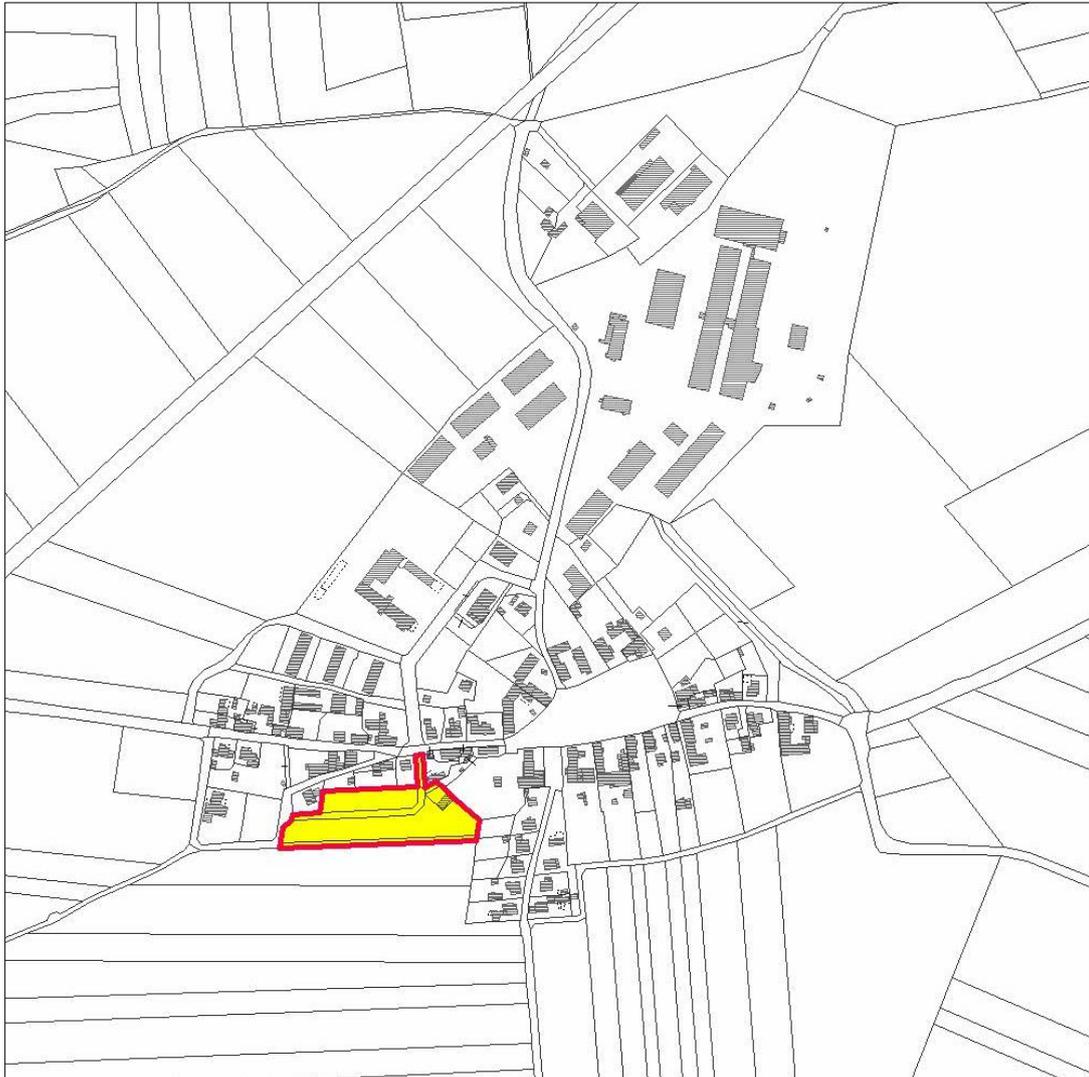


**Bebauungsplan Nr. 51a**  
**„Allgemeines Wohngebiet**  
**Kleingeschwenda-Süd“**  
– Begründung –



**Planstand:** 28.09.2021

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	Städtebauliche Situation und Nutzungsformen.....	4
2.3	Planungskonzept.....	5
2.4	Erschließungsstruktur.....	5
2.5	Standortalternativen.....	5
2.6	Planungsalternativen.....	6
3.	Regional und Landesplanung.....	6
4.	Flächennutzungsplan.....	9
5.	Verfahrenswahl.....	10
6.	Eigentumsverhältnisse.....	10
7.	Wohnbauflächenbedarf.....	11
8.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
8.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Anzahl der Vollgeschosse.....	13
8.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	14
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	14
8.4	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen.....	14
8.5	Verkehrsflächen.....	15
8.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
8.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	15
8.7.1	Lärmemission.....	15
8.7.2	Staub- und Geruchsemission.....	16
8.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
8.8.1	Dachgestaltung.....	17
8.8.2	Fassaden.....	18
8.8.3	Einfriedungen.....	18
8.9	Pflanzenliste Fläche „A“.....	18
8.10	Unverbindliche Empfehlungen für private Pflanzungen.....	19
9.	Fachbelange.....	19
9.1	Belange des Umweltschutzes.....	19
9.1.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	19
9.1.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser.....	20
9.1.3	Auswirkungen auf Luft, Klima und Landschaft.....	20
9.1.4	Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten.....	21
9.1.5	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	21
9.1.6	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiger Sachgüter.....	21
9.1.7	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	21
9.1.8	Erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie.....	22
9.1.9	Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht).....	22
9.1.10	Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht.....	22
9.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	23
9.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	23
9.3	Sonstige Schutzgebiete.....	24
9.4	Altlasten.....	24
9.5	Denkmalschutz.....	24

9.6	Forst- und Landwirtschaft.....	24
10	Sonstige potenzielle Auswirkungen der Planung.....	25
10.1	Soziale Belange.....	25
10.2	Wirtschaftliche Belange.....	26
11	Hinweise.....	26
11.1	Archäologische Funde.....	26
11.2	Erdaufschlüsse.....	26
11.3	Bodenmanagement im Zuge der Bauarbeiten.....	26
11.4	Einmündungen und Grundstückseinfahrten.....	27
11.5	Strahlenschutz.....	27
11.6	Beseitigung von Niederschlagswasser.....	27
11.7	Nutzung von Geothermie.....	27
11.8	DIN-Normen und sonstige Vorschriften.....	27
12	Rechtsgrundlagen.....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verortung Flurstücke, Luftbild von 2017.....	4
Abb. 2	Regionalplan Ostthüringen – Karte Raumstruktur.....	7
Abb. 3	Regionalplan Ostthüringen – Raumnutzungskarte (Westteil).....	8
Abb. 4	Regionalplan Ostthüringen – Tourismus.....	8
Abb. 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Saalfelder Höhe.....	9
Abb. 6	Entwicklung der Baulücken in Kleingeschwenda zwischen 2017 und 2019.....	11
Abb. 7	Verortung Emissionsquellen im Geruchsgutachten.....	16
Abb. 8	Gesamtbelastung als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden.....	17
Abb. 9	Schutzgebiete des Naturschutzes.....	24
Abb. 10	Feldblöcke um Kleingeschwenda.....	25

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches.....	3
Tabelle 2:	Aktuelle Nutzung Flurstücke (eigene Darstellung Stadt Saalfeld/ Saale 2020).....	4
Tabelle 3:	Eigentumsverhältnisse Flurstücke im Geltungsbereich.....	10
Tabelle 4:	Flächenbilanzierung auf Grundlage des Basisszenarios.....	23
Tabelle 5:	Flächenbilanzierung auf Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplans.....	23

(Alle Tabellen sind eigene Darstellungen der Stadt Saalfeld/Saale.)

## Quellen der Abbildungen

- Abb. 1: GDI-Th 2021
- Abb. 2: Regionalplan Ostthüringen 2012
- Abb. 3: Regionalplan Ostthüringen 2012
- Abb. 4: Regionalplan Ostthüringen 2012
- Abb. 5: Stadt Saalfeld/Saale
- Abb. 6: GDI-Th 2021 mit Eintragungen vom SPA Saalfeld/Saale
- Abb. 7: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, 2019
- Abb. 8: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, 2019
- Abb. 9: GDI-Th 2021
- Abb. 10: GDI-Th 2021

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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

Die steigende Nachfrage nach Flächen für den individuellen Wohnraum ist eine anhaltende Herausforderung im Gemeindegebiet Saalfeld/Saale. Eine Bedarfsdeckung in allen Ortslagen ist zeitnah nicht durch die aktuell verfügbaren Baugrundstücke realisierbar. Neben den Entwicklungen in der Kernstadt (z.B. durch das Wohngebiet Graba II) wird diesem Umstand auch im Rahmen der südlichen Erweiterung Kleingeschwendas 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 werden. Darüber hinaus besteht konkretes Interesse an neuen Baugrundstücken in Kleingeschwenda, wo in den letzten Jahren (2017 bis 2019) mehrere Baulücken geschlossen wurden und die vorhandenen Potenziale weitestgehend ausgeschöpft sind (siehe dazu Abschnitt 7). Zugleich wird der südliche Ortsrand gefasst und der Ort erfährt eine Abrundung. Die Entwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 2004.

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. Nach Süden erfolgt eine Abgrenzung von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit einer Gehölzhecke. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51a wird eine städtebaulich vertretbare Entwicklung der Ortslage ermöglicht und gesichert.

## 2. Lage des Plangebietes im Stadtraum

### 2.1 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ liegt im südwestlichen Bereich Kleingeschwendas und knüpft direkt an die dortige gemischte Bauflächennutzung der bestehenden Siedlungsstruktur an. Im Geltungsbereich einbegriffen sind dabei die Flurstücke aus Tabelle 1 mit einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 0,8 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

## 2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsformen

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Kleingeschwenda. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Somit besteht kein Baurecht für die angestrebte Nutzung.

Die Flächen im Geltungsbereich sind größtenteils als Grünland bzw. Mähweide zu charakterisieren. Das teilweise einbezogene Flurstück 863 dient als Verkehrsfläche.



Abb. 1 Verortung Flurstücke, Luftbild von 2017

Nutzung der Flurstücke im Geltungsbereich	
863	Verkehrsfläche
868	Mähweide
869	Mähweide
870/1	Mähweide
870/2	Nebenanlage/Lagerfläche
871	Mähweide
872	Mähweide

Tabelle 2: Aktuelle 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 Wohngebäude an. Der südwestliche und südliche Bereich ist in seiner Nutzungsstruktur landwirtschaftlich geprägt. Charakteristisch für die Wohnbebauung in der Umgebung ist die ein- bis zweigeschossige, offene Bebauung mit den teils ausgebauten Dachgeschossen. Prägend sind Satteldächer und vereinzelt Krüppelwalmdächer.

### **2.3 Planungskonzept**

Das zur Beplanung vorgesehene Areal ist ca. 0,8 ha groß und kann in bis zu 9 Baugrundstücke untergliedert werden. Auf der Grundlage des unverbindlichen Parzellierungsvorschlags stehen Nutzungseinheiten im Größenspektrum von ca. 610 m<sup>2</sup> bis ca. 1200 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Eine der Parzellen wäre infolge der Vornutzung mit ca. 380 m<sup>2</sup> bedeutend kleiner. Im Rahmen der Flächenteilung kann diese Nutzungseinheit jedoch vergrößert werden. Überhaupt sind Größenverschiebungen aufgrund der durchlaufenden Baufenster problemlos möglich.

Bei der erarbeiteten Konzeption wurde Wert darauf gelegt, den sensiblen Übergangsbereich zwischen Siedlungsgebiet, landwirtschaftlicher Nutzfläche und Naturraum qualitativ zu gestalten. Des Weiteren wurden ortsbildprägende Charakteristika aufgegriffen und sinnvoll ergänzt. Sowohl die im Süden des Plangebietes befindliche, landwirtschaftliche Nutzung als auch die sich direkt anschließende Wohnbebauung fanden gleichermaßen Beachtung. Das mit dem Bebauungsplan geschaffene Konzept stellt dabei eine qualitätsvolle Abrundung des südlichen Ortsrandes dar.

Die flache Topografie und Lage am Siedlungsrand bedingen die im gesamten Gebiet festgelegte, ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einem Sattel- bzw. Walmdach (maximale Traufhöhe 4 m). 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 so den Bedarf an Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten im ländlichen Raum zu decken.

### **2.4 Erschließungsstruktur**

Für die bauliche Nutzung der Flächen im Geltungsbereich wird eine Anliegerstraße zur Sicherung der Erschließung hergestellt. Berücksichtigt werden hierbei Erfordernisse der Müllentsorgung und Praktikabilität. Nutzungsformen, welche einen Straßenquerschnitt zusätzlich verbreitern würden, sind ausgeschlossen (bspw. Parkbuchten). Auf Grundlage der maximal zu errichtenden Anzahl an Wohngebäuden wird die verkehrliche Belastung im anschließenden Straßennetz nur marginal erhöht. Im Aufstellungsverfahren wurde auch das Szenario eines Ringschlusses betrachtet. Von dieser Variante wurde aufgrund von mangelnder Wirtschaftlichkeit und planerischen Gründen abgesehen.

### **2.5 Standortalternativen**

Ein Wohngebiet mit einem vergleichbaren Flächenangebot ist außer am gekennzeichneten Standort an keiner anderen Stelle innerhalb Kleingeschwendas 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 und heutigen Ortsteils „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 als Priorität eingestuft.

Auch andere Flächenpotenziale für den Wohnungsbau innerhalb der Stadtgrenzen Saalfelds werden derzeit entwickelt, bzw. werden in Betracht gezogen. Diese entsprechen aber nicht dem im B-Plan Nr. 51a angestrebten Planungsziel, welches sich speziell auf die Dorflage bezieht. Aufgrund der großen Heterogenität ihrer Stadt- und Ortsteile braucht die Stadt Saalfeld/Saale neben der Kernstadt als Zentrum auch eine zukunftsfähige Entwicklung des ländlichen Raums, um allen Bedarfen der Bevölkerung gerecht zu werden.

## **2.6 Planungsalternativen**

Unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Verfahrenswahl (siehe Kapitel 6) 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. im Gegensatz zu einer möglichen Fortsetzung des Mischgebietes) bereits klar hervor. Durch die geringe Fläche des Plangebietes ist die Zuordnung der Nutzungseinheiten im Verhältnis zu den 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 die Nutzung des Verfahrens nach § 13 b BauGB wäre nicht möglich. Diese Lösung wird daher 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 wurden auch hinsichtlich des Geltungsbereichs 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. Eine Weiterführung der Bebauung in westliche Richtung über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. Der empfohlene Mindestabstand zwischen der neuen Wohnbebauung und der in südwestlicher Richtung befindlichen Hochspannungsleitung könnte nicht mehr eingehalten werden.

## **3. Regional und Landesplanung**

Aufgrund des beschriebenen Baulandmangels wurden Potenzialflächen unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplans eruiert. Die Analyse der übergeordneten Planungen und der Planungsziele zeigte das Plangebiet als vordergründiges Potenzial.

Kleingeschwenda war seit 1997 Bestandteil der Gemeinde „Saalfelder Höhe“. Nach der Eingemeindung zur Stadt Saalfeld/Saale am 06.07.2018 bildet die ehemalige Gemeinde „Saalfelder Höhe“ den gleichnamigen Ortsteil und ist damit auch 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 Entwicklungsachsen, welche das Städtedreieck durchlaufen. Das Umfeld von Kleingeschwenda ist im

Rahmen des Regionalplans Ostthüringen als „Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung“ definiert. Die Vorrangflächen beschränken sich dabei auf den östlichen Landschaftsraum und werden durch die anschließende Siedlungsfläche begrenzt. Außerdem wird die Ortslage im Regionalplan von Flächen für die Freiraumsicherung begleitet. Beides ist nicht als ein Hindernis für die angestrebte Planung zu werten, da sich das Bebauungsplan-gebiet eng an die bestehende Ortslage anschließt und diese angemessen abrundet. Auch ist sie aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Umfangs nicht geeignet, die etablierte Landwirtschaftsnutzung bzw. die Freiraumqualität negativ zu beeinträchtigen.

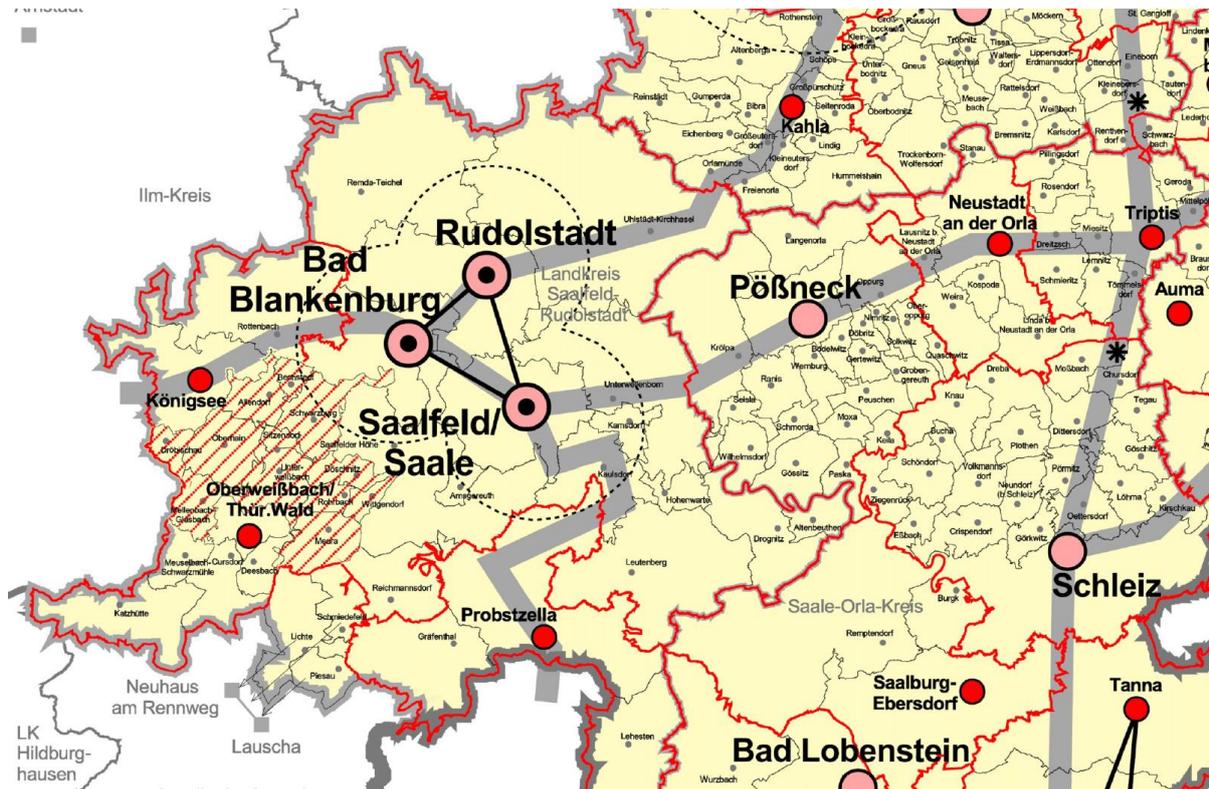


Abb. 2 Regionalplan Ostthüringen – Karte Raumstruktur

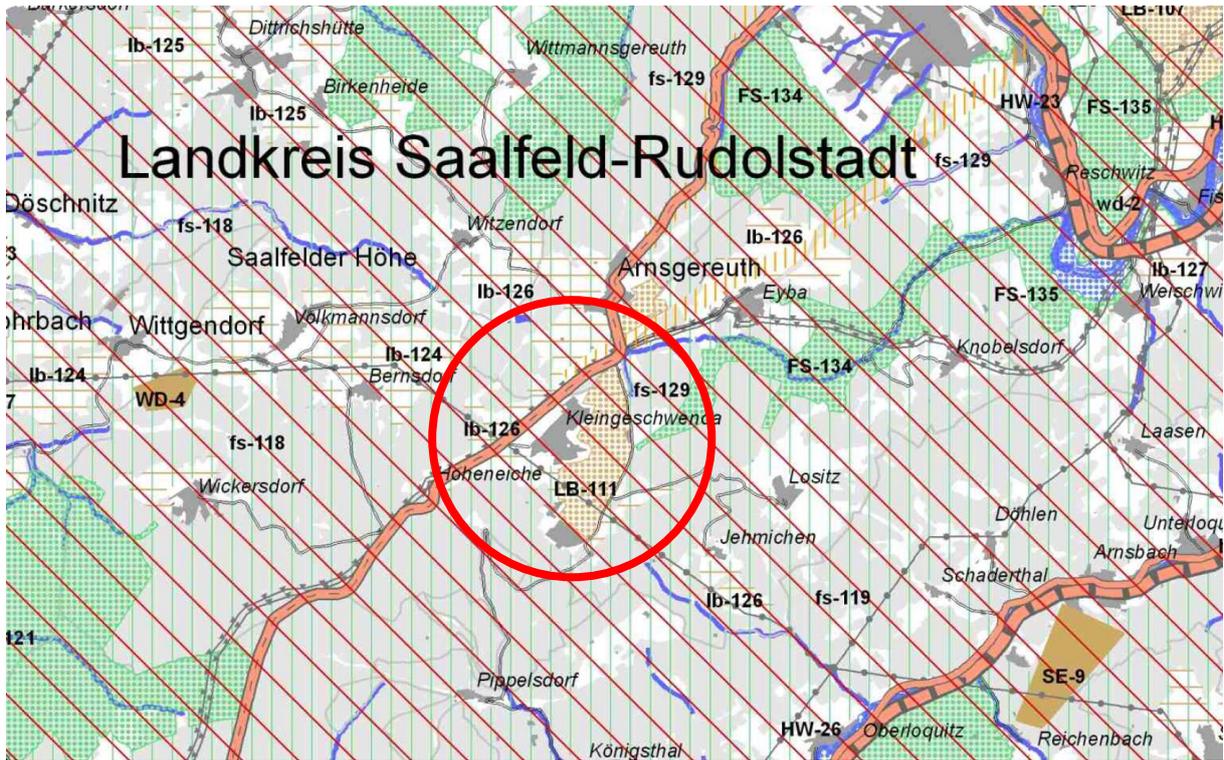


Abb. 3 Regionalplan Ostthüringen – Raumnutzungskarte (Westteil)

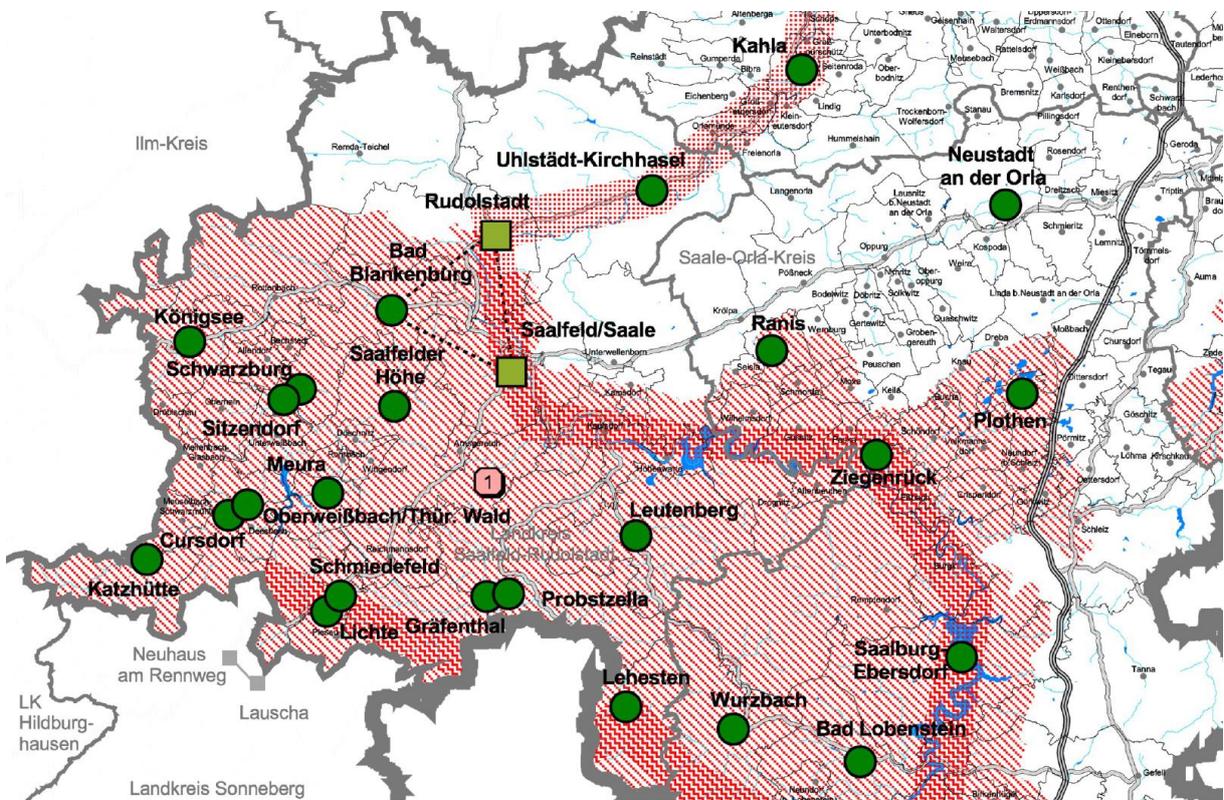


Abb. 4 Regionalplan Ostthüringen – Tourismus

#### 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, andererseits 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. Im Anschluss ist eine schmale Fläche für eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Weiter südlich folgen Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB. Diese Darstellungen wurden in der Konzeption des Bebauungsplanes berücksichtigt. Auf die planerische Umsetzung des Kinderspielplatzes in der südöstlichen Ecke des Plangebietes wird mangels Bedarf und aufgrund von bereits vorhandenen Alternativen verzichtet.

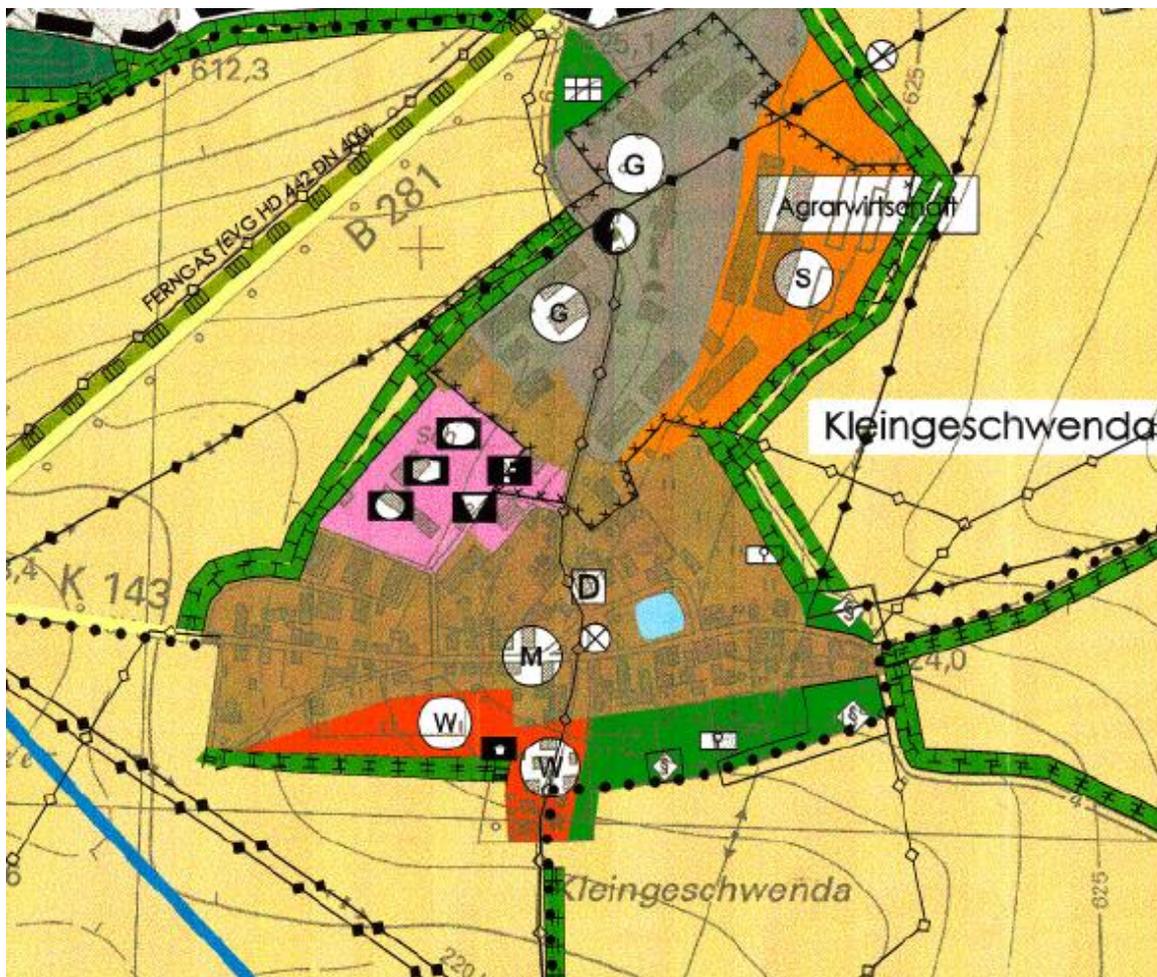


Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Saalfelder Höhe

## 5. Verfahrenswahl

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ wurde das gleichnamige Verfahren B-Plan Nr. 51 auf Basis einer anderen Rechtsgrundlage neu gestartet. Während ursprünglich das Regelverfahren angewandt wurde, erfolgt nun die Aufstellung gemäß § 13 b BauGB was nach der Bekanntmachung des Baulandmobilisierungsgesetzes am 22. Juni 2021 wieder möglich ist. Die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren werden erfüllt: Die Nutzfläche wird 10'000 m<sup>2</sup> deutlich unterschreiten und die Planfläche schließt sich direkt an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil an. Zudem werden keine Natura2000-Gebiete gefährdet und keine schutzwürdigen Nutzungen potenziellen, schweren Unfällen ausgesetzt. Zwar ist die Übereinstimmung der Bebauungsplanung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans keine Voraussetzung für das Verfahren nach § 13 b BauGB, allerdings ist diese als ein Indiz für die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Ortsteils zu werten. Dementsprechend handelt es sich um einen Umstand, der das Vorhaben zusätzlich stützt.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wobei zu beachten ist, dass die Rechtsprechung mittlerweile die generelle Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO (unter Ausschluss bestimmter Nutzungen) im Rahmen des Verfahrens nach § 13 b BauGB bestätigt hat. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes, was für den Standort nicht angemessen wäre, ist somit keine Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens.

Obwohl es sich beim B-Plan Nr. 51a grundsätzlich um ein gänzlich neues Verfahren handelt, werden die im Rahmen des Vorläuferverfahrens (B-Plan Nr. 51) gewonnenen Erkenntnisse in den Planungsprozess miteinbezogen. Dies gilt einerseits für die erstellten Gutachten als auch für die bislang eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange aus der Auslegung des Entwurfs B-Plan Nr. 51 sowie der zuvor durchgeführten frühzeitigen Beteiligung.

## 6. 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.

Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Geltungsbereich	
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

## 7. Wohnbauflächenbedarf

Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) hat in seiner 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung für Thüringer Städte und Gemeinden ab 5'000 Einwohner ermittelt. Dabei wird sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch der Wanderungssaldo berücksichtigt. Demnach wird für die Stadt Saalfeld/Saale zwischen den Jahren 2020 und 2040 ein Bevölkerungsverlust von ca. 4'920 Menschen erwartet. Dies entspricht einem prozentualen Verlust von ca. 16,9% bei einer Bevölkerung von 29'071 Menschen (Stand 31. Dez. 2020).

Obwohl die grundsätzliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Saalfeld/Saale demnach negativ ausfällt, bedeutet das nicht gleichzeitig, dass in näherer Zukunft keinerlei Kapazitäten für Neubauten – auch im ländlichen Raum – benötigt werden. Folgende Gründe spielen dabei eine Rolle:

1. Freiwerdende Wohngebäude weisen überwiegend eine ältere Bausubstanz auf, die heutigen Wohnbedürfnissen oftmals nicht mehr entspricht. Ein Umbau ist nicht oder nur mit erheblichem Aufwand möglich.
2. Freie Bauplätze sind erforderlich, um den Bürgern, die bereits im ländlichen Raum wohnen, Perspektiven zur Erschließung neuen Wohnraums (z.B. im Rahmen der Familiengründung) zu bieten.
3. Bauplätze in guter Lage sind auch für jene Menschen attraktiv, die das ländliche Wohnen bevorzugen, aber dennoch nicht auf individuelles Bauen verzichten möchten.
4. Neubauten in der Ortslage Kleingeschwenda helfen dabei, die vorhandenen Infrastrukturangebote langfristig auszulasten und zu erhalten.

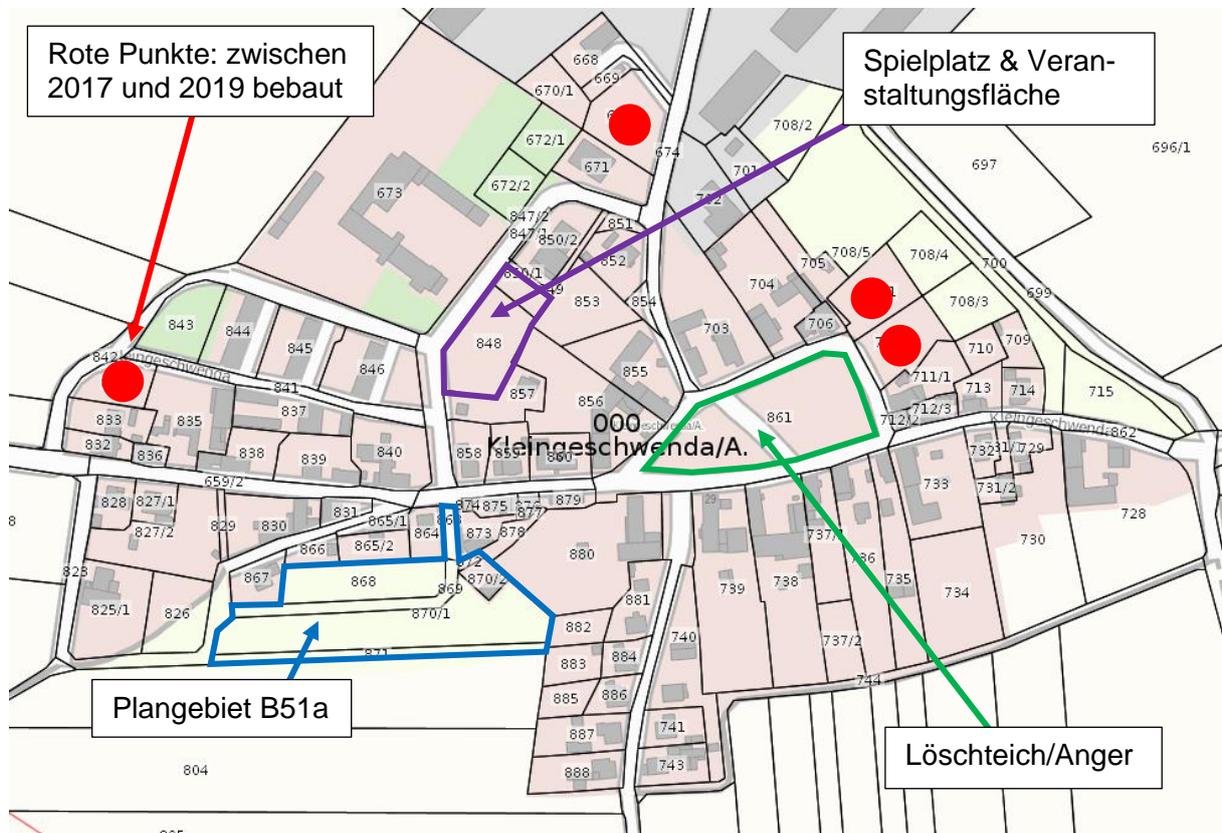


Abb. 6 Entwicklung der Baulücken in Kleingeschwenda zwischen 2017 und 2019

Wie anhand der Abbildung 6 erkennbar ist, verfügt die Ortslage Kleingeschwenda derzeit (2021) über 4 Mehrfamilienhäuser älteren Baujahrs mit mehr als zwei Wohneinheiten sowie 53 Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten. Davon wurden jedoch vier Wohnhäuser allein in den Jahren 2017 bis 2019 genehmigt und errichtet. Dies entspricht einem *Wachstum* von ca. 8% in diesem Zeitraum, welches sich entgegen dem derzeitigen Schrumpfungstrend abzeichnet. Zusammen mit den konkreten Interessensbekundungen, die der Stadt Saalfeld/Saale als Reaktion auf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 (also dem Vorgängerverfahren des Bebauungsplans Nr. 51a) zugegangen sind, wird diese Entwicklung als ein deutliches Zeichen für die Ansiedlungsbereitschaft in der Ortslage Kleingeschwenda gewertet.

Die Stadt Saalfeld/Saale möchte sicherstellen, dass Neubaupotenziale nicht nur in der Kernstadt angeboten werden (wie beispielsweise im Wohngebiet „Graba II“). Die Realisierung der im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Saalfelder Höhe dargestellten Wohnpotenzialfläche ist eine bewusste, planerische Entscheidung, die sich auf die besonderen Standortbedingungen stützt. Die Ortslage Kleingeschwenda ist trotz der geringen Einwohnerzahl von derzeit ca. 250 Menschen mit einem Kindergarten, einer Turnhalle und Spielplätzen ausgestattet. Sie ist an den ÖPNV angebunden und verfügt über eine Außenstelle des Saalfelder Bürgerservice, die sich explizit an die Bürger der ländlichen Ortsteile richtet. Der Hofladen des ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebs verkauft neben eigenen Produkten auch weitere Lebensmittel des täglichen Bedarfs und verfügt über 24-Stunden-Verkaufsautomaten sowie über eine Poststelle. Dies sind Angebote, die sich in den übrigen Orten der ehemaligen Gemeinde Saalfelder Höhe kaum noch finden.

Die in Kleingeschwenda fehlenden Angebote und Versorgungslücken werden hingegen durch die gute Anbindung an die Bundesstraße 281 kompensiert. Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, ist die Kernstadt mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Da Saalfeld/Saale zusammen mit den Städten Bad Blankenburg und Rudolstadt ein Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen bildet, ist die Kernstadt ohnehin einer der nächstgelegenen Standorte für Angebote und Leistungen, die im ländlichen Raum nicht mehr vorgehalten werden können. Insofern befinden sich gerade die Einwohner Kleingeschwendas in bester Lage, um von diesen Angeboten profitieren zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ ist als eine Potenzialentwicklung zu verstehen, die auch stellvertretend für die übrigen Saalfelder Ortsteile im ländlichen Raum durchgeführt wird. Von dem im Flächennutzungsplan von 2004 dargestellten Wohnbauflächen handelt es sich hierbei um den vorteilhaftesten und erfolgversprechendsten Standort, der sich außerdem gut zur Abrundung der Ortslage eignet. In den kommenden Jahrzehnten wird sich das Augenmerk wesentlich stärker auf die Nachnutzung von leergefallenen Wohngebäuden als auf die Ausweisung von neuen Wohnsiedlungen richten. Dies ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch angemessen. Umso wichtiger ist es aus Sicht der Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, die derzeitige Nachfrage und Entwicklung anzuerkennen und durch die Bereitstellung einer überschaubaren Anzahl angemessen dimensionierter Wohnbaugrundstücke einen positiven Impuls zu setzen. Die Reaktion auf die konkrete Nachfrage ist auch deshalb wichtig, um dem prognostizierten Schrumpfungseffekt nicht noch Vorschub zu leisten. Somit handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 51a um ein Signal für die Stärkung des ländlichen Raums.

## **8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Im Bebauungsplan Nr. 51a wurden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einerseits den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung, andererseits sind diese besser für den Standort in Dorfrandlage geeignet als z.B. reine Wohngebiete. Die Festsetzung von Mischgebieten (MI), Dorfgebieten (MD) oder dörflichen Mischgebieten (MDW) wäre unter Außerachtlassung des Flächennutzungsplans zwar auch geeignet, die Dorfentwicklung angemessen fortzusetzen, allerdings ist im späteren Planvollzug die gleichmäßige Durchmischung eines Gebiets von so geringer Größe schwierig. Insgesamt wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als die Lösung betrachtet, die dem Planungsziel am besten entspricht. Auf diese Weise können neue Potenziale für den privaten Wohnungsbau und ergänzende Nutzungen geschaffen werden, wobei gleichzeitig klargestellt wird, dass die für ein allgemeines Wohngebiet uncharakteristischen Randnutzungen (z.B. Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe) nicht genehmigungsfähig sind.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 51a über die folgenden Festsetzungen definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Maximale Traufhöhe (Th),
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse und
- die Dachneigung (siehe dazu Abschnitt 7.8.1).

#### **8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Damit soll eine dem dörflichen Baukontext entsprechende, umfangreiche Nutzung des Baugrundstücks (u.a. durch die Errichtung von Nebenanlagen) ermöglicht werden. Darüber hinaus bietet die GRZ von 0,4 in Kombination mit verhältnismäßig großen Grundstücken zukünftig Nachverdichtungspotenziale, um auf eine Änderung der Familienstruktur entsprechend reagieren zu können. Schließlich ist die Ausschöpfung des Orientierungswertes auch hinsichtlich der ein- bis zweigeschossigen Bauweise folgerichtig (siehe Abschnitt 8.2.2).

#### **8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Anzahl der Vollgeschosse**

Ebenfalls in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies stimmt mit der zulässigen Höchstanzahl von zwei Vollgeschossen überein. Bei einer maximalen Traufhöhe von 4 m ist das Obergeschoss nur in der Form eines ausgebauten Dachgeschosses umsetzbar. Allerdings steht es dem Bauherren frei, dieses als Vollgeschoss auszuführen, was durch die Anhebung des Kniestocks möglich

ist. Wird auf diese Möglichkeit verzichtet, kann andernfalls auch das eventuell vorhandene Kellergeschoss teilweise aus dem Boden herausragen, ohne die maximale Traufhöhe überschreiten zu müssen. Es gibt somit verschiedene Möglichkeiten, die planerischen Vorgaben umzusetzen.

### 8.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird neben der Anzahl der Vollgeschosse auch die maximale Traufhöhe (Th) festgesetzt. Bezugspunkt ist hier der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberseite der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe wird im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als auskömmlich betrachtet. Die maximale *Gebäudehöhe* wurde nicht förmlich festgesetzt, ist jedoch aufgrund der Festsetzung der zulässigen Dachneigung indirekt geregelt. Aufgrund der Tatsache, dass die maximale Traufhöhe auch unterschritten werden kann und die Dachneigung eine Spanne von 10° gestattet, ist die Gebäudehöhe eingeschränkt variabel. Damit bietet der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen einem einheitlichen Erscheinungsbild und der Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn. Als Ausgangspunkt für die Berechnung der maximalen Traufhöhe gilt die vom Mittelpunkt des Baukörpers nächstgelegene Höhenlinie laut Planzeichnung.

## 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 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen bestimmt. Hierbei bleibt die rechtliche Regelung der Abstandsflächen gem. § 6 ThürBO unberührt. Die Festsetzungen greifen den siedlungsstrukturellen Charakter auf, wodurch ein geordnetes, städtebauliches Bild bei einem zeitgleich hohen Maß an baulicher Freiheit entsteht.

## 8.4 **Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

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

Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Sicherung der Befahrbarkeit und zur Vermeidung von Behinderungen sind keine Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Dementsprechend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze, Carports oder Garagen errichtet werden müssen. Auf diese Weise kann der Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken abgedeckt werden. Durch die ausreichenden Flächenreserven sind sowohl der bauliche Abstand von der Straßenverkehrsfläche als auch die Verpflichtung, Plätze für Fahrzeuge zu sichern, als hinnehmbar zu betrachten. Aus ökologischen Gründen wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze versickerungsfähig herzustellen sind.

## **8.5 Verkehrsflächen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Auf der Planurkunde wird per Festsetzung klargestellt, in welcher Form die Wendeanlage ausgeführt werden soll, sodass sie ausreichend Platz für die zu erwartenden Fahrzeuge bietet. Vorbild ist die einseitige Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10 m Länge gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06), Bild 59. Darüber hinaus sorgen zwei weitere Festsetzungen dafür, dass die Verkehrsflächen funktionsfähig bleiben: Einerseits werden Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen, andererseits wird ein Bereich von 1 m Tiefe um die Wendeanlage für Bebauung und Bepflanzung ausgeschlossen. Dies verhindert Behinderungen durch Zäune, Hecken oder Bäume für größere Fahrzeuge, die den angebotenen Platz in der Wendeanlage voll ausnutzen müssen.

## **8.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Im südlichen Plangebiet ist eine ca. 5 m breite und ca. 180 m lange Baum- und Strauchhecke vorgesehen, die einen Teilbereich der privaten Grundstücksfläche einnimmt (Fläche „A“). Diese Hecke dient einerseits zur Abgrenzung der geplanten Wohnnutzung von den benachbarten Landwirtschaftsflächen, andererseits auch als Schutz vor den relativ starken Winden. Mit der Pflanzmaßnahme wird die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Ortsrandeingrünung umgesetzt (siehe Abschnitt 4). Die Pflanzenauswahl ist den Pflanzenlisten auf der Planurkunde zu entnehmen. Vor Pflanzung der Feldhecke ist die Fläche „A“ als Mulde mit einer Sohllentiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Diese Vorgehensweise bietet einen doppelten Vorteil: Einerseits verfügen die Gehölze über bessere Wuchsbedingungen, andererseits kann das von der Ackerfläche kommende Oberflächenwasser gebremst und aufgefangen werden. Durch die geringe Längsneigung der Mulde von ca. 2° und die Bepflanzung ist ein unkontrollierter Abfluss des Wassers hangabwärts nicht zu befürchten.

## **8.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### **8.7.1 Lärmemission**

Um immissionsbezogene Beeinträchtigungen durch Wärmepumpen zu vermeiden, wird eine diesbezügliche Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Darin wird klargestellt, dass Wärmepumpen nur dann uneingeschränkt zulässig sind, wenn sie die gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionsrichtwerte (55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht) außerhalb des eigenen Grundstücks um mindestens 6 db(A) unterschreiten. In diesem Fall gelten die Anlagen als unwesentliche Emittenten.

Andernfalls obliegt es dem Bauherrn, durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen, dass die geplante Anlage keine unzulässigen Emissionen auslöst und Nachbarn beeinträchtigt. Wird der Nachweis erbracht, ist die Wärmepumpe ausnahmsweise zulässig.

### 8.7.2 Staub- und Geruchsemission

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 in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden. Somit können neben einer temporären Lärmbelastung auch vorübergehende 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 Geruchsimmissionsprognose (Stand: Dezember 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. 7). Zusätzliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

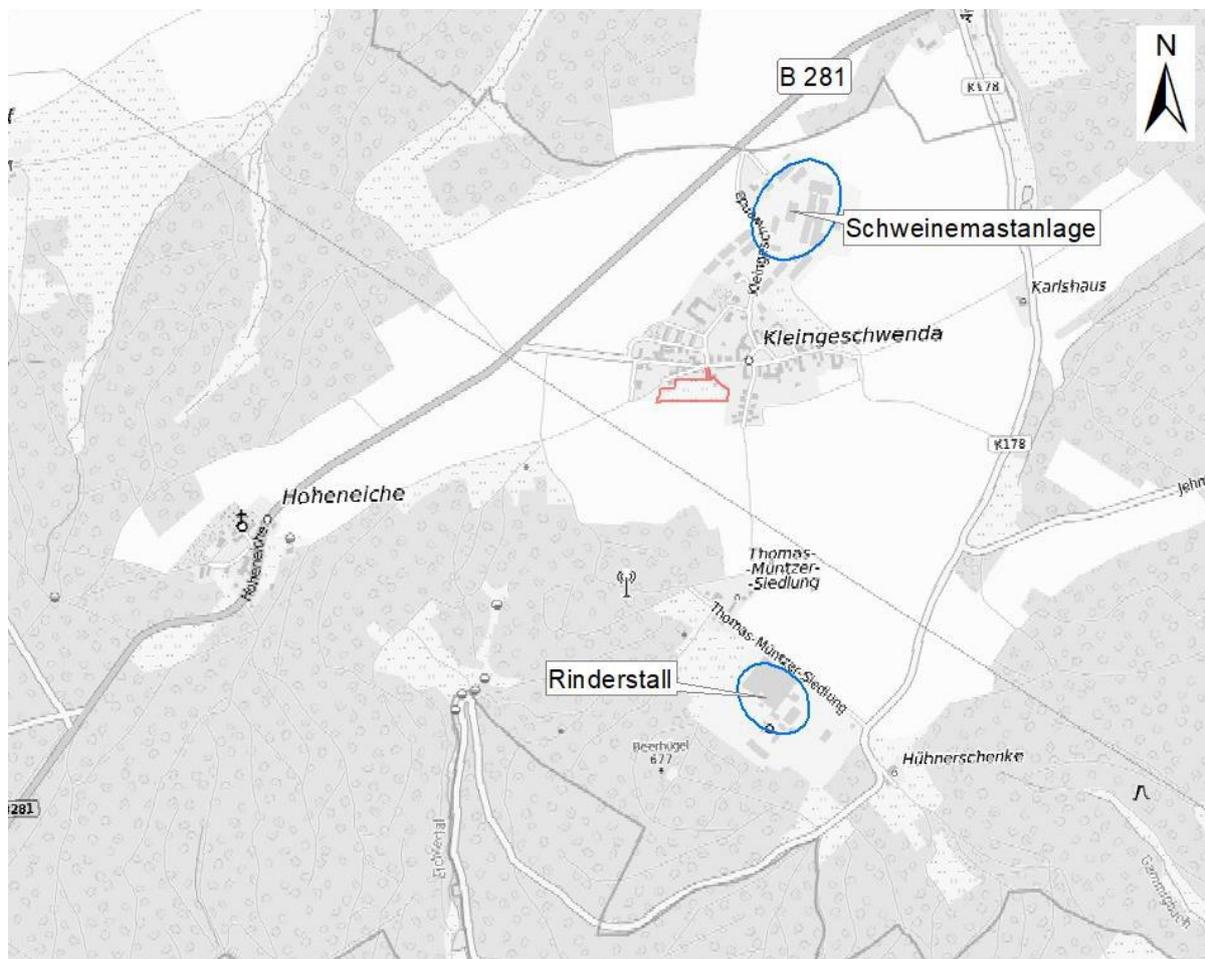


Abb. 7 Verortung Emissionsquellen im Geruchsgutachten

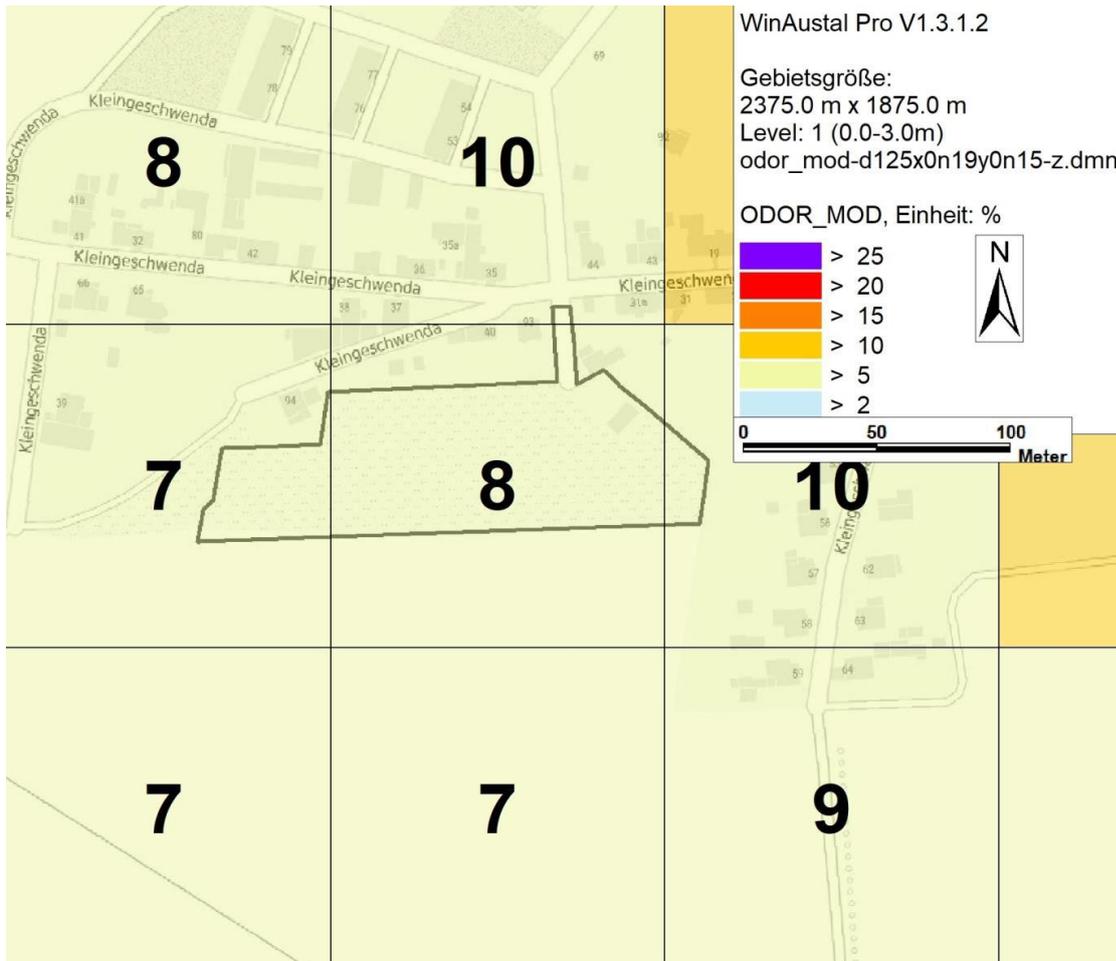


Abb. 8 Gesamtbelastung als Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden

## 8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf der Grundlage der §§ 9 Abs. 4 BauGB und 88 ThürBO in Bezug auf die Gestaltung der Dächer, der Fassaden sowie der Einfriedungen erlassen. Ziel ist insbesondere die Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes sowie die Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Dachneigung).

### 8.8.1 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen werden auf Sattel- und Walmdächer (inkl. Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung zwischen 35° bis 45° beschränkt. Auf diese Weise wird die angestrebte, niedrige Bauform mit Dachgeschoss erreicht, wobei das Dachgeschoss auch als Vollgeschoss ausgeführt werden kann. Diese Festsetzung zielt auf die prägenden Hauptgebäude ab. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptanlagen, sowie für Nebengebäude und Garagen erscheint die Regelung jedoch ungeeignet und auch nicht erforderlich. Dementsprechend werden für diese Anlagen(teile) zusätzlich auch Flach- und Pultdächer sowie Sattel- und Walmdächer mit geringeren Neigungswinkeln zugelassen. Dies schafft ein wesentlich größeres Maß an Gestaltungsspielraum. Schließlich gibt es im Bebauungsplan auch einen

festgesetzten Rahmen in Bezug auf die Farbigkeit der Dacheindeckung, der jedoch die allgemein üblichen Farben einschließt (Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit). Ziel ist hierbei, Dacheindeckungen in auffälligen „Sonderfarben“ zu vermeiden, die den Gesamteindruck negativ beeinflussen. Von der Gestaltung abgesehen wird klarstellend festgesetzt, dass die Anbringungen von Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren auf Dächern zulässig sind.

### 8.8.2 Fassaden

Ähnlich wie im Falle der Dächer, wurde auch für die Fassaden eine gestalterische Festsetzung erlassen. Ziel ist der Ausschluss von zu dunklen und zu intensiven Fassadenfarben, die das Gesamterscheinungsbild stören würden. Durch die Bezugnahme auf das Natural Color System (NCS) wird sichergestellt, dass die Festsetzung hinreichend definiert und nachvollziehbar ist.

### 8.8.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden in ihrer maximalen Höhe auf 1,20 m begrenzt. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass Sichtbeziehungen im Wohngebiet nicht beeinträchtigt werden. Unter Anbetracht der niedrigen Höhe wird auf eine zusätzliche Einschränkung der Bauweise und der Materialien verzichtet. Klarstellend wird festgesetzt, dass eine Hinterpflanzung der Einfriedungen mit Gehölzen zulässig ist.

## 8.9 Pflanzenliste Fläche „A“

Für die Herstellung der Pflanzmaßnahme „A“ sind nachfolgende Gehölze zu verwenden.

#### *Bäume 2. Ordnung*

- |                                   |  |                                     |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| (a) Feldahorn<br>(Acer campestre) | (b) Gewöhnliche Traubenkirsche<br>(Prunus padus) | (c) Wildbirne<br>(Pyrus pyraeaster) |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|

#### *Stärker wachsende Sträucher*

- |  |  |   |
|--|--|---|
| (d) Kornelkirsche<br>(Cornus mas)                | (e) Gemeine Hasel<br>(Corylus avellana)    | (f) Eingriffeliger Weißdorn<br>(Crataegus monogyna) |
| (g) Gewöhnlicher Liguster<br>(Ligustrum vulgare) | (h) Schwarzer Holunder<br>(Sambucus nigra) |   |

#### *Schwächer wachsende Sträucher*

- |   |   |  |
|---|---|--|
| (i) Gemeine Berberitze<br>(Berberis vulgaris) | (j) Roter Hartriegel<br>(Cornus sanguinea)    | (k) Rote Heckenkirsche<br>(Lonicera xylosteum) |
| (l) Schlehdorn<br>(Prunus spinosa)            | (m) Alpen-Johannisbeere<br>(Ribes alpinum)    | (n) Acker-Rose<br>(Rosa agrestis)              |
| (o) Hundsrose<br>(Rosa canina)                | (p) Wolliger Schneeball<br>(Viburnum lantana) |  |

Unter Berücksichtigung des § 40 BNatSchG ist für die Pflanzung der in der obigen Liste genannten Pflanzen ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial aus dem *Vorkommensgebiet 2, Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland* zu verwenden.

## 8.10 Unverbindliche Empfehlungen für private Pflanzungen

Folgende Pflanzen werden für die Gestaltung der privaten Baugrundstücke empfohlen. Eine Pflanzverpflichtung oder eine verbindliche Festlegung auf die hier gelisteten Gehölze besteht jedoch nicht.

Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> „Geessink“)	Blumenesche ( <i>Fraxinus ornus</i> )
Ginkgo ( <i>Ginkgo biloba</i> )	Gleditschie ( <i>Gleditsia triacanthus</i> „Inermis“)
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“)	Traubenkirsche, Zierkirsche ( <i>Prunus padus</i> „Albertii“)
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> und <i>intermedia</i> „Brouwers“)	Apfeldorn ( <i>Crataegus x lavalleyi</i> „Carrierei“)
Felsenbirne ( <i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“)	

Steinobst: Schwarze Knorpelkirsche, Teichners Schwarze Herzkirsche, Schöne von Marienhöhe, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, 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

Berberitze ( <i>Berberis vulgaris</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Zweigriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Eibe ( <i>Taxus baccata</i> „Fastigiata Robusta“)
Waldrebe ( <i>Clematis</i> in Arten)	Efeu ( <i>Hedera</i> in Arten)
Kletterhortensia ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )	Geißschlinge ( <i>Lonicera</i> in Arten)
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus</i> in Arten)	Glyzinie ( <i>Wisteria sinensis</i> )
Klettergurke ( <i>Akebia quinata</i> )	

## 9. Fachbelange

### 9.1 Belange des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan Nr. 51a wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kein formeller Umweltbericht als Teil der Planunterlagen erstellt. Unabhängig davon müssen im Rahmen jedes Bebauungsplanverfahrens die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. In den nachfolgenden Abschnitten werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes aufgeführt und ihre Betroffenheit erläutert.

#### 9.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Lebensraum von Tieren und Pflanzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Tieren durch baubedingte Emissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neue Nahrungs- und Lebensraumangebote durch Hausgärten</li> </ul>

Durch das Vorhaben wird der bisherige, dörfliche Siedlungsrand in Richtung Landschaftsraum verschoben. Dies geht mit einer Reduzierung des Lebensraumes für verschiedene Tierarten einher, denen zuvor das Grünland zur Verfügung stand. Nach Umsetzung der Planung wird voraussichtlich ein Teil dieses Angebotes durch die Nutzungsaufnahme der privaten Gärten wiederhergestellt. Insgesamt ist allerdings festzustellen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung derzeit nur über eine geringe Vielfalt an Pflanzenstrukturen und -arten verfügt. Dies führt zu einem entsprechend geringem Angebot an Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Dennoch kann das Gebiet als Nahrungsquelle, z.B. für Vögel dienen.

9.1.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser

<b>Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:</b>		
<b>Plandurchführung</b>	<b>Baudurchführung</b>	<b>Nutzungsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenversiegelung durch Neubauten</li> <li>• Zusätzliche Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Reduzierung der Versickerungsfähigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenverdichtung durch Baumaschinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Thüringer Schiefergebirges und weist einen dementsprechenden Bodenaufbau auf. Im Boden sind keine subrodierbaren Gesteine vorhanden, somit sind Erdfallereignisse nicht zu befürchten. Die bauliche Nutzung des Plangebietes geht grundsätzlich mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung einher. Dies hat auch negative Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Aufnahme von Niederschlagswasser, wobei die Lage am Ortsrand und die wohngebietstypische, lockere Bebauung die Problematik abmildern. Im Geltungsbereich sind weder Trinkwasserschutzzonen noch oberirdische Gewässer vorhanden. Die nächste Trinkwasserschutzzone befindet sich in ca. 180 m Entfernung.

9.1.3 Auswirkungen auf Luft, Klima und Landschaft

<b>Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:</b>		
<b>Plandurchführung</b>	<b>Baudurchführung</b>	<b>Nutzungsphase</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimale Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Bebauung</li> <li>• Abrundung des südlichen Ortsrandes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorübergehende Staubbelastung durch Bautätigkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>

Im Grundsatz führt eine zusätzliche Bebauung zu einer stärkeren Wärmeabsorption und damit zu einem Anstieg der lokalen Umgebungstemperatur. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,8 ha) und der dörflichen Randlage sind diesbezüglich jedoch keine spürbaren Auswirkungen für das geplante Wohngebiet oder dessen Umgebung zu befürchten. Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes kommt es zu einer baulichen Abrundung des Siedlungsrandes mit Pflanzung einer Hecke entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. In der Nutzungsphase sind keine zusätzlichen Auswirkungen maßgeblicher Natur zu erwarten.

9.1.4 Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
• keine	• keine	• keine

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung sind keine Natura2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Gebiet „Saaletal zwischen Hohenwarte und Saalfeld“ (Th-Nr. 154) befindet sich in ca. 3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Beeinträchtigung von Schutzzwecken ist somit nicht zu befürchten.

9.1.5 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
• Annäherung an eine Hochspannungsleitung (380 kV) und an Stallanlagen mit Wohnnutzungen	• Zeitweise Belästigungen der Anwohner möglich	• Periodische Belästigungen durch Ackerbewirtschaftung möglich

Prinzipiell gehen von dem Vorhaben weder gesundheitliche Gefährdungen für die Anwohner, noch für die zukünftigen Nutzer des Wohngebietes aus. Südwestlich des Plangebietes befindet sich jedoch eine 380 kV-Hochspannungsleitung, welche im Zuge ihres Betriebs elektromagnetische Felder erzeugt. Zusätzlich zur Schallabstrahlung können sich diese ggf. negativ auf Lebewesen auswirken. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan so gestaltet, dass ein Mindestabstand von ca. 140 m zwischen der Freileitung und dem Baufeld des nächstliegenden Grundstücks eingehalten werden kann. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen durch die Stallanlagen wurde ein Gutachten auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erstellt. Hierdurch konnte nachgewiesen werden, dass eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist.

9.1.6 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
• keine	• keine	• keine

Weder innerhalb des Bebauungsplans noch in seiner Umgebung sind schützenswerte Kulturgüter oder sonstige Sachgüter (z.B. in Form von Bodendenkmalen) vorhanden. Beeinträchtigungen sind damit nicht zu befürchten. Da Zufallsfunde dennoch nicht ausgeschlossen werden können, wurde ein Hinweis auf die gesetzlich geregelte Vorgehensweise auf der Planurkunde ergänzt.

9.1.7 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
• keine	• keine	• keine

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit ca. 9 Bauplätzen. Auf dieser Grundlage ist mit keinen besonderen Abfällen, Abwässern oder Emissionen zu rechnen, die das für Wohngebiete typische Maß überschreiten. Da Wärmepumpen (abhängig vom Modell und Standort) unter Umständen zu lärmbezogenen Beeinträchtigungen führen können, wurde diesbezüglich eine einschränkende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.1.8 Erneuerbare Energien und sparsame Nutzung von Energie

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möglichkeit zur Errichtung privater Solaranlagen bzw. geothermischer Sonden</li> </ul>

Während im Bebauungsplan zwar klarstellend festgesetzt wird, dass die Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarkollektor) auf Dächern zulässig ist, wird von einer verpflichtenden Festsetzung im Sinne einer größeren persönlichen Gestaltungsfreiheit abgesehen. Ansonsten gelten die üblichen energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), die nicht zusätzlich im Bebauungsplan geregelt werden müssen.

9.1.9 Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht kein Widerspruch zwischen dem Vorhaben und den Darstellungen von Plänen nach Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht bzw. des Landschaftsplans.

9.1.10 Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>

Durch das Vorhaben werden lediglich haushaltsübliche Emissionen in kleinem Umfang (voraussichtlich von bis zu 9 Haushalten) hervorgerufen. Auf dieser Grundlage ist mit keinen Überschreitungen der Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht zu rechnen.

9.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Prognose der erheblichen Auswirkungen in Folge der:		
Plandurchführung	Baudurchführung	Nutzungsphase
• keine	• keine	• keine

Neben den bereits in den vorhergehenden Abschnitten dargelegten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. der Zusammenhang zwischen zunehmender Bodenversiegelung und schlechterer Versickerungsfähigkeit) sind keine weiteren negativen Wechselwirkungen zu befürchten.

## 9.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund der Tatsache, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, besteht keine formelle Pflicht zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturschutzhaushalt. Dennoch wird mit der Anlage der Baum- und Strauchhecke mit einer Breite von ca. 5 m und einer Länge von ca. 180 m ein neues Biotop von hohem Wert geschaffen.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland). Damit handelt es sich zwar um eine unversiegelte Fläche, aber nicht um einen Bereich von erheblicher Wertigkeit in Bezug auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der nachfolgenden Tabelle kann eine überschlägliche Gegenüberstellung der Biotoptypen für das Basis- und das Planszenario entnommen werden. Die Angaben basieren auf dem Thüringer Bilanzierungsmodell.

Lfd. Nr.	Biototyp	Code	Fläche	Wertigkeit	Gesamtwert
1	mesophiles Grünland	4223	7.442 m <sup>2</sup>	30	223.260
2	Wege/Plätze (teilversiegelt)	9214	550 m <sup>2</sup>	5	2.750
3	Gebäude	9111	80 m <sup>2</sup>	0	0
Summe			8.072 m <sup>2</sup>		226.010

**Tabelle 4: Flächenbilanzierung auf Grundlage des Basisszenarios**

Lfd. Nr.	Biototyp	Code	Fläche	Wertigkeit	Gesamtwert
1	Baufläche (laut GRZ)	9111	2.876 m <sup>2</sup>	0	0
2	Hausgärten	9130	3.231 m <sup>2</sup>	30	96.930
3	Sonstige Straße	9213	883 m <sup>2</sup>	0	0
4	Baum- und Strauchhecke	6110	1.082 m <sup>2</sup>	40	43.280
Summe			8.072 m <sup>2</sup>		140.210

**Tabelle 5: Flächenbilanzierung auf Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplans**

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung von Wohnbauflächen anstelle des heutigen Grünlands. Aufgrund der Tatsache, dass das Grünland immerhin bereits eine durchschnittliche Bewertung (30 Punkte je m<sup>2</sup>) aufweist und Gebäude diesen Wert auf Null reduzieren, verbleibt ein Verlust an Biotopqualität. Die Baum- und Strauchhecke kann mit ihrer Gesamtbewertung von 43.280 Wertpunkten aber eine Teilkompensation am Standort leisten.

### 9.3 Sonstige Schutzgebiete

Die Ortslage Kleingeschwenda befindet sich innerhalb des Naturparks „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“. Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“ schließt sich unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Weitere Schutzgebiete liegen nicht vor.

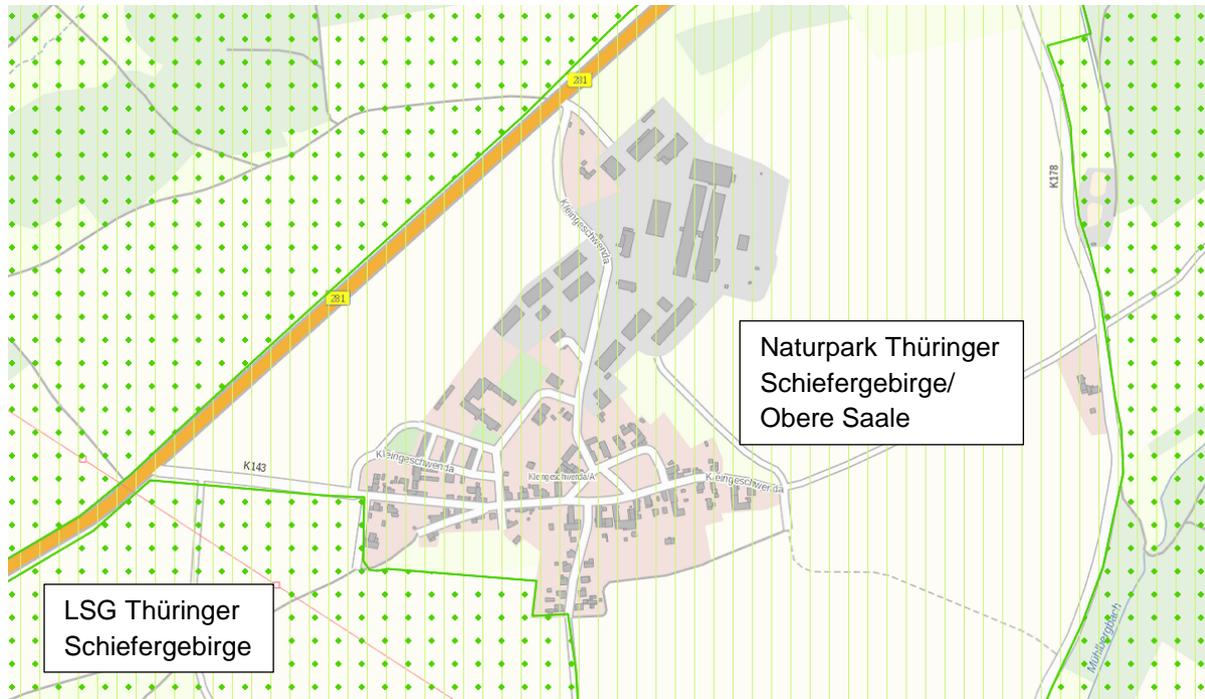


Abb. 9 Schutzgebiete des Naturschutzes

### 9.4 Altlasten

Im Geltungsbereich existierte nach aktuellem Stand bauliche bzw. gewerbliche Vornutzung, es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten potenzielle Altlasten vorgefunden werden, ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt zu informieren.

### 9.5 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind aus Sicht des Denkmalschutzes keine Belange zu berücksichtigen. Es wird auf die Meldepflicht gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) verwiesen. Geregelt wird damit der Umgang mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.). Diese sind dem Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu melden.

### 9.6 Forst- 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“). Überschneidungen dieses Vorranggebietes mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Das Plangebiet entspricht dagegen nahezu exakt der Fläche des Feldblocks GL54332D06, der

als Grünland genutzt wird. Eine Beeinträchtigung sonstiger landwirtschaftlich genutzter Flächen durch das Planvorhaben ist 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. Die Mindestabstände zwischen Wald und Bebauung kann damit problemlos eingehalten werden.



Abb. 10 Feldblöcke um Kleingeschwenda

## 10 Sonstige potenzielle Auswirkungen der Planung

An dieser Stelle werden die sonstigen voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung prognostiziert. Aufgrund der Verschiedenheit der betroffenen Sachgebiete wird hier zwischen den Auswirkungen auf soziale, wirtschaftliche und umweltbezogene Belange unterschieden. Die Belange des Umweltschutzes wurden bereits im Kapitel 9 geprüft.

### 10.1 Soziale Belange

Die wesentlichen Auswirkungen 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 der Saalfelder Kernstadt. Die Versorgung mit Waren des täglichen und des längerfristigen Bedarfs muss, wie bei den übrigen Einwohnern

Kleingeschwendas, über Einkaufsmöglichkeiten in der Kernstadt oder in noch weiter entfernten Orten abgedeckt werden.

## **10.2 Wirtschaftliche Belange**

Die Bedeutung des Bebauungsplans Nr. 51a in Bezug auf wirtschaftliche Belange ist relativ gering: Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen in erster Linie der Unterbringung von Wohngebäuden. Gewerbebetriebe sind grundsätzlich nur dann zulässig, wenn sie einen Versorgungszweck für das umliegende Gebiet (auch jenseits der Grenzen des Bebauungsplans) erfüllen. Auch die gemäß Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, die oftmals gewerblicher Natur sind (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) werden im Rahmen der Festsetzungen ausgeschlossen. Dennoch wirkt sich der Bebauungsplan durch die Bereitstellung von hochwertigen Baugrundstücken als weicher Standortfaktor förderlich auf die wirtschaftliche Situation in Saalfeld aus.

## **11 Hinweise**

### **11.1 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 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.

### **11.2 Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso 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>)

### **11.3 Bodenmanagement im Zuge der Bauarbeiten**

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauphysikalische Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen.

#### **11.4 Einmündungen und Grundstückseinfahrten**

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

#### **11.5 Strahlenschutz**

Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch die Konzentration von Radon in Aufenthaltsräumen 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.

#### **11.6 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **11.7 Nutzung von Geothermie**

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz verfügt das Plangebiet mit einer spezifischen Wärmeleitfähigkeit [W/mK] von 2,7 ein gutes geothermisches Potenzial für Tiefen von bis zu 100 m. Da im Untergrund keine subrosionsfähigen Gesteine vorhanden sind, besteht keine Erdfallgefahr.

#### **11.8 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.

## **12 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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)

– Begründung zum B-Plan Nr. 51a „Allgemeines Wohngebiet Kleingeschwenda-Süd“ –  
Stadtplanungsamt Saalfeld/Saale

- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
- 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)