfamilienhausstandorten **von ca. 17 WE** ausgegangen.

	Wohnungen in Einfamilienhäusern	Wohnfläche je Einfamilienhaus	Wohnfläche insgesamt
<b>Großheringen</b>	17 EFH	<b>118 m<sup>2</sup></b>	2.006 m <sup>2</sup>

Tabelle 19: Wohnflächenbedarf für Großheringen 2035<sup>56</sup>

Grundlage hierfür ist die durchschnittliche Wohnfläche für Einfamilienhäuser mit 118 m<sup>2</sup> bis 2035.

Insgesamt kann für den Betrachtungsraum ein Wohnflächenbedarf von **2.006 m<sup>2</sup>** ermittelt werden.

### 4.3 Wohnbauflächen

#### 4.3.1 Wohnbauflächenbedarf

*Aus den Verhältnissen, die sich aus Wohnflächen zu Geschossflächen, Geschossflächen zu Nettowohnbauland und Nettowohnbauland zu Bruttowohnbauland ergeben, kann die städtebauliche Verdichtung von Wohnbauflächen bestimmt werden. Forschungsvorhaben, die bereits Mitte der 70er Jahre über die städtebauliche Verdichtung durchgeführt wurden, geben verlässliche Daten über entsprechende Verhältniswerte an.<sup>57</sup>*

Daraus ableitend werden für das Plangebiet folgende städtebaulichen Verdichtungswerte angenommen:

- *Geschossfläche* je m<sup>2</sup> Wohnfläche **1,30**
- *Grundstücksfläche* (Nettowohnbauland) je m<sup>2</sup> Geschossfläche bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (durchschnittliche GFZ: 0,3) **3,33**  
(Beispielrechnung: Bei einer Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Geschossfläche von 143 m<sup>2</sup> und damit eine Nettogrundstücksfläche von 476 m<sup>2</sup>.)
- *Wohnbaufläche* (Bruttowohnbauland) je m<sup>2</sup> Nettowohnbauland **1,59**

Zu der zusätzlich auszuweisenden Wohnbaufläche gehören neben dem Nettowohnbauland (63 % der Wohnbaufläche) folgende Flächenkategorien:

- die zur Erschließung des Nettowohnbaulandes notwendigen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze), die 17 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- die baugebietsbezogenen Grün- und Freiflächen, die 13 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;

<sup>56</sup> Eigene Berechnungen

<sup>57</sup> jeweils Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Städtebauliche Verdichtung und ihre Bewertung, Schriftenreihe 01.067, Bonn 1979 und Baulandpotential und städtischer Lückenwohnungsbau, Schriftenreihe 03.089, Bonn 1981

- die Flächen für die Versorgung des Gebietes (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Flächen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), die 6 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- sonstige Flächen z.B. für Anlagen zum Schutz der Baugebiete vor Immissionen, die 1 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen.

Aus diesen Anteilswerten ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 1,59<sup>58</sup>, um von Nettowohnbauland auf Wohnbaufläche schließen zu können.

Herleitung:

- Nettowohnbauland = 63 % (angenommen mit 100 ha)
  - Nebenflächen = 37 %
- $$\longrightarrow \frac{100 \text{ ha}}{63\%} = \frac{x}{37\%} \quad x = 1,59$$

#### 4.3.2 Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet 2035

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Annahmen lässt sich für die Gemeinde Großheringen folgender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Jahr 2035 ermitteln:

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für Großheringen im Jahr 2035	
Wohnflächenbedarf insgesamt	2.006 m <sup>2</sup>
Geschossflächenbedarf insgesamt (x 1,30)	2.607,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächenbedarf - für Wohnungen in Einfamilienhäusern = Nettowohnbaulandbedarf	8.684 m <sup>2</sup>
vorläufiger Wohnbauflächenbedarf Brutto (Nettowohnbauland x 1,59)	<b>13.807 m<sup>2</sup></b> <b>1,381 ha</b>

Tabelle 20: Berechnung Wohnbauflächenbedarf für Großheringen 2035 <sup>59</sup>

Im Ergebnis kann für die Gemeinde Großheringen ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis zum **Jahr 2035** von **insgesamt ca. 1,381 ha brutto für die Bebauung mit Einfamilienhäusern** aufgezeigt werden.

Mit seiner Lage an verkehrsgünstig angebundene Bahnstrecken, seinem hohen Arbeitsplatzangebot und seiner Einbettung in einem hochwertigen Landschaftsraum stellt Großheringen einen attraktiven Wohnstandort dar. Dass sich dies nicht über eine steigende Einwohnerzahl widerspiegelt, ist einem nicht mehr vorhandenen Angebot an Wohnbauplätzen, insbesondere für den Einfamilienhausbereich, geschuldet. Nicht nur rechnerische, sondern durch stetige Nachfragen bei der Gemeinde lässt sich ein derartiger Bedarf nachweisen. Die Gemeinde sieht sich hier in ihrer Pflicht zum hoheitlichen Handeln.

<sup>58</sup> Dietrich, H., u.a.: Baulandpotenzial und städtischer Lückenwohnungsbau, Schriftenreihe des BMBau, Heft 03.089, S.60

<sup>59</sup> Eigene Berechnungen

## 5 Wirtschaft und Arbeitsstätten

### 5.1 Arbeitsmarkt

Wichtige Indikatoren zur Charakterisierung der Arbeitsmarktsituation in der Gemeinde Großheringen sind die Entwicklungen der Beschäftigten, des Pendlersaldos und der Arbeitslosigkeit.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit<sup>60</sup> lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Großheringen im Durchschnitt der letzten drei Jahre bei rund 956 Personen jährlich. Zwar veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit aus Datenschutzgründen und aus Gründen der statistischen Geheimhaltung keine Zahlenwerte für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach allen Wirtschaftszweigen, lediglich für den Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Gastronomie liegen Angaben vor (jährlich rund 91 Personen im Durchschnitt der letzten drei Jahren, also weniger als 10% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort). Aus Angaben der Viega GmbH & Co.KG, die mehr als 800 Beschäftigte angibt, lässt sich ableiten, dass ein hoher Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Wirtschaftszweig Produzierendes Gewerbe tätig ist. Weniger als 10% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sind in der Land- und Forstwirtschaft oder im sonstigen Dienstleistungsbereich tätig.

In der Gemeinde Großheringen besonders auffällig ist der hohe Pendlersaldo. Zuletzt – also 2020 – lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Großheringen mit 950 Personen mehr als drei Mal so hoch wie die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (287 Personen). Ähnliche Verhältniszahlen ergeben sich auch für die Vorjahre. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort übersteigt sogar die Zahl der Einwohner in Großheringen (31.12.2020: 649 Personen<sup>61</sup>) deutlich. Diese Zahlen alleine veranschaulichen unter anderem die Bedeutung des Standortes der Viega GmbH & Co.KG in Großheringen, belegen allerdings auch die Abhängigkeit des Arbeitsmarktes in der gesamten Region von der Viega GmbH & Co.KG.

In den letzten Jahren schwankte die Zahl der Arbeitslosen in der Gemeinde Großheringen zwischen 11 Personen (2017) und 15 Personen (2020). Wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ins Verhältnis gesetzt zur Zahl der Arbeitslosen, lag die entsprechende Quote in Großheringen zuletzt – also 2020 – bei 5,2%. Im Vergleich dazu lag diese Quote in Thüringen bei 6%. Daraus lässt sich ableiten, dass auch die Arbeitslosenquote – also die Zahl der Arbeitslosen im Verhältnis zur Zahl aller zivilen Erwerbspersonen – in Großheringen niedriger ist als in Thüringen insgesamt.

### 5.2 Wirtschaftsstruktur

Historisch erlangte zunächst die Salzgewinnung im Raum Großheringen große Bedeutung. Das Auffinden von Solequellen im ausgehenden Mittelalter hatte die Errichtung eines Salzhauses, eines Herrenhauses, eines Sudhauses und eines Gradierwerks zur Folge. Der Verkauf des Salzes bis ins Ausland brachte insbesondere im 17. Jahrhundert hohe Gewinne in die Region. Danach gingen die Erträge der Solequellen zurück<sup>62</sup>.

Für eine Belebung der Wirtschaftsstruktur sorgte im 19. Jahrhundert die Errichtung der Bahnstrecke von Halle/Leipzig nach Erfurt. Zunächst nahm 1846 die Thüringer Bahn diese Bahnstrecke in Betrieb. 1874 folgte eine Bahnanbindung nach Südosten: Über einen Abzweig in Großheringen wurden mit der Saalbahn die Städte Halle/Leipzig, Jena, Saalfeld, Kronach, Bamberg und Nürnberg verbunden. Diese günstige Schienenverkehrsanbindung führte in den Folgejahrzehnten zu einem Anstieg der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe. So unterhielt zu DDR-Zeiten das Weimar-Werk als Produzent für

---

<sup>60</sup> [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de)

<sup>61</sup> [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de).

<sup>62</sup> [www.grossheringen.eu](http://www.grossheringen.eu).

landwirtschaftliche Maschinen sowie ein Betonwerk einen Standort in Großheringen. Im Übrigen wurde die Wirtschaftsstruktur in Großheringen – wenn auch nachrangig - durch die Land- und Forstwirtschaft geprägt.

Eine grundlegende Neubelebung der Wirtschaftsstruktur in Großheringen ergab sich unmittelbar nach der Wende durch die erfolgreiche Ansiedlung der Viega Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in der Hansestadt Attendorf in Nordrhein-Westfalen, einen Produktionsstandort für metallene Rohrverbinder für Sanitär und Heizung in Großheringen zu errichten. Die Produktion startete zunächst mit 50 Mitarbeitern und entwickelte sich kontinuierlich weiter. Heute sind nach Angaben der Viega GmbH & Co. KG mehr als 800 Personen am Standort in Großheringen beschäftigt<sup>63</sup>. Die Wirtschaftsstruktur sowohl der Gemeinde Großheringen als auch der Region werden durch den Produktionsstandort der Viega GmbH & Co. KG geprägt. Andere Wirtschaftszweige spielen heute in Großheringen auch eine wichtige, aber im Verhältnis untergeordnete Rolle.

Zu erwähnen ist allerdings, dass Großheringen zum Weinbaugebiet Saale-Unstrut gehört und mit dem Thüringer Weingut Zahn ein regional bedeutendes Weingut seinen Sitz in Großheringen, im Ortsteil Kaatschen-Weichau, hat.

In Großheringen finden sich darüber hinaus kleinere Wirtschafts-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Zu nennen sind stellvertretend die Gaststätte, der Gutshof Großheringen, eine Spedition, Installationsbetriebe, zwei Friseure, Unternehmen im Kfz-Bereich (Autohaus und Autowerkstatt), Tischler, Unternehmen des Baugewerbes, Hausmeister- und Antennenservice sowie im Online-Versandhandel tätige Unternehmen. Auch kleinere Landwirtschaftsbetriebe, u.a. ein Reiterhof sind im Ort ansässig. Räumlich konzentriert sind die Betriebe auf die Sulzaer Straße und Schmiedestraße in Unterneusulza, die Straße des Friedens, die Straße der Genossenschaft und Platz des Friedens in Großheringen sowie auf die Jenaer Straße in Weichau.

Die starke Durchmischung von Wohnnutzung und weniger-störender gewerblichen Nutzung in den Ortslagen ist typisch für Siedlungen im ländlichen Raum.

In wirtschaftlicher Hinsicht sind die naturräumlichen Gegebenheiten indes auch mit Restriktionen verbunden. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Hochwasserrisikogebiete entlang der Saale und der Ilm sowie die Geländetopografie zu nennen. Der Höhenunterschied zwischen den Gewässerrauen einerseits und den Höhenzügen am Rand der Siedlungsbereiche beträgt in der insgesamt nur 6 km<sup>2</sup> großen Gemeinde Großheringen immerhin fast 110 m. Insbesondere diese beiden Gegebenheiten beschränken die Ausdehnung der Siedlungsfläche nicht unerheblich.

### 5.3 Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriepark „Am Mühlholze“

Für die Region und den Landkreis Weimarer Land ist die in Großheringen ansässige Firma Viega GmbH & Co.KG mit mehr als 800 Beschäftigten von großer Bedeutung. Ein hoher Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten des Landkreises arbeiten hier. Aufgrund der positiven Entwicklung des Unternehmens, der weltweit steigenden Nachfrage nach Installationsprodukten und der erheblichen Wachstumspotentiale im Bereich der Installationstechnik, ist eine erneute Erweiterung der Produktionskapazitäten am Standort Großheringen erforderlich. Die Möglichkeiten am vorhandenen Standort sind ausgeschöpft. In diesem Zusammenhang plant das Unternehmen ebenfalls, die derzeit auf dem Viega-Gelände angesiedelten ca. 30 Fremd- und Zuliefererbetriebe teilweise am Standort Großheringen auszulagern. Die engen produktionsbedingten Verflechtungen erfordern eine Erweiterung in unmittelbarer Nähe.

Der Viega-Standort in Großheringen befindet sich „In der Aue“, südlich der Ilm. Bauplanungsrechtlich ist dieser ca. 21 ha große Industrie- und Gewerbebestandort durch die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 3

---

<sup>63</sup> [www.viega.de](http://www.viega.de)

gesichert.

Hinsichtlich der o.g. Erweiterungserfordernisse wurde im Dezember 2019 ein Entwicklungskonzept zum Gewerbe- und Industriepark „Am Mühlholze“ erarbeitet, um Entwicklungsperspektiven und Flächenbedarfe näher zu beleuchten<sup>64</sup>. Bestehende natürliche und bauliche Beschränkungen erfordern eine Konzentration der künftigen Entwicklung im Süden des Gemeindegebietes von Großheringen. Nach Angaben von Viega werden für die Erweiterung des Werkes am Standort Großheringen kurzfristig weitere 5 ha und bis 2030 weitere 8 ha an Industrie- und Gewerbeflächen benötigt. Dies entspricht einem Bedarf von 13 ha, die allein das Unternehmen Viega benötigt. Die verschiedenen Fremd- und Zulieferbetriebe benötigen darüber hinaus ca. 2 ha für Produktionszwecke und für Lagermöglichkeiten ca. 1 ha einschließlich für die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. In Summe ergibt sich bis 2025 ein zusätzlicher Nettoflächenbedarf von 17,5 ha, der am Standort Großheringen in Nachbarschaft zum bestehenden Viega-Werk realisiert werden soll.

• Produktionszwecke Viega	13,0 ha
• Produktionszwecke Zulieferer	2,0 ha
• Lagermöglichkeiten Zulieferer	<u>1,0 ha</u>
• Summe Nettoflächenbedarf neu	16,0 ha

Mit der Erweiterung einher gehen soll auch eine Steigerung der Arbeitsplätze um ca. 100 und der Ausbildungsplätze um ca. 35.

## 6 Zusammenfassung der Entwicklungsabsichten

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Grundlagen für eine stabile (positive) Bevölkerungsentwicklung durch die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen und lebenswerte Wohnbedingungen zu schaffen. Dies gelingt durch die Neuausweisung von Bauflächen für Gewerbeansiedlungen und Einfamilienhäuser. Kurze Wege und gute Arbeitsbedingungen garantieren eine hohe Lebensqualität für die wachsende Bevölkerung.

Wie dargestellt, sind nur vereinzelt Leerstände und Brachen anzutreffen, gleichzeitig gibt es einen hohen Bedarf an Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ergibt sich für die Areale Bahnhof und Mehrzweckhalle Handlungsbedarf. Ein gewisser Bedarf für ein Senioren-/Pflegeheim wird festgestellt.

Die Verbindung von naturräumlichen Gegebenheiten (insb. Relief und Wasserhaushalt) und menschlichen Nutzungen (Ortslagen, Gewerbegebiete, Landwirtschaft, Weinanbau, touristische Nutzungen und Verkehr) prägen den Landschaftsraum, sodass heute mit Gewässern, Acker und Grünland, Gehölzen sowie Siedlungsbiotopen eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft entstanden ist. Die Ortslagen sind gut durchgrünt, ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft ist zumeist erhalten geblieben. Durch die Vielfalt an Lebensräumen, in Teilen auch naturnah, ist ebenfalls eine vielfältige Fauna vorhanden. Die Lebensräume von Flora und Fauna sind weitestgehend intakt und befinden sich nach den langjährigen Altlastenbeseitigungen in einem gut entwickelten Biotopverbund.

<sup>64</sup> LEG THÜRINGEN MBH, Entwicklungskonzept Gewerbe- und Industriepark „Am Mühlholze“; DEZEMBER 2019



## 7 Inhalte des Flächennutzungsplans

### 7.1 Bauflächen – Art der baulichen Nutzung

Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung im Gemeindegebiet wird gem. § 5 Abs.2 BauGB, auch auf Grundlage § 1 Abs.1 BauNVO im Flächennutzungsplan **nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Baufläche** dargestellt.

Insbesondere betrifft dies Flächen, auf denen bauliche Nutzungen schon vorhanden sind, und Flächen, auf denen bauliche Nutzungen in Zukunft etabliert werden sollen. Auf Grundlage des Bestandes werden die konzeptionellen Entwicklungsabsichten der Gemeinde dargestellt. Diese resultieren auf eine künftige Bedarfsabschätzung.

Unter Beachtung des Grundsatzes der Zweistufigkeit der Bauleitplanung bringt die Gemeinde hiermit ihre Absichten zur Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zum Ausdruck, um für eine städtebaulich geordnete Bedarfsdeckung die künftigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt dann auf Grundlage des § 1 Abs.3 BauNVO die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs.2 BauNVO nach Baugebieten.

Die Auswirkungen dieser künftigen Entwicklungsstandorte im FNP werden im Umweltbericht geprüft.

Die Darstellungen der Bauflächen differenziert sich im Flächennutzungsplan in folgende allgemeine Arten der baulichen Nutzung:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen.

### 7.2 Wohnbauflächen

Für Großheringen wurde ein Bedarf bis zum Planungshorizont 2035 von ca. 17 Wohnungen (ca. 1,38 ha) prognostiziert. Insbesondere handelt es sich hierbei um einen Wohnungsbedarf im Einfamilienhausbereich für den Eigenbedarf der Gemeinde.

Im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und unter Beachtung des Grundsatzes der Raumordnung, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, wurden die folgenden Baulücken als Flächenreserve für eine Wohnnutzung erfasst und geprüft:<sup>65</sup> Den Unterlagen ist ein Beiplan Baulücken beigelegt.

		<p>Baulücke im Bereich: B-Plan Nr. 2 „Wohngebiet Am Rehehäuser Berge“</p> <p><b>1 EFH</b></p>
---	--	---

Die Baulücke befindet sich im Bereich des neuen Wohngebietes entlang der Gartenstraße. Das Baugrundstück ist verkauft und ist diesbezüglich nicht mehr verfügbar.

<sup>65</sup> Baulückenerfassung durch LEG Thüringen, eigene Darstellung, Google Maps

		<p>Baulücke im Bereich:                  Unterneusulza Rehe-                  häuser Berg                  ca. <b>3 EFH</b></p>
---	--	---

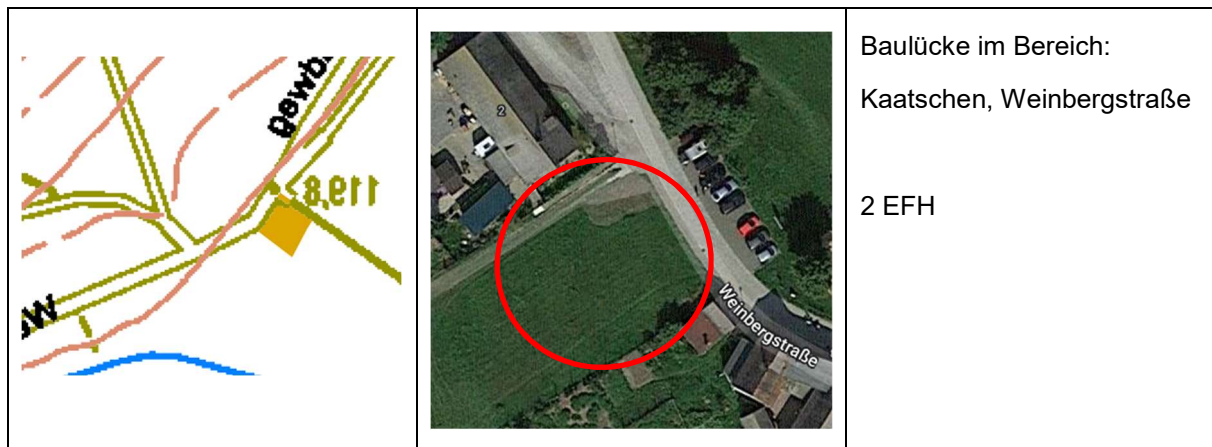
Die Flächen am Rehehäuser Berg sind sehr hängig. Eine Bebauung ist bislang auf Grund des zu erwartenden hohen wirtschaftlichen Aufwandes, bedingt durch bauliche Sonderlösungen gescheitert. Es ist daher nicht von einer baulichen Nachnutzung für 3 EFH auszugehen.

		<p>Baulücke im Bereich:                  Waldstraße,                  Mischnutzung Wohnen /                  Gewerbe möglich  <b>1 EFH</b></p>
---	---	--

Die Fläche an der Waldstraße wird derzeit gartenbaulich genutzt. Eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus in Ergänzung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen ist möglich, da die Fläche Bestandteil der Mischbauflächen ist. Die Fläche befindet sich in Privateigentum, eine bauliche Nutzung ist nicht absehbar.

		<p>Baulücke im Bereich:                  Lachstedter Straße,                  Mischnutzung Wohnen / Ge-                  werbe möglich,  <b>1 EFH</b></p>
---	---	---

Die Baulücke ist geeignet für eine Einfamilienhausbebauung einschließlich nicht störende gewerbliche Nutzungen. Sie befindet sich innerhalb eines Mischgebietes. Eine rein landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls möglich. Die Fläche steht in Privateigentum, eine bauliche Nutzung ist nicht absehbar.



Die Flächen in Kaatschen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich innerhalb einer Mischbaufläche. Die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern ist möglich, touristische / gewerbliche Nutzungen in Ergänzung zu den Wohnnutzungen sind möglich. Die Flächen stehen im Privateigentum. Die Gemeinde hat daher keine Möglichkeit über eine Verfügung der Flächen.

Zusammengefasst könnten im Bereich der aufgezeigten Baulücken und Ergänzungsflächen ca. 8 Einfamilienhäuser errichtet werden. Grundsätzlich können die Baulücken im Bereich der Mischbauflächen auch einer nicht störenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Alle Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die Verwaltung hat demnach keine Zugriffsmöglichkeit, so dass Interessenten derzeit keine Baumöglichkeiten mehr angeboten werden können.

Die Verwaltung ist mit stetigen Nachfragen aus der eigenen Bevölkerung konfrontiert. Aus diesem Grund hat die Gemeinde seit längerem die Initiative zur Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen durch Entwicklung eines neuen Wohngebietes ergriffen.

Auf Grund der ausgeprägten Hanglagen sind die Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet begrenzt. Im Ortsteil Unterneusulza sind Entwicklungsflächen durch die Hanglage und bereits umgebender Nutzungen aus dem touristischen sowie Freizeitbereich nicht mehr vorhanden. Der Ortsteil Kaatschen soll in seiner „idyllischen“ Lage an der Saale nicht weiter in den Landschaftsraum ausgeformt werden. Künftige bauliche Entwicklungen sind hier insbesondere dem touristischen Bereich innerhalb der dargestellten Mischbauflächen vorgehalten.

Die Ortslage Großheringen ist in sich geschlossen, bauliche Erweiterungen können nur an die vorhandene Siedlung südlich in den Landschaftsraum vorgenommen werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen hier ein geringes Gefälle auf, naturschutzfachlich festgelegte Schutzgebiete / Überschwemmungsgebiet liegen in ausreichender Entfernung. Diese Potentiale erkennend hat die Gemeinde bereits zum Entwurf des zu ändernden Regionalplans Mittelthüringen von 2019 erwirkt, dass südlich der Ortslage Großheringen keine raumordnerischen Ziele festgelegt werden (weiße Fläche), um für die Gemeinde Großheringen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. (Im noch gültigen Regionalplan 2011 stellt hier ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-57 den landes- und raumplanerischen Grundsatz dar.) Zudem hat die Gemeinde Flächenerwerb betrieben und im Rahmen ihres hoheitlichen Handelns begonnen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr.6 für das Wohngebiet „Am Angerborn“. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 1,35 ha brutto. Der Planbereich ist den nachfolgenden Abbildungen hinsichtlich Berücksichtigung im Entwurf des FNP auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu ersehen. Die Größe des Planbereiches entspricht dem errechneten Bedarf bis zum Planungshorizont 2035. Das zu entwickelnde Wohngebiet deckt damit das Nachfragepotential aus dem Gemeindebedarf 2035 ohne Berücksichtigung anderer Entwicklungsabsichten ab. Eine vereinzelte Entwicklung der gering vorhandenen Baulücken steht der Größe des Wohngebietes nicht entgegen.



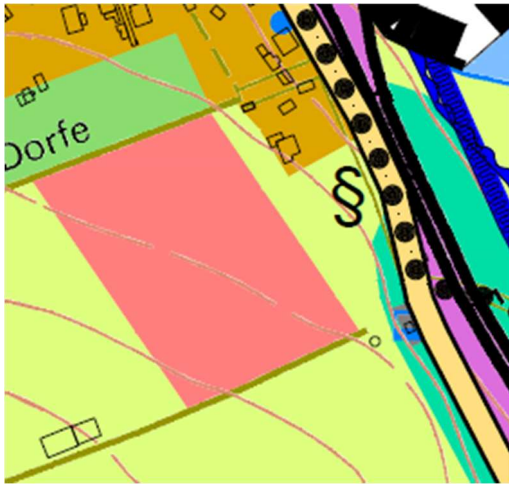


Abbildung 36: Ausschnitt Entwurf FNP, Bereich WG „Am Angerborn“<sup>66</sup>

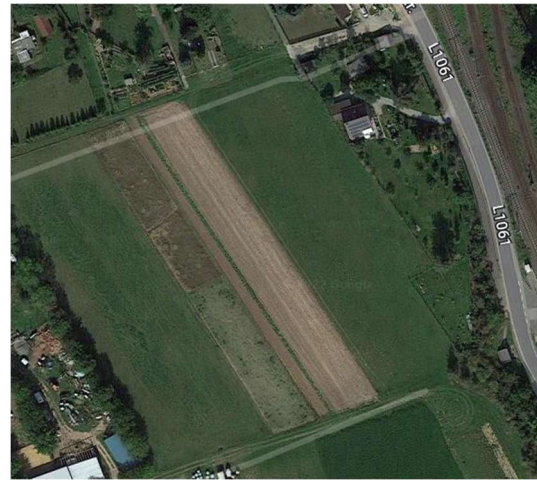


Abbildung 37: Luftbild, Bereich WG „Am Angerborn“<sup>67</sup>



Abbildung 38: Entwurf B-Plan Nr. 6 „Am Angerborn“<sup>68</sup>

Das ortsansässige Unternehmen Viega GmbH & Co.KG ist an einer Erweiterung interessiert. Die Gemeinde unterstützt und fördert diesen Prozess intensiv, auch im Interesse einer wirtschaftlichen Stabilisierung für die gesamte Region.

Der parallel zum FNP in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Am Mühlholze“ umfasst einen weiteren Bereich für eine Wohngebietsentwicklung.



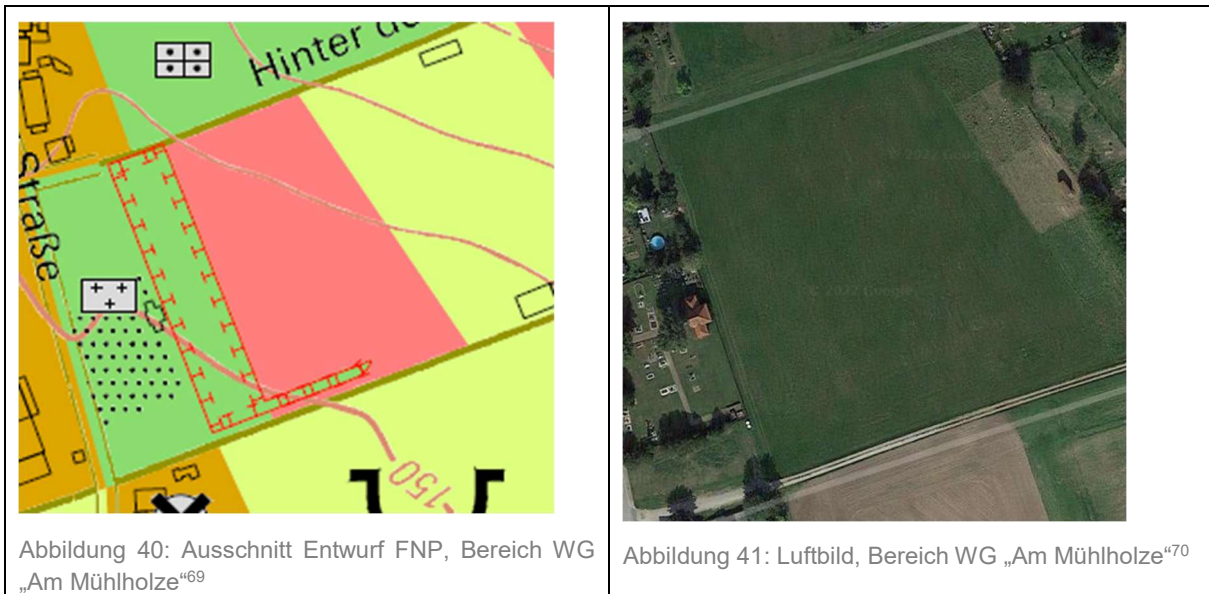
Das Wohngebiet dient zur Bedarfsdeckung, die aus der neu zu entwickelnden gewerblichen Baufläche erwächst. Die Entwicklung der Fläche wird nur vorgenommen, wenn die Ansiedlungen infolge der Erweiterungen des Unternehmens Viega einschließlich seiner Zulieferbetriebe erfolgt sind und damit der zusätzliche Bedarf generiert wird.

Abbildung 39: Ausschnitt Entwurf B-Plan „Am Mühlholze“

66 Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

67 Google Maps

68 Gemeinde Großheringen



In den Flächennutzungsplanentwurf wurde die Fläche für Kompensationsmaßnahmen übernommen. Planerisches Ziel ist es dabei, dass mit der verbindlichen Bauleitplanung der Abstand zum Friedhof sowie eine gewisse Abschirmungswirkung zum künftigen Gewerbe- / Industriegebiet gewährleistet wird.

### 7.3 Gemischte Bauflächen

Die dargestellten gemischten Bauflächen entsprechen grundsätzlich dem Bestand der baulichen Nutzung. Die gemischte Baufläche ist geprägt von einem Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe.

Die Ausweisung an gemischten Bauflächen orientiert sich an den bestehenden städtebaulichen Strukturen in den bebauten Ortslagen, welche insbesondere in den historischen Ortskernen durch die Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt ist.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass gemischte Bauflächen ein gewisses Konfliktpotenzial in sich bergen. Die Wohnqualität wird durch höhere zulässige Immissionen eingeschränkt, das Gewerbe kann sich nur in einem bestimmten Umfang entwickeln.

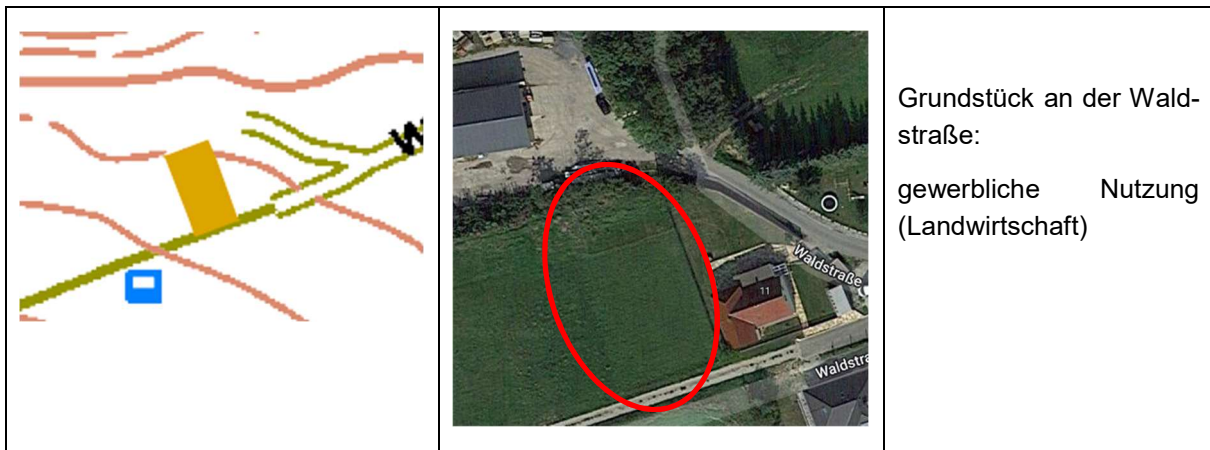
Dennoch soll vor allem in den historischen Ortslagen die Entwicklung von nicht störenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und insbesondere auch touristischen Nutzungen langfristig weiter gesichert und weiterentwickelt werden. Die gewachsenen Bebauungsstrukturen bieten hier ausreichend Möglichkeiten.

Über den Bestand hinaus werden im Flächennutzungsplan zwei zusätzliche gemischte Bauflächen dargestellt. Beide Bereiche werden nachfolgend aufgezeigt.<sup>71</sup>

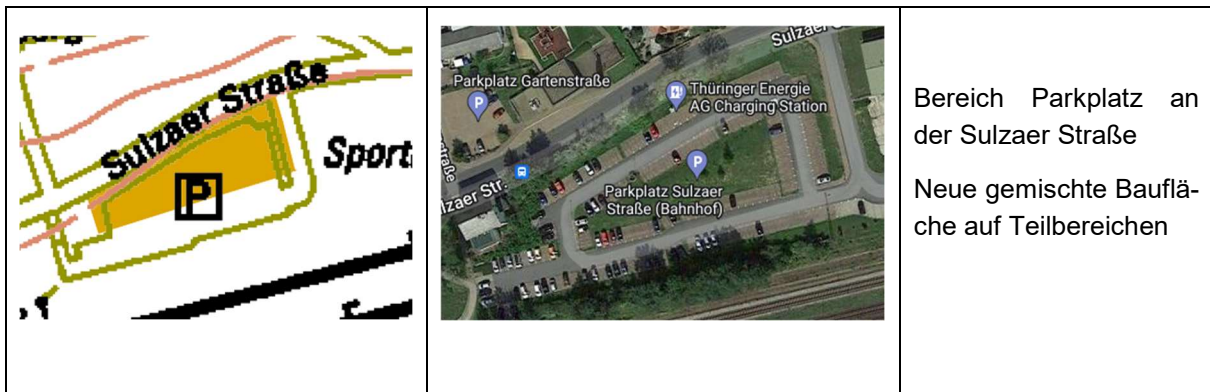
<sup>69</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

<sup>70</sup> Google Maps

<sup>71</sup> Baulückenerfassung durch LEG Thüringen, eigene Darstellung, Google Maps



Die zusätzliche Mischbaufläche ist für die Erweiterung des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Unternehmens geplant. Eine Wohnnutzung ist nicht beabsichtigt. Die planungsrechtliche Sicherung zur Zulässigkeit von baulichen Vorhaben muss noch erfolgen.



Im Bereich des Parkplatzes wird eine neue gemischte Baufläche ausgewiesen. Sofern eine bauliche Nutzung beabsichtigt ist, muss als Ersatz für die entfallenen Parkflächen durch die Errichtung eines Parkhauses auf einer Teilfläche erfolgen. Nach ersten Überlegungen ist die Fläche für ein Heim mit besonderen Wohnformen angedacht. Über den Eigenbedarf hinaus beständen im gegebenen Fall Kapazitäten für die Region. Wohnnutzungen allgemein sind hier nicht geplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre über eine verbindliche Bauleitplanung zu erreichen.

#### 7.4 Gewerbliche Bauflächen

Zum aktuell ausliegenden Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen hat die Gemeinde Großheringen nach Rücksprache mit der Obersten Landesplanungsbehörde und dem Landkreis Weimarer Land eine Stellungnahme in Bezug auf eine überörtlich bedeutsame Gemeindefunktion als Standort für die gewerbliche Wirtschaft abgegeben. Danach sprechen die im LEP 2025 genannten Kriterien für eine Ausweisung der Gemeinde Großheringen als überörtlich bedeutsamer Standort für die gewerbliche Wirtschaft. Die Stellungnahme vom 07.11.2019<sup>72</sup> zum Entwurf des geänderten Regionalplans Mittelthüringen 2019 lautet wie folgt:

*„Nach den Bestimmungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) können in den Regionalplänen Gemeinden überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen als Ziele der Raumordnung zugewiesen werden, soweit dies die Funktion der Gemeinde prägt und dies für eine geordnete*

<sup>72</sup> Stellungnahme der Gemeinde Großheringen vom 07.11.2019 zum geänderten Entwurf der RP MT



regionale Entwicklung erforderlich ist und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt wird (LEP 2025, 2.2.16 V, S. 30). Dieser Vorgabe entspricht die Gemeinde Großheringen in Bezug auf die Funktion als überörtlich bedeutsamer Standort für die gewerbliche Wirtschaft.

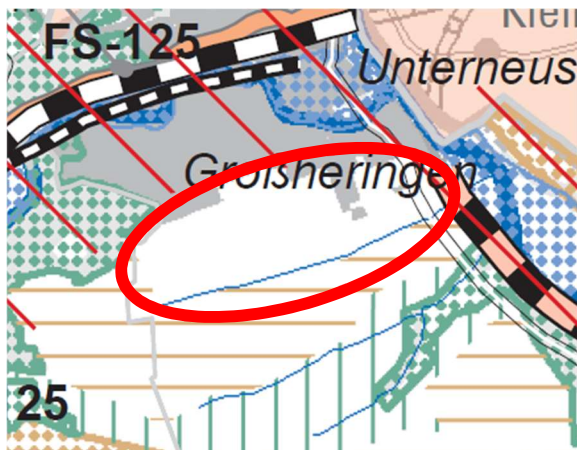
Bereits unmittelbar nach der Wende hat ein namhaftes, international tätiges Unternehmen die Entscheidung getroffen, einen Produktionsstandort in Großheringen zu entwickeln. Das Unternehmen ist Weltmarktführer in der Installationstechnik und beschäftigt derzeit weltweit über 4.000 Personen an zehn verschiedenen Standorten. Nach dem Hauptstandort des Unternehmens im nordrhein-westfälischen Attendorn ist der Standort in Großheringen mit inzwischen mehr als 800 Beschäftigten der wichtigste Produktionsstandort. Zudem haben sich mehrere kleinere Zulieferbetriebe am Standort Großheringen angesiedelt. Als Indikator für die Bedeutung der gewerblichen Wirtschaft in Großheringen kann die Gewerbesteuer herangezogen werden: Die Gemeinde Großheringen nimmt jährlich Gewerbesteuern im hohen siebenstelligen Bereich ein.

Die Bedeutung als Standort für die gewerbliche Wirtschaft geht indes weit über das Gebiet der Gemeinde Großheringen hinaus. Für eine geordnete regionale Entwicklung ist ein Erhalt und eine Stärkung des Gewerbe-Standortes in Großheringen erforderlich. Nicht zuletzt hat der Kreistag des Landkreises Weimarer Land bereits am 06.04.2016 ohne Gegenstimme festgestellt und beschlossen, dass sich Großheringen unter anderem als Industrie- und Gewerbe-Standort entwickelt hat und sich dies auch in der Regionalplanung widerspiegeln muss (Beschluss-Nummer: 123-X/2016).

Ein Erhalt und eine Stärkung dieser überörtlich bedeutsamen Gemeindefunktion setzt voraus, dass die Gemeinde Großheringen den Gewerbe-Standort im Rahmen einer speziellen und auf einen Standort für die gewerbliche Wirtschaft beschränkten zentralörtlichen Funktion weiter entwickeln kann. Eine angemessene Weiterentwicklung des Gewerbe-Standortes wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen, sondern einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen und demografischen Stabilisierung des ansonsten ländlich geprägten Raumes liefern.“

Wie dargelegt hat der Gewerbebestandort Viega mit all seinen bedingenden zusätzlichen Gewerbeansiedlungen wirtschaftliche Strahlkraft über die Gemeindegrenzen hinaus. Dass es auch künftig nicht zu Entwicklungshemmnissen kommen wird, stellt für die Gemeinde seit geraumer Zeit die planungsrechtliche Sicherung für eine Unternehmenserweiterung ihr hoheitliches Ziel dar.

Variantenprüfungen für eine Erweiterung direkt am Standort sind auf Grund der Geländetopographie erfolglos geblieben. Rechtlich gesicherte Schutzgebiete haben die Standortvarianten für eine Erweiterung ebenfalls eingeschränkt. Letztendlich wurden die Vorgaben der Raum- und Landesplanung des Entwurfs des RP MT 2019, die im Ergebnis erneut die Wichtung aller übergeordneten Belange darstellen, bei Standortwahl für die gewerbliche Bauflächenentwicklung berücksichtigt. Zur raumordnerischen



Beurteilung wird dennoch der verbindliche RP MT 2011 mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiete für Freiraumsicherung und Tourismus und Erholung herangezogen. Unter Berücksichtigung der Flächen ohne raum- und landesplanerische Vorgaben (weiße Fläche im Entwurf des RP MT 2019) kann eine Erweiterungsentwicklung für das ansässige Unternehmen nur süd-westlich der Ortslage auf der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgen.

Abbildung 42: Ausschnitt Entwurf RP MT 2019<sup>73</sup>

<sup>73</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen

Im parallel zur FNP-Aufstellung geführten Bebauungsplanverfahren erfolgten Variantenprüfungen dann insbesondere hinsichtlich der Erschließung des Planbereiches.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die folgenden Darstellungen vorgenommen:

Für die Erweiterung des Unternehmens einschließlich seiner erforderlichen Zulieferbetriebe wird eine gewerbliche Baufläche (ca. 16 ha) dargestellt. Zur Ortslage hin erfolgt die Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hier insbesondere Festsetzungen zum Lärmschutz (durch Lärmkontingentierungen) vorzunehmen. Zur Milderung der Wirkungen in den Außenraum werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen und eine Grünfläche dargestellt. Letztere umfasst den vorhandenen Graben einschließlich seiner Uferbereiche.



Da die Anbindung des Planbereiches von der L1061 entlang des Grabens erfolgt, ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes das Grabensystem grundsätzlich zu schützen.

Abbildung 43: Ausschnitt FNP-Entwurf 03/2022 – Schematischer Verlauf der verkehrlichen Anbindung Gewerbegebiet<sup>74</sup>

Im FNP erfolgt nur die Darstellung überörtlich und örtlich bedeutsamer Verkehrsflächen, entsprechend ist die verkehrliche Anbindung des Planbereiches nicht Bestandteil der Planzeichnung. Abbildung 43 zeigt den geplanten schematischen Verlauf der Anbindungsstraße.

Zur besseren Beurteilung der Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bauflächen wurde eine Stellungnahme zur Kaltluft und Lufthygiene an ein Fachbüro beauftragt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Im Ergebnis werden Empfehlungen zur Gebäudestellung sowie zur Einhaltung von Abständen entsprechend Abstandserlass gegeben. Die Empfehlungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Weitergehende Aussagen sind dem im Aufstellungsverfahren zum FNP erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Die gewerbliche Baufläche für die Erweiterung des Unternehmens Viega einschließlich seiner zugehörigen Betriebe wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt.

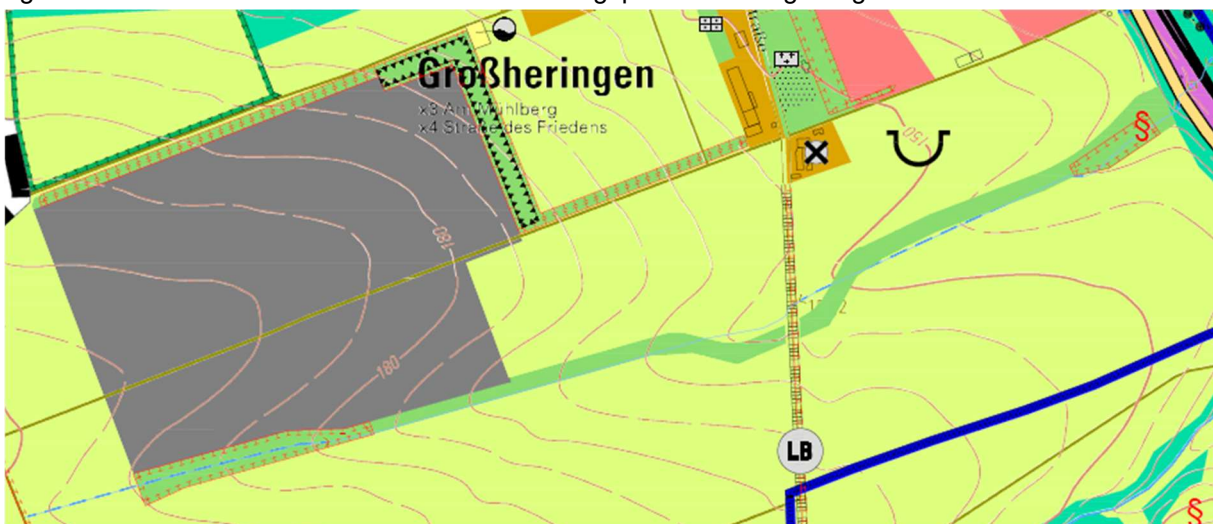


Abbildung 44: Ausschnitt Entwurf FNP 04/2022 im Bereich Erweiterung gewerbliche Baufläche<sup>75</sup>

<sup>74</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

<sup>75</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

Zwei weitere kleine gewerbliche Bauflächen (Bereich um das Autohaus und Bereich angrenzend an die Mehrzweckhalle) sollen auch weiterhin gewerblichen Nutzungen vorgehalten bleiben. Es handelt sich hierbei um vorgeprägte Standorte, die sich auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage an der L1060 sowie der Bahnstrecke entwickelt haben. Infolge ihrer Größe sowie ihrer Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen können sich nur Unternehmen mit geringen Störungsgrad ansiedeln.

### **Tourismuswirtschaft**

Die besondere Lage der Gemeinde Großheringen am Zusammenfluss zweier größerer Flüsse, der Saale und der Ilm, stellt ein wirtschaftliches Potential dar.

Die Tourismuswirtschaft in Großheringen spielt seit 1995 eine Rolle, einige Gastronomie- und Übernachtungsbetriebe sind in der Gemeinde ansässig. In tourismuswirtschaftlicher Hinsicht nimmt Großheringen jedoch vielmehr Ergänzungsfunktionen zu den benachbarten Kurstädten Bad Sulza und Bad Kösen wahr. Diese Ergänzungsfunktionen bestehen vor allem aus dem (Nah-)Erholungsangebot. Neben wichtigen touristischen Radrouten, wie dem Saale-Radweg, dem Ilmtal-Radweg und der Saale-Unstrut-Elster-Radacht, durchqueren das Gemeindegebiet auch bedeutende Wanderwege, wie die Weinstraße Saale-Unstrut, ein Weinlehrpfad oder der Weinrosenweg in der Gemarkung Kaatschen. Zudem befinden sich zwei Bootsanlegestellen in Großheringen.

Zu den Sehenswürdigkeiten zählen die überdachte Hausbrücke („Salzbrücke“ über die Ilm), die Kirche im Ortskern und der Flößerturm im Ortsteil Unterneusulza.

Das Weindorf Kaatschen zwischen Saale und Weinbergen gelegen mit dem Weingut Zahn, Rastplätzen und Einkehrmöglichkeiten zieht zahlreiche Tagestouristen an.

Über die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken sowie der Übernahme der touristischen Wegebeziehungen hinaus wurden keine weiteren Darstellungen in den FNP den Tourismus betreffend übernommen. Bauliche Anlagen sind in den Bereichen der gemischten Bauflächen, auch der Wohnbauflächen realisierbar, ansonsten ist der Freiraumerhalt mit seinen Erholungsfunktionen Voraussetzung für einen erfolgreichen Tourismus.

## **7.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Die Ausstattung einer Gemeinde mit sozialen, kulturellen, sportlichen und gesundheitsorientierten Einrichtungen bildet einen bedeutenden Standortfaktor bei der Wahl als Wohnstandort und auch als touristischen Ziel.

### **7.5.1 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**

Die der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan durch Symbole gekennzeichnet. Eine flächenhafte Darstellung mit dem Symbol der jeweiligen Funktion erfolgte für die Einrichtungen, welche auf Grund ihrer Flächengröße im Maßstab 1 : 10.000 lesbar sind:

Die folgenden Gemeinbedarfsflächen wurden in der Planzeichnung flächenhaft dargestellt:

- die St. Elisabeth-Kirche im Ortsteil Großheringen mit ihrer ortsbildprägenden Wirkung
- der Kindergarten in Unterneusulza
- das Eisenbahn-Museum im Bereich der Bahnanlagen (Flächen im Gemeindeeigentum)
- die Mehrzwecksporthalle (mit

Mit Symboldarstellung sind im Entwurf des FNP enthalten:

- die Gemeindeverwaltung
- die Feuerwehr

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf entsprechen nach Lage, Größe und Ausdehnung den Erfordernissen der nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Großheringen. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen werden im vorliegenden Plan nicht ausgewiesen.

### 7.5.2 Flächen für Sport und Spielplätze

Im Gemeindegebiet von Großheringen befinden sich zum einen westlich des Unternehmens Viega an der Ilm im Auenbereich der Sportplatz mit Spielgeräten und Sanitärtrakt mit öffentlichen Toiletten und zum anderen der Spielplatz in Kaatschen.

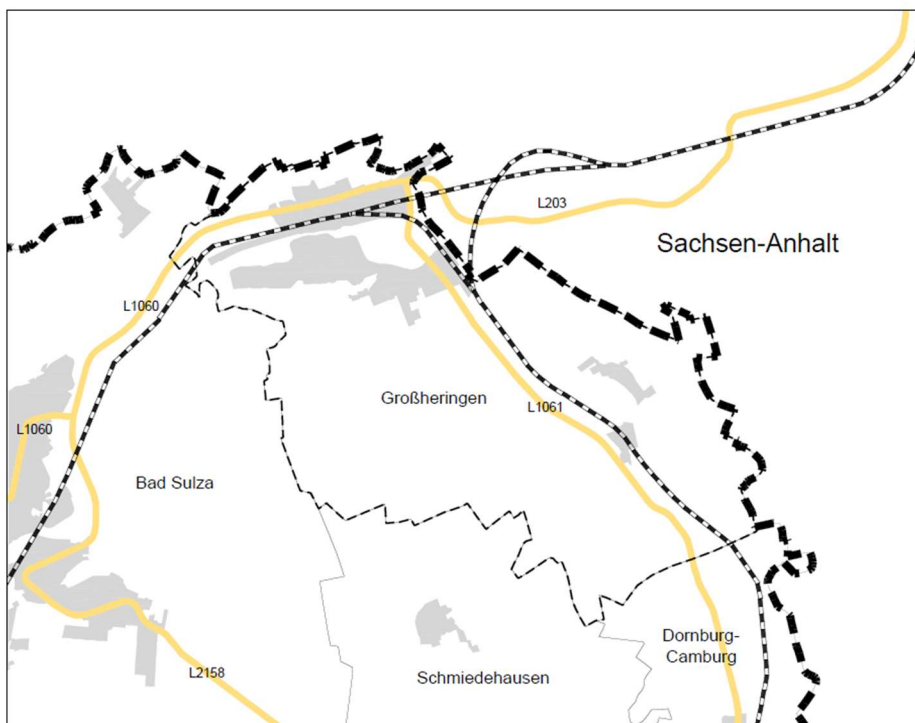
Bei dem Sportplatz handelt es sich um Rasenflächen, die vorwiegend dem Fußballspielen/Volleyball vorbehalten sind. Zudem befinden sich dort 2 Tennisplätze aus Kunstrasen. Der Sportplatz stellt auch einen wichtigen Bestandteil des ausgeprägten Vereinslebens in Großheringen im Bereich des Freizeitsports dar. Eine Beibehaltung, wenn nicht Verbesserung der Nutzungsqualität des Platzes ist Gemeinziel. Ebenso ist künftig ein Ausbau zur Nutzung für andere Sportarten zu bedenken. Eine Versiegelung der Flächen ist nicht geplant.

Die vorhandenen Spielplätze sowohl im Bereich der Sportplatzanlage als auch in Kaatschen sind weiter auszubauen.

Sport- und Spielplatz werden mit Symbol im FNP auf einer Grünfläche dargestellt.

## 7.6 Verkehrsflächen

Überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsflächen stellen die direkte Verbindung zu benachbarten Siedlungsräumen her und sind Verbindungen zwischen den einzelnen Ortsteilen.



Im Flächennutzungsplan werden diese Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Abbildung 45: Schematische Übersicht überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsflächen, Schienenverkehr<sup>76</sup>

<sup>76</sup> LEG Thüringen



### 7.6.1 Örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Die Anbindung der Gemeinde Großheringen an das überregionale Straßenverkehrsnetz erfolgt im Wesentlichen über Landstraßen. Die L1060 / L203 führt von Bad Sulza über Großheringen nach Bad Kösen. Die L1061 verbindet die Gemeinde Großheringen mit der Stadt Dornburg-Camburg. Über einen direkten Autobahnanschluss verfügt die Gemeinde Großheringen nicht. Mittelbar ist eine Anbindung an die BAB A9 über die L1061 in Richtung Anschlussstelle Eisenberg möglich.

Derzeit wird in unmittelbarer Nähe, im benachbarten Kleinheringen in Sachsen-Anhalt, eine Anbindung an die B87 / B88 hergestellt<sup>77</sup>. Hier gilt es die Anbindung von Großheringen zu verbessern. Perspektivisch wäre ein Ausbau der L1061 von Großheringen über Dornburg-Camburg nach Jena wichtig, um die Anbindung der Gemeinde Großheringen an die BAB A4 zu verbessern.

Im Übrigen befindet sich der öffentliche Verkehrsraum (kommunale Straßen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr) in der Gemeinde Großheringen durch erhebliche Investitionen in den vergangenen Jahrzehnten in einem guten Zustand.

Der im Jahr 2010 als Satzung beschlossene und 2011 genehmigte B-Plan Nr. 4 – „Ortsverbindung



Rödigen-Tultewitz/Abschnitt Großheringen“ schafft Planungsrecht für den Neubau (Umverlegung) der Ortsverbindung Rödigen – Tultewitz im zuständigen Bereich der Kommune Großheringen. Somit wird die straßenverkehrliche Anbindung an die geplante Ortsumfahrung (OU) Bad Kösen/Bundesstraße 87 hergestellt. Da im FNP allerdings nur die örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen nachrichtlich übernommen wurden, erfolgte die Abgrenzung der Verkehrsfläche nur als Umriss auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes.

Abbildung 46: Umrissdarstellung der Anbindung B87 / B88<sup>78</sup>

Langfristiges Ziel der Gemeinde Großheringen ist es, eine Brücke über die Saale nördlich von Kaatschen zur verkehrstechnischen Anbindung an die B 87 (Saalequerung) zu errichten. Weitergehende Untersuchungen oder Planungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Entsprechend werden keine Darstellungen im FNP vorgenommen.

### 7.6.2 Bahnanlagen

Alle die vorhandenen Bahnanlagen betreffende Flächen (Streckenverläufe und Bahnhof) wurden als Bahnanlage nachrichtlich in den FNP übernommen. Dies betrifft die regional bedeutsame Schienenverkehrsverbindung Halle/Leipzig – Erfurt sowie die abzweigende Schienenverkehrsverbindung über Jena, Saalfeld und Bamberg nach Nürnberg (die sogenannte Saalbahn) und die ebenfalls in westlicher Richtung abzweigende Schienenverkehrsverbindung über Bad Sulza, Köllda und Sömmerda nach Straußfurt (die sogenannte Pfefferminzbahn).

<sup>77</sup> Straßenbauvorhaben nach Bundesverkehrswegeplan 2030.

<sup>78</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

### 7.6.3 Ruhender Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden die Parkflächen, die auf Grund ihrer Größe und ihres Einzugsbereiches von Bedeutung sind, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken dargestellt.

Zu benennen ist hierbei der von der Gemeinde errichtete Parkplatz am Bahnhof, der insbesondere von Reisenden aber auch den im Umkreis Beschäftigten dient.

Weitere Parkplätze befinden sich im Ortsteil Kaatschen selbst und entlang der Verbindung Kaatschen-Weichau, die über die Saale führt. Die Parkflächen dienen insbesondere zu den Weinfesten dem überörtlichen Besucherverkehr.

Die großen Parkplätze für die Beschäftigten im Unternehmen Viega werden ebenfalls dargestellt.

### 7.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Großheringen liegt im Einzugsbereich der Personenverkehrsgesellschaft (PVG) mbH Weimarer Land, die Großheringen an normalen Arbeitstagen neben dem Schulbusverkehr mit der Linie 285 etwa drei Mal täglich anfährt. Über diese Busverbindung ist Großheringen mit dem Grundzentrum Bad Sulza sowie dem Mittelzentrum Apolda verbunden. Die PVG mbH Weimarer Land ist Mitglied im Verkehrsverbund Mittelthüringen (VMT), sodass über diesen Verkehrsverbund von Apolda aus auch viele andere Städte im Einzugsgebiet des VMT mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können.

Sehr viel attraktiver für Bewohner der Gemeinde Großheringen ist der schienengebundene Personennahverkehr (SPNV). Der Bahnhof in Großheringen ist zentral gelegen und von vielen Gebäuden in der Ortslage – mit Ausnahme des Ortsteils Kaatschen-Weichau – fußläufig erreichbar. Vom Bahnhof in Großheringen können die benachbarten Mittelzentren Apolda und Naumburg zu den üblichen Tageszeiten an Arbeitstagen im

0,5-Stunden-Takt erreicht werden. Die Fahrtzeit beträgt 10 Minuten für die Strecke Großheringen – Apolda und 11 Minuten für die Strecke Großheringen – Naumburg. Ebenfalls vom Bahnhof in Großheringen können die verschiedenen Bahnhöfe im Oberzentrum Jena gleichfalls indirekt erreicht werden, wenngleich die Reisezeiten gelegentlich umstiegsbedingt etwas länger sind.

Darstellungen im FNP werden nicht vorgenommen.

### 7.6.5 Radwege, Wanderwege, sonstige Wege

Die Gemeinde Großheringen durchqueren wichtige touristische Radrouten, wie dem Saale-Radweg, dem Ilmtal-Radweg und der Saale-Unstrut-Elster-Rad-Acht. Darüber hinaus führen auch bedeutende Wanderwege, wie die Weinstraße Saale-Unstrut, ein Weinlehrpfad oder der Weinrosenweg in der Gemarkung Kaatschen durch das Gemeindegebiet. Zum Teil überlagern sich die Wege.

Planungsziel ist, die Wege langfristig zu sichern und die Qualität der Wege zu erhalten oder nach Möglichkeit zu verbessern. Der Saale- und der Ilm-Radweg sind in der Planung dargestellt.

## 7.7 Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur / Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan sind die im Gemeindegebiet bestehenden Flächen für Versorgungsanlagen nachrichtlich dargestellt. Flächen für die Abwasserbeseitigung bestehen im Gemeindegebiet nicht. Neuausweisungen sind nicht geplant.



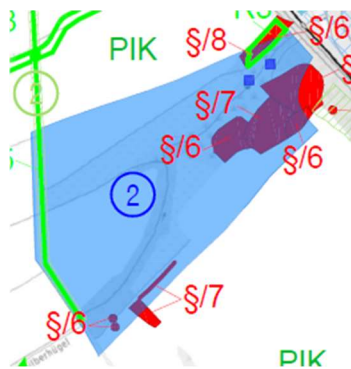
### 7.7.1 Wasser/Abwasser

Die Gemeinde Großheringen liegt wasser- und abwasserseitig im Einzugsgebiet der Apoldaer Wasser GmbH<sup>79</sup>. Die Abwasserentsorgung im Einzugsgebiet betreibt die Apoldaer Wasser GmbH im Auftrag des Abwasserzweckverbandes Apolda. Abwasserseitig ist der zentrale Siedlungsbereich der Gemeinde Großheringen an die zentrale Kläranlage in Bad Sulza angebunden; der Ortsteil Kaatschen-Weichau wird abwasserseitig durch private vollbiologische Kleinkläranlagen entsorgt. In Bezug auf die zentrale Schmutzwasserentsorgung sind nennenswerte Investitionen in absehbarer Zukunft weder beabsichtigt noch erforderlich.

Die Kapazitäten der Regenwasserentsorgung in der Gemeinde Großheringen sind weitgehend erschöpft. Sofern künftig größere Flächenversiegelungen vorgenommen werden, die zu einer nennenswerten Erhöhung des Regenwasseraufkommens führen, sind Erweiterungen der vorhandenen Kapazitäten der Regenwasserableitung erforderlich.

Das Wasserleitungsnetz ist komplett neu und ausreichend dimensioniert, sodass in absehbarer Zukunft nennenswerte Investitionen weder beabsichtigt noch erforderlich sind.

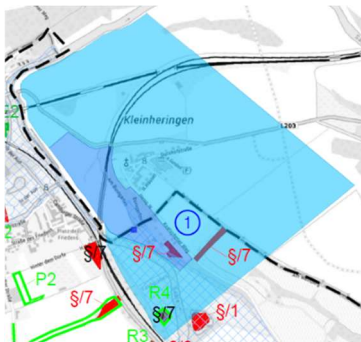
Westlich der Ortslage Großheringen ist der Wasserhochbehälter nachrichtlich dargestellt.



#### **Wasserschutzgebiete** (siehe auch Begründung 7.13.3)

Südlich von Großheringen, entlang des Bachs vom Silberhügel, erstreckt sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet `Stelzengraben Großheringen` mit zwei Gewinnungsanlagen. Die Schutzgebietsausweisung - Trinkwasserschutzzone II und I umfasst dabei das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung.

Abbildung 47: Ausschnitt Beiplan Schutzgebiete TWSG „Stelzengraben Großheringen“<sup>80</sup>



Ein zweites Trinkwasserschutzgebiet befindet sich östlich von Großheringen „Bornwiesen Kaatschen“. Es erstreckt sich über die Landesgrenze hinaus bis nach Sachsen-Anhalt. Es umfasst Flächen der Schutzzone I, II und III.

Abbildung 48: Ausschnitt Beiplan Schutzgebiete TWSG „Bornwiesen Kaatschen“<sup>81</sup>

Für das Trinkwasserschutzgebiet gelten jene Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die mit hinreichender Bestimmtheit im fortgeltenden Schutzgebietsbeschluss enthalten sind. Darüber hinaus kann die Untere Wasserbehörde im Sinne einer Einzelfallentscheidung Verbote anordnen (gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 WHG und § 100 Abs. 1 Satz 2 WHG) oder Befreiungen von Verboten (gemäß §52 Abs. 1 Satz 2 oder 3 WHG) erteilen.

<sup>79</sup>[www.wasserapolda.de](http://www.wasserapolda.de)

<sup>80</sup> LEG Thüringen

<sup>81</sup> LEG Thüringen

**Trinkwasserschutz**

Zone I – Fassungsbereich	Zone II – Engere Schutzzone	Zone III – Weitere Schutzzone
Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen und ihrer unmittelbaren Umgebung vor jeglichen Verunreinigungen und Beeinträchtigungen	Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (zum Beispiel Bakterien, Viren und Wurmeier), die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind	Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen
Mindestens 10 Meter allseitig um einen Brunnen, bei Quellen mindestens 20 Meter in Richtung des ankommenden Grundwassers, bei Karstgrundwasser mindestens 30 Meter	Von der Grenze der Zone I bis zu einer Linie, von der aus das genutzte Grundwasser eine Verweildauer von mindestens 50 Tagen bis zum Eintreffen in der Trinkwassergewinnungsanlage hat	Von der Grenze der Zone II bis zur Grenze des unterirdischen Einzugsgebietes der Fassungsanlage

Für die einzelnen Schutz-zonen gelten graduell abgestufte Beschränkungen oder Verbote, ausgehend vom Fassungs-bereich über die engere zur weiteren Schutzzone, die zu-weilen nochmals unter-gliedert ist.

Abbildung 49: Ziele und Ab-grenzungen der Schutz-zonen (Grundwasser) <sup>82</sup>

**7.7.2 Energie**

Mit Strom und Gas wird die Gemeinde Großheringen durch die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN) bzw. die TEAG Thüringer Energie AG (TEAG)<sup>83</sup> versorgt. Die Energieversorgung ist in der Gemeinde Großheringen ausreichend dimensioniert, sodass auch in diesem Bereich in absehbarer Zukunft nennenswerte Investitionen weder beabsichtigt noch erforderlich sind. Die TEAG betreibt in der Sulzaer Straße in Großheringen eine E-Ladesäule.

Das Umspannwerk für die Gemeinde (von Bad Sulza kommend am Ortseingang Großheringen) sowie die zum Umspannwerk führende Freileitung sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

**7.7.3 Abfallentsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist in Großheringen die Entsorgungsgesellschaft Landkreis Weimar zuständig. Für die Befahrung mit Sammelfahrzeugen ist eine Mindestdurchfahrtsbreite der Straße von 3,55 m erforderlich.

Darstellungen im FNP sind nicht vorzunehmen.

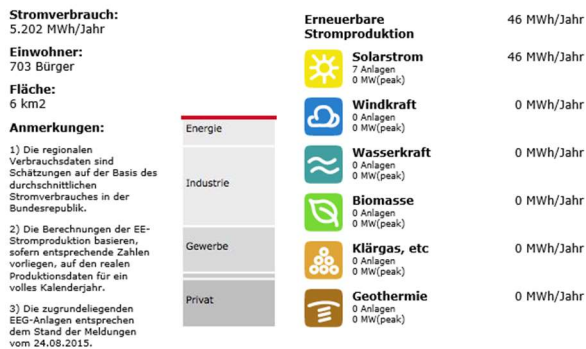
**7.7.4 Regenerative Energieerzeugung**

Zum Stand 24.08.2015 wurde in Großheringen ausschließlich 1% erneuerbarer Strom durch Solarstrom erzeugt. Weitere Potentiale sind künftig zu prüfen.

Darstellungen im FNP erfolgen nicht.

<sup>82</sup> <https://www.bmu.de/themen/wasser-ressourcen-abfall/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasser-schutzgebiete>

<sup>83</sup> [www.thueringer-energienetze.com](http://www.thueringer-energienetze.com) und [www.thueringerenergie.de](http://www.thueringerenergie.de)

Gemeinde  
**GROßHERINGEN**
 **1 % EEG-Strom**
Abbildung 50: Erneuerbare Stromproduktion zum Stand 24.08.2015<sup>84</sup>

## 7.8 Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes dienen insbesondere der wohnungsnahen, siedlungsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung. Sie besitzen zudem wichtige städtebauliche Funktionen, indem sie z.B. den Siedlungsraum gliedern. Besonders ist ihre Bedeutung für den Klima- und Biotopschutz auch innerhalb der bebauten Ortslage hervorzuheben.

Mit der Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan erfolgt deren langfristige Sicherung mit dem Ziel einer integrierten Entwicklung von Siedlung und Freiraum.

Alle in der Planung ausgewiesenen Grünflächen wurden mit einer Zweckbestimmung dargestellt.

### 7.8.1 Parkanlagen, Sport- und Spielplätze

Parkanlagen und Sportplätze bzw. -flächen befinden sich vor allem in der Aue zwischen Viegastraße und Ilm. Diese zentrale Grünfläche stellt für die Bevölkerung das Zentrum der sportlichen Betätigung dar. Hier sind auch Infrastrukturen, wie z.B. das Sanitärgebäude, vorzufinden.

In Kaatschen bietet ein Spielplatz Spielmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung sowie Touristen.

### 7.8.2 Dauerkleingärten und Sonstige Gärten

Dauerkleingärten nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, die dem Kleingartenbegriff aus dem Bundeskleingartengesetz im § 1 Abs. 1 BKleingG entsprechen, sind Gärten, die aufgrund von Pacht- oder ähnlichen Verträgen von Kleingärtnern bewirtschaftet werden und in Anlagen mit gemeinschaftlichen Einrichtungen zusammengefasst sind.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist bei Unterneusulza eine solche Anlage entsprechend gekennzeichnet.

Sonstige Gärten (private Gärten, Hausgärten u.ä.) sowie randliche Begrünungen von Bauflächen sollen erhalten, insbesondere randliche Begrünungen weiterentwickelt werden. Die randlichen Eingrünungen

<sup>84</sup> <http://www.energymap.info/energieregionen/DE/105/123/365/17480.html>

sind als gemeindliches Ziel zu verstehen, um den mit der Inanspruchnahme neuer Bauflächen verbundenen, unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren.

Konkrete Neudarstellungen von Dauerkleingärten, sonstigen Gärten oder randliche Begrünungen sind in der Planzeichnung nicht enthalten, so dass der Bestand dargestellt wird.

### 7.8.3 Verkehrsbegleitgrün

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, denen keine Schutz-, Pflege- oder Entwicklungsfunktion zukommt, werden mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün dargestellt.

### 7.8.4 Friedhöfe

Friedhöfe gibt es in Unterneusulza, Großheringen und Kaatschen. Die Kapazitäten der Friedhöfe in der Gemeinde Großheringen sind, auch unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, ausreichend.

Die Friedhöfe werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung dargestellt.

## 7.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Ilm mündet in Großheringen in die Saale; diese beiden Flüsse (beide Gewässer I. Ordnung) sowie verschiedene andere Wasserflächen sind prägend für das Gemeindegebiet.

Als Gewässer II. Ordnung sind der Faulgraben, der Bach vom Silberhügel und der Lachstedter Bach vertreten, welche zumeist nur periodisch oder bei Starkregen Wasser führen und in die Saale einleiten.

Die Gewässer I. Ordnung unterliegen der Unterhaltungspflicht durch den Freistaat Thüringen, die Gewässer II. Ordnung sind durch die Gemeinde zu unterhalten.

Südöstlich der Ortslage Großheringen sowie nördlich von Unterneusulza befinden sich zudem zwei Quellen.

Kleinere Standgewässer (< 1 ha) gibt es in der Ilmaue bei Großheringen; von diesen drei angelegten Teichen sind mittlerweile zwei verlandet – hier hat sich ein ökologisch wertvoller Schilflebensraum etabliert.

Die Kiesgrube Kaatschen (Nutzung als Fischteich), unmittelbar angrenzend an der Saale, ist als Teich ausgebildet. Bei Weichau ist zudem als Besonderheit ein Altarm der Saale vorzufinden, aufgeteilt in ein kleines und ein großes Altwasser.

Alle Wasserflächen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

### Überschwemmungsgebiete (siehe auch Begründung 7.13.2)

Für Saale und Ilm sind Überschwemmungsgebiete (ÜSG) ausgewiesen, die Gewässer sind dem Auen- und Feuchtverbundsystem zugeordnet:

- ÜSG: Ilm von Tiefurt bis Bad Sulza sowie Saale / Ilm in der Gemeinde Großheringen (2008 mittels Rechtsverordnung gesichert, StAnz. 12/2008, S. 445-446) und
- ÜSG: Saale / Ilm in der Gemeinde Großheringen (2006 mittels Rechtsverordnung gesichert, StAnz. 30/2006, S. 1152-1153).

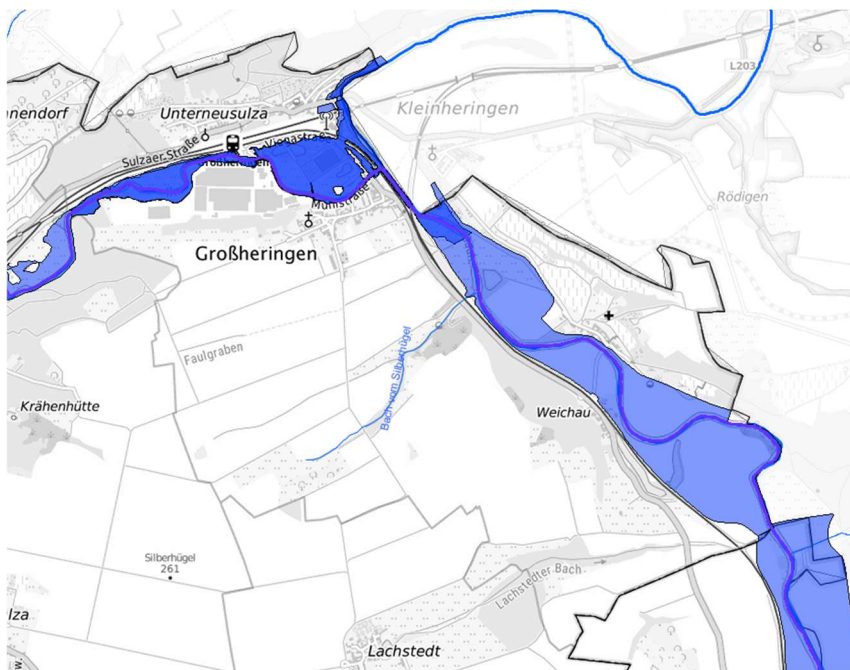


Abbildung 51: Ausschnitt Karte Überschwemmungsgebiete<sup>85</sup>

Die gesetzlichen Grundlagen für die Feststellung von Überschwemmungsgebieten sind der § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der § 66 des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG).

Aus § 76 Abs. 2 WHG ergibt sich die Pflicht zur Ausweisung bzw. vorläufigen Sicherung von Überschwemmungsgebieten für die Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete laut EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie).

Überschwemmungsgebiete werden von der oberen Wasserbehörde im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz durch Rechtsverordnung (RVO) festgestellt.

Bei der Beschreibung eines Überschwemmungsgebietes ist im Regelfall ein Hochwasserereignis zu Grunde zu legen, mit dem durchschnittlich einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ100). Dieses Ereignis wird als maßgebendes Hochwasser bezeichnet.

Unbebaute wie auch bebaute Bereiche von Großheringen und Weichau-Kaatschen liegen innerhalb der ÜSG.

## 7.10 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaftliche Nutzflächen haben einen Anteil von 76 % an der Gesamtfläche des Plangebietes (siehe hierzu 2.3 der Begründung).

Die Flächen werden vollständig als Grünland genutzt. Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft wurden die Anlagen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nicht als gesonderte Baufläche dargestellt. Da es sich um privilegierte Vorhaben handelt, ist die Zulässigkeit nach § 35 BauGB gegeben.

Als bestehende Kleinstrukturen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen werden im Flächennutzungsplan Feldgehölze als Waldflächen dargestellt (gem. § 2 Abs.2 ThürWaldG gehören Feldgehölze zu Wald).

17 % der Gemarkungsfläche besteht aus Wald im Sinne des ThürWaldG (siehe hierzu 2.3 der Begründung). Gemäß § 2 Abs.1 ThürWaldG ist „Wald...jede Grundfläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt und durch ihre Größe geeignet sowie dazu bestimmt ist, die folgenden Nutz-, Schutz-

<sup>85</sup> Kartendienste TLUBN,



und Erholungsfunktionen zu übernehmen, insbesondere

1. der Holzproduktion zu dienen
2. die günstigen Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Luftreinhaltung zu steigern
3. der heimischen Tier- und Pflanzenwelt einen Lebensraum zu bieten oder
4. der Erholung für die Bevölkerung gerecht zu werden.“

Gemäß § 2 Abs.2 ThürWaldG gehören zum Wald auch „Waldblößen, Waldwege, Waldeinteilungs- und sicherungstreifen, Leitungstrassen, Waldwiesen, Wildäsungsflächen und Holzlagerplätze im Wald, von Wald umschlossene Teiche, Moore und Heiden, Gräben und andere Flächen wie Feldgehölze...“

Die Flächen, welche die Funktionen nach dem ThürWaldG übernehmen, wurden nachrichtlich in der Planung dargestellt. Weiträumige Waldbestände kommen in der Gemarkung nicht vor, Waldreste bestehen vorrangig auf stark geneigten Hängen, Hangkanten und entlang der Nebentälern.

Landwirtschaft ist die zielgerichtete Herstellung von pflanzlichen oder tierischen Erzeugnissen auf einer zu diesem Zweck bewirtschafteten Fläche. Nach § 201 BauGB ist der Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung zuzuordnen, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Darüber hinaus werden die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei zur Landwirtschaft gerechnet.

Landwirtschaftliche Nutzung findet in unterschiedlichen Intensitäten statt, u.a. in Abhängigkeit von Bodeneignung und Gelände. Größere, wenig strukturierte Ackerschläge erstrecken sich deshalb auf den Plateaulagen südlich von Großheringen, kleinere Flächen sind in den Flussauen vertreten. Eine Wiesen- und Weidewirtschaft (Grünland) findet vorrangig in Auen und kleinflächig an Ortsrändern oder hängigeren Lagen statt. Als Besonderheit der Bewirtschaftung sind die Weinberge und Terrassen am Südwest exponierten Saalehang bei Kaatschen aufzuführen.

### **7.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit der Darstellung neuer Bauflächen werden – sofern es sich nicht um Gebiete gem. §§ 13a und b BauGB handelt – grundsätzlich künftige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft finden in der Flächennutzungsplanung durch § 1a BauGB Berücksichtigung.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist in § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020) geregelt. Dieser besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Gemäß § 7 Abs.3 Pkt.6 ThürNatG können, sofern Beeinträchtigungen nicht oder nicht vollständig ausgeglichen werden können und auch Ersatzmaßnahmen nicht durchführbar oder nicht zweckmäßig sind, Ersatzzahlungen entrichtet werden.

Ein Eingriff liegt vor, wenn eine Änderung der Gestalt ist oder die Nutzung von Flächen mit der Folge vorgenommen wird, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden kann. Für die Eingriffe, die ein Bebauungsplan vorbereitet, sind die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Ausweisung von Bauflächen besteht vor allem die Neuversiegelung als ausgleichender Konflikt. In Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit der Standorte ist die Eingriffsintensität durch Versiegelung unterschiedlich zu bewerten.

Die mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes zusätzlich dargestellten Eingriffsflächen werden im Rahmen der Erstellung des hier beigefügten Umweltberichtes bewertet und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt. Diese werden in den Flächennutzungsplan integriert.



Es handelt sich dabei um die folgenden Maßnahmen:

Maßnahmen - verbindliche Bauleitplanung	Umfang	Darstellung	
<b>B-Plan Nr. 1</b> - 1. Änderung	E1 Baumreihe entlang des Ilm-Radwanderweges	50 Bäume	FNP, Beiplan: als Maßnahme
Industriegebiet Großheringen	E2 Entsiegelung einer Fläche am ehem. Lokschuppen	0,40 ha	FNP, Beiplan: als Maßnahme
	Nr. 3 Ausgleichsflächen - Renaturierung als Feuchtbiotope	2 Gewässer	FNP, Beiplan: als Maßnahme
	Anpflanzflächen, Erhaltung Waldfläche	---	FNP: als Grün-/ Waldfläche
<b>B-Plan Nr. 2</b> - 1. Änderung	Erhalt/Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und		
Wohngebiet Am Rehehäuser Berge	Hecken, extensive Wiesen	1,57 ha	FNP, Beiplan: als Maßnahme
<b>B-Plan Nr. 3</b> - 1. Änderung	A1 Grünland	4,30 ha	FNP, Beiplan: als Maßnahme
1. Erweiterung Industriegebiet Großheringen	A2 Wald	1,18 ha	FNP, Beiplan: als Maßnahme
	A3 Böschungsfäche - Sukzession	1,00 ha	FNP, Beiplan: als Maßnahme
<b>B-Plan Nr. 4</b>	A1 Entsiegelung, Renaturierung	ohne Darstellung	
Ortsverbindung Rödigen-Tulwitz	A2, E1, G1, G5 straßenbegeleitende Begrünungen (teils Gem. Kleinheringen)		
Maßnahmenpool	Umfang		
<b>P = Pflanzung: Bäume, Sträucher, Hecken einschl. Krautsaum</b>			
<b>P1</b>	Eingrünung GI - Nord (einschl. Wall) Zuordnung zu <b>BP Nr. 5 - GI / Zufahrt</b>	1,77 ha	
<b>P2</b>	Grünfläche WA – Am Mühlholze Zuordnung zu <b>BP Nr. 5 - WA</b>	0,39 ha	
<b>P3</b>	Eingrünung GI - Süd, Faulgraben einschl. Grünflächen Zuordnung zu <b>BP Nr. 5 - GI / Zufahrt</b>	3,05 ha	
<b>P4</b>	Baumreihe - Wirtschaftsweg Großheringen Breite 8-10 m	0,54 ha	
<b>P5</b>	Baumreihe - Wirtschaftsweg Großheringen Breite 8-10 m	0,50 ha	
<b>P6</b>	Hecke, Baumreihe - Wirtschaftsweg Weichau Breite 8-10 m	0,83 ha	
		<b>7,07 ha</b>	
<b>R = Revitalisierung: Nachpflanzung, Entbuschung/Freistellen/Rückschnitt, Erstpflege etc.</b>			
<b>R1</b>	Streuobstbestand Unterneusulza	0,23 ha	
<b>R2</b>	Streuobstwiese Großheringen, Ilmaue (Berücksichtigung Lage im ÜSG)	0,33 ha	
<b>R3</b>	Trockenrasen Großheringen	0,34 ha	
<b>R4</b>	Streuobstwiese Großheringen, Saaleaue (Berücksichtigung Lage im ÜSG)	0,22 ha	
<b>R5</b>	Obstbaumalle Großheringen	0,80 ha	

	Breite ca. 10 m	
R6	Streuobstbestand Großheringen	1,24 ha
R7	Streuobstwiese Kaatschen	0,24 ha
R8	Streuobstwiese Friedhof Kaatschen	0,18 ha
R9	Streuobstbestand Weinberg Kaatschen	0,29 ha
		<b>3,87 ha</b>
<b>AS = Artenschutz: Anbringen von Nisthilfen, Tierkästen, etc.</b>		
AS1	Lokschuppen Großheringen	ohne Bilanzierung / Darstellung
<b>PIK = Acker: Anlage von Brachen, Blühsäume, Feldlerchenfenster, etc.</b>		
PIK	weiträumige Ackerflächen der Plateaulagen	ohne Bilanzierung, Darstellung

(PIK = Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen)

Tabelle 21: Zusammenstellung der bereits gesicherten und geplanten Kompensationsmaßnahmen<sup>86</sup>

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Gesamtheit der hier aufgeführten Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen werden können. Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 7.12 Kennzeichnungen gemäß § 5 Abs.3 BauGB: Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB sollen die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Dabei sind die Altlastenverdachtsstandorte entsprechend nachfolgender Kriterien zu differenzieren:

Auf Verdachtsflächen, die außerhalb von für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen liegen, erstreckt sich die Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB nicht.

Bei den Verdachtsflächen, die in für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen liegen, ist zu prüfen, ob eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen vorliegt. Nur in diesem Fall wird die Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr.3 BauGB ausgelöst.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich die folgenden Altlastenverdachtsflächen:

Für die Gemeinde Großheringen ergab die Abfrage im Thüringern Altlasteninformationssystem (THALIS) folgende Auskunft:

THALIS-Nr.: 14158    Altablagerung im Ortsteil Kaatschen

- Gemarkung Kaatschen; Flur 3; Flurstück 253/11
- Flächengröße 1.289 m<sup>2</sup>
- Aktiver Status (Ersterfassung, weitere Untersuchungen notwendig)
- Auffüllung eines ehemaligen Saalearms
- Stoffinventar: Siedlungsabfälle, Hausmüll, Sperrmüll, Metall-Schrott, Bauschutt
- die Fläche wurde rekultiviert, Nutzung als Grünland; keine weiteren Angaben über Nutzungsdauer bzw. sonstige Hinweise bzgl. Geschichte, Verursacher etc.

→ **Keine Kennzeichnungspflicht**, da keine bauliche Nachnutzung geplant

<sup>86</sup> Umweltbericht April 2022, LEG Thüringen

**THALIS-Nr.: 14159** Altstandort im Ortsteil Großheringen

- Gemarkung Großheringen; Flur 2; Flurstück 263/2
- Spähnelagerplatz ehem. Weimar-Werk
- Flächengröße 100 m<sup>2</sup> (reiner Lagerplatz)
- Aktiver Status (Ersterfassung & Sanierung)
- Aktuelle Nutzung durch VIEGA GmbH & Co. KG
- Sanierungsmaßnahmen (Dekontamination aufgrund MKW Schaden) in Form von Bodenaustausch

Hierzu wird angemerkt, dass im Zuge der Aufstellung des FNP die Löschung des Altstandortes mit Vorlage erforderlicher Unterlagen der Sanierungsmaßnahme beantragt und im Register beglichen werden kann. Der Antrag ist an die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu stellen.

→ **Keine Kennzeichnungspflicht**, saniert und Nachnutzung erfolgt

**THALIS-Nr.: 14160** Altstandort im Ortsteil Großheringen

- Gemarkung Großheringen; Flur 3; Flurstück 553/0
- Flächengröße 2.684 m<sup>2</sup>
- ehem. Umspannwerk (Trafo- und Umformstation)
- Nutzung als Trafostation Energiekombinat Halle 1931 - 1991
- Nutzung Trafostation MEAG 1991 - 1995
- Aktiver Status (Ersterfassung, weitere Untersuchungen notwendig)
- keine weiteren Angaben über Nutzungsdauer bzw. sonstige Hinweise bzgl. Geschichte, Umgang mit Gefahrstoffen etc.

→ **Kennzeichnungspflicht**



Abbildung 52: Ausschnitt FNP<sup>87</sup>

**THALIS-Nr.: 14161** Altstandort Ortsteil Großheringen

- Gemarkung Großheringen; Flur I; Flurstück 21/1
- Flächengröße 347 m<sup>2</sup>
- ehem. Tankstelle und Werkstatt/aktuell privat genutzt
- Verursacher: ehem. LPG Niedertrebra (1953 - 1990)
- das Gebäude wurde für kleinere Reparaturen sowie zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt
- Dieselbehälter wurde entgast und entsorgt (Zertifikat liegt bei Agrargenossenschaft Niedertrebra vor)
- 1996 wurde das Grundstück verkauft
- keine weiteren Angaben über Nutzungsdauer bzw. sonstige Hinweise bzgl. Geschichte, Umgang mit Gefahrstoffen etc.

→ **Kennzeichnungspflicht**



Abbildung 53: Ausschnitt FNP<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

<sup>88</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

### 7.13 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs.4 und 4a BauGB

Gemäß § 5 Abs.4 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Planungen und sonstige Regelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen gekennzeichnet werden.

Gemäß § 5 Abs.4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.2 WHG und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.3 WHG sowie als Risikogebiete des § 73 Abs.1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden.

#### 7.13.1 Bau- und Bodendenkmale

##### → Denkmalensemble, Einzeldenkmale

Der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmale und der Bodendenkmale ist lt. § 4 ThürDSchG nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalsbuch eingetragen sind. Nach § 24 ThürDSchG gehört die systematische Aufnahme der Kulturdenkmale zu den Aufgaben des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie. Generell ist zu beachten, dass die Denkmalinventarisierung eine dauerhafte Arbeitsaufgabe bleibt. Zum aktuellen Arbeitsstand können Ergänzungen erforderlich werden, zum Beispiel durch den Aufschluss bisher nicht sichtbarer Befunde oder die Aufnahme von Objekten aus jüngeren Zeitschichten.

Bei den Denkmalensembles ist zu beachten, dass nicht allein die Gebäude und unmittelbar zugehörige bauliche Anlagen den Zeugniswert ausmachen, sondern auch Elemente wie Großgrün, Stadtböden, Einfriedungen, die Wirkung der Dachebene, Straßen- und Platzräume, das Ortsbild und anderes mehr unmittelbar das zugehörige Erscheinungsbild bilden.

Veränderungen an Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Konkrete Auswirkungen von Bebauungsplänen sind in der weiteren Planung zu prüfen, negative Veränderungen für Kulturdenkmale und ihre Umgebung weitmöglich zu vermeiden. Ein größeres Augenmerk ist auf die Entwicklung von Innenbereichen zu legen um die vorhandenen Qualitäten des Bestandes weiterhin zu erhalten und zu stärken. Ziel soll es sein, die Charakteristik und Identität der Orte, die wesentlich durch den Denkmalbestand und weitere erhaltenswerte Bausubstanz geprägt werden, zu bewahren.

**Anzumerken ist, dass die Gemeinde hierzu die folgende rechtliche Auffassung vertritt:<sup>89</sup>**

Auf der 1993 veröffentlichten „vorläufigen“ Denkmalliste waren zahlreiche Objekte aufgeführt, deren Denkmaleigenschaft strittig ist.

Eine Denkmaleinstufung ist für Eigentümer ein in dessen Rechte eingreifender Verwaltungsakt, der einer Anhörung bedarf (§28 VwVfG), was nach 29 Jahren noch aussteht, so dass ein Vorläufigkeitsstatus nicht mehr begründbar ist.

---

<sup>89</sup> Schreiben der Gemeinde Großheringen vom 26.04.2022 an die LEG Thüringen

Denkmalliste: <sup>90</sup>	Lage	offizielle Bezeichnung
<b>Großheringen</b>		
<b>Einzeldenkmal</b>	Kirchgasse	Kirche einschl. Ausstattung und Kirchhof
	Camburger Straße	Brücke „Salzbrücke“ (überdachte Holzbrücke)
	Straße des Friedens 9	Tor und Portal
	Straße des Friedens 10	Gehöft (ehem. Pfarrei)
	Straße des Friedens 14	Gehöft
	Straße des Friedens 16	Gehöft
	Straße des Friedens 17	Tor und Portal einschl. Tor- und Türflügel
	Straße der Genossenschaft 2	Gehöft
	Platz des Friedens	Waidmühlstein
<b>Kaatschen</b>		
<b>Einzeldenkmal</b>	Weinbergstraße 3	Gehöft
	Weinbergstraße 7 (ehem. 6)	Hofmauer, Tor, Portal
	Weinbergstraße 13	Gehöft
<b>Weichau</b>		
<b>Einzeldenkmal</b>	Jenaer Straße 1	Wohnhaus
	Jenaer Straße 8	Gehöft
	Jenaer Straße 12	Gehöft
	Jenaer Straße 14	Gehöft
<b>Denkmalensemble</b>	Ortslage mit folgenden Bestandteilen	Jenaer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14



Zur Übersichtlichkeit wurde in die Planzeichnung zum FNP ausschließlich das Denkmalensemble im Ortsteil Weichau nachrichtlich übernommen.

Abbildung 54: Ausschnitt FNP Denkmalensemble Weichau<sup>91</sup>

<sup>90</sup> [www.weimarerland.de](http://www.weimarerland.de) – Denkmalliste 2019

<sup>91</sup> Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

### Archäologische Relevanzgebiete

Teile der Gemeinde Großheringen befinden sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Hierbei handelt es sich um Jungsteinzeitliche Siedlungen jeweils im Bereich der Ortsrandlagen.

Im FNP wurde die folgende Kennzeichnung vorgenommen:



Abbildung 55: Ausschnitt FNP Archäologische Relevanzbereiche<sup>92</sup>

### 7.13.2 Überschwemmungsgebiete

Gem. § 5 Abs. 4a BauGB werden die folgenden festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.2 des WHG nachrichtlich in die Planung übernommen (siehe auch Begründung 7.9)

- ÜSG: Ilm von Tiefurt bis Bad Sulza sowie Saale / Ilm in der Gemeinde Großheringen (2008 mittels Rechtsverordnung gesichert, StAnz. 12/2008, S. 445-446) und
- ÜSG: Saale / Ilm in der Gemeinde Großheringen (2006 mittels Rechtsverordnung gesichert, StAnz. 30/2006, S. 1152-1153).

### 7.13.3 Schutzausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Thüringer Naturschutzgesetz und Wasserhaushaltsgesetz

Folgende Schutzgebietsausweisungen wurden in den FNP nachrichtlich übernommen:<sup>93</sup>

⇒ **Wasserschutzgebiete** (siehe auch Begründung 7.7.1)

Südlich von Großheringen, entlang des Bachs vom Silberhügel, erstreckt sich das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet `Stelzengraben Großheringen` mit zwei Gewinnungsanlagen. Die Schutzgebietsausweisung - Trinkwasserschutzzone II und I umfasst dabei das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung.

Ein zweites Trinkwasserschutzgebiet befindet sich östlich von Großheringen „Bornwiesen Kaatschen“. Es erstreckt sich über die Landesgrenze hinaus bis nach Sachsen-Anhalt. Es umfasst Flächen der Schutzzone I, II und III.

⇒ **Gesetzlich geschützte Biotope**

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft mit besonderer Lebensraumfunktion sind gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz). Folgende Biotoptypen sind im Gemeindegebiet vertreten, welche dem

<sup>92</sup> Stellungnahme TLDA zum Vorentwurf; Gemeinde Großheringen, LEG Thüringen

<sup>93</sup> Kartendienste des TLUBN (tlug-jena.de), Internetseite: Geoproxy



Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG unterliegen:

- Kleine Standgewässer
- Kleines/Großes Altwasser
- Fluss, strukturreich
- Geschützte Staudenflur, trockenwarm
- Sumpfhochstaudenflur
- Trocken-/Halbtrockenrasen
- Streuobstbestände
- Trockengebüsch
- Gebüsch auf Feucht-/Naßstandort
- Lesesteinhaufen
- Lockergesteinsgrube (mit Bewuchs)

Gemäß § 20 ThürNatG `Horstschutz` stehen Bruffelsen und Horstbäume von Großvögeln wie dem Rotmilan unter Schutz. Dies betrifft die unmittelbare Lebensstätte sowie einen Umkreis von 100 m, in denen keine Beeinträchtigungen oder wesentliche Veränderungen vorgenommen werden dürfen.

⇒ *Geschützte Landschaftsbestandteile*

Mittels Rechtsverordnung sind im Gemeindegebiet von Großheringen außerdem die Landschaftsbestandteile (gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. §§ 9, 14 ThürNatG)

- Geschützter Landschaftsbestandteil „GLB Gemeindeberg“ sowie
- Naturdenkmal „ND Altwasser der Saale bei Weichau“

unter Schutz gestellt. Daneben sind Alleen außerhalb des Waldes und linienhafte Anpflanzungen wie Hecken und einseitige Baumreihen (festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Mindestlänge 50 m) als Landschaftsbestandteil geschützt, ohne dass es einer besonderen Ausweisung bedarf.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen oder Nutzungsintensivierungen sind diese geschützten Lebensräume zu berücksichtigen.

Alle Schutzausweisungen wurden in den FNP nachrichtlich übernommen (siehe auch Beiplan Schutzgebiete und Maßnahmen)

## 8 Rechtsgrundlagen

(Gesetze, Verordnungen, Bekanntmachungen)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Bekanntmachung der letzten Änderung am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S.49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – **ThürKO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert.

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -**ThürNatG**-) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Thüringer Wassergesetz (**ThürWG**) vom 18. Mai 2019, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**ThürBodSchG**) vom 16.12.2003 (GVBl. S.511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert.

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – **ThürDSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (**ThürVermGeoG**) vom 16. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760).

Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Thüringer Waldgesetz - **ThürWaldG** -) vom 6. August 1993 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2019 (GVBl. S. 414).

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (**ThürNRG**) vom 22. Dezember 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. S. 149).

1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – **TA Luft**) vom 24.07.2002, GMBI. 2002, S. 511.

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**) vom 26.08.1998, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt 49. Jg., 1998, Nr. 26., S. 503-515,

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Thüringer Landesplanungsgesetz (**ThürLPIG**) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762).

Bundeskleingartengesetz (**BKleingG**) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

**DIN 18005-1** „Schallschutz im Städtebau“

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - **16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

Geruchsimmisions-Richtlinie (**GIRL**) in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008.

Thüringer Straßengesetz (**ThürStrG**) vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert durch Artikel 45 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 763).

Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).

## 9 Quellen

- Bundesagentur für Arbeit (2019) Arbeitsmarkt kommunal für die Gemeinde Großheringen (Stichtag: jeweils 30.06.), [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de)
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.): Breitbandatlas, Stand: 18.11.2019; [www.bmvi.de](http://www.bmvi.de)
- Bundesverkehrswegeplan 2030.
- <https://grossheringen.eu/Wissenswertes/wissenswertes.html>
- <https://weimarerland.de/datei/anzeigen/id/2347,31/denkmalliste2019.pdf>
- <https://weimarerland.de/bildung/index.html>
- LEP Thüringen 2025
- Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (2013) Kleinräumige Bevölkerungsprognose für alle Gemeinde der Planungsregion Ostthüringen, S. 22
- RAG Weimarer Land – Mittelthüringen, Regionale Entwicklungsstrategie 2014 – 2020, Mai 2015, aktualisiert 2019/2020, insbes. Seiten 3, 36 und 37 ff
- Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (2011/2019) Regionalplan Mittelthüringen
- Städtebauliche Lärmfibel Online; Beiblatt zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“; [www.staedtebauliche-laermfibel.de](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de)
- LEG Thüringen i.A. der Gemeinde Großheringen (2020): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Großheringen.
- GFL i.A. Landratsamt Apolda 1995: Landschaftsplan „Unteres Ilmtal“ - Gemarkung Großheringen
- Blum et. al.: Städtebauliche Verdichtung und ihre Bewertung; Schriftenreihe des BMBau 01.067, Bonn 1979, S. 47. Stichprobenartige Überprüfungen an verschiedenen Immobilien der LEG Thüringen in der jüngeren Vergangenheit haben die Ergebnisse der Studie aus dem Jahr 1979 grundsätzlich bestätigt.

- Stellungnahme der Gemeinde zum 1. Entwurf Änderung des Regionalplans
- Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft 2014 – Produktionsintegrierte Kompensation (PIK) Maßnahmvorschläge
- Thüringer Landesamt für Statistik (2020) Bevölkerung der Gemeinde Großheringen nach Geschlecht (Stand: 30.06.2019); Fläche der Gemeinde Großheringen (Stand: 31.12.2018) , [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de); Karte ohne Maßstab (2020)
- Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014) Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP Thüringen 2025) – Thüringen im Wandel, S. 10 ff; S. 26 ff; S. 75 F; S. 98;
- Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (2014) Demographiebericht 2013: Teil 1 – Bevölkerungsentwicklung des Freistaates und seiner Teilregionen, S. 9
- Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (2018) Glasfaserstrategie für den Freistaat Thüringen, [www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)
- Web-Seiten: [www.wasserapolda.de](http://www.wasserapolda.de); [www.thueringer-energienetze.com](http://www.thueringer-energienetze.com); [www.thueringerenergie.de](http://www.thueringerenergie.de); [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de); [www.regionalplanung.thueringen.de](http://www.regionalplanung.thueringen.de); Internetseite: TLUBN, Umwelt regional; Geoproxy; Wikipedia; [www.viega.de](http://www.viega.de); [www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de)





**Bearbeitung:**

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

[www.leg-thueringen.de](http://www.leg-thueringen.de)