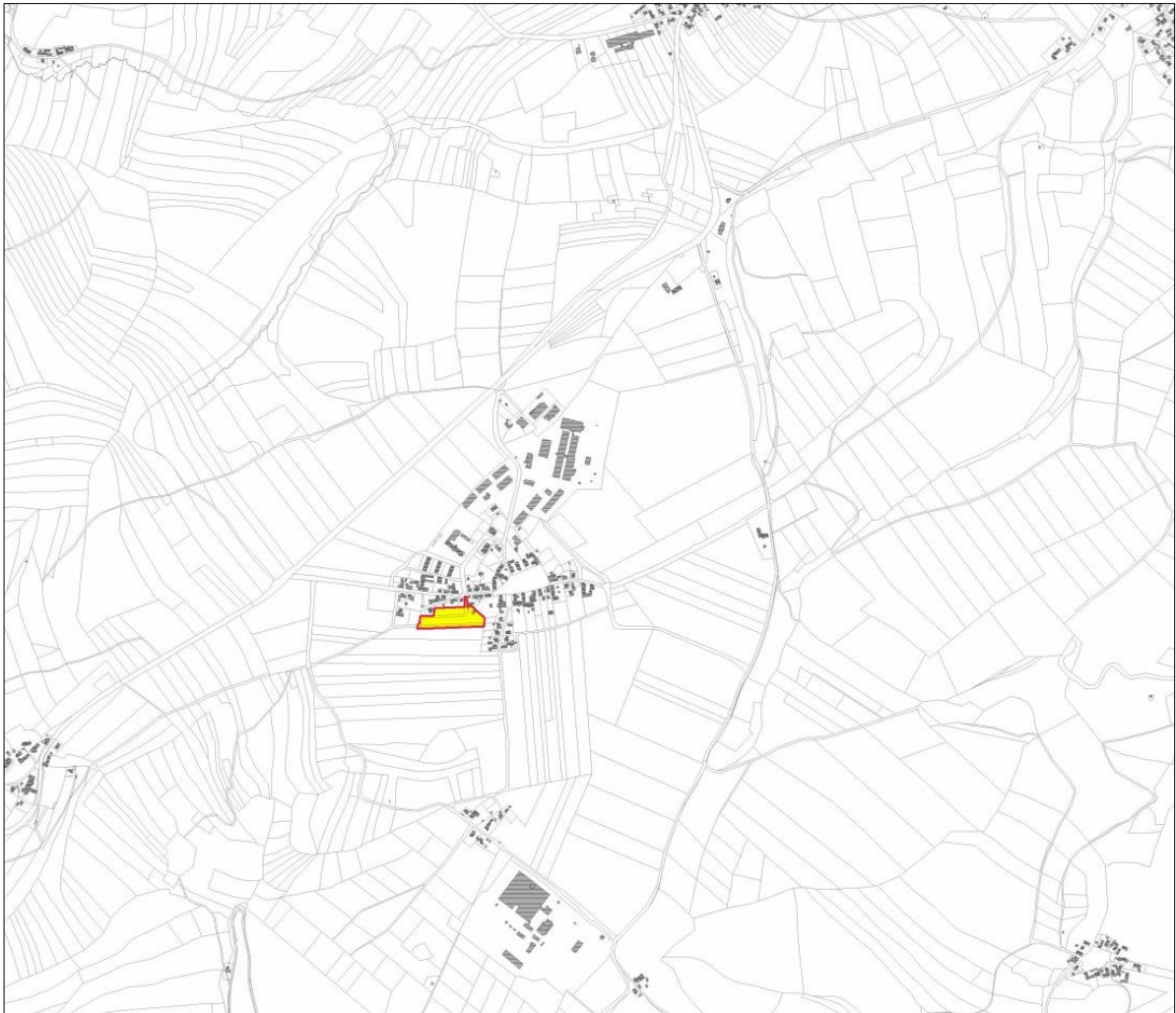


Bebauungsplan Nr. 51  
„Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“  
Stadtplanungsamt  
– Begründung –  
gem. §9 Abs. 8 i.V.m. §2a BauGB



**Planstand:** 26.04.2021

Übersichtskarte ohne Maßstab

**Bearbeitung:** Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt

## Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2. Lage des Plangebietes im Stadtraum.....	4
2.1 Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsformen.....	5
2.3 Planungskonzept.....	6
2.4 Erschließungsstruktur.....	7
2.5 Standortalternativen.....	7
2.6 Planungsalternativen.....	7
3. Regional und Landesplanung.....	8
4. Flächennutzungsplan.....	10
5. Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft.....	11
6. Verfahrenswahl und -stand.....	11
7. Eigentumsverhältnisse.....	12
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	13
8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	14
8.2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	14
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
8.4 Nebenanlagen.....	14
8.5 Verkehrsflächen.....	15
8.6 Stellplätze und Garagen.....	15
8.7 Flächen für Vorkehrungen und zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen	15
8.7.1 Niederschlagswasser.....	16
8.7.2 Immissionsschutz - Schall.....	16
8.8 Immissionsschutz - Geruch.....	16
8.9 Grünflächen.....	18

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	21
9.3 Empfohlene Pflanzenlisten .....	21
9.3.1 Flächen für Anpflanzungen.....	23
10. Eingriff Ausgleich .....	23
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	24
12. Fachbelange .....	24
12.1 Altlasten .....	24
12.2 Denkmalschutz.....	24
12.3 Wald- und Landwirtschaft.....	24
12.4 Umweltschutz und Schutzgebiete.....	25
13. Flächenbilanz .....	25
14. Kosten der Planung .....	25
15. Mögliche Auswirkungen der Planung .....	26
15.1 Soziale Belange .....	26
15.2 Wirtschaftliche Belange .....	27
15.3 Umweltbezogene Belange.....	27
16. Hinweise .....	27
16.1 Archäologische Bodenfunde.....	27
16.2 Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot.....	28
16.3 Bepflanzungen an Schutzstreifen .....	28
16.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim Abbruch von Gebäuden....	28
16.5 Einmündungen und Grundstückseinfahrten.....	29
16.6 Geologie.....	29
16.7 Bodenaushub und Bodenverunreinigungen.....	29
16.8 Sicherungsmaßnahmen .....	29

16.9	DIN-Normen und sonstige Vorschriften .....	29
16.10	Strahlenschutz.....	30
17.	Rechtsgrundlagen.....	30
16	Quellenverzeichnis .....	31

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verortung Flurstücke (Quelle: TLBG –GDI-Th 2020).....	5
Abbildung 2: Regionalplan Ostthüringen - Raumstruktur (Quelle: TLVwA 2012).....	9
Abbildung 3 Regionalplan Ostthüringen - Tourismus (Quelle: TLVwA 2012) .....	9
Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Saalfelder Höhe Stand 2004 (Quelle: Stadt Saalfeld/ Saale 2004) .....	10
Abbildung 5: Schutzgebiete um Kleingeschwenda (Quelle: Geoproxy Thüringen 2019) .....	11
Abbildung 6: Verortung Emissionsquellen (Quelle: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, 2019).....	17
Abbildung 7: Berechnete Gesamtbelastung für Geruch als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden. Der Bereich des B-Planes ist schwarz umrandet. (Quelle: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, 2019) .....	17
Abbildung 8: Feldblöcke um Kleingeschwenda (Quelle: Geoproxy Thüringen) .....	25

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches (eigene Darstellung Stadt Saalfeld/Saale 2020) .....	5
Tabelle 2: Nutzung Flurstücke (eigene Darstellung Stadt Saalfeld/ Saale 2020).....	6
Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse Flurstücke im Geltungsbereich .....	12
Tabelle 4: Flächenbilanzierung auf Grundlage der zeichnerischen Festsetzung.....	25
Tabelle 5: Kostenschätzung für die Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen (eigene Darstellung vgl. GOP 2021: 23) .....	26

## Anlagen

Bebauungsplan Nr. 51 „Kleingeschwenda Süd“ Planzeichnung

Grünordnungsplan

Umweltbericht

Maßnahmenplan Eingriff/ Ausgleich

Geruchsemissionsprognose Kurzbericht

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wird nötig, sobald dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan ist das Planerfordernis wie folgt zu beschreiben:

Die steigende Nachfrage an Flächen, für den individuellen Wohnraum ist eine anhaltende und ortstypische Herausforderung im Gemeindegebiet Saalfeld/Saale. Eine Bedarfsdeckung ist zeitnah nicht, durch die aktuell verfügbaren Baugrundstücke realisierbar. Im Rahmen der Erweiterung, der Ortslage Kleingeschwenda wird diesem Rechnung getragen. Neben der Deckung des Bedarfes, werden zeitgleich die polyzentrische Siedlungsstruktur und der ländliche Raum um Saalfeld/Saale gestärkt indem die im Umfeld bestehenden Einrichtungen zur Daseinsfürsorge besser ausgelastet und gestärkt werden. Zugleich wird der südliche Ortsrand gefasst und der Ort erfährt eine Abrundung.

Die Stadt Saalfeld/Saale beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans, im Ortsteil Kleingeschwenda attraktives Wohnen in Form eines Allgemeinen Wohngebiets zu realisieren. Dies soll besonders junge Familien binden und der Abwanderung entgegenwirken. Es entstehen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf hochwertigen Grundstücken, mit ländlichem Charakter. Des Weiteren werden vorhandene Grünstrukturen weitestgehend erhalten bzw. qualitativ gestärkt.

Darüber hinaus wird eine städtebaulich vertretbare Entwicklung des Wohngebietes ermöglicht und gesichert. Hierzu zählen auch Festsetzung zu grünordnerischen Maßnahmen, welche den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft regeln. Soziale, ökologische und Ökonomische Prämissen wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse bei größtmöglicher und vertretbarer gestalterischen Freiheit zur Individueller Wohnbau Realisierung vereint.

## **2. Lage des Plangebietes im Stadtraum**

### **2.1 Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“ liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Kleingeschwenda und knüpft direkt an die dortige gemischte Bauflächennutzung der Siedlungsstruktur an. Beinhaltet sind dabei die Flurstücke aus Tabelle 1 mit einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 0,80 ha. Die Flächen sind für

eine sparsame Erschließung über eine zentrale Anliegerstraße mit einer beidseitigen Bebauung dimensioniert.

Gemarkung Kleingeschwenda Flurstücks-Nr.	
863	870/2
868	870/1
869	871
870/1	872

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches (eigene Darstellung Stadt Saalfeld/Saale 2020)



Abbildung 1: Verortung Flurstücke (Quelle: TLBG –GDI-Th 2020)

## 2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsformen

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Kleingeschwenda. Obwohl sich der Geltungsbereich mit den Flurstücken 870/2 und 872 direkt an den Innenbereich anschließt, ist eine Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Maßstäben der Rechtsprechung gem. § 35 BauGB zu entscheiden. Der örtliche Baubestand lässt nach Vorortbegehung und nach der Auswertung von Luftbildern nur eine Betrachtung des Außenbereiches zu.

Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils als Grünland bzw. Mähweide zu charakterisieren. Dem Flurstück 863 wird eine verkehrliche Nutzung zugeschrieben.

<b>Nutzung der Flurstücke im Geltungsbereich</b>	
863	Verkehrsfläche
868	Mähweide
869	Mähweide
870/1	Mähweide
870/2	Mähweide
871	Mähweide
872	Mähweide

**Tabelle 2: Nutzung Flurstücke (eigene Darstellung Stadt Saalfeld/ Saale 2020).**

Die an das Plangebiet grenzenden Flächen, werden im Norden durch Wohnnutzungen geprägt bzw. weisen eine Nutzungsmischung auf. Im Osten grenzen ebenfalls Flächen mit Wohnfunktion an. Der südwestliche und südliche Bereich ist in seiner Nutzungsstruktur landwirtschaftlich geprägt.

Charakteristisch für die Wohnbebauung in der Umgebung ist die eingeschossige, offene Bebauung mit den teils ausgebauten Dachgeschossen. Prägend sind Satteldächer und vereinzelt Krüppelwalmdächer.

### **2.3 Planungskonzept**

Das geplante ca. 0,80 ha große Areal kann in bis zu 6 Baugrundstücke untergliedert werden. Abzüglich der Flächen zur Erschließung und für Ausgleichsmaßnahmen vorbehaltende Flächen stehen Nutzungseinheiten im Größenspektrum von 820 m<sup>2</sup> bis 1400 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Bei der erarbeiteten Konzeption wurde ein besonderer Wert daraufgelegt, den sensiblen Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet, landwirtschaftlicher Nutzfläche und Naturraum qualitativ zu gestalten. Des Weiteren wurden ortstypprägende Charakteristika aufgegriffen und sinnvoll ergänzt. Die sich in der Nähe befindliche landwirtschaftliche Nutzung im Süden des Plangebietes fand hierbei eine genauso hohe Beachtung, wie die Wohnnutzungen welche sich direkt an das Plangebiet anschließen. Die mit dem Bebauungsplan konzipierte Nutzung stellt dabei eine qualitätsvolle Abrundung des südlichen Ortsrandes dar.

Sowohl Gebäudehöhe wie auch die Dachform und das erarbeitete Pflanzkonzept vermitteln zwischen den im nördlichen Bestand befindlichen und im Süden folgenden Nutzungsformen. Die flache Topografie bedingt die im gesamten Gebiet festgelegte eingeschossige Bebauung mit einem Sattel- bzw. Walmdach. Hierdurch wird, in Verbindung mit der Festlegung der Dachneigungen eine homogene Erscheinung erzielt. Das angegebene Größenspektrum der Nutzungseinheiten ermöglicht ein hohes Maß an Individualität um somit den breiten Bedarf an Wohnbaufläche decken.

## **2.4 Erschließungsstruktur**

Die bauliche Nutzung der Fläche im Geltungsbereich, bedingt die Realisierung einer Anliegerstraße zur Sicherung der Erschließung. Im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs und einer angemessenen Dimensionierung erfolgt die Gestaltung auf der Bemessungsgrundlage für Müllfahrzeuge zur Entsorgung. Nutzungsformen, welche einen Straßenquerschnitt entgegen den Bedarf verbreitern würden, sind ausgeschlossen (bspw. Parkbuchten). Auf Grundlage der maximal erreichbaren Anzahl an Wohnbebauung, wird die verkehrliche Belastung im anschließenden Straßennetz nur marginal erhöht. Im Aufstellungsverfahren wurde auch das Szenario eines Ringschlusses betrachtet. Von dieser Variante wurde auf Grund mangelnder Wirtschaftlichkeit abgesehen.

## **2.5 Standortalternativen**

Ein Wohngebiet mit einem vergleichbaren Flächenangebot ist außer am gekennzeichneten Standort an keiner anderen Stelle innerhalb Kleingeschwenda verfügbar. Der Erhalt und die Ergänzung der Haus- und Obstgärten an den südöstlichen, östlichen und westlichen Siedlungsrandern ist Teil der planerischen Intention, die der Erstellung des Flächennutzungsplans zugrunde lag. Das Plangebiet wird zudem als Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes am Südrand Kleingeschwenda betrachtet (Hausnummern Kleingeschwenda 55 – 59 sowie 62 – 64). Zwar bestehen noch weitere, bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gewidmete Potenzialstandorte innerhalb der ehemaligen Gemeinde „Saalfelder Höhe“, allerdings handelt es sich im Falle des Plangebietes um eine verhältnismäßig gut an das Verkehrsnetz angebundene Fläche. Dies ist auf die kurze Distanz zur Bundesstraße 281 zurückzuführen. Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen wird der Potenzialstandort Kleingeschwenda prioritär entwickelt werden.

Flächenpotenziale innerhalb der Stadtgrenzen Saalfelds, wurden zur Betrachtung hinzugezogen, diese entsprechen aber nicht dem Bedarf, welcher sich größtenteils auf Dorflagen bezieht. Der allgemeine Charakter des ländlichen Raums, wie auch im Regionalplan dargelegt bedingt eine zukunftsfähige Entwicklung aller Siedlungsgebiete.

## **2.6 Planungsalternativen**

Unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzliche Alternativen zum dargelegten Plankonzept nur sehr bedingt möglich bzw. praktikabel. Aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung geht eine Qualifizierung des Standortes als Wohnbaufläche (z.B. gegenüber einer möglichen Fortsetzung des Mischgebietes) bereits klar hervor. Durch die geringe Fläche des Plangebietes ist die Zuordnung der Nutzungsein-



heiten sowie der Verkehrsanlagen weitestgehend über die bestehenden Rahmenbedingungen bestimmt. Eine Abweichung von, der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der baulichen Nutzung würde somit einen Änderungsbedarf des FNPs auslösen und wird aus planerischer Perspektive als wenig sinnvoll betrachtet. Allenfalls könnte eine Variation in Bezug auf die Art der Wohnbaufläche erfolgen, d.h. es besteht ein Variationsspielraum in der Ausweisung eines reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Obwohl die Wohnnutzung im vorliegenden Verfahren im Vordergrund steht, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen (insbesondere Vorrangflächen gemäß den Ausführungen des Regionalplans) sinnvoller, um den Nutzungskonflikt zwischen den beiden Nutzungsarten nicht zusätzlich zu verschärfen.

Alternativen wurde in Hinsicht des Geltungsbereiches sowie der Erschließung in Betracht gezogen. Im Rahmen der Erschließung wurde ein Szenario mit einer Ringerschließung analysiert. Dieses führte aber zu einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand und einem vermehrten Flächenverbrauch. Des Weiteren wurde sich gegen die Integrierung des Flurstück 4329 – 0 – 826 entschieden. Neben der nicht vorhandenen Baubereitschaft, der EigentümerInnen, ist auch hierfür die Minimierung des Erschließungsaufwandes anzuführen.

### **3. Regional und Landesplanung**

Auf Grund des beschriebenen Baulandmangels wurden Potenzialflächen eruiert. Die Analyse der übergeordneten Planungen und Planungsziele, zeigte das Plangebiet als vordergründiges Potenzial.

Kleingeschwenda gehört zum Ortsteil Saalfelder Höhe. Nach der Eingemeindung 06.07.2018 zur Stadt Saalfeld/Saale (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt) bildet Kleingeschwenda einen Ortsteil und ist Bestandteil des Städtedreiecks Saalfeld/Saale – Rudolstadt – Bad Blankenburg. Übergeordnet übernimmt die Stadt Saalfeld/Saale die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Der Regionalplan Ostthüringen von 2012 definiert mehrere Landesbedeutsame Entwicklungachsen, welche das Städtedreieck durchlaufen. Hierbei wird Kleingeschwenda als Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung definiert. Die Vorrangflächen beschränken sich dabei auf den östlichen landschaftsraum und wird durch die anschließende Siedlungsfläche begrenzt. Des Weiteren wird die Ortslage im Regionalplan von Flächen für die Freiraumsicherung begleitet.

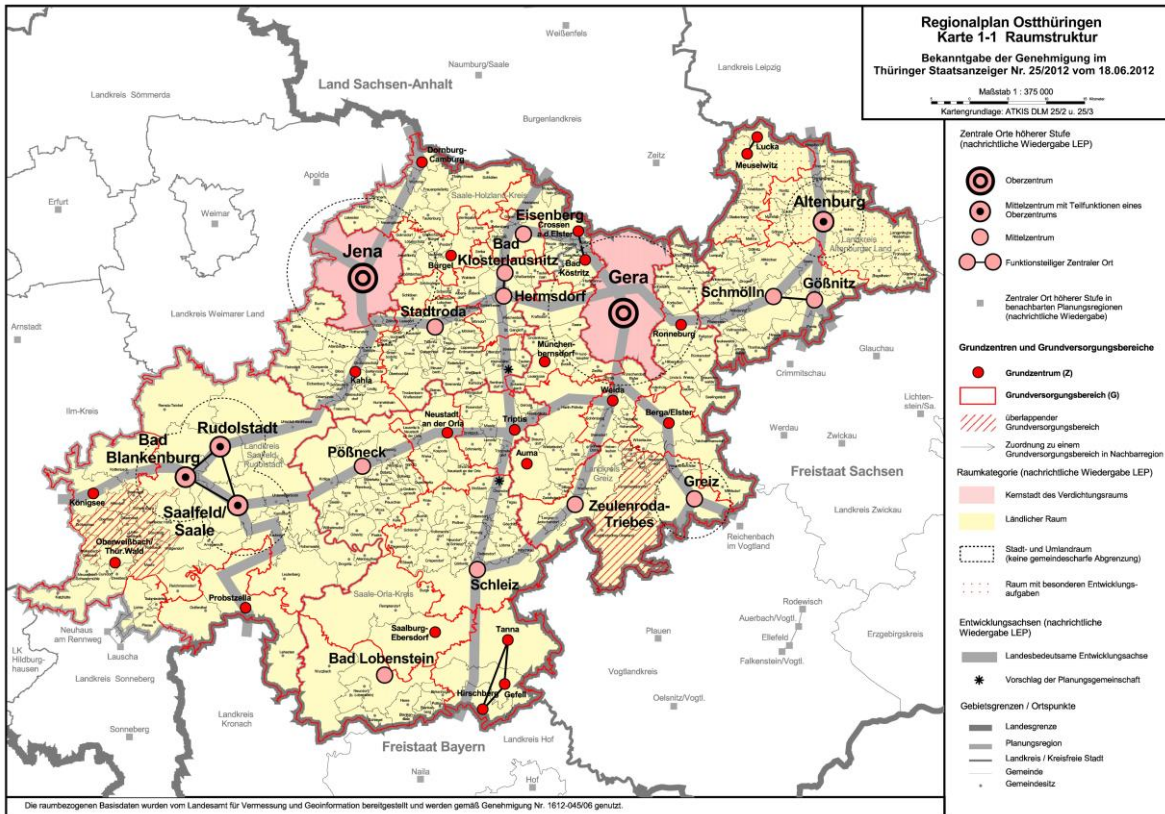


Abbildung 2: Regionalplan Ostthüringen - Raumstruktur (Quelle: TLVWA 2012)

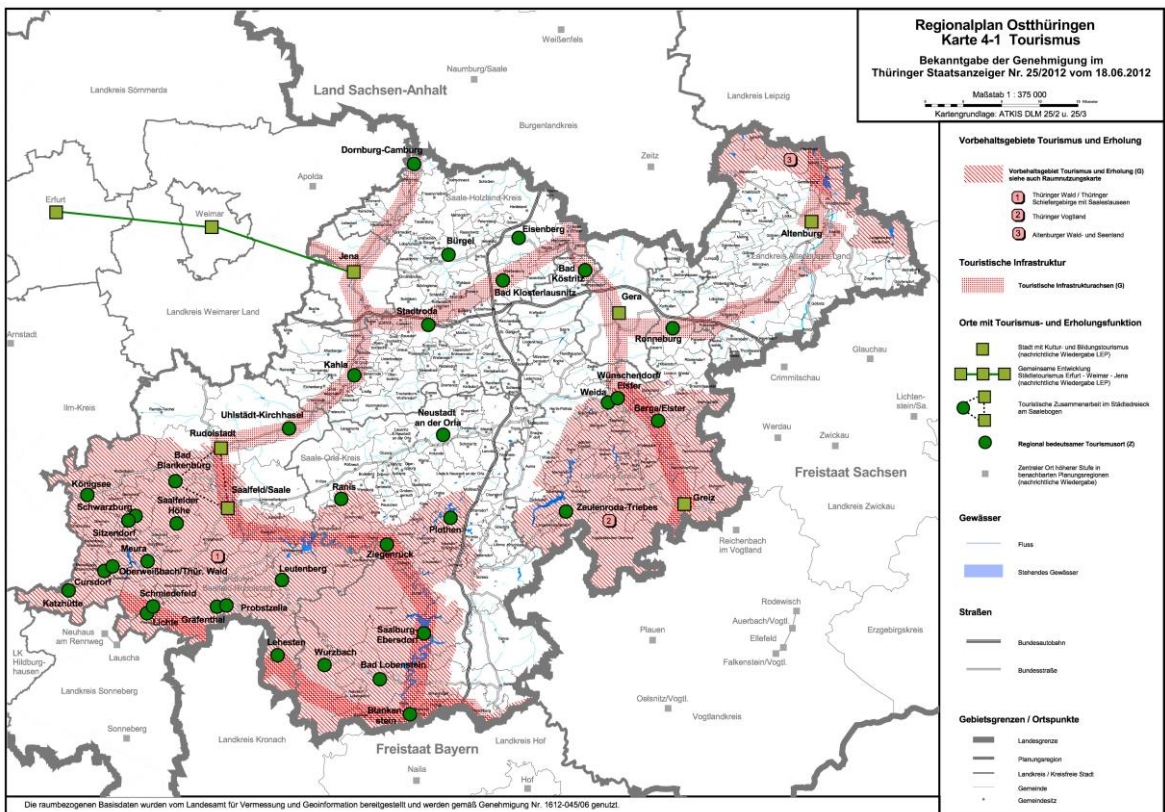


Abbildung 3 Regionalplan Ostthüringen - Tourismus (Quelle: TLVWA 2012)

#### 4. Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP). Die Stadt Saalfeld/Saale verfügt auf Grund der Eingemeindungen über zwei gültige Teil-Flächennutzungspläne. Einerseits für das ehemalige Stadtgebiet Saalfeld/Saale, und den FNP für die „Saalfelder Höhe“ (Ausfertigung vom 03.09.2004). Letzterer stellt das Plangebiet an der südlichen Ortsgrenze Kleingeschwenda gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dar. Dieser anschließend, ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB festgeschrieben. Angrenzend an den südlichen Bereich des Plangebietes ist die Nutzung als Ackerfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB vorgesehen. Diese Vorgaben wurden in der Konzeption des Bebauungsplanes übernommen. Abgesehen wird von einem Kinderspielplatz welcher im FNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt ist. Für eine Neuausweisung eines Spielplatzes besteht entsprechend dem aktuellem Bedarf kein mittelfristiges Erfordernis. Da der Bedarf in unmittelbarer Nähe durch einen bestehenden Spielplatz gedeckt wird.

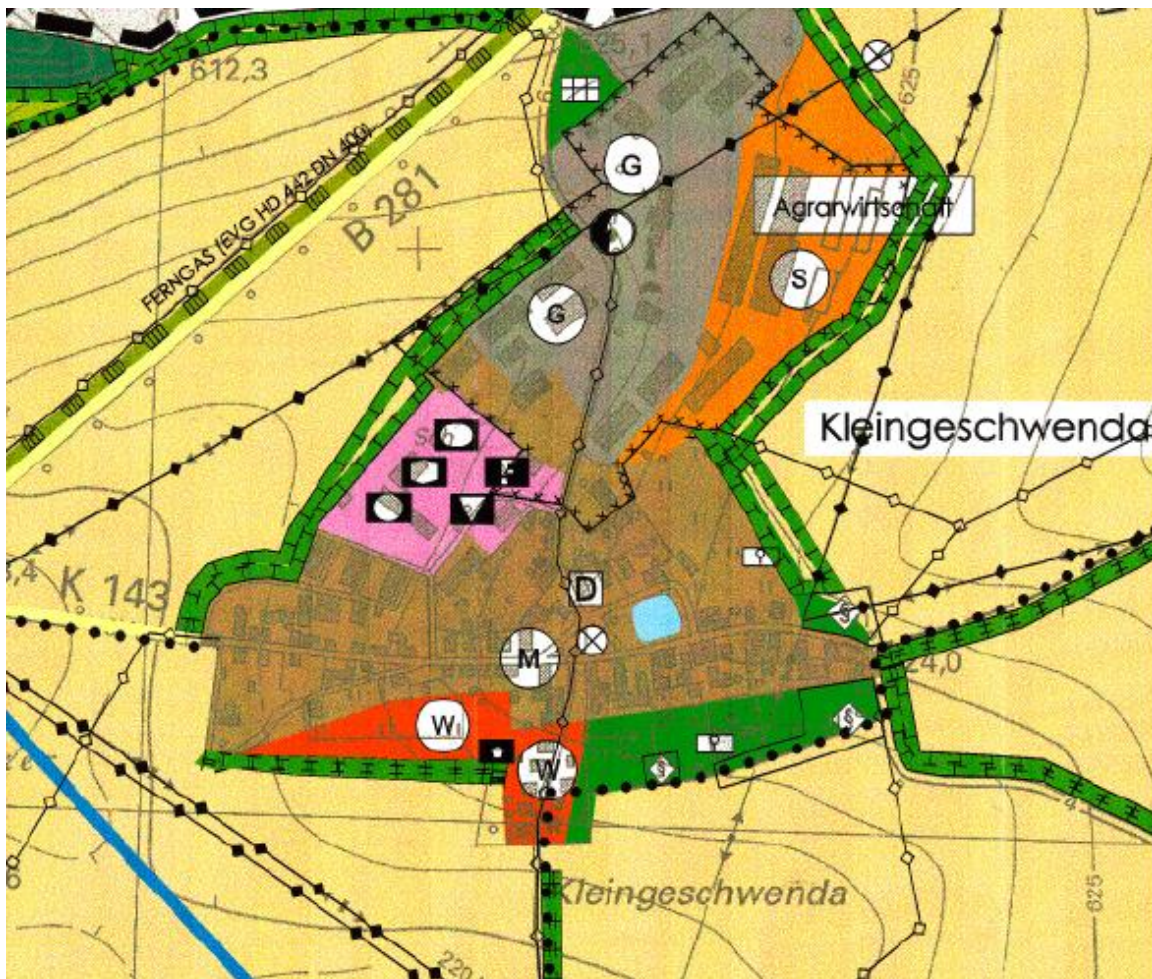


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan Saalfelder Höhe Stand 2004 (Quelle: Stadt Saalfeld/ Saale 2004)

## 5. Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft

Im vorgesehenen Geltungsbereich liegen keine Schutzgebietszonen, Biosphärenreservate oder FFH-Gebiete vor. Das Plangebiet – wie auch die gesamte Ortslage Kleingeschwenda – befinden sich innerhalb des Naturparks Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale (hellgrün gestreifte Fläche). Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt außerdem das Landschaftsschutzgebiet Thüringer Schiefergebirges an. Eine Wasserschutzzone (blaue Fläche) liegt weder im vorgesehenen Geltungsbereich noch in der unmittelbaren Umgebung vor.

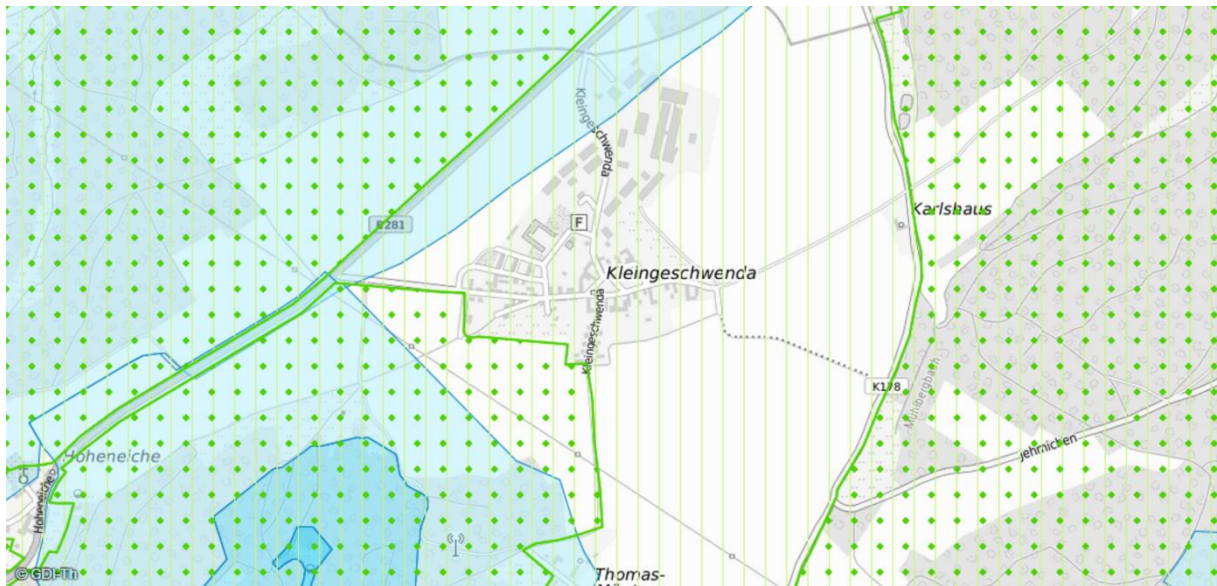


Abbildung 5: Schutzgebiete um Kleingeschwenda (Quelle: Geoproxy Thüringen 2019)

## 6. Verfahrenswahl und -stand

Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren nach § 10 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung gemäß § 2 BauGB erfolgte mit Beschluss Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale (Beschluss – Nr.: 079/2019).

Im Rahmen der Aufstellung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie benachbarte Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mittels Anschreiben vom 29.01.2019 durchgeführt.

Die daraus resultierenden Stellungnahmen wurden abgewogen und in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, sowie § 1a BauGB wurde durchgeführt und liegt den Unterlagen bei.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 14.02.2019. Die Einladung erfolgte durch amtliche Bekanntmachung am 07.02.2019.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gleichzeitig mit der Abstimmung, mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB mittels Anschreiben vom 29.01.2019 durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wurden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung analysiert und abgewogen. In Verbindung mit dem Geruchsgutachten und dem Umweltplan wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“ erstellt. Nach der Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## 7. Eigentumsverhältnisse

Wie anhand der Tabelle 3 ersichtlich wird, befindet sich der überwiegende Teil der Flurstücke bereits in kommunaler Hand, wodurch eine zügige Entwicklung des Standortes zu erwarten ist. Einzig das Flurstück 870/2 befindet sich im Privateigentum.

<b>Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Geltungsbereich</b>	
863	Stadt Saalfeld/Saale
868	Stadt Saalfeld/Saale
869	Stadt Saalfeld/Saale
870/1	Stadt Saalfeld/Saale
870/2	Privat
871	Stadt Saalfeld/Saale
872	Stadt Saalfeld/Saale

Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse Flurstücke im Geltungsbereich

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5*

Zur Deckung des Bedarfs an individueller Wohnbaufläche, sowie auf Grund der zu erwartenden Immissionen, werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Ergänzend werden land- und forstwirtschaftliche Anlagen als zulässig erklärt. Dies weitet den Standardfall des

allgemeinen Wohngebietes auf, steht aber dem Gebietscharakter nicht entgegen. Zu begründen ist die Festsetzung mit der Lage im ländlichen Raum und der Nähe zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Somit wird eine bedarfsgerechte Nutzung möglich.

Alle verbleibenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unzulässig.

Die Ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige der Versorgung dienenden nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO werden als unzulässig erklärt. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 findet im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO keine Anwendung.

Die Festlegungen sichern eine vorwiegende Wohnnutzung und entsprechen der eingangs formulierten Zielstellung. Des Weiteren wird eine behutsame Eingliederung der Nutzungen zwischen bestehender Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung ermöglicht. Die ausgeschlossenen Nutzungsformen sind mit dem bereits vorhandenen Angebot und einer Konzentration auf den Ortskern zu begründen. Die neben der Wohnnutzung zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, sofern diese keine erheblichen Umweltauswirkungen herbeiführen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt den Städtebau im Planbereich erheblich und wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Trauf- bzw. Firsthöhe, sowie die Bauweise bestimmt.

Anhand dieser Festsetzungen wird das Ziel, zur Schaffung von Wohnbauflächen als Fortführung des Bestandes unter der Prämisse eines maximalen Gestaltungsspielraumes folgegeleistet.

### **8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Unter der zur Hilfenahme der Grundflächenzahl ist die Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken gewährleistet, wovon sich auch eine ökologische Bedeutung ableitet. Für die Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von maximal 0,4 (40 von 100) bestimmt und ist durch § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO rechtlich zu Begründen. Die Ausreizung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO entspricht dem ortstypischen Bedarf an Wohnbauflächen und soll diesem Abhilfe schaffen. Eine Überschreitung für Nebenanlagen in Höhe von 0,2 (20 von 100) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Zu begründen ist

dies mit dem maximalen geplanten Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Ausgleich und greift die Empfehlungen des Umweltberichtes auf.

### 8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird auf das Höchstmaß von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit den Festlegungen für die Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebaulich vertretbarer Übergang von Ortslage zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und schlussendlich in den Landschaftsraum ermöglicht.

### 8.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegungen der Höhenentwicklungen bestimmen das Erscheinungsbild des Planungsgebietes als solches wie auch das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Durch die Lage am Ortsrand soll das Gebiet mit den festgesetzten Maximalwerten in Trauf- und Firsthöhe zwischen Ortslage und Landschaftsraum vermitteln. Hierfür sind im Plangebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO ausschließlich Bebauungen mit einem Vollgeschoss zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO wird die maximale Traufhöhe auf 5 m und die maximale Firsthöhe auf 10 m beschränkt. Eine geringfügige Abweichung kann zugelassen werden.

Als Bezugsebene (BE) der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Lage des Gebäudemittelpunktes (Mitte Hauptbaukörper) zum angrenzenden Straßenniveau der „Planstraße 1“.

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 der Bezugsebene.

## **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO*

Im Plangebiet wird, entsprechend der vorgesehenen Bebauung eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern auf Grundlage des §22 BauNVO vorgeschrieben.

Hierbei bleibt die rechtliche Regelung der Abstandsflächen gem. § 6 ThürBO unberührt.

Die Festlegungen greifen den siedlungsstrukturellen Charakter auf, wodurch ein geordnetes, städtebauliches Bild bei einem zeitgleich hohen Maß an baulicher Freiheit entsteht.

## **8.4 Nebenanlagen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO*

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Rahmen der Förderung von erneuerbaren Energie wie bspw. Wärme-Kopplungsanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Zu beachten sind die Immissionsrichtwerte gem. Abschnitt 8.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen. Somit werden Immissionen reduziert und gesunde Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse geschaffen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3 m aufweisen.

Als Rechtsgrundlage findet § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB Anwendung.

### **8.5 Verkehrsflächen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO*

Zur Gewährleistung der Erschließung, wird diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche festgelegt. Hierfür wird die vorhandene Verkehrsfläche auf dem südlichen *Flurstück 863* verlängert und entlang dem *Flurstück 869* zu einer 5 Meter breiten Wohnstraße (Planstraße 1) ausgestaltet. Diese entspricht den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Ein einseitiger Wendehammer am Ende der Wohnstraße ermöglicht das Wenden und wurde für die Anforderungen 3-achsiger Müllfahrzeuge konzipiert. Die Anbindung der neu geschaffenen Anliegerstraße erfolgt über die vorhandene Straße „Kleingeschwenda“.

Im Straßenraum sind Parkbuchten oder Bepflanzungen nicht zulässig. Somit wird der Verkehrsraum in seiner Breite auf ein Mindestmaß gehalten, wodurch den Grundstücken mehr Fläche zugesprochen und der Erschließungsaufwand reduziert wird.

### **8.6 Stellplätze und Garagen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §49 ThürBO*

Zur Unterbringung des auf Grund der Wohnnutzung zu erwartenden Verkehr sind geeignete Stellplätze oder Garagen gem. § 49 Abs. 1 ThürBO auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die Festlegung resultiert aus der platzsparenden Dimensionierung des öffentlichen Verkehrsraumes.

Die Realisierung ist mit wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen. Je Grundstück müssen mindestens zwei Stellplätze realisiert werden. Somit wird dem aufkommenden Bedarf Abhilfe geleistet.

### **8.7 Flächen für Vorkehrungen und zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 24 BauGB*



#### 8.7.1 Niederschlagswasser

Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung hat die Versickerung von Niederschlagswasser Vorrang gegenüber einer Ableitung. Aus diesem Grund ist auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser am Standort schadlos zu versickern. Die Bodenverhältnisse sind jeweils zu prüfen.

#### 8.7.2 Immissionsschutz - Schall

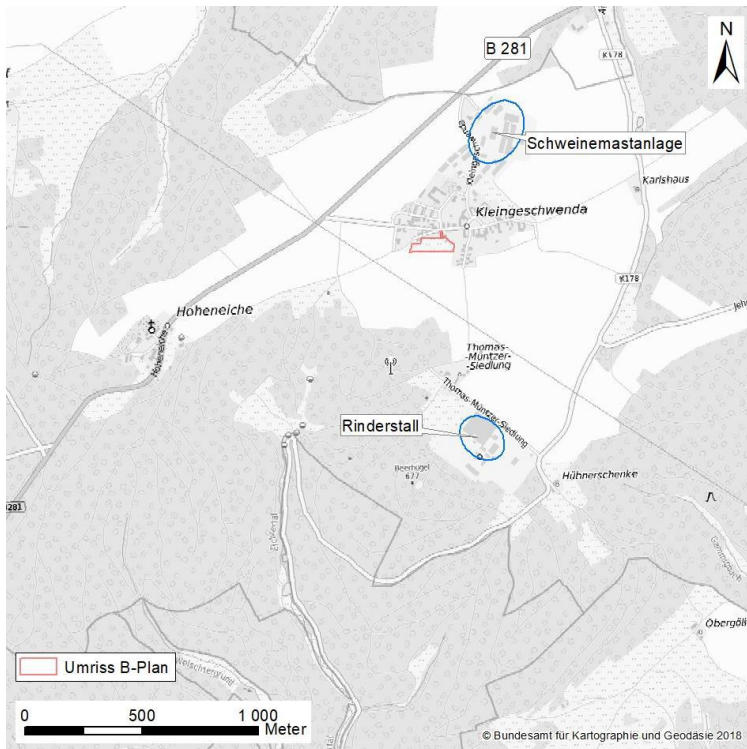
Für das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgelegt, dass nur solche Wärmepumpen zulässig sind, welche die Grenzwerte von 55 dB(A) am Tag und von 35 dB (A) in der Nachtzeit (gem. Nr. 6.1 e TA Lärm für allgemeine Wohngebiete) nicht überschreiten. Zu begründen ist diese Festlegung mit der Zielstellung eines gesunden, naturnahen Wohnumfeldes. Die Absenkung des Immissionswertes des Beurteilungspegels auf das Niveau eines reinen Wohngebietes ermöglicht einerseits die am Tage herrschenden Immissionen der benachbarten Nutzungen und nachts eine Minimierung der Störung durch Lärm innerhalb des Wohngebietes.

Über den spezifischen Schallpegel ist ein Nachweis zu erbringen. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

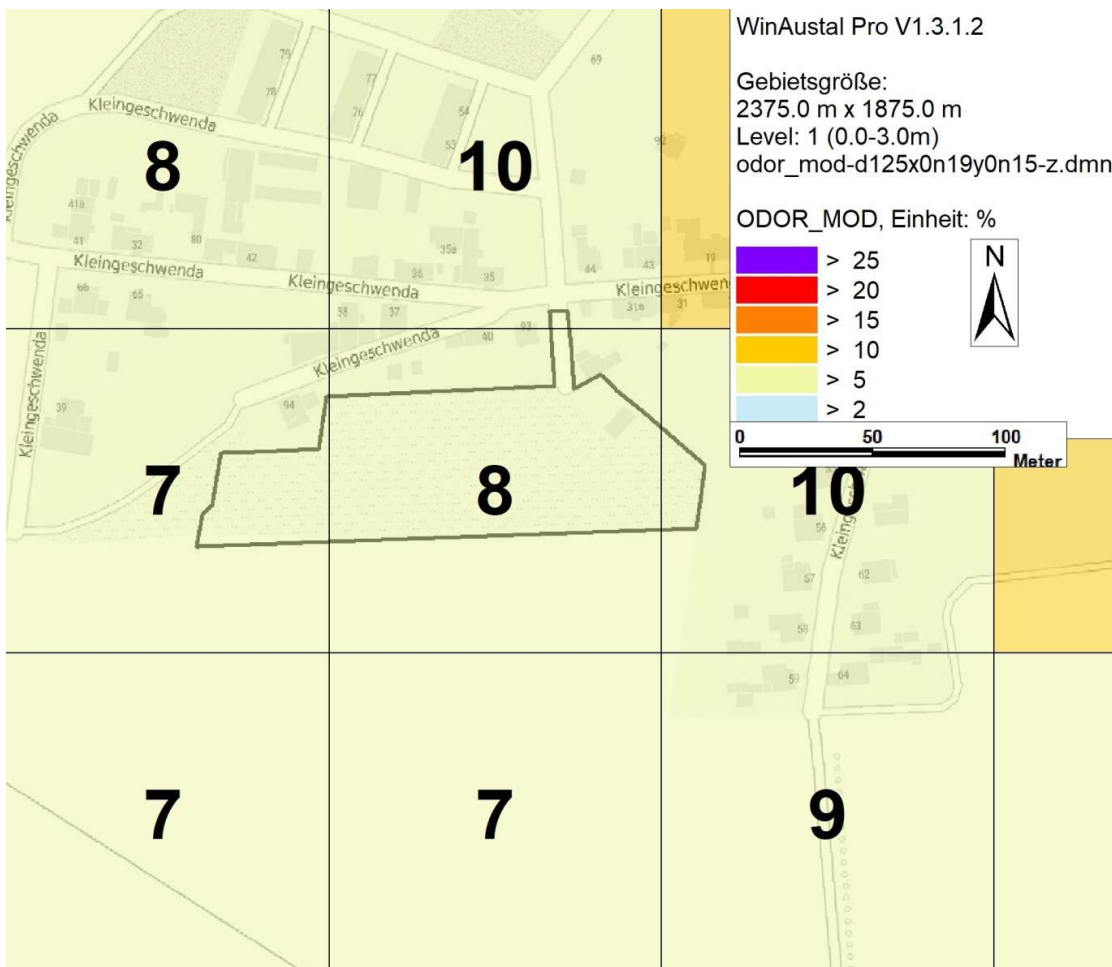
### **8.8 Immissionsschutz - Geruch**

Im Norden der Ortslage Kleingeschwenda befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der über einen Tierbestand von ca. 4200 Schweinen verfügt. Diese werden in zwei Stallanlagen gehalten, die sich ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden. Somit können temporäre Lärm- oder Staubimmissionen auftreten. Immissionen durch Verkehr (die B 281 befindet sich in ca. 350 m Luftlinie), sonstigem Gewerbe bzw. Industrie sind dagegen nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der Geruchsmissionsprognose (Stand: 12.2019) bestehen keine Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmission. Es wurden sowohl die Schweinemastanlage (SMA) mit ihrer Biogasanlage (BGA) sowie die Rinderanlage als Emissionsquelle betrachtet (siehe Abb. 6).



**Abbildung 6: Verortung Emissionsquellen (Quelle: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, 2019)**



**Abbildung 7: Berechnete Gesamtbelastung für Geruch als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden. Der Bereich des B-Planes ist schwarz umrandet. (Quelle: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, 2019)**

## 8.9 Grünflächen

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB*

Die aus Grünordnungsplan (GOP) hervorgehenden erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in den Bebauungsplan übernommen. Hierfür sind die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt wurden. Diese dienen ausschließlich der genannten grünordnerischen Nutzungen.

## 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB*

Zum Schutz von Natur und Landschaft, sowie zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die nachfolgende Maßnahmen festgesetzt.

Die erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung des geplanten Wohngebiets am Ortsrand von Kleingeschwenda sowie der inneren Durchgrünung der neu geschaffenen Siedlungsflächen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) sind mit den Buchstaben A, B, C, D und E gekennzeichnet.

- Buchstabe A: Maßnahmen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt sind:

➤ **Anlage einer Schutzhecke entlang der westlichen Grenze aus laubwerfenden Gehölzen (A1).**

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht eine Schutzpflanzung. Entwicklung eines insgesamt 7 m breiten Schutzstreifens (A1) durch Neupflanzungen standortgerechter und ortstypischer Gehölze als geschlossene Pflanzung lt. Listen 2 + 4 sowie deren dauerhafter Erhalt. Bei Ausfall sind diese zu ersetzen. In der Fläche entfallen anteilig 30% auf Obst-/Laubbäume und 70% auf heimische Sträucher bei einer Gesamtbreite von 7 m im gekennzeichneten Bereich. Zu verwendende Pflanzenqualitäten: Sträucher mindestens 60 - 100 cm, Laub-/Obstbäume als H 3xv.m.Db. 12/14 cm oder auch gleichwertig standortgerechte Laubbäume aus Pflanzenliste 1.

Die Schutzhecke schirmt perspektivisch die Bebauung vor verschiedenen Witterungseinflüssen (Wind und Schneeverwehungen) ab. Die Ausrichtung der Schutzhecke resultiert aus der Hauptwindrichtung (Südwesten). Des Weiteren ist die generelle Minimierung von Lärmimmissionen aufzuführen.

Aus ökologischer Sicht bietet die Maßnahme ein Quartier und Jagdgebiet für Singvögel und Fledermäuse sowie eine Nahrungsquelle für Insekten und Kleinlebewesen aufgrund des Artenreichtums an blühenden und fruchtenden Pflanzen (GOP 2021:16).

#### **Installation von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter (A10)**

Im Bereich der Gehölzflächen südlich und westlich der neuen Wohnbebauung werden zwei Stück mardersichere Höhlenbrüterkästen mit Einflugöffnungen 32 bzw. 45 mm in >2,00 m Höhe installiert. Die Anbringung erfolgt an einem zugespitzten Pfahl mit mind. 10 cm Durchmesser und mittels Einschlaghülse. Ggfs. Ist ein Querholz mit mind. 5 cm Durchmesser und 30 cm Länge anzubringen.

Die Anbringung der 2 Stück Vogelbrutkästen erfolgt mit der Pflanzung. Das Umsetzen nach der Anwachszeit in die neuen benachbarten Bäume ist zu sichern, die Bodenhülsen sind zu entfernen.

Die neuen Gehölzstrukturen bieten Nistmöglichkeiten für heimische Vogelarten. Um hier Ansiedlungen zu fördern, werden 2 Stück Höhlenbrüterkästen an Bäumen in den genannten Flächen angebracht. Gesichert werden durch die Kästen z.B. Strobel Typ 312 und 314 oder z.B. Schwegler, Typen 2FW und 1FF die Lebensräume von Gartenrotschwanz, Star, Wendehals, Meisen und Feldsperling (ebd.: 20).

- Buchstabe B: Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb der Baugebiete festgesetzt sind:

➤ **Pflanzung von Laubbäumen in den nichtüberbauten Flächen (A7)**

Ab 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei Laubbäume aus der Pflanzenliste 2 mit mindestens 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der Pflanzmaßnahmen A1+A3 werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet. Die alternative Pflanzung von Obstbäumen in Hochstamm- oder Halbstammform aus Liste 3 ist möglich.

Mit diesen Pflanzungen wird die Strukturierung des neuen Wohngebietes unterstützt. Zusätzlich wirken klimaverbessende Faktoren im unmittelbaren Wohnumfeld und die Jahreszeiten können wechselnd erlebt werden. Damit werden mindestens 10 Laubbäume gepflanzt (ebd.: 18).

➤ **Umwandlung von intensiv genutzter Mähweide in Gartenland mit Erhöhung der Artenvielfalt (A6)**

Auf der gekennzeichneten Fläche entsteht aus Mähweide neues Gartenland.

Gegenüber der eingeschränkten Vegetation durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem höheren Artenspektrum (ebd.).

**9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

- Buchstabe C: Ausgleichsmaßnahme durch die Anpflanzung einer Laubgehölzhecke:

➤ **Anlage einer Laubgehölzhecke entlang der nördlichen und östlichen Baugebietsgrenze (A4)**

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist auf privater Fläche eine einreihige geschlossene Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzen sind als standortgeeignete und einheimische Arten der Pflanzenliste 4 zu entnehmen, der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht übersteigen. Die Heckenbreite beträgt mindestens 2,50 m, die Pflanzengröße mind. 60-100 cm. Zaunanlagen mit einer max. Höhe von 1,50 m sind möglich und zu integrieren.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet den Übergang zu vorhandenen privaten Grundstücken, östlich und südöstlich folgen Ackerflächen. Die geplante Heckenpflanzung rahmt die bebauten Flächen und fungiert als Wind-, Sicht- und Staubschutz. Gegenüber der Monokultur durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem höheren Artenspektrum (ebd.:17).

- Buchstabe D: Ausgleichsmaßnahme durch die Anpflanzung einer Gehölzhecke:

➤ **Anlage von Gehölzhecken entlang der Zufahrten und als Abgrenzung der inneren Baugebietsgrenzen (A5)**

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist eine geschlossene Gehölzhecke (für Empfehlungen siehe Pflanzenliste "Hecke geschnitten") zu pflanzen und dauerhaft bei einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erhalten. Die Pflanzengröße beträgt mind. 60 -100 cm. Zaunanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer max. Höhe von 1,50 m sind möglich und zu integrieren.

Die Hecken trennen den privaten Bereich von der Zufahrt. Sie bilden für die Anwohner aber auch einen Staub- und Sichtschutz neben dem unmittelbaren Straßenraum.

Durch die Begrenzung der Höhe auf 1,50 m bleiben die Blickbeziehungen in die Einzelgrundstücke erhalten. Gegenüber der Monokultur durch die Nutzung als Mähweide entstehen Flächen mit einem höheren Artenspektrum (ebd.: 18).

## 9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

- Buchstabe E: Erhalt von Laubgehölzen

### ➤ **Erhalt vorhandener Laubgehölze (A2)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Laubgehölze (Sträucher, Heister) zu erhalten und ggfs. durch fachgerechten Rückschnitt zu stabilisieren.

Die Maßnahme dient dem dauerhaften Erhalt vorhandener Gehölze innerhalb des neuen Schutzstreifens. Damit werden sieben Laubgehölze aus der Pflanzzeit nach 2010 in die Maßnahme A3 einbezogen (ebd. 17).

### ➤ **Installation von Fledermausersatzquartieren (A9)**

Im Bereich des südlichen Schutzstreifens werden zwei selbstreinigende Fledermauskästen in ca. 3,00 m Höhe installiert und dauerhaft erhalten. Die Anbringung erfolgt an einem zugespitzten Pfahl mit mind. 10 cm Durchmesser und mittels Einschlaghülse. Ggfs. ist ein Querholz mit mind. 5 cm Durchmesser und 30 cm Länge anzubringen.

Die Anbringung der 3 Stück Fledermauskästen erfolgt mit der Pflanzung. Das Umsetzen nach der Anwachszeit in die neuen benachbarten Bäume ist zu sichern, die Bodenhüllen sind zu entfernen.

## 9.3 Empfohlene Pflanzenlisten

Die klimatischen Veränderungen mit zunehmenden Hitze- und Trockenheitsperioden führen derzeit zum Umdenken und Veränderungen in den Baumschulen. Seit mehreren Jahren werden unter diesem Aspekt Forschungsstudien mit Versuchspflanzungen angelegt, kontrolliert und gewertet. Berücksichtigt wurden in der nachfolgenden Pflanzenauswahl ebenfalls die Erfahrungen der Gartenamtsleiterkonferenzen und die entwickelte Straßenbaumliste GALK (GOP: 20f.).

### Pflanzenliste 1: Bäume I. Ordnung

- Acer platanoides in Sorten Allershausen, Cleveland, Columnare, Royal Red
- Fraxinus exelsior „Geesink“
- Fraxinus ornus
- Ginkgo biloba
- Gleditsia triacanthus „Inermis“
- Quercus petraea
- Quercus cerris
- Tilia cordata

- Spitzahorn
- Gemeine Esche
- Blumenesche
- Ginkgo
- Gleditschie
- Trauben-Eiche
- Zerr-Eiche
- Winterlinde

Pflanzenliste 2: Bäume II. und III. Ordnung

- Acer campestre "Elsrijk"	Feld- Ahorn
- Carpinus betulus "Frans Fontaine" und „Fastigiata“	Hainbuche
- Prunus x schmittii	Blütenkirsche, Zierkirsche
- Prunus padus „Albertii“	Traubenkirsche, Zierkirsche
- Andere Zierkirschen in Sorten	
- Sorbus aria und intermedia „„Brouwers“	Mehlbeere
- Crataegus x lavalley „Carrierei“	Apfeldorn
- Crataegus x thuringia	Thüringer Mehlbeere
- Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne

Pflanzenliste 3: Obstbäume

- Steinobst: Schwarze Knorpelkirsche, Teichners Schwarze Herzkirsche, Schöne von Marienhöhe, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge
- Kernobst Apfel: Boikenapfel, Boskoop, Goldrenette aus Blenheim, Goldparmäne, Bohnapfel, Jakob Lebel, Ontario, Kaiser Wilhelm, Roter Ausbacher, Schöner aus Nordhessen, Roter Hauptmann, Gravensteiner. Roter Berlepsch, Albrechtsapfel
- Kernobst Birne: Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Petersbirne, Trevoux

Pflanzenliste 4: Sträucher

Standortgerechte Sträucher für private Flächen:

- Berberis vulgaris	Berberitze
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Rosa canina	Hundsrose

Hecken geschnitten entlang der Straße:

- Ligustrum vulgare	Liguster
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Taxus baccata „Fastigiata Robusta“	Eibe

Fassadenbegrünung (ohne Pflanzbindung):

- Empfehlungen für Fassadengrün:	
- Clematis in Arten	Waldrebe
- Hedera in Arten	Efeu
- Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
- Lonicera in Arten	Geißschlinge
- Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
- Wisteria sinensis	Glyzinie

### 9.3.1 Flächen für Anpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den nichtüberbaubaren „privaten“ Grundstücksflächen sind die Pflanzung gem. der vorgehenden Maßnahmen entsprechend der aufgeführten Artenauswahl anzulegen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Verwendung kommen Gehölze entsprechend der Pflanzlisten (Bäume H3xv. m. Db. StU 12/14 cm, Obstbäume als Halb- und Hochstämme 3xv. m. Db 12/14 cm StU, Sträucher mit Pflanzqualität von mind. 60 – 100cm) (ebd.: 20)

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zulässig.

Der Anteil an Koniferen und Nadelgehölzen darf 10% (10 von 100) der Gesamtpflanzung nicht übersteigen. Thuja und Buchsbaum werden ausgeschlossen.

## **10. Eingriff Ausgleich**

Für die Ermittlung der Bilanzierung, liegt der Grünordnungsplan (GOP), erstellt durch das Ingenieurbüro Grimm über den letzten rechtmäßigen Zustand zugrunde. Zur Bilanzierung wurde neben dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (vgl. TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) auch das empfohlene Bilanzierungsmodell (vgl. TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell) verwendet. Danach lässt sich die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche unter Berücksichtigung des Einzelfalls in einer Skala (Bewertungsstufe) von 0 bis 55 einstufen. Die Ergebnisse im Detail sind dem Textteil des GOP in den Tabellen 1 und 2 zu entnehmen.

Die Bilanzierung ergab einen erwarteten Eingriff in Höhe von 60.214 Punkten. Diesem steht der Ausgleich mit 60.876 Punkten entgegen, woraus sich eine Differenz von + 662Punkten ergibt (Kompensationsquote von 101%).

Somit Der Eingriff im Rahmen der geplanten Bebauung kann durch die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der betrachteten Fläche als kompensiert betrachtet werden.



## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 88 ThürBO*

Als Dachformen sind Satteldächer (SD) und Walmdach (WD) zulässig. Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszugestalten. Die aufgezählten Dachformen spiegeln den Bestand der angrenzenden Ortsgebiete wieder. Die Ausprägung der Dachneigung ist zwischen 30° bis 40° zulässig.

## **12. Fachbelange**

### **12.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt, sollten im Rahmen der Bauarbeiten Altlasten vorgefunden werden sind unverzüglich die Umweltverwaltung des Landkreises Saalfeld/ Rudolstadt zu informieren.

Siehe hierzu Abschnitt „Hinweise“

### **12.2 Denkmalschutz**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange aus archäologischer oder denkmalschutz-tangierender Seite angemeldet. Es wird auf die Meldepflicht gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) verwiesen. Geregelt wird hierdurch der Umgang mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.). Diese sind dem Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu melden.

Siehe hierzu Abschnitt „Hinweise“

### **12.3 Wald- und Landwirtschaft**

Kleingeschwenda ist allseitig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umschlossen. Die Bedeutung eines Teils dieser Grundstücke wurde bereits im Abschnitt zur übergeordneten Planung beschrieben („Vorranggebiet für Landwirtschaftliche Bodennutzung“). Das Plangebiet entspricht nahezu exakt der Fläche des Feldblocks GL54332D06, der als Grünland genutzt wird. Eine Beeinträchtigung sonstiger landwirtschaftlich genutzter Flächen durch das Planvorhaben ist dagegen nicht zu erwarten.

Für Waldflächen in der Umgebung von Kleingeschwenda ist das Forstamt Leutenberg zuständig. Innerhalb des Planbereichs sowie in der näheren Umgebung sind keine bewaldeten Gebiete vorhanden, somit wird nicht von einer Gefahr der Beeinträchtigung ausgegangen. Die Distanz zum nächsten Wald beträgt ca. 350 m Luftlinie.



Abbildung 8: Feldblöcke um Kleingeschwenda (Quelle: Geoproxy Thüringen)

## 12.4 Umweltschutz und Schutzgebiete

Kleingeschwenda liegt innerhalb des Naturparks „Thüringer Schiefergebirges“ welches den Status als Landschaftsschutzgebietes trägt. Weitere Schutzgebiete liegen nicht vor.

## 13. Flächenbilanz

Flächenbilanzierung auf Grundlage der zeichnerischen Festsetzung

Bezeichnung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % gerundet
Geltungsbereich	8.069	100
Allgemeines Wohngebiet	5.930	73,49
Bebaubar nach GRZ 0,4	2.372	29,40
Verkehrsfläche „Planstraße 1“ (Anliegerstraße)	620	7,68
Randeingrünung	692	8,58
Ausgleichsflächen	5.142	63,73

Tabelle 4: Flächenbilanzierung auf Grundlage der zeichnerischen Festsetzung

## 14. Kosten der Planung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens und der erforderlichen Fachgutachten erfolgt durch die Stadt Saalfeld/Saale. Die Kosten für Flur- und Aufwuchsentschädigung wird durch die Kommune getragen und auf den Kaufpreis, anteilig summiert.

Nr.	Ausgleichsmaßnahme	Kostenschätzung brutto in €	
		Pflanzung	Pflege
1	Anpflanzung Gehölzstreifen A1 – A3 1.025 m <sup>2</sup>	66.625,00	15.375,00
2	Anpflanzung einer Gehölzhecke entlang der Grundstücksgrenzen in privatem Grundstück A4+A5 699 m <sup>2</sup>	24.465,00	8.388,00
3	Anpflanzung von Laubbäumen in den Gärten der Baugrundstücke 10 Bäume lt. A7	3.800,00	900,00
4	Anpflanzung von 5 Obstbäumen in der Fläche A8 Anlegen der Extensivwiese	Pflanzung 1.750,00 Anlage 4.376,00	Pflege 3 Jahre 8.205,00
5	2 Kästen Fledermaus an Bäumen lt. A9 Anbringung je Stück 40,00€		70,00 80,00
6	2 Kästen Höhlenbrüter lt. A10 Anbringung je Stück 40,00€		70,00 80,00
	<b>Σ brutto in €</b>		<b>134.184,00</b>

Tabelle 5: Kostenschätzung für die Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen (eigene Darstellung vgl. GOP 2021: 23)

## 15. Mögliche Auswirkungen der Planung

An diesen Stellen werden die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung prognostiziert. Die Einschätzung stellt hier naturgemäß auf einen sehr frühen Planungsstand ab, weiterführende Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Aufgrund der Verschiedenheit der betroffenen Sachgebiete wird hier zwischen den Auswirkungen auf soziale, wirtschaftliche und umweltbezogene Belange unterschieden.

### 15.1 Soziale Belange

Die wesentliche Auswirkung der Planung hinsichtlich sozialer Belange ergeben sich aus dessen Planungsinhalt: Die Schaffung neuer Baugrundstücke dient als Grundlage für den Bau neuer Wohngebäude im Saalfelder Ortsteil Kleingeschwenda. Dies schafft zusätzlichen Wohnraum, der auch jungen Familien Möglichkeiten zur Ansiedlung bietet. Dies trägt wiederum zur Verjüngung der Bevölkerung vor Ort bei und hilft, den ländlichen Raum zu stabilisieren. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur bietet Kleingeschwenda einen Kindergarten, weitere Bildungseinrichtungen finden sich in umliegenden Städten. Die Versorgung mit Waren des täglichen und des längerfristigen Bedarfs muss, wie im Falle der übrigen Einwohner Kleingeschwenda auch, ebenfalls über Einkaufsmöglichkeiten in benachbarten Städten (z.B. Saalfeld) abgedeckt werden.

## **15.2 Wirtschaftliche Belange**

Gegenstand der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, das zwar über die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO über eine gewisse Variationsbreite hinsichtlich der Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie forst- und landwirtschaftliche Anlagen verfügt, jedoch maßgebliche keine gewerbliche Funktion erfüllen soll. Eine weitere Eingrenzung des Nutzungskatalogs (z.B. durch Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) zur Schärfung des Standortprofils wäre in der Entwurfserstellung zu erwägen. Insgesamt werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf wirtschaftliche Belange als marginal eingeschätzt.

## **15.3 Umweltbezogene Belange**

Hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen steht insbesondere die zusätzliche Versiegelung von unbebautem Boden im Vordergrund. Trotz einer Grundflächenzahl, die 0,4 nicht überschritten wird, wird die Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit durch eine Überbauung beeinträchtigt. Das Plangebiet ist jedoch bereits eine, durch die Kulturlandschaft geprägte Fläche, welche nur über eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna verfügt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten, siedlungsrandbegleitenden Pflanzflächen wurde im Bebauungsplanung aufgegriffen und als Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Gleichzeitig kann diese, mit einem Feldrain zu vergleichende Grünstruktur, als wertvolles Biotop für Vögel und Kleinlebewesen dienen.

## **16. Hinweise**

### **16.1 Archäologische Bodenfunde**

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.

## **16.2 Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot**

Der Baumbestand im Geltungsbereich ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase entsprechend DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu schützen. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen.

Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte, aus der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) für betroffene Gebiete in der Tagzeit und vor allem in der Nachtzeit (20:00 bis 07:00 Uhr) einzuhalten.

## **16.3 Bepflanzungen an Schutzstreifen**

Bei Bepflanzungen in der Nähe des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen das Einwachsen von Starkwurzeln in den Schutzbereich zu verhindern.

## **16.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange beim Abbruch von Gebäuden**

Beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtlichen Verbote: Der Fang und die Tötung von wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten und die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten. Eine konkrete Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange liegt z. B. dann vor, wenn sich in bzw. an dem für einen Abbruch vorgesehenen Gebäude/-teil:

- Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere in Dachböden und Kellern)
- Schwalbennester (Rauch- und Mehlschwalbe)
- Horste und Nester heimischer Vögel, z. B. Mauersegler, Turmfalke, Schleiereule, Weißstorch auf, an und in Dächern, Türmen und Schornsteinen
- Nester von Hornissen

befinden. Deshalb ist analog zu den Fragen des Artenschutzes bei geplanten Baumfällungen und Baumaßnahmen auch eine Erläuterung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung bei Abrissmaßnahmen im Plangebiet vorzunehmen und dem Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zur Prüfung vorzulegen. Das Umweltamt prüft und berät, unter welchen Umständen (Abbruchumfang, Zeiträume, etc.) artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten beim Landratsamt

Saalfeld-Rudolstadt, Umweltamt, Schwarzburger Chaussee 12 in 07407 Rudolstadt zu beantragen ist. Ein ggf. notwendiges Befreiungsverfahren wird vom Umweltamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt.

### **16.5 Einmündungen und Grundstückseinfahrten**

In Bereichen von Einmündungen und Grundstückseinfahrten ist die Bepflanzung so zu realisieren, dass die erforderlichen Sichtdreiecke (Sitzposition des Fahrzeugführenden) stets gewährleistet werden.

### **16.6 Geologie**

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 sind die Schichtenverzeichnisse 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 übergeben.

### **16.7 Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauphysikalische Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des Bodenaushubs und die fachgerechte Entsorgung sind zu dokumentieren. Die mit Altlasten verunreinigten Bodenaushube sind fachgerecht zu entsorgen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

### **16.8 Sicherungsmaßnahmen**

Gemäß § 25 Abs. 2 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetztes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer/innen und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktes zu schonen und erkennbar zu halten.

### **16.9 DIN-Normen und sonstige Vorschriften**

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und sonstige, nicht öffentlich einsehbaren Vorschriften können zu den üblichen Sprechzeiten der Stadt Saalfeld/Saale (Mo, Mi, Fr

9:00 Uhr – 12:00 Uhr, Di 9:00 Uhr – 16:00 Uhr, Do 9:00 Uhr – 18:00 Uhr) im Stadtplanungsamt (Zimmer 1.33, 1. OG des Bürger- und Behördenhauses, Markt 6 in 07318 Saalfeld/Saale) eingesehen werden.

## **16.10 Strahlenschutz**

Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radongas in Aufenthaltsräume wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem qualifizierten Ingenieurbüro untersuchen zu lassen und ggf. entsprechende bauliche Maßnahmen vorzunehmen.

## **17. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004(BgBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 G vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt mehrfach durch Artikel 1 G vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), das zuletzt mehrfach durch den Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## **16 Quellenverzeichnis**

Grünordnungsplan (GOP) Ingenieurbüro Grimm Landschafts- und Grünanlagenbau Saalfeld  
mit dem Stand 16.04.2021

Umweltbericht Ingenieurbüro Grimm Landschafts- und Grünanlagenbau Saalfeld mit dem  
Stand XX.04.2021