

# Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“

Entwurf (Stand Juni 2019)

- Begründung -

Bearbeitung:  
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH  
Abt. Stadt- u. Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt



STADT  
**SAALFELD**  
SAALE  
Stadtplanungsamt

## - BEGRÜNDUNG -

### Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	2
2.	Erforderlichkeit des Bebauungsplans.....	2
3.	Verfahrensstand.....	3
4.	Geltungsbereich .....	5
5.	Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen .....	6
	5.1 Landes- und Regionalplanung .....	6
	5.2 Flächennutzungsplan.....	7
	5.3 Bestehende Fachplanungen.....	8
6.	Bestand.....	10
	6.1 Lage und Vorhandene Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche.....	10
	6.2 Flora / Fauna .....	10
	6.3 Erschließung .....	10
	6.4 Gas / Elektroenergie .....	10
	6.5 Trink- und Löschwasser.....	11
	6.6 Abwasser .....	11
	6.7 Geologie und Versickerungsfähigkeit .....	11
	6.8 Schutzgebiete .....	12
	6.9 Archäologie.....	12
7.	Eigentumsverhältnisse .....	12
8.	Allgemeine Ziele .....	13
9.	Planungs-/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
	9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
	9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
	9.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) .....	15
	9.4 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO) .....	15
	9.5 Nebenanlagen .....	17
	9.6 Stellplätze/Garagen.....	17

9.7	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB).....	17
9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) .....	17
9.9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	18
9.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	19
9.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
10.	Ver- und Entsorgung.....	20
11.	Flächenbilanz .....	22
12.	Mögliche Auswirkungen der Planung.....	22
13.	Hinweise .....	23
14.	Quellenverzeichnis .....	25

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Plangebiet, Blick von Chr.-Wagner-Straße nach Südosten .....	2
Abbildung 2: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss Nr. 45/2013 .....	3
Abbildung 3: Geltungsbereich des Vorentwurfs 2015 .....	3
Abbildung 4: Ausschnitt FNP .....	7
Abbildung 5: B-Plan Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“; Ausschnitt Planzeichnung .....	8
Abbildung 6: B-Plan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“; Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss .....	9
Abbildung 7: B-Plans Nr. 48 „Rudolstädter Straße“; Übersichtsplan .....	9
Abbildung 8: Anbindung Plangebiet an B281; schematische Darstellung .....	16

---

## 1. VORBEMERKUNG

---

Die Stadt Saalfeld verfügt derzeit nicht mehr über ein ausreichendes, der anhaltenden Nachfrage gerecht werdendes Angebot an attraktiven Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Am Standort Graba war bereits zwischen 1995 und 2000 südlich des jetzigen Plangebietes gemeinsam durch Stadt und LEG Thüringen ein erstes Wohngebiet neu entwickelt worden, mittlerweile ein attraktiver und nachgefragter Eigenheimstandort. Ausgehend von dieser Erfahrung und basierend auf anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnbauflächen hat die Stadt Saalfeld 2013 mit „Graba II“ eine weitere Wohnbaulandentwicklung eingeleitet.

---

## 2. ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANS

---

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

Das Gebiet befindet sich weitestgehend auf landwirtschaftlich genutzter Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um die Nutzung der Fläche als Wohngebiet zu ermöglichen, ist es zwingend erforderlich, Planungsrecht, Grundstücksverfügbarkeit und Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen. Das Ziel, die förmlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zu schaffen, ist nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erreichbar.

Mit der hier vorliegenden Planung sollen dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen werden. Dazu wurden die erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Punkt 1 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag an die LEG Thüringen übertragen.



Abbildung 1: Plangebiet, Blick von Chr.-Wagner-Straße nach Südosten

### 3. VERFAHRENSSTAND

Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 45/2013 vom 24.04.2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ beschlossen und das Verfahren eingeleitet. Zur Sicherung der Planung wurden in der gleichen Sitzung vom Stadtrat der Erlass sowohl einer Satzung über eine Veränderungssperre (Beschluss-Nr. 47/2013) als auch einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Beschluss-Nr. 48/2013) beschlossen.

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat am 11.11.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 gebilligt (Beschluss-Nr. 115/2014). Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurde anschließend vom 21. Dezember 2015 bis 22. Januar 2016 durchgeführt.

Eine Unterbrechung des Planverfahrens war der fachlichen Auseinandersetzung mit den zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Forderungen geschuldet. Zwischenzeitlich wurden die Bebauungsplaninhalte soweit präzisiert, dass die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB durchgeführt werden können.

Das Prüfergebnis der vorgebrachten Anregungen wurde in der Stadtratsitzung am 10.07.2019 beschlossen sowie der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis bestimmt.

#### Beschlusslage

Die Stadt Saalfeld hat mit Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2013 die planungsrechtliche Sicherung zur Entwicklung von Wohnbauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser beschlossen. Das Plangebiet geht dabei nördlich über die Christian-Wagner-Straße hinaus und reicht bis an die bestehende B281 (Rudolstädter Straße) heran.

Mit der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen nur über einen Teilbereich getroffen. Mit Beschluss vom 11.11.2015 hat der Stadtrat den Vorentwurf entsprechend gebilligt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren zu den Planinhalten beschlossen.

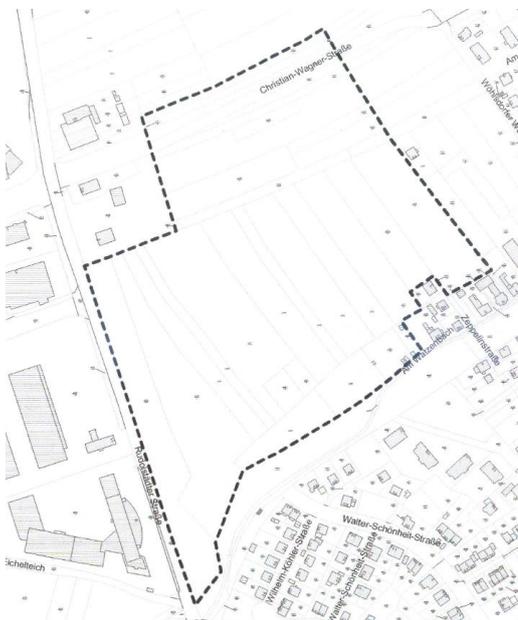


Abbildung 2: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss Nr. 45/2013



Abbildung 3: Geltungsbereich des Vorentwurfs 2015

Der nunmehr vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst den Festsetzungsbereich des Vorentwurfes. Es ist Planungswille der Stadt, den Geltungsbereich für eine Wohngebietentwicklung vorerst für diesen Bereich festzulegen. Demzufolge ist zum heutigen Stand nördlich der

Christian-Wagner-Straße - so wie im Flächennutzungsplan dargestellt - keine Wohngebietsentwicklung mehr Planungsziel, ebenso ist es stadtplanerisches Ziel, bis zur Rudolstädter Straße B 281 eine Entwicklung für eingeschränktes Gewerbe zu ermöglichen. Langfristig ist eine Weiterentwicklung von Wohnbauflächen in östliche Richtung zum Wöhlsdorfer Weg zu prüfen.

Für eine eindeutige Beschlusslage zu den Planungszielen wird mit Beschluss des Stadtrates über die Billigung und Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes auch beschlossen, dass der Aufstellungsbeschluss Nr. 45 / 2013 hinsichtlich seines Geltungsbereiches entsprechend dem jetzigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 angepasst wird.

---

## 4. GELTUNGSBEREICH

---

### 1. Teilgeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Saalfeld im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Graba.

Der Geltungsbereich wird räumlich umgrenzt:

im Norden: durch die Christian-Wagner-Straße,

im Osten: durch das Grundstück Am Watzenbach 4/4a (Flurstück 4479/5, 4480),

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Am Watzenbach 6 - 10 und die sich daran westlich anschließenden Garten- und Grünlandflächen und

im Westen: durch landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Grundstück der Straßenmeisterei Saalfeld (Rudolstädter Straße 2/2a).

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ wird der an dessen nördlicher Grenze gelegene rechtskräftige B-Plan Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“ teilweise überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss von 2013 umfasst sowohl die nach FNP vorgesehene neue Wohnbaulandentwicklung im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Graba als auch die nach FNP gemischte Baufläche östlich der Rudolstädter Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 9,6 ha. Das Plangebiet des Vorentwurfes wurde hingegen auf die Wohnbaulandentwicklung beschränkt und umfasste mit ca. 7,1 ha etwa 74 % des Aufstellungsgeltungsbereichs. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der aktuellen Planungsziele zu ändern (siehe Punkt 3).

Der Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes besteht nunmehr aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Saalfeld:

4458, 4460, 4461/1, 4461/3, 4461/4, 4462, 4463, 4464, 4465, TF 4467/12, 4470, 4471/2, 4474/2, 4475/3, 4482/5, 4482/6, 4482/11, 4485/4, 4485/9, 4486/4, 4486/6, 4489/6, 4490/12, TF 4490/11  
4485/7, 4485/9,

**Nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches** sind die Flurstücke des Aufstellungsbeschlusses von 2013: 4454/3, 4456/2, 4459, 4469/9, 4469/11 und 4469/12 (ehemals 4469/10), 4491/4, TF 4490/11, TF 4490/5, 4491/3 und TF 4492/2 der Gemarkung Saalfeld ganz oder teilweise.

### **Ausgleichsmaßnahmen im Sonstigen Geltungsbereich (2. und 3. Teilgeltungsbereich)**

Für den Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs sind weitere Maßnahmen erforderlich.

#### 2. Teilgeltungsbereich A/E 6: Rekultivierung Garagenkomplex "Hinterm Bahnhof"

Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstücke (teilweise) 1463/10, 2626/3, 1462/4

#### 3. Teilgeltungsbereich A/E 7: Rekultivierung Gewerbebrache "An der Lache"

Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstück (teilweise) 5130

Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist gegeben, so dass die Umsetzung der externen Maßnahmen innerhalb der Teilgeltungsbereiche 2 und 3 gesichert ist.

---

## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND SONSTIGE FACHPLANUNGEN

---

### 5.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Grundsatz G2-4 des Regionalplanes Ostthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012) besagt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Die Grundsätze 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogrammes (GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) besagen, dass sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen soll. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Gemäß Wohnbauflächenbedarfsermittlung der Stadt Saalfeld besteht ein Wohnbauflächenbedarf von 1,38 ha pro Jahr. Saalfeld verzeichnete in den letzten Jahren eine positive Einwohnerentwicklung (2013: 25.098 2014: 25.139), trotz der statistisch-demographisch tendenziell rückläufigen Einwohnerentwicklung ist ein Bedarf an Wohnbauland über das Angebot im innerstädtischen Raum hinaus vorhanden, der über die Ausweisung neuer Bauflächen gedeckt werden muss (s. FNP).

Insbesondere bei den zur Eigentumbildung geeigneten Segmenten „EFH“ und „DH“ kann der aktuelle und künftige Bedarf nicht gedeckt werden. Dies zeigt sich deutlich in den regelmäßig bei der Stadt Saalfeld selbst oder bei den in Saalfeld tätigen Baulandentwicklern vorliegenden Nachfragen, die insgesamt das Angebot um ein Mehrfaches übersteigen.

Die als Potenzialstandorte der Innenentwicklung im FNP benannten Standorte Bohnstraße und Gorndorf weisen objektive Defizite bzw. einschränkende Planungsziele auf. Dadurch ist eine prioritär dort verortete Entwicklung von individuell nutzbarem Wohnbauland als für die nachhaltige Stadtentwicklung nicht ausreichend tragfähig einzustufen:

#### Bohnstraße

Nach der Erkundung von erheblichen Altlasten und Schadstoffkontaminationen im Boden besitzen deren Eingrenzung und die Gefährdungsabschätzung höchste Priorität. Eine zeitliche Eingrenzung dieses umweltfachlichen Prozesses einschließlich der Entscheidung über die weitere Eignung des Gebietes für den Wohnungsbau ist nicht abschätzbar. Daher steht dieser Standort für die Entwicklung von Wohnbauland aktuell und bis auf weiteres nicht zur Verfügung.

#### Gorndorf

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur der überplanten Bauflächen (Rückbaugebiet Plattenbau) verfolgt die Stadt Saalfeld das planerische Ziel der Schaffung von Wohneigentum in Form von Reihenhausbebauung auf genossenschaftlicher Basis. Der Standort soll daher ein nicht für „Graba II“ vorgesehenes Segment bedienen.

Im unbeplanten Innenbereich stehen kaum frei verfügbare Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser zur Verfügung, alle in Frage kommenden Flächen (Baulücken, kleine Einzelbrachen) befinden sich in Privateigentum. Die Stadt Saalfeld bemüht sich hier im Rahmen ihrer Möglichkeiten u.a. über das Baulandkataster um eine Mobilisierung.

Die in den vergangenen Jahren neu überplanten bzw. in Planung befindlichen Gebiete sind bis auf wenige einzelne Parzellen belegt:

Westlich der Pirmasenser Straße (B-Plan 39 a)

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und belegt, die Bebauung weitgehend abgeschlossen.

Westlich der Pirmasenser Straße, 2. BA (B-Plan 39 b)

Dieser südlich an Nr. 39 anschließende B-Plan mit ca. 1,2 ha ist seit Anfang 2015 rechtskräftig, die Erschließung erfolgt, die Vermarktung ist weitgehend abgeschlossen.

Alte Gehegstraße (B-Plan 41)

Zur Deckung des weiterhin hohen Bedarfes an Bauland für höherwertigen individuellen Wohnungsbau wird entsprechend den Zielen des FNP westlich an B-Plan 39 a anschließend eine ca. 3,0 ha große Fläche überplant. Das hier entstehenden, ab 2017 zu erschließenden Grundstücksangebot ist bereits mehrfach überzeichnet.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen und dargestellten Situation wird von der Stadt Saalfeld die Entwicklung des Wohnstandortes „Graba II“ priorisiert. Durch die Schaffung von ca. 5,3 ha Nettobauland für individuellen Wohnungsbau in den Segmenten „EFH“ und „DH“ soll der weiterhin und perspektivisch hohen Nachfrage gerecht und zugleich drohenden Einwohnerverlusten wegen fehlender Baulandangebote entgegengewirkt werden.

Die Stadt Saalfeld ist im Landesentwicklungsplan gemeinsam mit den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg als funktionsteiliges Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (LEP, Z 2.2.7) ausgewiesen. Die zugrunde liegende Planung steht den Flächenentwicklungszielen des Städtedreiecks nicht entgegen. Es wurden keine Einwände geltend gemacht.

Die Planung steht den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Die landes- und regionalplanerischen Bedingungen für eine Neuausweisung im Außenbereich sind erfüllt.

## 5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Saalfeld wurde auf Basis einer gesonderten Wohnbauflächenbedarfsermittlung der im Stadtgebiet bis 2025 zu deckende Baulandbedarf mit 15 ha beziffert. Den größten Beitrag zu dieser Bedarfsdeckung soll, so wird im FNP unter Pkt. 4.5 näher ausgeführt, am Standort Graba mit insgesamt 8,5 ha bzw. 57 % geleistet werden. Eine raumordnerische Beurteilung ist demnach auf anderer Planungsebene bereits erfolgt.

Im Anschluss an die Wohnbauflächen sind im Süden des Plangebietes Grünflächen, im Westen gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes werden kleine Teile der gemischten Baufläche überplant.

Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

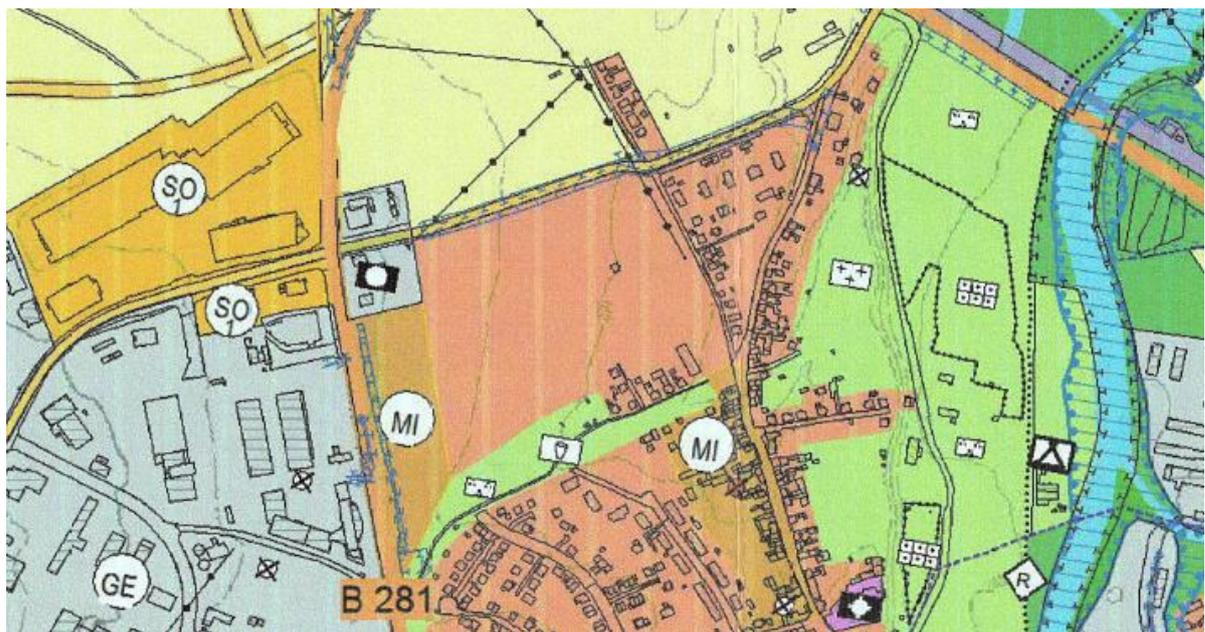


Abbildung 4: Ausschnitt FNP

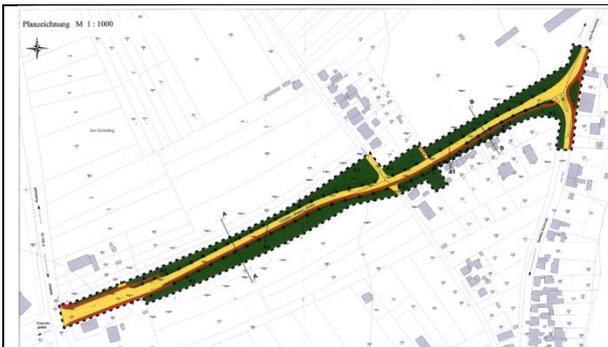
### 5.3 BESTEHENDE FACHPLANUNGEN

#### **Saalfeld 2035- Integriertes Stadtentwicklungskonzept- Fortschreibung 2018**

Dem Oberziel „Stärkung der Wohnfunktion unter Wahrung charakteristischer Siedlungs- und Wohngebietsstrukturen sowie unter der Maßgabe eines sparsamen Flächenverbrauchs und unter dem Gesichtspunkt eines klimabewussten Stadtumbaus“ folgend wird die Erschließung des Wohngebietes „Graba II“ als lokale Maßnahme definiert.

Die Planung folgt den gesetzten Entwicklungszielen der Stadt Saalfeld.

#### **rechtskräftige B-Plan Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“**



**Abbildung 5: B-Plan Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“; Ausschnitt Planzeichnung**

Die Erschließung des Wohngebietes Graba II erfolgt über die Christian-Wagner-Straße, so dass der Bebauungsplan Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“ betroffen ist.

Der straßenbegleitende Radweg sowie die Baum-Strauchpflanzungen werden in den B-Plan Nr. 43 als (planungsrechtlicher) Bestand aufgenommen. Es bedarf einer Anpassung der Festsetzungen, um die erforderlichen Anbindpunkte auf die Christian-Wagner-Straße zu ermöglichen. Der Grünlandstreifen (Maßnahme A3) wird nicht übernommen sondern verlagert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens findet eine Teilüberplanung des B-Planes Nr. 37 statt. Mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 43 wird der Bereich (Schnittmenge der beiden Bebauungspläne) durch die neuen Planinhalte (Allgemeines Wohngebiet) überdeckt. Infolge dessen muss die überplante A/E-Maßnahme des B-Planes Nr. 37 anderweitig ausgeglichen werden; es handelt sich hierbei um eine reine Flächenverlagerung. Für den Fall, dass der neue Bebauungsplan nicht zustande kommen sollte, bleibt der alte Bebauungsplan unverändert rechtskräftig.

### in Aufstellung befindlicher B-Plans Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“

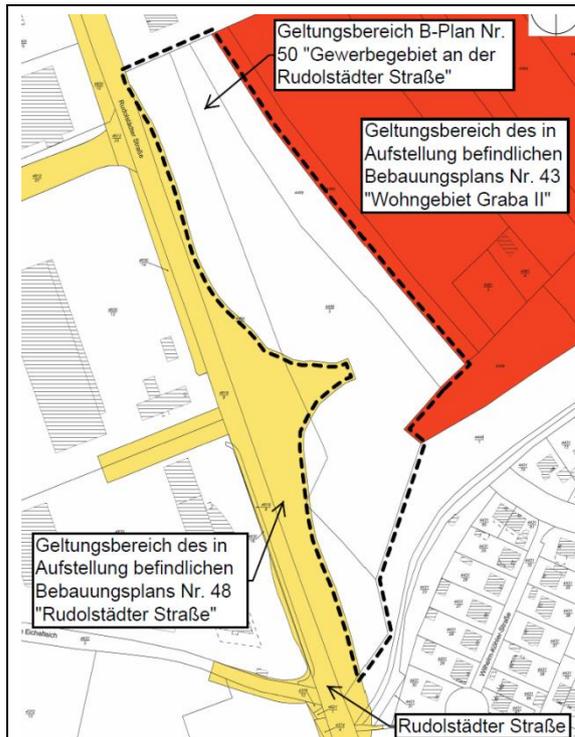


Abbildung 6: B-Plan Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“; Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ beschlossen. Der B-Plan Nr. 50 soll die Lücke zwischen den B-Plänen Nr. 43 und Nr. 48 schließen, die Anbindung des geplanten Wohngebietes „Graba II“ an den neu zu schaffenden Kreisverkehr an der Rudolstädter Straße ermöglichen und die planerischen Zweckbestimmungen der anderen, in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sinnvoll ergänzen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in welchem nur solche Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet verträglich wären.

Die Bebauungspläne sind aufeinander abgestimmt. Der Planung zum Wohngebiet „Graba II“ wird Rechnung getragen.

### in Aufstellung befindlicher B-Plans Nr. 48 „Rudolstädter Straße“

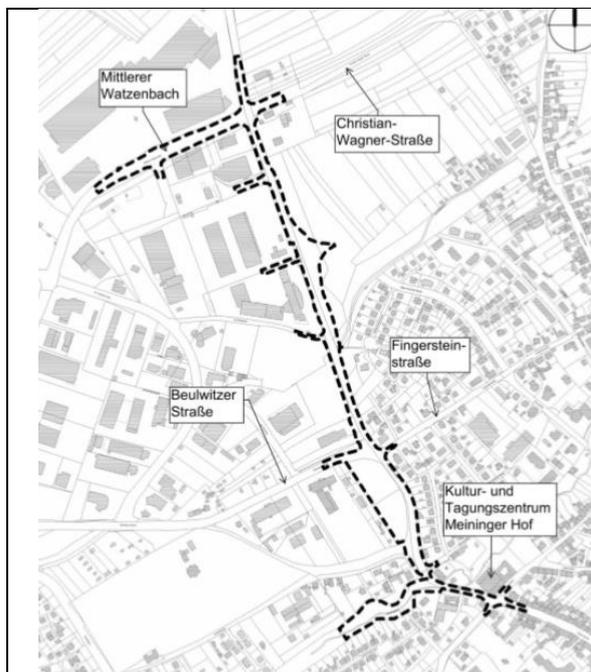


Abbildung 7: B-Plans Nr. 48 „Rudolstädter Straße“; Übersichtsplan

In Verbindung mit dem Straßenbau erfolgt zur Förderung der Leichtigkeit des Verkehrs der Ausbau der Knotenpunkte:

- Kreisverkehr Kreuzungsbereich Rudolstädter Straße / Mittlerer Watzenbach / Christian-Wagner-Straße
- Kreisverkehr Kreuzungsbereich Mittlerer Watzenbach / Gewerbezufahrt (u.a. Marktkauf)
- Kreisverkehr Kreuzungsbereich Rudolstädter Straße / Gewerbezufahrt / geplantes Wohngebiet Graba II zu Kreisverkehrsflächen.

Die Bebauungspläne sind aufeinander abgestimmt. Der Planung zum Wohngebiet „Graba II“ wird Rechnung getragen.

### Planungen benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Es bestanden keine Einwendungen.

Diese Baulandentwicklung widerspricht den gemeinsamen Zielen und Strategien zur Bauflächenentwicklung der im Städtedreieck befindlichen Partner nicht.

### Sonstige technische Fachplanungen

Es sind folgende Untersuchungen/Gutachten und Studien verfügbar:

Tiere/Pflanzen/Geologische Vielfalt: Auswirkungen des Vorhabens auf Vegetation, Lebensräume, Vorkommen; Angaben zum erforderlichen Kompensationsumfang auf Grundlage der Bewertung der beanspruchten Biotopflächen sowie Beschreibung der potentiellen Ersatzmaßnahmen

„Grünordnungsplan“, zur Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie Festlegung und Beschreibung von Maßnahmen

Boden: Auswertung chemische Analytik / Voruntersuchung, Abschätzung des Umfangs und der Umweltrelevanz der zu vermutenden Eingriffe

Mensch/Gesundheit/Lärm: Schallimmissionsprognose, gutachterliche Untersuchung des Einflusses aller Geräuschquellen auf das geplante Wohngebiet

Die Ergebnisse Untersuchungen/Gutachten und Studien wurden bei der Erstellung der Bebauungsplaninhalte berücksichtigt.

---

## 6. BESTAND

---

### 6.1 LAGE UND VORHANDENE NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Christian-Wagner-Straße begrenzt, an die sich wiederum Ackerland anschließt. In westliche Richtung befindet sich das Gewerbegebiet „Mittlerer Watzbach“ angrenzend an die Bundesstraße B 281 (Rudolstädter Straße), unmittelbar nordwestlich liegen der Bauhof des Straßenbauamtes sowie eine Tankstelle. Südlich des B-Plangebietes verläuft eine Grünfläche (öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten), in südliche bis östliche Richtung ist die Ortsbebauung von Graba zu finden.

Das Plangebiet selbst wird derzeit fast vollständig ackerbaulich genutzt

### 6.2 FLORA / FAUNA

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch intensiv genutzte Ackerflächen gekennzeichnet. Landschaftliche Strukturelemente, wie Hecken und Gehölzgruppen, fehlen weitestgehend. Lediglich die im Süden verbliebenen Gärten stellen einen kleinen verinselten Lebensraum dar.

### 6.3 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und dem bestehenden Infrastrukturnetz bereits günstige äußere Erschließungsbedingungen. Dadurch kann voraussichtlich eine wirtschaftliche Erschließung erreicht werden, zugleich bestehen damit aber auch einschränkende Rahmenbedingungen für die städtebauliche Ausformung des Gebietes und seine Erschließung.

### 6.4 GAS / ELEKTROENERGIE

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen.

Ein Anschluss des „Wohngebietes Graba II“ an das Mitteldruck-Gasnetz der Saalfelder Energienetze GmbH ist im Bereich Christian-Wagner-Straße, auf Höhe der Tankstelle, möglich.

Das Plangebiet wird zwischen „Wöhlsdorfer Weg“ und „Christian-Wagner-Straße“ von einem Mittelspannungs- und einem Niederspannungskabel gequert.

Die Stromversorgung des „Wohngebietes Graba II“ kann aus den vorhandenen Trafostationen „Watzenbach“ und „Wöhlsdorfer Weg“ sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich A6 befinden sich Versorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co KG.

#### 6.5 TRINK- UND LÖSCHWASSER

Für die Trinkwasserversorgung ist der Ringschluss zwischen der Leitung DN 150 PVC Walter-Schönheit-Straße und der Leitung DN 80 Zeppelinstraße herzustellen.

Unter der Voraussetzung, dass die Leitung des Erschließungsgebietes ab Anbindepunkt Werner-Schönheit-Straße in DN 100 verlegt wird, steht an den Hydranten eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h an.

Die Wasser- und Löschwasserversorgung soll ausgehend von der in der Rudolstädter Straße verlaufenden TW-Leitung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA) durch eine über den Straßenknoten Mittlerer Watzenbach/Christian-Wagner-Straße zu führende Leitung erfolgen.

#### 6.6 ABWASSER

Gemäß der topografischen Ausgangslage liegen die Geländetiefpunkte an der nordöstlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze. Anfallendes Schmutzwasser kann über den Mischwassersammler Christian-Wagner-Straße abgeleitet werden.

#### 6.7 GEOLOGIE UND VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT

Geologisch befindet sich der Standort im Bereich der Fest- bzw. Sedimentgesteine Unteren Buntsandsteins. Im oberen Horizont liegt das Sedimentgestein in einem entfestigten (zersetzten bis verwitterten) Zustand vor und besitzt hier noch Lockergesteinseigenschaften. Der Buntsandstein überdeckt mit einer großen Mächtigkeit (ca. 100 m) die Zechsteinformation, in der aufgrund von Salzeinlagerungen Auslaugungserscheinungen auftreten können. Im Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) ist der Bereich des Plangebietes der Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet.

In den oberen ca. 50 m des Zechsteins sind aber erhebliche Salzeinschaltungen nicht zu erwarten. Aufgrund der hohen Überdeckung der durch Subrosionsprozesse gefährdeten Zone ist nicht davon auszugehen, dass für den Standort eine erhebliche Erdfall- oder Senkungsgefährdung besteht. Das Sedimentgestein wird von einer >3,5 m mächtigen Lockergesteinsschicht überdeckt (Lehme und Kiese, teils Auffüllungen) überdeckt. Auf dem Plangebiet sind der TLUG keine Erdfälle oder –senken bekannt.

Der Standort gehört zu keiner Erdbebenzone.

Aufgrund der geschilderten Situation (vgl. Umweltbericht) ist der Standort aus geologischer Sicht für Baumaßnahmen geeignet.

Der natürliche Boden wird am Standort im Wesentlichen von ds31 Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies) ausgeprägt. I.d.R. ist damit eine mittlere Wasserspeicherfähigkeit verbunden und es kann im Allgemeinen von einem ausgeglichenen Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Das Versickern von Oberflächenwasser kann die Subrosion im Untergrund beschleunigen und Subrosionserscheinungen hervorrufen. Aus diesem Grund wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Altlasten: Da Hinweise vorlagen, dass ein Teilbereich des Plangebietes durch künstliche Eingriffe geprägt ist (Grube/Schuttbladeplatz; THALIS-Eintrag), wurde eine Untersuchung zur Abschätzung des Umfangs und der Umwelrelevanz möglicher Bodenveränderungen vorgenommen.

Zur Untersuchung der Untergrundsituation wurden vier Rammkernsondierungen mit Aufschlussstiefen von 3,0 m bis 3,5 m abgeteuft.

Bei den Mischproben liegen bestimmte Parameter mit Konzentrationen vor, die die Z 0- Grenzwerte nach LA GA-Richtlinie (97 und 04) übersteigen. Während für die Mischprobe 1-Material noch eine bedingte Verwertung nach LA GA-Richtlinie (97 und 04) möglich ist (Z 2 - Einbauklasse 2: eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) ist dies für die Mischprobe 2- Material nicht möglich, da die Probe in eine Zuordnungsklasse > Z 2 eingestuft werden muss. D.h. das Material (Auffüllungen) sind zu deponieren.

Beide Proben sind als nicht gefährlich einzustufen (AW-Schlüssel-Nr. 170504 bzw. 170107).

Weiterhin werden bei beiden Proben die Prüfwerte für Wohngebiete nach U 12 nicht erreicht.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik widersprechen nicht einer Nutzung als Wohngebiet. Sie haben aber Einfluss auf die Verwertbarkeit bzw. Deponierbarkeit der bei den Baumaßnahmen anfallenden Massen.

## 6.8 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten für Natur und Landschaft bzw. des Grundwassers. Es berührt auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 ThürNatG. Im Plangebiet wurden keine geschützten und gefährdeten Tierarten nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan liegt nicht in Überschwemmungsgebieten von Gewässern.

## 6.9 ARCHÄOLOGIE

Gemäß Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege ist aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes davon auszugehen, dass dieser Bereich in die frühmittelalterliche Bebauung einbezogen war.

In der Anlage 5 des Flächennutzungsplans der Stadt Saalfeld/Saale sind im Plangebiet keine Bodendenkmale oder Bodendenkmal-Verdachtsflächen dargestellt. Einzeldenkmalen, Denkmalensemble, Kulturdenkmalen oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vertreten.

Bei Erdarbeiten muss grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden, mit denen nach den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes umgegangen werden muss. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen. Der Hinweis wird im Satzungsexemplar auf die Planzeichnung übernommen.

---

## **7. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

---

Im Plangebiet besteht eine unterschiedliche Eigentümerstruktur. Eine Entwicklung des Wohngebietes kann erst nach der Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen vorgenommen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch ein Umlegungsverfahren gem. der §§ 45-79 BauGB eingeleitet und vollzogen.

---

## 8. ALLGEMEINE ZIELE

---

Bei der Erarbeitung des Entwurfes fanden die folgenden Planungsziele Berücksichtigung:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für vorrangig Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung
- Gut ausgerichtete Grundstücke in einem Flächenspektrum von 450 bis 750 m<sup>2</sup>
- Angebot unterschiedlicher Bauformen nach Bereichen geordnet
- Geringer Versiegelungsgrad / Durchgrünung
- Zufahrt zum Wohngebiet über die Christian-Wagner-Straße sowie über eine Stichstraße direkt über B 281
- Gestaltung des Ortsrandes
- Wirtschaftliche Erschließung
- Grüngürtel zur Rudolstädter Straße/ Eingrünung des Gebietes
- Fuß-Rad-Anbindung in Richtung Innenstadt im Süden

---

## 9. PLANUNGS-/BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, die den Ortsteil Graba prägende Wohnnutzung zu ergänzen. Neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ sollen weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zugelassen werden. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Damit wird am Standort eine hohe Nutzungsvielfalt, die durch die ausnahmsweise Nutzung: Betriebe des Beherbergungsgewerbes noch ergänzt werden soll, ermöglicht.

Aufgrund der im näheren Umfeld bereits ausreichend vorhandenen Angebote, des zu erwartenden Umfangs (z.B. bei Gartenbaubetrieben) und der zu erwartenden Immissionen erfolgt der Ausschluss der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2. – 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

### 9.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Städtebau im Planbereich entscheidend geprägt. Ziel ist es, die in den Plangebiet südöstlich und südlich benachbarten Wohngebiete prägende Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihen-, Mehrfamilienhäusern im Plangebiet fortzusetzen. Der künftigen Bebauung soll ein möglichst großer städtebaulicher Gestaltungsrahmen eingeräumt werden, insbesondere auch im Hinblick auf die umzusetzenden Hausformen.

Entsprechend dem Bedarf an unterschiedlichen Bauformen werden Bereiche gleicher Bauform zur Einhaltung eines geordneten städtebaulichen Prinzips zusammengefasst.

Ein Großteil der Baugrundstücke (WA 3) wird einer Einfamilienhausbebauung mit steilgeneigtem Dach vorgehalten. Die denkbare Nutzung des Dachgeschosses bietet Familien ausreichend Wohnraum oder ermöglicht die Errichtung einer Einliegerwohnung. Für diese Bauform besteht ein hohes Nachfragepotential, daher wird sie vorrangig festgesetzt.

In Fortsetzung größerer Baukörper im in Planung befindlichen eingeschränkten „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ sollen im westlichen Planbereich hin ebenfalls Gebäude mit größerem Bauvolumen entstehen können (WA 2).

Im nördlich gelegenen Bereich entlang der Christian-Wagner-Straße soll eine eher kompakte Bebauung (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) realisiert werden, welche gleichzeitig der Beruhigung und Abschirmung des gesamten Plangebietes dient.

Im östlichen Bereich werden eingeschossige Gebäude im Bungalowstil (WA 4) angeordnet. Diese eher niedrige Bebauung wird an dieser Stelle für einen „sanfteren“ Übergang in die Landschaft festgesetzt.

Im gesamten Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

#### 9.2.1 GRZ/GFZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt. Ihr kommt demzufolge auch eine ökologische Bedeutung zu. Im gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO von 0,4 gem. § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Damit erfolgt eine klare Definition des zu erwartenden Eingriffs, der auf dem Grundstück maximal zulässig ist.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ausschließlich im WA 1.1 und 1.2 zulässig, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke entlang der Christian-Wagner-Straße zu gewährleisten.

Die festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) stellt ein weiteres Maß für die Qualität des Wohngebietes dar. Vorrangig ist eine Einzelhausbebauung für eine Familie geplant. Bei zulässigen Gebäuden, in welchen Wohnraum auch in einem 2. Geschoss entstehen kann, wird die GFZ auf 0,6 erhöht. Für eine eventuelle Reihen- bzw. Mehrfamilienhausbebauung ist im WA 1 und 2 eine GFZ von 0,8 zulässig.

Dem Ziel einer hohen Ausnutzbarkeit der Grundstücke Rechnung tragend, wird die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen ermöglicht. Zugleich soll mit den Festsetzungen auch die Integration der Stellplätze und Garagen in die Baukörper unterstützt werden. Dem soll aber zugleich nicht entgegengehalten werden können, dass dann andere Nutzungen auf Grund der begrenzten GFZ nicht mehr realisierbar sind.

#### 9.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Bestimmung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist wichtig für das Orts- und Landschaftsbild, für das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst und für die künftigen Bauvorhaben. Grundsätzliches planerisches Ziel ist es, die Festsetzungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, um den künftigen Bauherren möglichst Gestaltungsraum bei der Realisierung der Bauvorhaben zu belassen.

Im Plangebiet ist eine wenig bewegte Geländesituation vorzufinden, insgesamt fällt das Plangebiet leicht von Nordwest nach Südost. Geländesprünge oder topografische Besonderheiten sind nicht vorhanden. Die umgebenden Baugebiete werden durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt.

Die Höhe der künftigen baulichen Anlagen wird über die Trauf- und Firsthöhe sowie über die Dachneigung bestimmt. Die Höhen wurden entsprechend der geplanten Bauform festgelegt.

Mit der Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Raumwirkung entlang der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung, dass gut nutzbare Gebäude entstehen können, definiert. Die Festsetzung von Maximal- und Minimalhöhen der Traufe und der Maximalhöhen des Firstes gibt einen gewissen Spielraum für die individuelle Ausführung der Bauvorhaben, ohne jedoch durch große Höhenversprünge der einzelnen Baukörper die Raumkanten aufzulösen. Insbesondere soll über die Festsetzungen geregelt werden, dass der öffentliche Verkehrsraum zu einem geordneten positiven Erscheinungsbild beiträgt.

Zudem sollen zur Wahrung des Erscheinungsbildes Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand (Doppel-/Reihenhäuser) in gleicher Höhe ausgebildet werden.

Der Höhenbezug (HB) der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Lage des Gebäudemittelpunktes (Mitte des Hauptbaukörpers) zu den jeweils benachbarten Höhenlinien. Der untere Bezugspunkt wird durch lineare Interpolation ermittelt.

Den oberen Bezugspunkt stellen die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Außenseite Dachhaut (Traufhöhe (TH)) und die Höhenlage des Schnittpunktes der Dachhaut (Firsthöhe (FH)) mit dem interpolierten Höhenbezug (HB) dar.

### 9.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen und damit die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Mit dem dann definierten Baufeld wird die überbaubare Grundstücksfläche aufgezeigt.

Im Entwurf der Planung werden durchgehende Baufelder festgesetzt, damit wird einer zu strengen Vorgabe zum Standort der künftigen Gebäude und der daraus folgenden Parzellierung entgegen gewirkt. Entlang der Haupterschließungsachsen werden Baulinien festgesetzt. Diese dienen der Herstellung einer einheitlichen Bauflucht und der damit einhergehenden Betonung der Haupterschließungsstraße. In Folge ist nur ein geringes Zurücktreten von Gebäudeteilen zulässig. Bezüglich der Abstandsflächen ist die Thüringer Bauordnung einzuhalten.

Die Bauweise ist die besondere Bestimmung für die Anordnung der Hauptgebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken.

Grundsätzlich ist im Planbereich eine offene Bauweise umzusetzen. Das heißt, dass ein seitlicher Grenzabstand, der sich nach der ThürBO berechnet, über die gesamte Tiefe des Grundstückes einzuhalten ist und die Länge der Gebäude nicht über 50 m betragen darf.

Die nördliche Bebauung an der Christian Wagner Straße soll möglichst durchgehend mit nur einzelnen Unterbrechungen realisiert werden (Schallschutz), sodass im WA 1.1 und 1.2 eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde.

### 9.4 VERKEHR (§ 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB I.V. M. § 12 BAUNVO)

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt.

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt zunächst über eine Haupterschließungsstraße, welche an die nördlich verlaufende Christian-Wagner-Straße anschließt.

Eine zweite Anbindung an die B281 wird planungsrechtlich vorbereitet. Für einen künftigen Anschluss in Richtung B 281 ist bereits eine Stichstraße vorgesehen. Ziel ist es, auf den im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 48 „Rudolstädter Straße“ geplanten Kreisverkehr der Rudolstädter Straße aufzubinden.

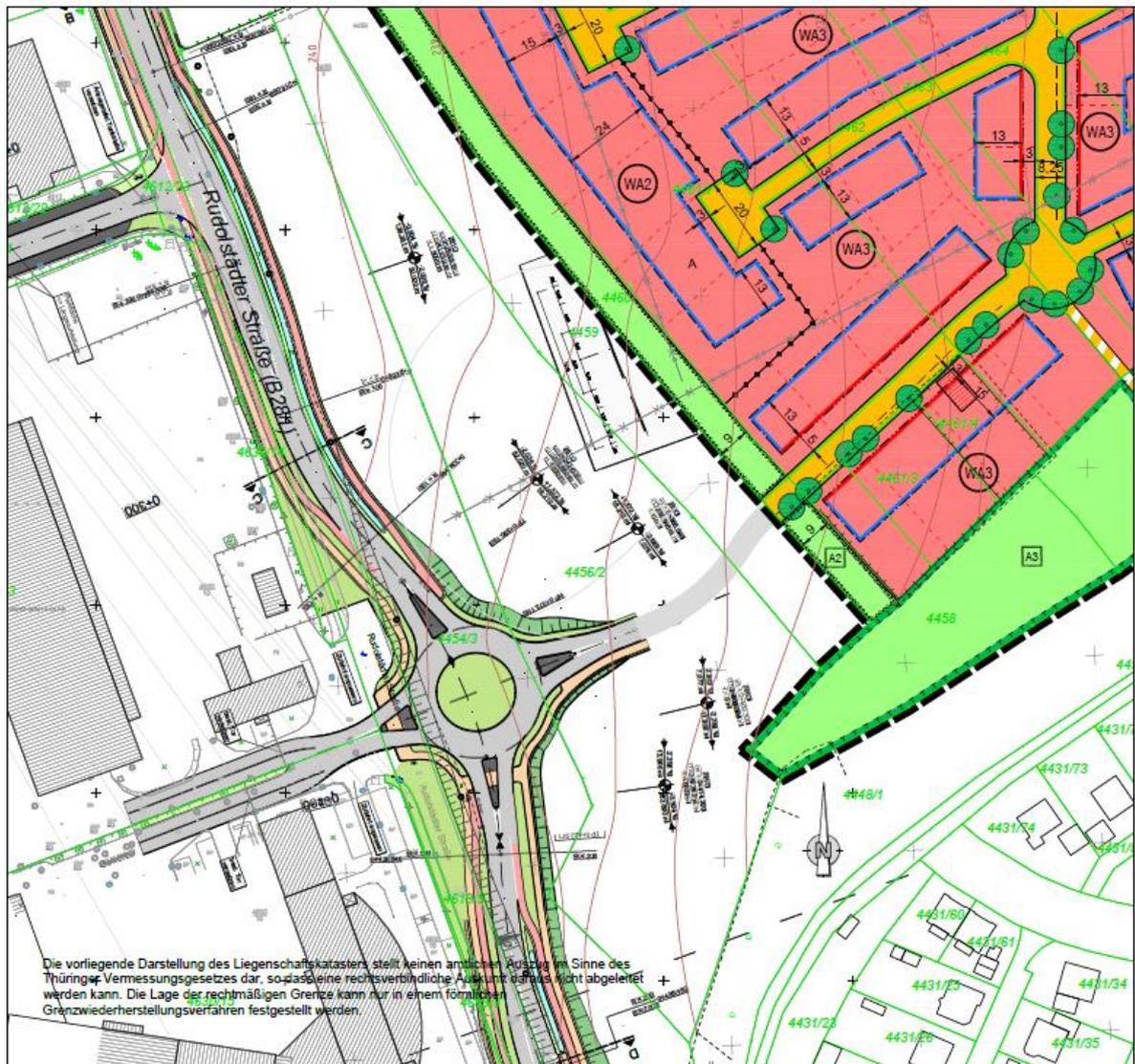


Abbildung 8: Anbindung Plangebiet an B281; schematische Darstellung

Die innere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen sowie Rad- und Fußwege, über die ebenfalls eine fußläufige Anbindung zum südlich gelegenen Wohngebiet bzw. zur Innenstadt ermöglicht wird.

Bei Stichstraßen über eine Länge von 80m sind Wendehämmer vorgesehen, die für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt sind. So wird sichergestellt, dass der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und die Abholung von Abfällen an der Grundstücksgrenze gewährleistet werden kann. Bei Stichstraßen von weniger als 80m Länge wird von dem Prinzip abgewichen. Die Wendeanlagen sind für Personenkraftwagen ausgelegt. Die Abfallentsorgung erfolgt über Aufstellflächen im Bereich der Haupteerschließungsstraße (anstelle Parkplatz).

Das Erschließungssystem besteht aus der Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 8,25 m und Stichstraßen in einer Breite von 5,75 m. Sie sollen als Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) ausgebildet werden. Entlang der Haupteerschließungsstraße werden in einem 2,50m breiten Streifen öffentliche Parkflächen sowie Flächen für Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter ausgewiesen. Ebenfalls integrierte Baumstandorte werden den gesamten Verkehrsraum auf.

Zusätzlich werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt. Ergänzend zu einer guten Verkehrsanbindung soll der Planbereich auch fußläufig gut erreichbar sein. Dazu wird die vorhandene Anbindung über die „Zeppelinstraße“ hin zur Innenstadt Saal-

feld und dem Ortsteil Graba für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut. Zusätzlich wird eine Fuß- und Radweegeanbindung vom geplanten Kreisverkehr bis zur bestehenden Wegeverbindung „Thomas-Müntzer-Straße“, einer Verlängerung zum Schlossberg, geführt.

#### 9.5 NEBENANLAGEN

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen besteht für die Errichtung der Nebenanlagen bereits ein größerer Spielraum. Über die Baugrenzen hinaus soll zum Schutz des Freiraumes die Errichtung von Nebenanlagen flächenmäßig beschränkt werden. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung mit Ausnahme von Hundezwingern und Volieren ausgeschlossen.

Die Einschränkung, dass Nebenanlagen einen Abstand von 3 m zur Straße einhalten müssen dient der städtebaulichen Ordnung und ist ein Baustein zur Schaffung eines harmonischen Straßenbildes.

#### 9.6 STELLPLÄTZE/GARAGEN

Mit steigendem Lebensstandard und weiteren technischem Fortschritt kommt dem privaten ruhenden Verkehr quantitativ und qualitativ immer mehr Bedeutung zu. Die Errichtung der Garagen, Carports und Stellplätze prägt entscheidend das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Auch hinsichtlich der Standorte zur Errichtung der Stellplätze, Carports und Garagen sollen im Plangebiet grundsätzlich keine Festlegungen getroffen werden. Carports und Garagen sind inner- und außerhalb der Baugrenzen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Einschränkung, dass Garagen und Carports einen Abstand von 5 m zur Straße einhalten müssen, dient zum einen der städtebaulichen Ordnung und zum anderen dem Nachweis des ruhenden Verkehrs auf dem Privatgrundstück, um eine Häufung von parkenden Autos im öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden.

Der private Stellplatznachweis ist durch den einzelnen Bauherren auf dem Baugrundstück zu erbringen.

#### 9.7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.15 UND ABS.6 BAUGB)

In der Planung werden öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. In diesem Bereich soll ausschließlich eine grünordnerische Nutzung stattfinden. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan dargestellt und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### 9.8 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Parallel zum B-Plan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Festsetzungen zur Grünordnung ermöglichen es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern bzw. zu minimieren und das Vorhaben unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten in den Landschaftsraum einzubinden. Die Gesamtheit aller Maßnahmen wird der Kompensation, der durch die Planung verursachten Eingriffe, dienen.

Gemäß Grünordnungsplan werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

- Maßnahme A1: Baum-Strauchhecke Christian-Wagner-Straße
- Maßnahme A2: westliche Eingrünung des Plangebietes (Baum-Strauchhecke)

- Maßnahme A3: Streuobstweisse am südlichen Rand des Plangebietes
- Maßnahme A4: östliche Eingrünung des Plangebietes (Strauchhecke)
- Maßnahme A5: Baumpflanzungen entlang der Planstraße

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Gewährleistung der Durchgrünung der Baugrundstücke getroffen (Begrünung, Bepflanzung).

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht umgesetzt werden kann, sind externe Kompensationsmaßnahmen (Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) erforderlich. Diese werden als Geltungsbereich festgesetzt.

- Maßnahme A/E 6: Rekultivierung - Garagenkomplex „Hinterm Bahnhof“
- Maßnahme A/E 7: Rekultivierung Gewerbebrache „An der Lache“

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A/E6 werden anteilig den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen zugeordnet:

- Baugrundstücke: A2 und A/E6
- Verkehrsflächen: A3, A4 und A5

Die Maßnahmen A1 (Übernahme) und A/E7 (Verlagerung) werden dem Bebauungsplan Nr. 37 Christian-Wagner Straße zugeordnet, da durch den B-Plan Nr. 43 eine Überplanung von Teilflächen erforderlich ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben werden.

#### 9.9 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Geräuschquellen unterschiedlicher Lärmkategorien ein. Maßgeblich sind der Lärm des Straßenverkehrs sowie der Gewerbelärm.

Zur Beurteilung, ob Lärmüberschreitungen an Wohngebäuden vorkommen, wurde die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Apfel & Frank beauftragt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass

- insbesondere während des Nachtzeitraums deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an den Gebäuden mit geringer Entfernung zu Bundesstraße B281 bzw. zur Christian-Wagner-Straße möglich sind. Betroffen sind die Fassaden, die den genannten Straße zugewandt sind. Die Lärmwirkung des Wöhlsdorfer Weges ruft keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte hervor.
- die Grenzwerte der 16. BImSchV [5] an den Gebäuden, die der Bundesstraße B281 bzw. der Christian-Wagner-Straße am nächsten liegen, in verhältnismäßig geringem Maße überschritten werden.
- gegenüber dem Gewerbelärm im Westen des Plangebietes geringfügige Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für den Tag prognostiziert werden.
- in der Nacht lediglich für den Nachweisort ip03 eine Überschreitung errechnet wurde.

Da die Überschreitungen weniger als 2 dB(A) betragen, liegen sie im Abwägungsspielraum.

Im Ergebnis des Gutachtens wird in Anlehnung an DIN 18005/1 [7] empfohlen,

- die besonders schutzwürdigen Räume an die Fassaden zu verlegen, die dem Lärm abgewandt sind.
- die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm bei der Genehmigung der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

- Bei der Auslegung von Schalleistung und Standort von Wärmepumpen die Werte der Tabelle 6 der Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz dieser Grundstücke.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet an der Rudolstädter Straße“ soll die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen. Ein derartiges Entwicklungsziel dient künftig dem Schutz des Wohngebietes insbesondere vor Verkehrslärm. Mit der Festsetzung eines 9 m breiten Grünstreifens entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird bereits jetzt planerisch ein Sichtschutz vom Wohngebiet zum Gewerbegebiet sichergestellt.

Unter Hinweise werden die weiteren Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter benannt.

#### 9.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Im Südosten des Plangebietes wird zur Sicherung der Erschließung (Anbindung an vorhandenes Mittelspannungskabel) ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### 9.11 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Erfolg der Entwicklung des Projektes hängt entscheidend von seinen gestalterischen Elementen ab. Wie ist die Wirkung innerhalb des Stadtgefüges, wie werden die Bedingungen des Standortes in der Planung berücksichtigt, wie können sich die Bürger und die späteren Nutzer mit dem Gebiet identifizieren.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. d. ThürBO) sollen insgesamt dem gestalterischen Anspruch im Plangebiet Rechnung tragen, ohne zu weitgehende Einschränkungen zu treffen. Insbesondere soll die Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern abgestimmt erfolgen. Ebenso sollen die gestalteten Vorgartenbereiche in den öffentlichen Straßenraum wirken.

##### 9.11.1 Dächer § 88 Abs.1 i.V. mit Abs.4 ThürBO

Zur geordneten Führung des Straßenraumes sollen die Gebäude entlang der Christian-Wagner-Straße und der Haupteerschließungsstraße des Plangebietes parallel der angrenzenden Verkehrsfläche geführt werden.

Die Ausbildung einer zusammenhängenden Dachlandschaft ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Die Dachform ist sowohl für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes als auch für den Zusammenhalt von Gebäudegruppen von wesentlicher Bedeutung.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Dachformen zulässig und dafür entsprechende Dachneigungen festgesetzt. Damit kann ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild gewährleistet werden.

Um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum trotz einschränkenden Dachformen gewährleisten zu können sind Walmdächer inklusive aller Unterformen (Krüppelwalm- und Zeltdach) zulässig.

Der Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern ist insgesamt zulässig und im Sinne einer ökologischen Bauweise sinnvoll.

##### 9.11.2 Fassaden § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Nicht nur die Gebäudekubatur sondern auch die Oberflächengestaltung der Gebäude hat wesentlichen Einfluss auf die Wirkung des Straßenraumes und auf den räumlichen Zusammenhalt der einzelnen Bereiche. Direkt angrenzende Gebäude sind daher einheitlich zu gestalten.

Der Ausschluss von spiegelnden Oberflächenmaterialien sowie die zu verwendenden Fassadenfarben (Hellbezugswerte größer gleich 50 → helle Farben) werden zugunsten eines harmonisch abgestimmten Erscheinungsbildes beschränkt. Für die Gestaltung der Fassaden sind untergeordnet auch dunklere Farben zulässig.

9.11.3 Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Einfriedungen wirken auf den öffentlichen Raum und schützen gleichzeitig den Privatraum. Die Ausführung der Einfriedungen hat in abgestimmter Form zur qualitativen Unterstützung des Planbereiches zu erfolgen. Eine höhenbegrenzte Einzäunung soll zugelassen werden. Mauern sind grundsätzlich ausgeschlossen.

---

## 10. VER- UND ENTSORGUNG

---

Die vollständige Erschließungsplanung liegt derzeit noch nicht vor. Bei der weiteren Entwicklung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen.

### Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem.

Eine Rückhaltung im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswassers soll abgeleitet werden.

Da die Entwässerungssituation über die Zeppelinstraße im Hauptsammler L (aktuell NW600) als kritisch bewertet wird, sind zwei Entwässerungsanschlüsse (Christian-Wagner-Straße, Zeppelinstraße) notwendig. Um einer Überlastung des Hauptsammler L (Graba) entgegen zu wirken, plant der ZWA Saalfeld-Rudolstadt im Rahmen der Sanierung des Hauptsammler L auf einer Länge von ca. 800,00 m die Nennweite von DN 600 auf DN 1000 zu erhöhen. Eine Ableitung eines Teils des Regenwassers kann im Bereich des östlich gelegenen Fuß- und Radweges bis zur Zeppelinstraße erfolgen.

### Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung wird vom Versorger ZWA ein Ringschluss zwischen der Leitung in der Walther-Schönheit-Straße und der Leitung DN80 Zeppelinstr. gefordert. In diesem Zusammenhang ist die alte Gussleitung in der Zeppelinstraße zu erneuern.

Die Trassierung unterteilt sich in eine äußere und innere Erschließung:

Die äußere Erschließung beinhaltet zum einen die komplette südwestliche Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 von der Kreuzung „Am Watzenbach“ und „Walther-Schönheit-Str.“(vorh. DN 150 PVC), sowie die südöstlichen Anbindung DN 80 in der Zeppelinstraße.

Die innere Erschließung wird unter Beachtung der Vorgaben des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Saalfeld-Rudolstadt innerhalb der perspektivischen Fahrbahnflächenerfolgen.

### Löschwasser

Mit der zweiten Anbindung kann lt. Versorger die Löschwasserversorgung bis 96,00 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden.

### Gas / Elektroenergie

Die in West-Ost-Richtung verlaufende erdverlegte Mittelspannungstrasse der Stadtwerke Saalfeld zwischen den Straßen „Wöhlsdorfer Weg,“ und der Christian-Wagner-Straße“ wird umverlegt, da im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes das Freihalten von Bepflanzung oder Überbauung auf einem Schutzstreifen von 3,00 m nicht umgesetzt werden kann. Die genaue Trassenführung der MS-Kabel-Systeme wird durch die Saalfelder Energienetze GmbH festgelegt.

Die Ring-Anbindung des Wohngebietes Graba II erfolgt an der Trafostation „Watzenbach“ mit je einem Kabel (NAYY-O 4x240) zu den Kabelverteilerschränken KV 01 und KV28. Um die NS-Versorgung der Kreisstraßenmeisterei zu sichern muss vom KV28 ein NS-Kabel außerhalb des Baufeldes entlang der Christian-Wagner-Straße Richtung Westen und dann an der B 281 südlich verlegt werden. Dies soll kostenoptimiert in einem gemeinsamen Graben mit der Mittelspannung geschehen. Der Tras-

senverlauf der Niederspannungsversorgung ist in der Straße weitestgehend als Gemeinschaftsgraben mit der Telekommunikation und Straßenbeleuchtung geplant.

### **Erdgas**

Der Anschluss an das Mitteldruck-Gasnetz der Saalfelder Energienetze GmbH soll in der angrenzenden Christian-Wagner-Straße, Ecke Straßenmeisterei, erfolgen. Von hier werden die im Straßenbereich zu verlegenden Leitungen eingespeist und die Haushalte mit Erdgas versorgt.

### **Telekommunikation**

An der nördlichen Grenze befindet sich eine Freileitung der Telekom, welche auf einer Länge von ca. 400,00 m im Rahmen der MS-NS-Versorgung mit in die Erde verlegt werden soll. Der Trassenverlauf der Telekommunikationsleitungen ist in der Straße als Gemeinschaftsgraben mit der NS-Versorgung und Straßenbeleuchtung geplant.

### **Abfallentsorgung**

Entsprechend der §§ 7 und 8 der Satzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale-Orla über die Vermeidung, Verwertung, Behandlung und schadlose Beseitigung von Abfällen des Entsorgungsgebietes (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis) – Abfallwirtschaftssatzung, in der Fassung vom 19. März 2009, Beschluss Nr. 24/08 vom 3. November 2008, veröffentlicht im Amts- u. Informationsblatt des ZASO, 15. Jahrgang, 1. Ausgabe vom 29. März 2009, besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für alle Eigentümer von Grundstücken, auf denen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die Abfälle am Grundstück abgeholt. Für Grundstücke, die über die nördlich gelegenen Stichstraßen (Wendehammer von 13,50 m Gesamtbreite) erschlossen werden erfolgt die Abfallentsorgung über Aufstellflächen im Bereich der Haupteinfahrtsstraße.

---

## 11. FLÄCHENBILANZ

---

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Bauland	53.320	75%
Verkehrsfläche	8.689	12%
Straße	7.603	
Wege	615	
Geh-und Radweg	471	
Grünfläche	9.129	13%
A1	568	
A2	2961	
A3	4849	
A4	751	
Summe	71.138	100%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>71.138</b>	

---

## 12. MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

---

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird landwirtschaftliche Fläche entzogen.

Das Verkehrsaufkommen wird steigen, im Zuge der Baumaßnahmen werden Belästigungen auftreten.

Die Erschließung führt zu Erneuerung und Ausbau von Leitungssystemen.

Der Ortsrand wird neu gebildet und die Abgrenzung zum Landschaftsraum neu gestaltet.

Mit der Anlage von öffentlichen Grünflächen und Privatgärten werden neue Grünstrukturen gegenüber der nur ackerbaulichen Nutzung geschaffen.

Mit dem Angebot an Wohnraumflächen wird die Bevölkerungszahl stabilisiert und einer Abwanderung in ländliche Orte entgegengewirkt.

---

## **13. HINWEISE**

---

### **Archäologische Funde**

Bei Erdarbeiten können Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### **Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bau- substanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich auch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

### **Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

### **Verfüllungen**

Innerhalb des durch künstliche Eingriffe geprägten Bereiches befinden sich Auffüllungen aus Bauschuttanteilen, hauptsächlich aus Ziegelbruch.

Nach erster gutachterlicher Abschätzung des Umfangs und der Umweltrelevanz ergibt sich folgendes Fazit: Die ermittelte Maximalstärke der Auffüllungen schließt eine Nutzung des Terrains als Wohnbaugebiet nicht aus. Für ohne Keller zur Ausführung kommende Gebäude sind Tiefergründungsmaßnahmen zu ergreifen. Dies gilt generell für die Verkehrsflächen. Bei unterkellerten Gebäuden sind möglichen Stauwasserbildungen durch entsprechende Bauwerksabdichtungs- und Drainagemassnahmen zu begegnen. Auch die Ergebnisse der chemischen Analytik widersprechen nicht der Nutzung als Wohngebiet. Sie haben aber Einfluss auf die Verwertbarkeit der bei den Baumaßnahmen anfallenden Massen.

Die im Bereich der Altlastfläche ermittelte Maximalstärke der Auffüllungen schließt eine Nutzung des Terrains als Baugebiet nicht aus. Für ohne Keller zur Ausführung kommende Gebäude sind aber Tiefergründungsmaßnahmen zu ergreifen. Dies gilt generell für Verkehrsflächen. Bei unterkellerten Gebäuden sind möglichen Stauwasserbildungen durch entsprechende Bauwerksabdichtungs- und Drainagemaßnahmen zu begegnen.

### **Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten**

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

### **Wärmepumpen**

Bei komplizierten Aufstellungsverhältnissen oder bei der Dimensionierung von Schallschutz- Vorkehrungen bezüglich der Wärmepumpen ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Wärmepumpen mit einem Kompressor im Außenbereich sollten nicht verwendet werden.

### **Lärm**

Bei der Genehmigung der Wohnbebauung sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu berücksichtigen.

### **Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Sie umfasst das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wasserfassung. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 19 WHG, den DIN-Vorschriften und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht entsteht. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gem. § 54 Abs.1 ThürWG anzeigepflichtig.

### **Subrosion**

Lt. TLUG ist der Bereich der Subrosions-Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet. Aufgrund der hohen Überdeckung der durch Subrosionsprozesse gefährdeten Zone ist nicht davon auszugehen, dass für den Standort eine erhebliche Erdfall- oder Senkungsgefährdung besteht.

### **Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen**

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn der Erschließung umzusetzen.

### **Artenschutz**

Vor Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle auf Vorkommen von gebäudebewohnender besonders geschützter Arten (Schwalben, Eulen, Fledermäuse, Siebenschläfer etc.) durchzuführen. Sollten sich bei den Kontrollen Hinweise auf Lebensstätten besonders geschützter Arten finden, so ist die untere Untere Naturschutzbehörde vor Abrissbeginn unverzüglich zu informieren und eine gesonderte artenschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Gehölzrodungen im Bereich der Gartengrundstücke müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.

### **Empfohlene Pflanzenliste**

Siehe: Textliche Festsetzungen \_ D Hinweise \_ Nr. 13

### **Abfall**

Entsprechend der §§ 7 und 8 der benannten Abfallwirtschaftsatzung des ZASO besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für alle Eigentümer von Grundstücken, auf denen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können.

---

## **14. QUELLENVERZEICHNIS**

---

### **Richtlinien, Erlasse, Literatur, Karten, anderweitige Planunterlagen**

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) – Thüringen im Wandel (GVBI 6/2014 vom 04.07.2014)
- Regionalplanes Ostthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012)
- Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale (2015) einschl. Umweltbericht und saP (2014)
- Saalfeld 2035- Integriertes Stadtentwicklungskonzept- Fortschreibung 2018
- Stadt Saalfeld/ Saale: Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner – Straße“ (2003)
- Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR (2019): Auswertung und chemische Analytik / Voruntersuchung zu Graba II
- Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR (2019): Schallimmissionsprognose LG 49/19 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ in 07318 Graba/Saalfeld
- Umweltbericht und GOP des Bebauungsplanes Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ Entwurf (Stand Juni 2019)
-