

Bebauungsplan Nr. 61
„Unterm Kienberg II“
– Begründung –
VORENTWURF



Planstand: 30.07.2024

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung:

Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Markt 6, 07318 Saalfeld

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2. Lage des Plangebietes im Stadtraum.....	3
2.1 Geltungsbereich des Plangebietes.....	3
2.2 Bisherige Nutzung.....	4
2.3 Nutzung in der Umgebung.....	5
3. Verfahrenswahl und -stand.....	5
4. Übergeordnete und sonstige Planungen	6
4.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Sonstige Planungen	7
5. Flurstücke und Eigentumsverhältnisse	8
6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	9
7. Prüfung von Planungsalternativen.....	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
8.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	11
8.5 Verkehrsflächen	11
8.6 Grünflächen.....	12
8.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung	12
8.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	12
8.9 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen.....	12
8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.11 Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe	13
8.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
9. Technische Ver- und Entsorgung	14
9.1 Verkehrliche Erschließung.....	14
9.2 Gas- und Elektroenergie	14
9.3 Trink- und Löschwasser	14
9.4 Abwasserentsorgung.....	15
10. Sonstige Belange.....	15

– Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ –
Begründung

10.1	Altlasten	15
10.2	Archäologie und Denkmalpflege.....	15
10.3	Forst- und Landwirtschaft.....	16
10.4	Immissionsschutz.....	16
10.5	Umweltschutz und Schutzgebiete.....	16
11.	Flächenbilanz	17
12.	Mögliche Auswirkungen der Planung	17
	Soziale Belange.....	17
	Wirtschaftliche Belange	17
	Umweltbezogene Belange	17
13.	Hinweise	17
14.	Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen.....	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage des Plangebietes im Luftbild.....	3
Abb. 2	Der Geltungsbereich des B-Plans	4
Abb. 3	Luftbild des Plangebietes vom 29.04.1987 mit ungefährem Geltungsbereich B61.....	5
Abb. 4	Raumnutzungskarte (Auszug) des RP-OT	7
Abb. 5	Die Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan	7
Abb. 6	Skizze "Siedlungsstruktur" des ISEK 2035	8
Abb. 7	Übersicht der bisherigen B-Pläne im Alten Gehege (rot: Verlängerung der Straße) ..	10
Abb. 8	Schaffung einer neuen Verkehrsverbindung (grün)	14
Abb. 9	Karte 5 "Bodendenkmale" des FNP (ungefährer Geltungsbereich B61 in rot)	15
Abb. 10	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Feldblöcke für Acker- und Grünland)	16

Quellen der Abbildungen

- Abb. 1 GDI-Th
- Abb. 2 GDI-Th
- Abb. 3 GDI-Th
- Abb. 4 Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen
- Abb. 5 Stadtplanungsamt Saalfeld/Saale
- Abb. 6 ISEK 2035, Stadt Saalfeld/Saale
- Abb. 7 GDI-Th
- Abb. 8 Thüringen Viewer, Karte von basemap.de
- Abb. 9 Flächennutzungsplan Saalfeld, Stadt Saalfeld/Saale
- Abb. 10 Thüringen Viewer, Orthophoto und Layer „Feldblöcke“

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Ziel der Planung besteht im Wesentlichen aus der Herstellung einer verkehrlichen Verknüpfung des Kienberges mit dem Alten Gehege, welche die Verkehrssituation des gesamten Bereichs verbessert, sowie in der Schaffung einer begrenzten Anzahl zusätzlicher Wohnbauflächen in attraktiver Lage. Zusätzlich kann der Bebauungsplan dazu dienen, Defizite hinsichtlich öffentlicher Spielplätze im Umfeld auszugleichen. Nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 59 soll mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 61 das Quartier „Altes Gehege“ abgerundet (siehe Kapitel Nr. 8 „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“) und damit die Siedlungsentwicklung im Südwesten von der Kernstadt abgeschlossen werden.

2. Lage des Plangebietes im Stadtraum

2.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Rand Saalfelds, südwestlich der historischen Altstadt, und schließt sich an eine Reihe von Wohngebieten an, die in den Jahren zwischen 2009 bis 2016 entwickelt wurden. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1,2 km (Luftlinie). Derzeit sind die Flächen des Geltungsbereichs nur über die Straße „Kienberg“ an dessen Nordspitze verkehrlich zu erreichen, wobei eine Verlängerung der Mozartstraße von Osten her im Rahmen des B-Plans Nr. 59 planerisch vorbereitet wurde. Topografisch befindet sich der Planbereich in Hanglage am Ausläufer des Kienbergs. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 5 m ab.

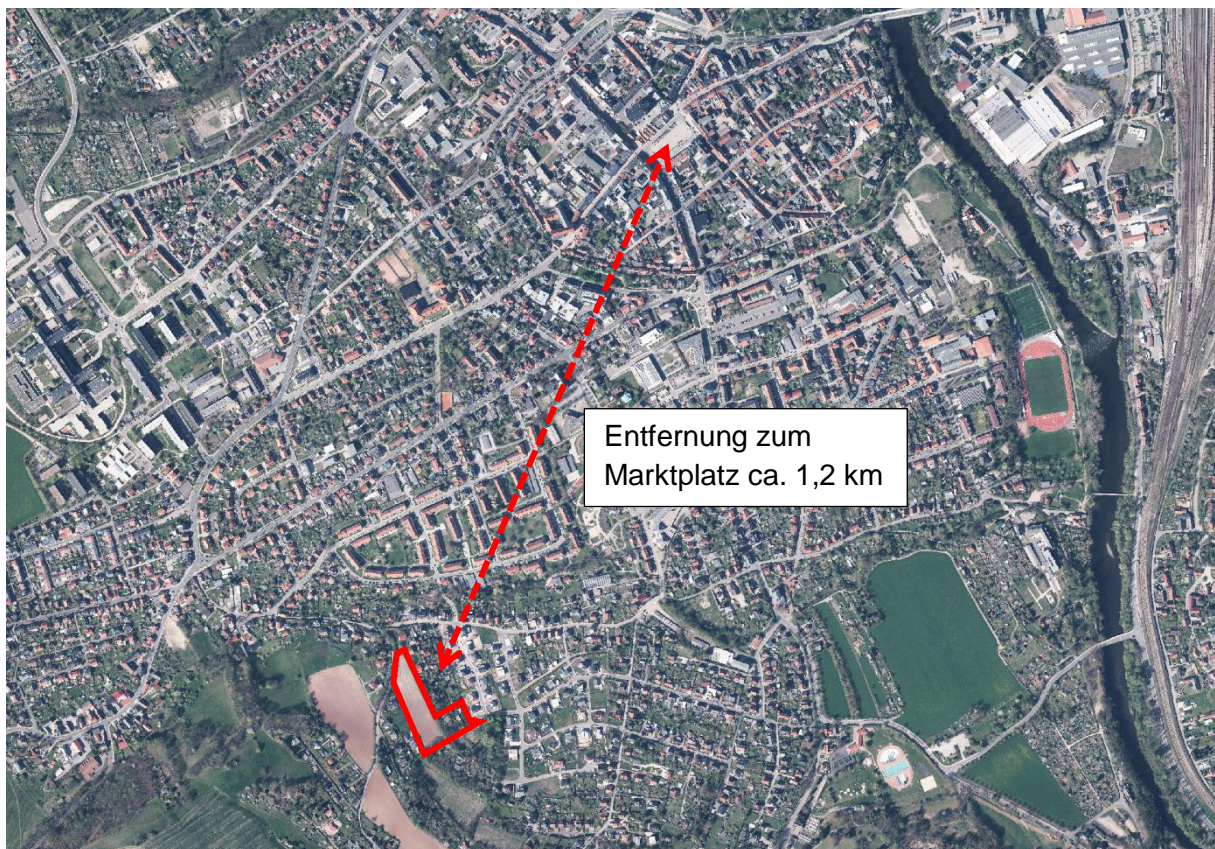


Abb. 1 Lage des Plangebietes im Luftbild

– Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ – Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und schließt im Norden an die Straße „Kienberg“, im Osten und Westen an Gärten und Wohnbauflächen und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 59 „Unterm Kienberg“ an.



Abb. 2 Der Geltungsbereich des B-Plans

2.2 Bisherige Nutzung

Die bisherige Nutzung des Plangebietes beschränkt sich auf Ackerflächen, unbefestigte Wege und private Gärten, welche teilweise mit Gartenhäusern bebaut sind. Eine andersartige Vornutzung ist nicht bekannt, ist aber aufgrund der Lage am Ortsrand unwahrscheinlich. Historische Luftbilder aus den Jahren 1953, 1981 sowie 1987 (letzteres siehe Abb. 3) lassen eine über viele Jahrzehnte gleichbleibende Nutzung erkennen. Im Vergleich zum heutigen Zustand fällt insbesondere die stark intensivierte Bebauung durch Wohnhäuser im Umfeld des Plangebietes auf.

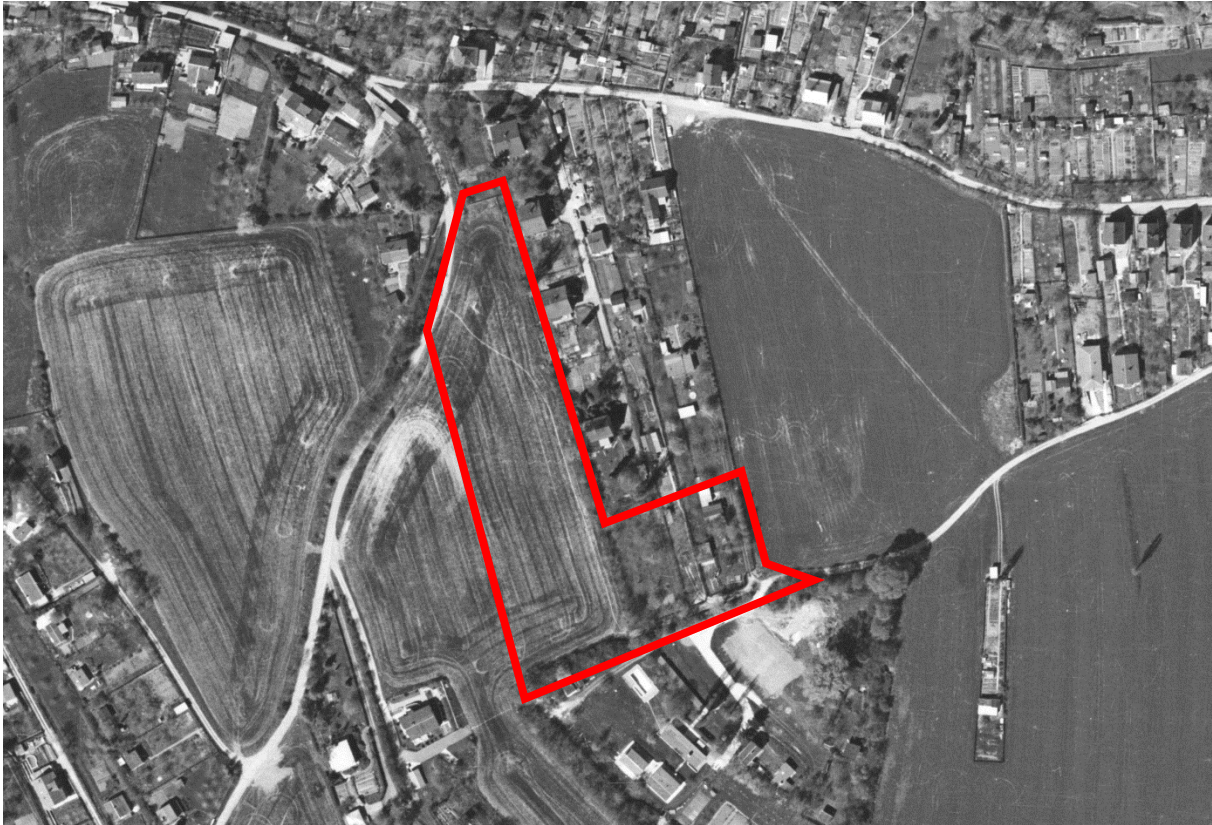


Abb. 3 Luftbild des Plangebietes vom 29.04.1987 mit ungefährem Geltungsbereich B61

2.3 Nutzung in der Umgebung

Im Gegensatz zum eigentlichen Plangebiet durchlief das Umfeld eine erheblich stärkere Transformation in den letzten Jahrzehnten. Zuerst wurde in den frühen 2000er Jahren mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Bebauung in der Straße „Kienberg“ entwickelt. 2016 wurde der Bebauungsplan Nr. 41 „Alte Gehegstraße“ rechtskräftig und setzte die Entwicklung fort, die bereits mit den beiden Bebauungsplänen Nr. 39a und 39b begonnen wurde. Der Bebauungsplan Nr. 59 „Unterm Kienberg“ schaffte im südlichen Anschluss an das Plangebiet neue Bauflächen für Wohngebäude. Somit ist die bauliche Umgebung des Plangebietes heute relativ einheitlich durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Vereinzelt liegt auch eine private Gartennutzung vor. Eine Übersicht der Geltungsbereiche der o.g. Pläne mit Ausnahme des nicht rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Abbildung 7 dargestellt.

3. Verfahrenswahl und -stand

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ wurde ursprünglich auf der Grundlage des § 13b BauGB eingeleitet. Nachdem mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts 4 CN 3.22 vom 18. Juli 2023 jedoch entschieden wurde, dass das Verfahren nach § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist, bestand keine Möglichkeit mehr, den Bebauungsplan auf dieser Rechtsgrundlage erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Da in Bezug auf den konkreten Geltungsbereich abzusehen ist, dass es zu unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt (insbesondere die zusätzliche Versiegelung von Boden) kommt, ist die Überleitung des Bebauungsplans in das Regelverfahren erforderlich. Dies schließt die

– Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ –
Begründung

Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes auf der Grundlage der Umweltprüfung ein.

Ablauf des Aufstellungsverfahrens		
lfd. Nr.	Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
1	Aufstellungsbeschluss	14.12.2022
2	Beschluss zur Fortführung und Verfahrensumstellung	21.08.2024
3	Frühzeitige Beteiligung	-
4	Billigung 1. Entwurf	-
5	Auslegung 1. Entwurf und Beteiligung der TöB	-
6	Billigung 2. Entwurf	-
7	Auslegung 2. Entwurf und Beteiligung der TöB	-
8	Betroffenenbeteiligung	-
9	Billigung 3. Entwurf	-
10	Auslegung 3. Entwurf und Beteiligung der TöB	-
11	Abwägung aller Beteiligungsschritte	-
12	Satzungsbeschluss	-
13	Anzeige / Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	-
14	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Inkrafttreten	-

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist Saalfeld/Saale Bestandteil des Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen, welches gemeinsam mit den Städten Bad Blankenburg und Rudolstadt gebildet wird. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in unterschiedlichen Lagen und Preisniveaus ist eine der Grundaufgaben jeder Gemeinde. Im konkreten Fall handelt es sich um eine Erweiterung eines etablierten Wohngebietes mit tendenziell größeren Grundstücksgrößen in attraktiver Lage.

Beim Planbereich handelt es sich um eine Splitterfläche, die für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Dementsprechend ist diese in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostthüringen nicht in die nachrichtliche Darstellung der Siedlungsfläche einbezogen worden. Gleichwohl ist anhand der Karte ersichtlich, dass der Bereich durch Siedlungsfläche bereits eingeschlossen wird (ohne jedoch zum planungsrechtlichen Innenbereich zu werden). Bei der Betrachtung von Luftbildern bestätigt sich dieser Eindruck. Mit Ausnahme der Signatur „Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung“ enthält der Regionalplan keine weiteren Darstellungen für den Standort.

– Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ –
Begründung

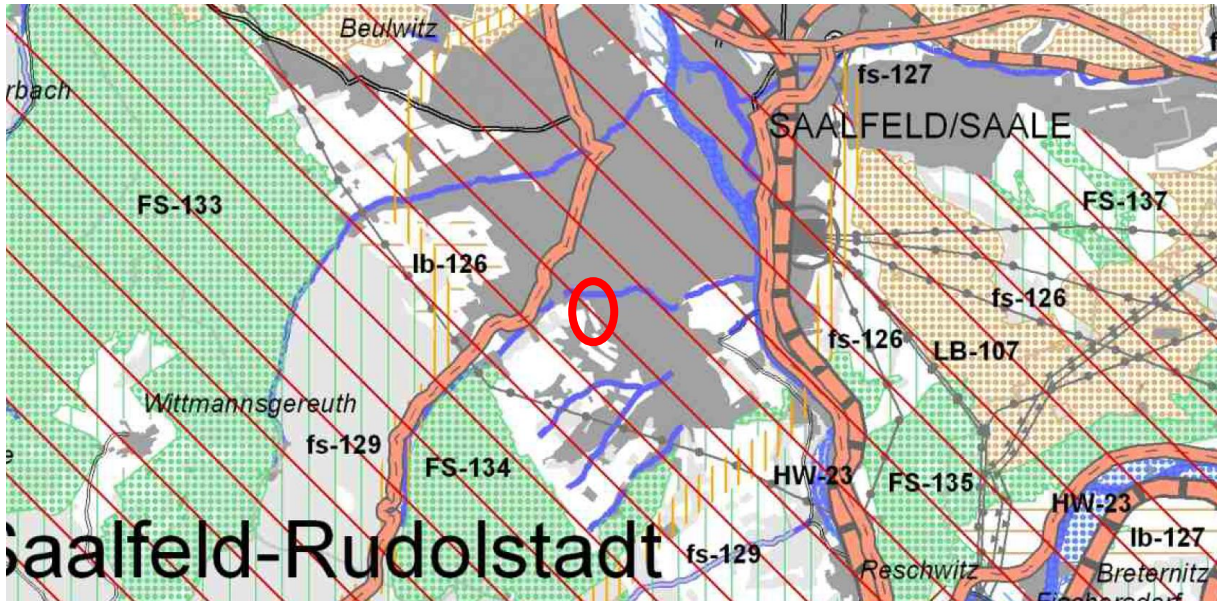


Abb. 4 Raumnutzungskarte (Auszug) des RP-OT

4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Bebauungsplans wurde bereits im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans als Baufläche berücksichtigt. Hierbei wurden die Flächen des Geltungsbereichs als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur betrachtet und dementsprechend als Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 61 soll diese Widmung nun als konkretes Baurecht umsetzen.

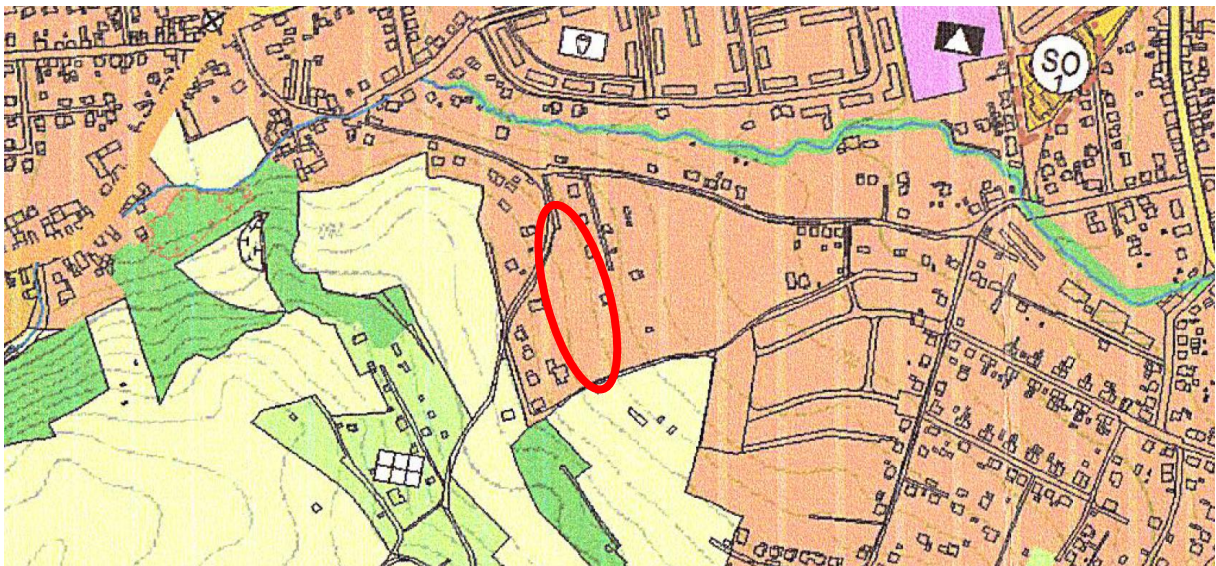


Abb. 5 Die Darstellung des Planbereichs im Flächennutzungsplan

4.3 Sonstige Planungen

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Saalfeld/Saale (ISEK 2035) wurde in der Leitbildskizze „Siedlungsstruktur“ (siehe Abb. 6) sowohl die Ausbildung geschlossener Ortsränder (rote Bögen) als auch die Begrenzung der Entwicklung im Außenbereich (rote Pfeile)

– Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ –
Begründung

als Ziele formuliert. Der Bebauungsplan Nr. 61 entspricht dieser Zielsetzung, indem er eine verbliebene Lücke inmitten bereits bebauter Bereiche schließt und dementsprechend keine Erweiterung des Siedlungsraumes in den Außenbereich hinein auslöst. Nachdem der Bebauungsplan Nr. 59 „Unterm Kienberg“ rechtskräftig wurde schließt der Bebauungsplan Nr. 61 die Gesamtentwicklung im Bereich „Altes Gehege“/„Kienberg“ ab. Dadurch wird der Siedlungsrand stärker hervorgehoben und definiert. Zusätzliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

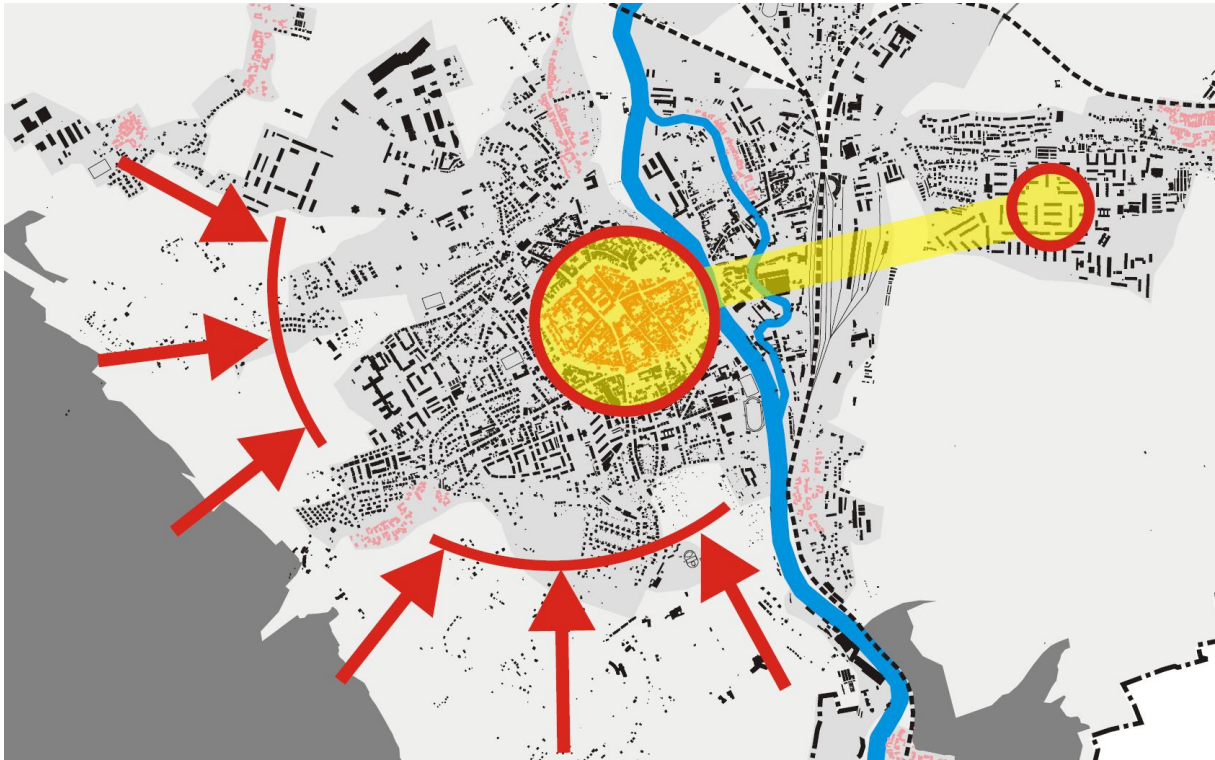


Abb. 6 Skizze "Siedlungsstruktur" des ISEK 2035

5. Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

vollständig im B-Plan enthalten:	teilweise im B-Plan enthalten:
<ul style="list-style-type: none">• 5782/5• 3781/3• 3780/2• 3783/5• 3785/9	<ul style="list-style-type: none">• 3781/2• 3784/6• 3785/5• 3785/11• 3777• 3776/3

Die Mehrzahl der im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und entsprechen in ihrem derzeitigen Zuschnitt nicht der Flächeneinteilung des Bebauungsplans. Im Sinne einer späteren Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans müsste somit ein freiwilliges oder formelles Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

6. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Gebiet „Altes Gehege“ inklusive des Bereichs „Westlich der Pirmasenser Straße“ ist über die die Alte Gehegstraße (zur Reinhardstraße), die Sylvester-Lieb-Straße (zur Sonnenberger Straße) und die Franz-Schubert-Straße (zur Knochstraße) an das städtische Straßennetz angebunden. Somit bestehen im Fall von Baumaßnahmen ausreichende Ausweichmöglichkeiten, welche aufgrund der großen Anzahl an Wohngebäuden auch zwingend erforderlich sind. Das Gebiet ist damit ausreichend verkehrstechnisch erschlossen. Die Straße Kienberg und alle anliegenden Grundstücke sind aus Richtung Stadt hingegen nur über den westlichen Abschnitt der Alten Gehegstraße sowie von Südwesten über die „Sauren Wiesen“ (unbefestigter Wirtschaftsweg) erreichbar. Durch die beengten Verhältnisse, die sich aufgrund der topografischen Situation auch nicht verbessern lassen, ist die Zu- und Abfahrt auf den Kienberg nur von Garnsdorf aus bzw. in Richtung Garnsdorf möglich. Dabei ist die Straße über eine Strecke von ca. 200 m nur einspurig befahrbar, verfügt über keine Ausweichmöglichkeiten und ist höhenbegrenzt. Damit besteht für alle größeren Fahrzeuge (u.a. Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr) allein die Zufahrtsmöglichkeit über den Wirtschaftsweg „Saure Wiesen“, welche mit erheblichen Umwegen verbunden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 61 soll die zwei voneinander getrennte Erschließungsachsen miteinander verbinden und so die Verkehrssituation für alle Bürger, aber insbesondere die Anlieger des Kienbergs, verbessern. Hierzu muss die westliche Anbindung der neuen Straße so ausgebildet werden, dass ein Ab- und Einbiegen aus beiden Richtungen des Kienberges möglich wird. Da die geplante Straße trotz ihrer Bedeutung nur eine lokale Erschließungsfunktion erfüllen und dementsprechend über ein überschaubares Verkehrsaufkommen verfügen wird, können die hierdurch neu erschlossenen Flächen der Wohnnutzung zugeführt werden. Mit diesem letzten Bauabschnitt endet die Entwicklung des Gesamtbereiches, welche ab 2009 mit dem Bebauungsplan Nr. 39a „Wohngebiet westlich der Pirmasenser Straße“ ihren Anfang nahm und anschließend mit den B-Plänen Nr. 39b, 41 und zuletzt 59 fortgesetzt wurde.

Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne 39, 39a, 41 und 59 wurden nur in untergeordnetem Umfang öffentliche Freiflächen ausgewiesen. Dieses Defizit soll mit der Realisierung des Bebauungsplans „Unterm Kienberg II“ ausgeglichen werden, indem ein öffentlicher Spielplatz innerhalb dessen Geltungsbereiches festgesetzt wird, der insbesondere den Kindern der benachbarten Wohngebiete dienen soll.

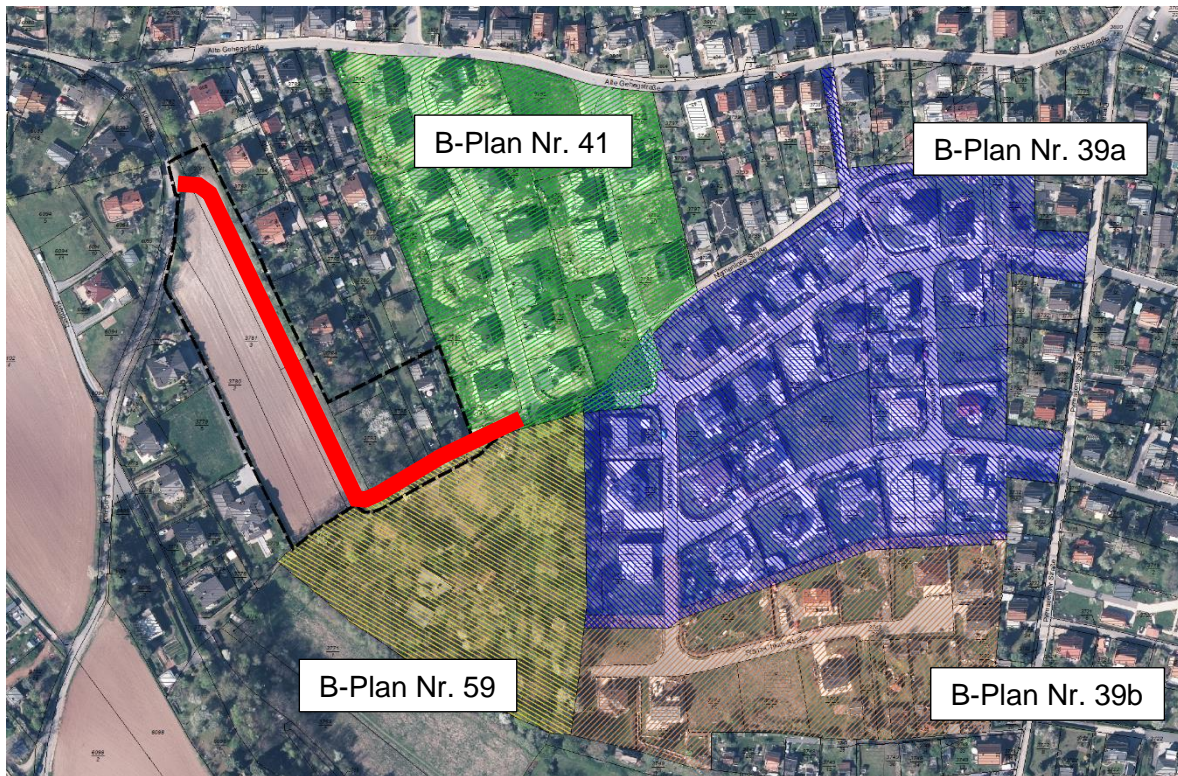


Abb. 7 Übersicht der bisherigen B-Pläne im Alten Gehege (rot: Verlängerung der Straße)

7. Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereichs, der vorhandenen Widmung im Flächennutzungsplan sowie der vorgegebenen Anknüpfungspunkte an das städtische Straßensystem und fehlender alternativer Trassenführungen gibt es in Bezug auf die Planung nur geringfügige Variationsmöglichkeiten. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf Detailfestsetzungen, wie z.B. die maximal zulässige Bauhöhe, die zulässigen GRZ- und GFZ-Werte sowie ergänzende Regelungen, wie z.B. Pflanzgebote. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs werden diese Festsetzungen aufeinander abgestimmt und anschließend den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Baugebiet dient primär dem Wohnen, ermöglicht jedoch auch ergänzende Nutzungen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden hingegen ausgeschlossen, da sie für den konkreten Standort nicht geeignet sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In Bezug auf die GRZ und GFZ werden die Orientierungswerte der BauNVO für allgemeine Wohngebiete übernommen. Die Bauhöhe wird über zwei festgesetzte Werte (Gebäudehöhe und Traufhöhe) definiert, wobei als Bezugspunkt jeweils absolute Werte in m über NHN gelten. Die Werte wurden auf die zulässige, zweigeschossige Bauweise abgestimmt. Die maximale Traufhöhe ist analog auch bei Flach- und Pultdächern einzuhalten, wobei im Fall von Flachdächern die Ausbildung eines Staffelgeschosses mit einem umlaufenden Rücksprung von mindestens 1,5 m zulässig ist. Hierdurch soll die Ausbildung eines Dachgeschosses ähnlich wie z.B. bei Sattel- oder Walmdächern ermöglicht werden. Die Höhenbezugspunkte sind talseitig positioniert, um wegen der bestehenden Hangneigung zusätzlichen Sockelgeschosse/ Sockelhöhen zu verhindern.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Für den gesamten Bebauungsplan gilt die offene Bebauung (o) sowie die Festsetzung, dass nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Der B-Plan knüpft an ein großes, zusammenhängendes Einfamilienhaus-Wohngebiet an und befindet sich darüber hinaus nahe des Siedlungsrandes. Die Ermöglichung einer dichteren/geschlossenen Bauweise würde der Gestaltungslogik widersprechen und zudem den Zustrom von Kaltluft in das Stadtgebiet in diesem Abschnitt zu stark beeinträchtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert.

8.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO

Aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen und einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Dies verhindert eine rückwärtige Anordnung mit langen Fahrwegen und sichert gleichzeitig eine Aufstellfläche vor der Garage bzw. dem Carport. Da bereits absehbar ist, dass keine öffentlichen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können, muss jedes Grundstück über mindestens zwei Pkw-Einstellplätze verfügen. Hierbei ist es unerheblich, ob diese als Garagen, Carports oder nichtüberdachte Stellplätze hergestellt werden. Das Ziel ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken zur Sicherung der Durchgängigkeit der Straße.

8.5 Verkehrsflächen

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

Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Straße durchzogen, die sowohl der Erschließung der Baugrundstücke, als auch der Verbindung der Bereiche „Kienberg“ und „Altes Gehege“ dient. Aufgrund dieser zusätzlichen Erschließungsfunktion und der geringen zur Verfügung

stehenden Fläche werden im Gegensatz zu den Bebauungsplänen Nr. 39a, 39b und 41 keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

8.6 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Bei der Mehrzahl der Flächen handelt es sich um private Bauflächen, die zu einem Teil als Grünfläche gestaltet werden (Hausgärten). Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zwei öffentliche Grünflächen, von denen eine die Verkehrsfläche ergänzt und die andere mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wurde. Letztere soll als Kinderspielplatz gestaltet werden, sodass entsprechende Spielgeräte und Nebenanlagen (Sitzgelegenheiten, Fall- und Sonnenschutz) mit einer Fläche von bis zu 250 m² zulässig sind. Dies soll die bisher mangelhafte Versorgung mit Kinderspielplätzen im Quartier ausgleichen.

8.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die vorhandenen Anlagen zur Entsorgung des Niederschlagswassers können nur begrenzte Mengen aufnehmen. Wie auch in den bereits entwickelten Baugebieten ist daher eine Begrenzung des Zuflusses an Niederschlagswasser in den Kanal erforderlich. Dadurch können stärkere Regenfälle zwischengespeichert werden, sodass es nicht zu einer Überlastung der Leitungen kommt.

8.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Die für die Einordnung der Gebäude und Flächen ggf. erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen wird durch eine entsprechende Festsetzung soweit beschränkt, dass negative Auswirkungen durch starke Höhenunterschiede vermieden werden. Aus demselben Grund ist auch über Festsetzungen geregelt, wie Böschungen und Stützmauern auszuführen sind.

8.9 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für jedes Wohnbaugrundstück wird eine Pflanzung von Gehölzen festgesetzt. Die Anzahl der Bäume und Sträucher richtet sich nach der Grundstücksfläche, kann jedoch beliebig platziert werden. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Bebauungsplan beinhaltet Pflanzenlisten mit geeigneten Gehölzen, allerdings können in Absprache mit der Stadtverwaltung Saalfeld/Saale auch andere Pflanzen verwendet werden.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Maßnahmen, die zur Minderung der negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt dienen sollen. Auch hierbei orientiert sich die Stadt Saalfeld/Saale an den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne, die bereits rechtskräftig wurden. Die zusätzliche Bebauung schlägt insbesondere durch die Neuversiegelung von Boden zu Buche, sodass festgesetzt wurde, dass Fußwege und Stellplätze in einer versickerungsfähigen Bauweise herzustellen sind. Ferner ist das anfallende Niederschlagswasser nicht nur zu puffern und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuführen (siehe Abschnitt 8.7), sondern auch für die Nutzung zu sammeln. Dies hilft bei der Einsparung von (Leitungs-)Wasser für die Gartenbewässerung in den perspektivisch häufiger auftretenden Trockenphasen. Schließlich dient eine Festsetzung zur Farbe und -Ausrichtung der Außenbeleuchtung dem Schutz der Insekten.

8.11 Einschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Im Sinne des lokalen Klimaschutzes werden fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der heutigen technischen Möglichkeiten zur Energieversorgung aus erneuerbaren Energien und der Wärmeerzeugung durch Wärmepumpen ist diese Festsetzung angemessen und zumutbar. Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Berücksichtigung eines Heizsystems ohne fossile Energieträger einfacher möglich als das nachträgliche Umrüsten bestehender Gebäude. Da im Geltungsbereich jedoch bereits einzelne Gartenhäuser existieren, wurde ein Ausnahmetatbestand bezüglich der Erneuerung bestehender Altanlagen ergänzt. Auf diese Weise sollen unbeabsichtigte Härten vermieden werden, im Übrigen fällt die Ausnahme jedoch nicht ins Gewicht, da die Wohnbaugrundstücke neu geschaffen werden und diese bei Neubauten keine Anwendung findet.

8.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und zu Einfriedungen erlassen. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan Nr. 61 im Wesentlichen an den bereits vorhandenen Bebauungsplänen in der Umgebung (siehe Abb. X). Dabei ist jedoch festzustellen, dass auch diese in der Art und dem Umfang ihrer Festsetzungen stark voneinander abweichen. Eine diesbezügliche Einheitlichkeit ist im Gesamtgebiet „Altes Gehege/Kienberg“ somit nicht zu erreichen. Die getroffenen Festsetzungen sorgen dennoch für eine Harmonisierung des baulichen Erscheinungsbildes im Bebauungsplan, ohne die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

9. Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet selbst verfügt noch nicht über die technische Erschließung, welche für die zusätzlichen Wohngebäude erforderlich ist. Im Rahmen der Erschließungen sind Leitungen zu verlängern bzw. erstmals zu errichten.

9.1 Verkehrliche Erschließung

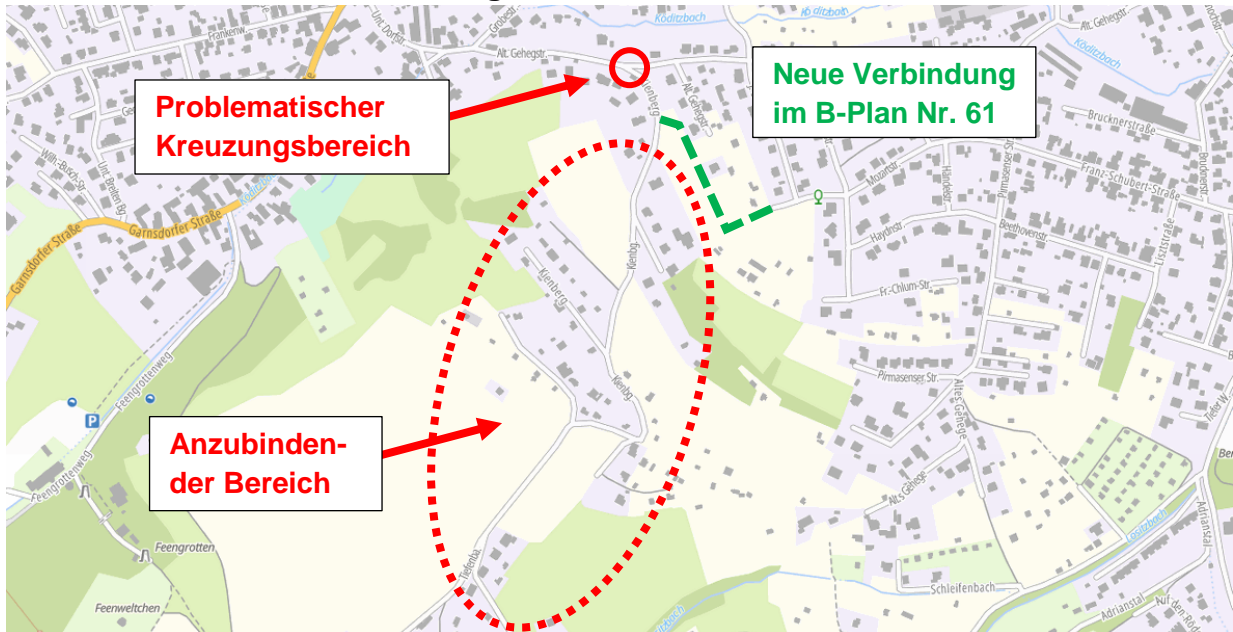


Abb. 8 Schaffung einer direkte Anbindung an die Stadt (grün)

Derzeit ist das Plangebiet nur über die Straße „Kienberg“ an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Hierbei ist zu beachten, dass stadteinwärts nur der schmale westliche Abschnitt der „Alte Gehegstraße“ (Breite $\leq 3,0$ m) genutzt werden kann, die keinen Gegenverkehr zulässt und nur in Richtung Garnsdorf führt. Wie bereits dargelegt, ist dieser Umstand einer der Beweggründe für die Planung, da mit der neuen Straße auch die gesamte Verkehrssituation des Kienbergs verbessert wird. An anderer Stelle ist diese Verbindung ohne erhebliche Eingriffe in den bestehenden Strukturen nicht herstellbar. Gleichzeitig erschließt die neue Straße auch die im Rahmen des B-Plans Nr. 61 vorgesehenen Baugrundstücke. Die Lage der Straße ist im Vorentwurf nur grob bestimmt. Der genaue Verlauf und insbesondere die Ausgestaltung der Anbindung an die Straße „Kienberg“ wird im Rahmen der Entwurfsplanung definiert werden.

9.2 Gas- und Elektroenergie

Elektrische Energie liegt derzeit noch nicht unmittelbar an und muss über einen Netzausbau bis in das Plangebiet verlängert werden. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

9.3 Trink- und Löschwasser

Derzeit liegen an den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Baugrundstücken noch keine Trinkwasserleitungen an. Der erforderliche Netzausbau soll hingegen dazu genutzt werden, einen Ringschluss zu erreichen, der die Versorgungssituation im Um-

feld insgesamt verbessert. Die Löschwasserversorgung ist durch zwei Hydranten in der „Alten Gehegstraße“ und nahe der Straße „Kienberg“ bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend gesichert.

9.4 Abwasserentsorgung

In Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung kann die vorhandene Infrastruktur in der Umgebung bis in das Plangebiet verlängert werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser darf hingegen nur gedrosselt in den Sammler eingeleitet werden. Aus ökologischen Gründen wurde für jedes Baugrundstück zusätzlich eine Regenwasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers verbindlich festgesetzt.

10. Sonstige Belange

10.1 Altlasten

Altlasten liegen nach aktuellem Stand nicht vor und sind mangels einer baulichen Vornutzung des Gebietes unwahrscheinlich.

10.2 Archäologie und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen und keine bekannten Bodendenkmale. In südöstlicher Richtung grenzt jedoch eine Bodendenkmal-Verdachtsfläche an, welche bereits durch die frühere Bebauungspläne Nr. 39a, Nr. 39b („Wohngebiet westlich der Pirmasenser Straße, 1. und 2. BA“ sowie Nr. 41 („Wohngebiet Alte Gehegstraße“) überplant wurde. Abbildung X zeigt einen Ausschnitt aus der entsprechenden Beikarte des Flächennutzungsplans.

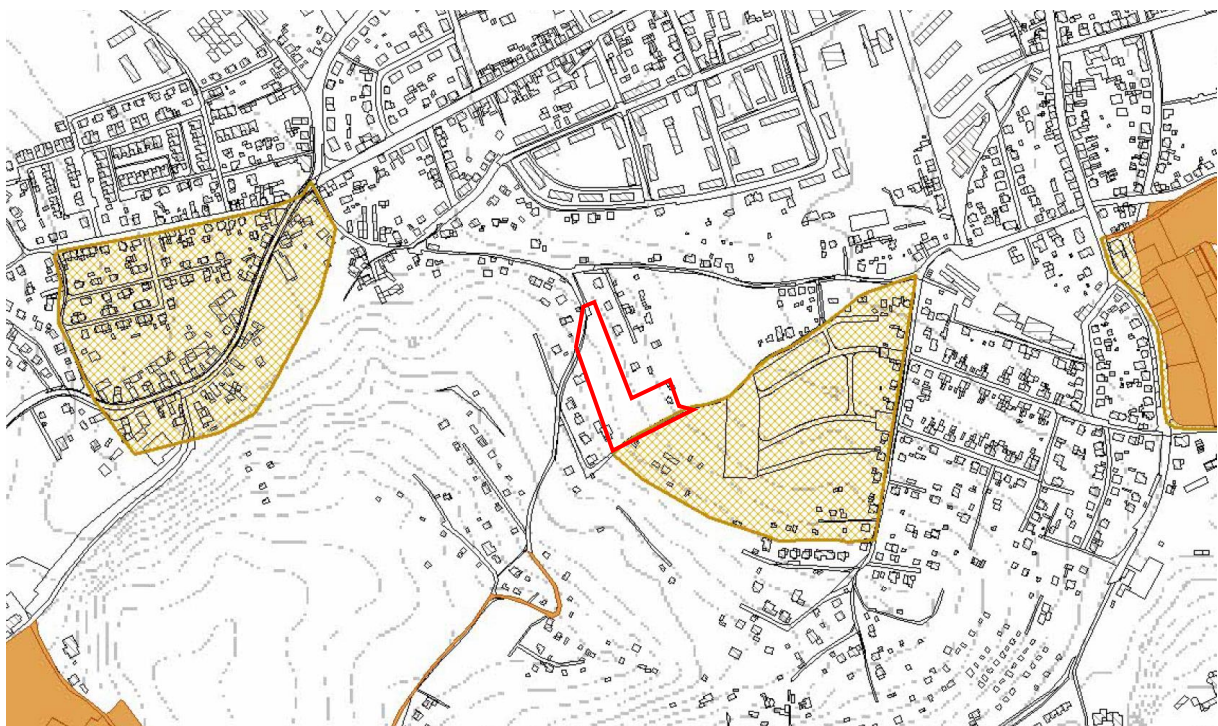


Abb. 9 Karte 5 "Bodendenkmale" des FNP (ungefährer Geltungsbereich B61 in rot)

10.3 Forst- und Landwirtschaft

Das Plangebiet selbst ist als Ackerlandfeldblock registriert und wird dementsprechend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Es handelt sich allerdings um eine Splitterfläche, deren Bewirtschaftung sich bereits jetzt relativ aufwendig gestaltet. Diese Einschätzung wurde durch den verantwortlichen Betrieb bestätigt.

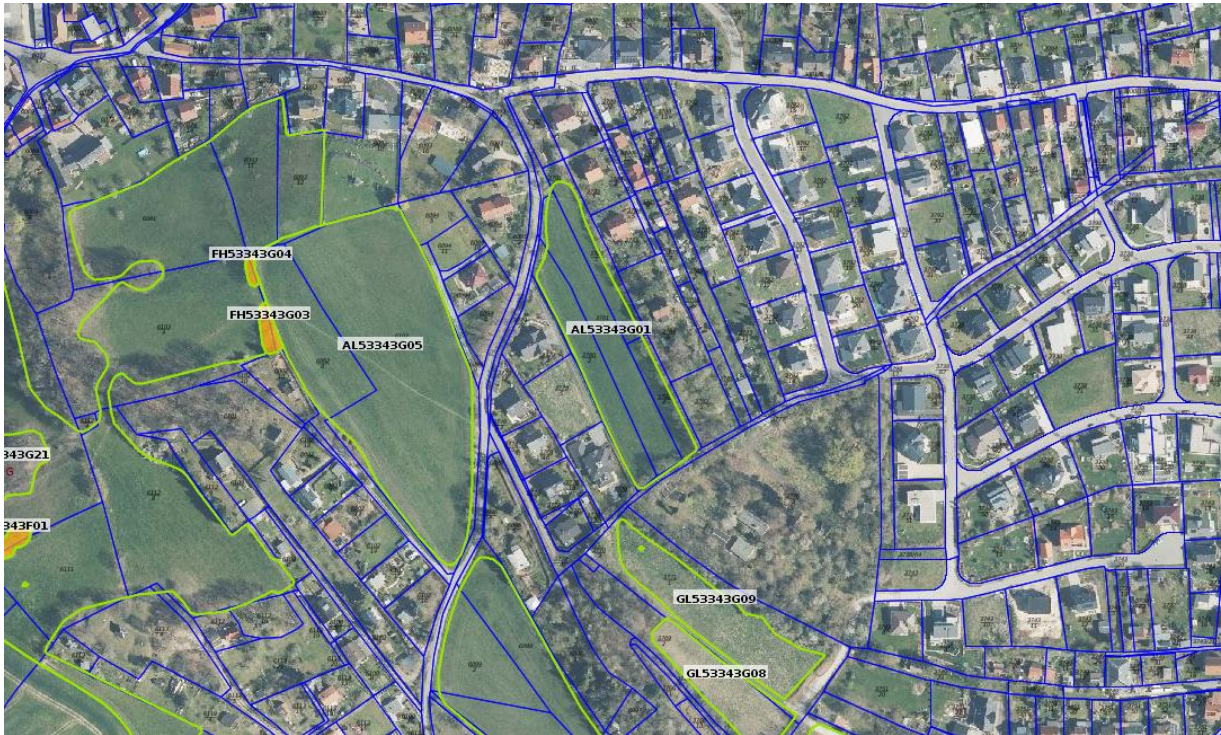


Abb. 10 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Feldblöcke für Acker- und Grünland)

Innerhalb sowie im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine Flächen, die als Waldfläche nach dem Thüringer Waldgesetz klassifiziert wurden (Quelle: Thüringen Viver, Layer „Waldflächen“). Somit ist davon auszugehen, dass keine Belange der Forstwirtschaft beeinträchtigt werden.

10.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Tatsache, dass neues Baurecht für eine geringe Anzahl an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden soll, wird der Bebauungsplan voraussichtlich keine schädlichen Immissionen hervorrufen. Umgekehrt ist auch anhand der Umgebung keine unzulässige Beeinträchtigung des Plangebietes erkennbar.

10.5 Umweltschutz und Schutzgebiete

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich *keine* Schutzgebiete des Naturschutzes. In einer Entfernung von ca. 700 m in südwestliche Richtung beginnt der Naturpark Thüringer Schiefergebirge. Das Naturschutzgebiet „Bohlen“ sowie das FFH-Gebiet „Saaletal zwischen Hohenwarte und Saalfeld“ befinden sich ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung dieser Gebiete durch das Planvorhaben ist nicht zu befürchten.

11. Flächenbilanz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ist die Festsetzung folgender Flächen und Nutzungen vorgesehen:

- Wohngebiet: ca. 75 %
- öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 19 %
- öff. Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“: ca. 5 %
- sonstige öffentliche Grünfläche: ca. 1 %

12. Mögliche Auswirkungen der Planung

Soziale Belange

Im Rahmen des Bebauungsplans werden neue Flächen für den Wohnungsbau geschaffen, die einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten. Die bisherige Erfahrung mit früheren Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich unterstreicht die Popularität des Stadtbereiches für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Auch die aktuelle Saalfelder Wohnflächenbedarfsanalyse (2022) konnte durch die Analyse der Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten 2008 bis 2020 nachweisen, dass die deutliche Mehrzahl an Genehmigungen auf Einfamilienhäuser entfallen und in begrenztem Umfang noch der Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht.

Wirtschaftliche Belange

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der wirtschaftlichen Aspekte voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen haben. Da aufgrund der Zweckbestimmung des Gebietes und des vorhandenen Bebauungskontextes keine neuen Gewerbeflächen geplant sind, fällt das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial sehr gering aus. Der Vollzug der Planung führt hingegen unvermeidlich zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche (siehe Punkt 14 Flächen für die Landwirtschaft).

Umweltbezogene Belange

Ausgeprägte Grünstrukturen bzw. überdurchschnittlich wertvolle Biotope sind aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche nicht vorhanden. Aufgrund der geplanten Neuschaffung von Wohnbaugrundstücken und einer Straße wird der Vollzug der Planung zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung führen. Dies schränkt die natürliche Bodenfunktion ein und verursacht entsprechenden Kompensationsbedarf.

13. Hinweise

1. 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

– Bebauungsplan Nr. 61 „Unterm Kienberg II“ –
Begründung

Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

2. Belange des Baugrundes

In Folge subrosiver Prozesse können im Plangebiet Senkungen oder Einbrüche (Erdfälle) auftreten.

3. Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 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 unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

4. DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und die sonstigen, 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.

5. Pflanzenlisten

Pflanzenlisten 1 – Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium* i.S.)
- Apfel (*Malus* i.S.)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)

Pflanzenliste 2 – Sträucher

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Saalfeld/Saale können auch andere Gehölze zum Einsatz kommen.

14. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)