Stadt Hirschberg
SAALE-ORLA-KREIS

Bebauungsplan Wohngebiet “An der Lobensteiner Straße“ 2. Änderung

Entwurf
Begründung

Stand: 10. Juni 2021

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplan Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt.

INHALT

1 Planungsanlass zur Änderung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes 5
1.1 Planungsanlass zur Änderung des Bebauungsplanes 5
1.2 Lage des Plangebietes 7
1.3 Wahl des Planverfahrens 9
1.4 Kartengrundlage 10
1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 10
2 Konzeption und Planinhalt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ 12
2.1 Planungskonzeption 12
2.2 Planinhalt 13
3 Erschließung und sonstige Belange 23
3.1 Erschließung 23
3.2 Immissionsschutz 24
3.3 Belange des Denkmalschutzes 24
3.4 Waldrechtliche Belange 25
3.5 Belange der Landwirtschaft 25
3.6 Natur und Landschaft / Artenschutz 25
4 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen 26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bebauungsplan „An der Lobensteiner Straße“ in der Fassung der Genehmigung vom März 2002 5
Abbildung 2: Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ 6
Abbildung 3: Lage des Plangebietes und der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme 7
Abbildung 4: Ansichten des Plangebietes 8
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) 10
Abbildung 6: Bebauungsplan in der Fassung der 2. Planänderung (Planungsstand Entwurf) 12
Abbildung 7: Gestaltung der Grünfläche im Osten und Norden des 1. Änderungsbereiches 19
Abbildung 8: Gestaltung der Grünfläche im Osten und Norden des 1. Änderungsbereiches 19
Abbildung 9: südlicher Zufahrtsbereich zum Plangebiet 20
Abbildung 10: entfallende Fußwegeverbindung 23
Abbildung 11: bisher und neu geplante Fußwegeverbindung im Norden des Plangebietes 24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 14
Tabelle 2: naturschutzrechtliche Bewertung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 25

1 Planungsanlass zur Änderung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes

1.1 Planungsanlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Hirschberg hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan “An der Lobensteiner Straße“ im Südwesten von Hirschberg zur Rechtskraft gebracht. Die Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte am 13.03.2002 mit Aktenzeichen (Az.): „210-4621.20-075046-WA-.An d. Lobensteiner Str.“. Mit dem Bebauungsplan wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet im Südwesten der Stadt Hirschberg unmittelbar nördlich der Saale geschaffen. Ergänzend zum geplanten Wohngebiet wurde im Südwesten des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens festgesetzt (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude).

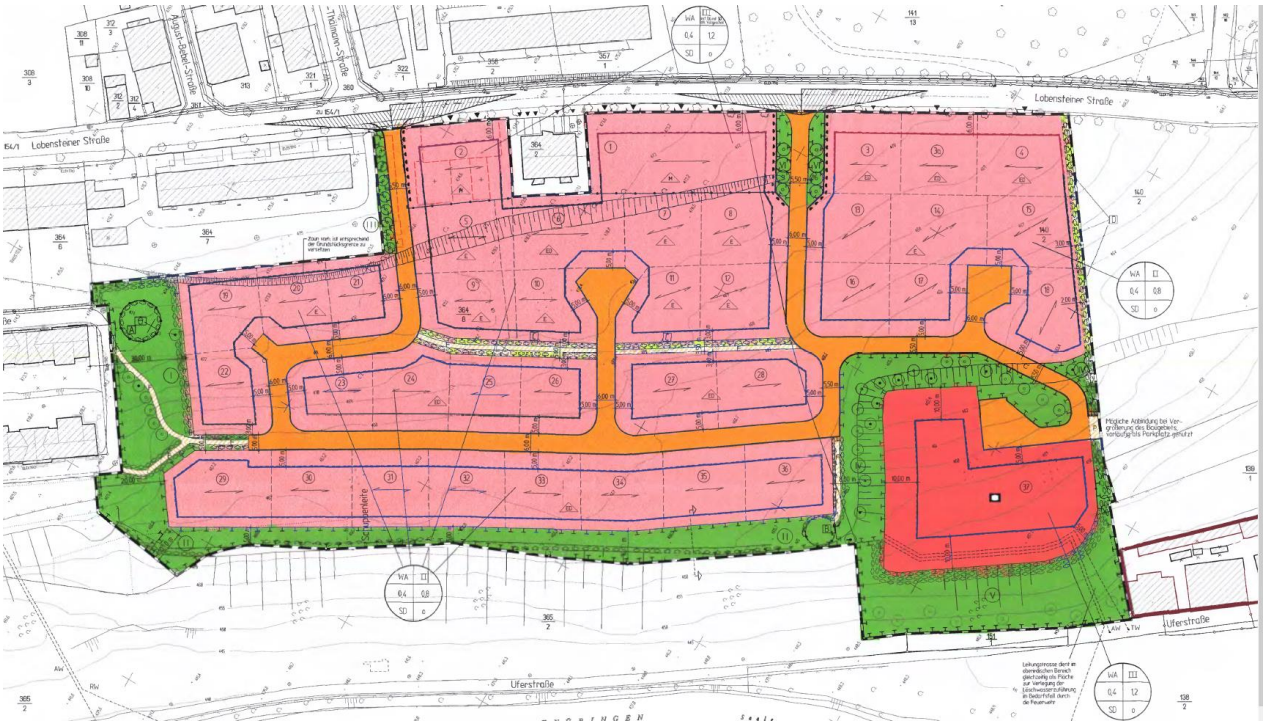


Abbildung 1: Bebauungsplan „An der Lobensteiner Straße“ in der Fassung der Genehmigung vom März 2002

Im April 2014 wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung mit Ergänzung des Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Hirschberg gefasst. Mit dieser 1. Änderung wurde an Stelle der bisher für den südöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde zudem der Geltungsbereich in südöstliche Richtung erweitert. Diese Änderung wurde vom Landratsamt Saale-Orla-Kreis mit Aktenzeichen „597-2014-22 WA „An der Lobensteiner Straße“ – 1. Änderung/Erg.“ am 22.08.2014 genehmigt.

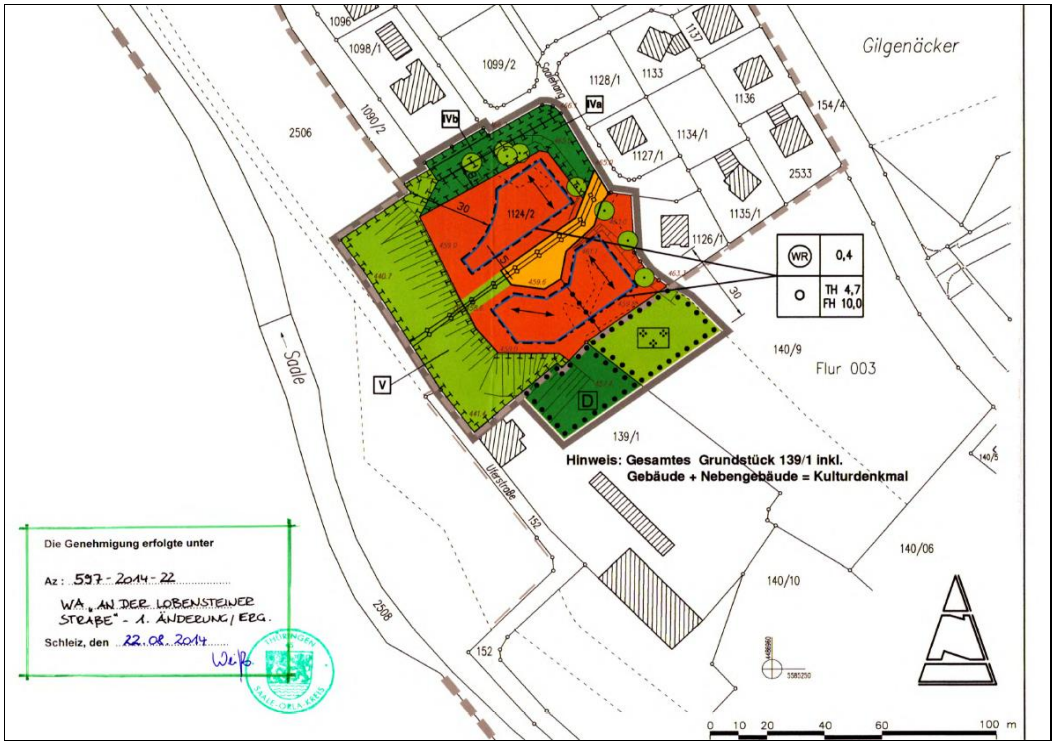


Abbildung 2: Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung wurden die Erschließungsanlagen hergestellt und zahlreiche Wohnhäuser errichtet. In Verbindung mit diesen Bauvorhaben hat sich gezeigt,

- dass zahlreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen den aktuellen Nutzungsansprüchen nicht mehr entsprechen,
- dass ein Teil der Festsetzungen aufgrund vom Bebauungsplan abweichender Grundstückszuschnitte nicht mehr umgesetzt werden können,
- dass es einigen Festsetzungen an der erforderlichen Rechtsgrundlage fehlt bzw. nicht rechtseindeutige Festsetzungen getroffen wurden und
- dass die Festsetzungen zum Teil nicht erforderliche oder zu stark reglementierende Regelungen enthalten.

Hieraus resultieren umfangreiche Befreiungen in Verbindung mit den einzelnen Baugenehmigungen, die sich v. a. auf die Festsetzungen zu den Baugrenzen sowie zur Dachgestaltung beziehen. Das Landratsamt des Saale-Orla-Kreises hat zudem die Stadt darauf hingewiesen, dass aufgrund der o. g. Planungsmängel auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes keine weiteren Baugenehmigungen / Befreiungen erteilt werden können. Auch wenn bereits ein Großteil der Flurstücke bebaut ist, sollen mit der vorliegenden Planänderung eindeutige Regelungen für das Plangebiet „An der Lobensteiner Straße“ getroffen werden. Um sowohl für die vorhandene Bebauung als auch für die noch verfügbaren und nicht bebauten Grundstücke die erforderliche Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen, soll der vorliegende Bebauungsplan „An der Lobensteiner Straße“ geändert werden, ohne dabei von der Grundausrichtung der Planung, der Entwicklung eines Allgemeinen und eines Reinen Wohngebietes abzuweichen.

Entsprechend den o. g. Ausführungen kann der vorliegende Bebauungsplan nicht mehr als Grundlage für Baugenehmigungen herangezogen werden. Damit entspricht die geplante Planänderung den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern sind, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Planänderung umfasst u. a. die folgenden Festlegungen:

- Streichung des bisher in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges mit angrenzenden Grünflächen aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit,
- Streichung des Spielplatzes und des Aussichtspunktes innerhalb der Grünflächen
- Anpassung der Baugrenzen und Streichung von Baulinien
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen
- Weitgehende Streichung von Festsetzungen u. a. zu Einfriedungen, zur Fassadengestaltung und -bepflanzung, zu den zu verwendenden Gehölzarten sowie zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Zudem werden im Rahmen der Planänderung sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf ihren Regelungsgehalt, ihre Rechtseindeutigkeit sowie ihr Erfordernis überprüft.
Da mit den vorgesehenen Änderungen nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, so dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB) als auch von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden kann.

Unter Berücksichtigung der Beratungen im Bauausschuss wurden die vorliegenden Entwurfsunterlage zur Planänderung erstellt und durch den Stadtrat der Stadt Hirschberg bestätigt und zur Offenlagen und zur Behördenbeteiligung bestimmt
Mit Rechtskraft der 2. Änderung werden die Festsetzungen der 2. Änderung verbindlich. Sie ersetzen damit vollumfänglich die bisherigen Festsetzungen incl. den Festsetzungen der 1. Planänderung mit Ergänzung.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "An der Lobensteiner Straße“ lieg Südwesten des Stadtgebiets von Hirschberg angrenzend an einen südwestlich zur Saale abfallenden Steilhang.

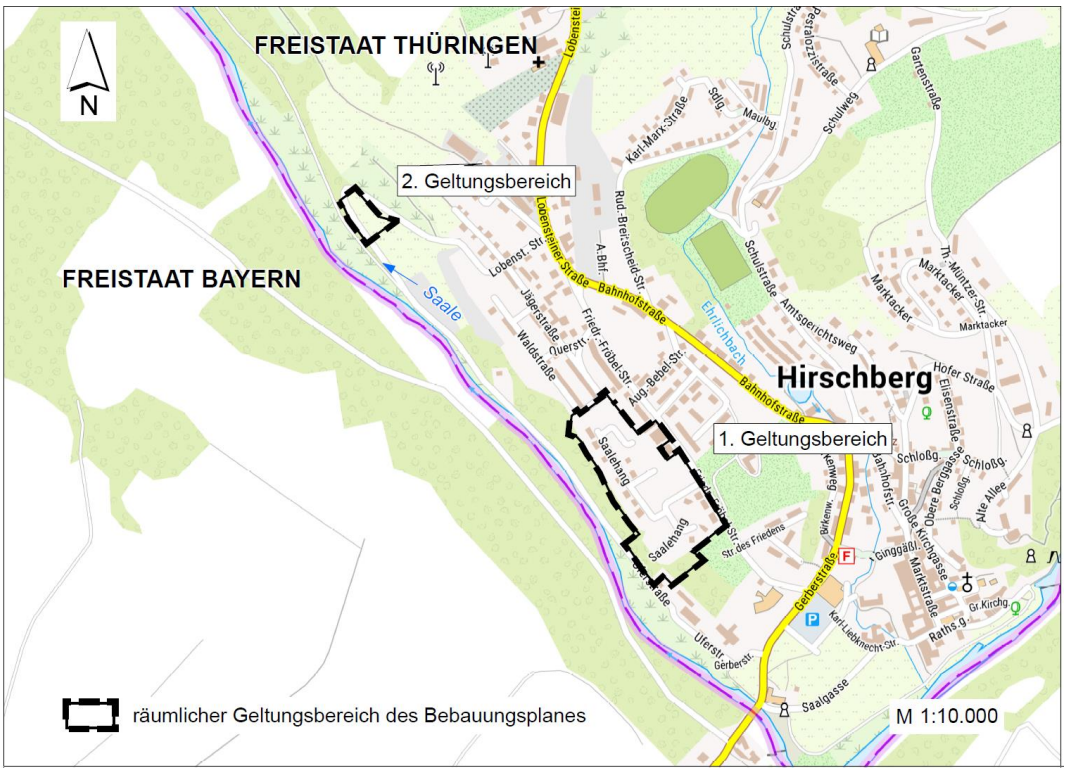


Abbildung 3: Lage des Plangebietes und der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme (schwarze Umrandung)

Im Norden schließt sich Wohnbebauung in Geschossbauweise an das Plangebiet an. Im Nordosten bildet die von einer weitgehenden Wohnbebauung geprägten Friedrich-Fröbel-Straße die Grenze des Plangebietes. Im Südosten und Süden befinden sich unterschiedlich geprägte Grünanlagen, die in eine denkmalgeschützte Parkanlage übergehen. Im Westen und Südwesten grenzt der mit Gehölzen bestandene Steilhang zur Saale an das Plangebiet.

Das Plangebiet selbst ist bereits verkehrstechnisch weitgehend erschlossen, wobei lediglich die Verbindung von der nördlichen Erschließungsstraße zur Friedrich-Fröbel-Straße bisher nicht hergestellt wurde. Die Wohnbebauung wurde bereits in weiten Teilen des Plangebietes umgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie die externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (II. Geltungsbereich) wurden ebenfalls bereits teilweise realisiert.

Entsprechend dem zur Saale abfallenden Gelände weist das Plangebiet in Nordwest-/Südostausrichtung ein Gefälle von 14,3 m und in Ost-West-Richtung von 8,5 m auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4,5 ha in den Fluren 3, 6 und 8 der Gemarkung Hirschberg, wobei der Geltungsbereich I nur Flächen in den Fluren 3 und 6 umfasst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 4: Ansichten des Plangebietes (von oben links nach unten rechts): unbebaute Flächen innerhalb des Plangebietes, nicht fertiggestellte Anbindung an die Friedrich-Fröbel-Straße im Norden des Plangebietes, Garagenanlage im Bereich der Aufbindung des noch zu erstellenden Anschlusses an die Friedrich-Fröbel-Straße, Steilhang von der Saale zum Plangebiet im Südwesten des Geltungsbereiches

1.3 Wahl des Planverfahrens

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen bestehen, das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu führen.
Aus den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes resultiert weder eine Änderung des Geltungsbereiches noch erfolgen Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, so dass mit der Änderung nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird (Grundvoraussetzung gem. § 13 BauGB).

Ein Bebauungsplan darf im vereinfachten Verfahren und damit ohne Umweltbericht aufgestellt oder geändert werden, wenn mit dem Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Die Änderung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet unterliegt weder nach den Vorgaben des UVPG noch des ThürUVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten) vorliegen oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

→ Das Plangebiet umfasst keine Flächen eines Natura 2000-Gebietes (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) und kann auf Grund der Art des Vorhabens (Wohngebiet) keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke i. S. d. Umgebungsschutzes beeinträchtigen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Vorhaben hinsichtlich des § 50 BImSchG maßgeblich ist.

Da das vorliegende Änderungsverfahren die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB verfüll, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann.

Da die Stadt Hirschberg über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, handelt es sich bei der vorliegenden Planänderung um ein vorzeitiges Bauleitplanverfahren gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für ein entsprechendes Verfahren ist, dass dringende Gründe die Änderung erfordern und die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht:

(1) Die Bauanträge der vergangenen Jahre und Monate belegen mit den zahlreichen Anträgen auf eine Befreiung von den bisher angewandten Festsetzungen, dass eine Überarbeitung des Bebauungsplanes dringend erforderlich ist. Diese Überarbeitung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt und damit vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig, um die Voraussetzungen für eine weitere Bebauung der bereits erschlossenen Grundstücke zu ermöglichen. Zudem gilt es, Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung zu schaffen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass einzelne Festsetzungen u. a. aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht mehr umsetzbar sind. Aus den o. g. Gründen ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt zu ändern und damit die Voraussetzungen für eine weitere Flächenvermarktung zu schaffen

(2) Folgt man der gängigen Rechtsprechung (s. a. EZB § 8 RNr. 59), so wird regelmäßig davon ausgegangen, dass eine Planänderung den Anforderungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB entspricht, sofern die Grundkonzeption der Gemeinde nicht wesentlich berührt oder geändert wird. Mit der vorliegenden Planung wird

an der bestehenden (bereits genehmigten) Grundkonzeption zur Entwicklung einer Wohnbebauung im Südwesten von Hirschberg festgehalten. Die geänderten Festsetzungen berücksichtigen dabei die aktuellen Anforderungen hinsichtlich einer Wohnbebauung sowie die realisierte Bebauung und Nutzung. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, wird an der bisherigen Planung zur baulichen Entwicklung der Stadt festgehalten. Somit entspricht die vorliegende Planänderung auch weiterhin der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hirschberg.
--> Da für die Änderungen der Festsetzungen ein dringender Bedarf besteht und zudem die Planung auch weiterhin der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht, werden für dieses Änderungsverfahren die Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ wurden die Auszüge aus den Liegenschaftskarten der Flure 3. 6 und 8 der Gemarkung Hirschberg (Übernahme vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation mit Stand vom 31. März 2021) verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus den digitalen Daten des o. g. Landesamtes.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung - Regionalplan Ostthüringen (2012)

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung (Vorranggebiete) generell als verbindliche Vorgaben zu werten, wohingegen die Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) in die Abwägung mit einem besonderen Gewicht einzustellen sind.
Hirschberg ist Teil des funktionsteiligen Grundzentrums Stadt Gefell / Stadt Hirschberg / Stadt Tanna (Z 1-1 RP-OT).

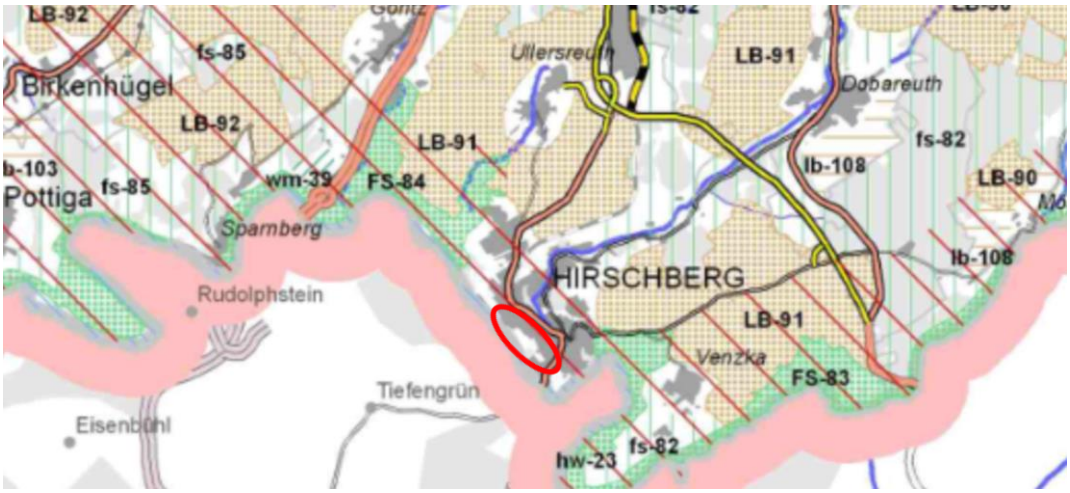


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) – Plangebiet = rotes Oval

Vorliegende Planänderung umfasst sowohl Flächen, die im Regionalplan Ostthüringen bereits als Siedlungsbereich übernommen wurde als auch so g. Weißflächen ohne gesonderte Darstellung zur Flächennutzung. Somit ist die beabsichtigte Änderung mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanes vereinbar. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge“ (G 4-24 RP-OT). Da es jedoch keine Flächen der gesondert aufgeführten teilräumlichen Entwicklungsbereiche umfasst, wird von einer Vereinbarkeit mit der Vorbehaltsfunktion ausgegangen.

Das vorliegende Verfahren entspricht zudem auch den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung des Regionalplanes Ostthüringen, v. a. dem Grundsätzen G 2-1, wonach durch eine Innenentwicklung, die Revitalisierung von Siedlungskernen und die Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden soll und dem Grundsatz 2-4 hinsichtlich der Vorgabe, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.
--> Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung vereinbar.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Für die Stadt Hirschberg liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Somit handelt es sich bei vorliegender Änderung um ein vorzeitiges Planverfahren gem. § 8 Abs. 4 BauGB (s. Kap. 1.3).

Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Die Planänderung umfasst die Flächen des rechtkräftigen Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ mit dem Bereich der 1. Planänderung sowie der Fläche des 2. Geltungsbereiches mit der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme.
Die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Festsetzungen. Planungsziel dieser Änderung ist die Sicherung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnhäusern unter teilweiser Berücksichtigung der zwischenzeitig durchgeführten baulichen Maßnahmen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
  Das Plangebiet befindet sich mit seinem I. und II. Geltungsbereich nordöstlich des Überschwemmungsgebietes der Saale, wobei für den I. Geltungsbereich eine Überschwemmungsgefährdung aufgrund des Steilhanges und des damit verbundenen Höhenunterschiedes (ca. 25 m) ausgeschlossen werden kann. Trinkwasserschutzzonen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Von der Planung sind dagegen die nachfolgenden Schutzgebiete bzw. fachlichen Belange betroffen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
  Die vorliegende Planung berührt keine Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete) direkt oder indirekt (Umgebungsschutz).
  Naturpark: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark gem. § 29 BNatSchG „Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist es, die Teilräume entsprechend ihrem Naturschutzwert und ihrer Erholungseignung unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung im Zusammenwirken mit der Bevölkerung als großflächigen Erholungsraum für den Menschen und als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen, zu entwickeln und zu erschließen (§ 3 der Verordnung über den Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale vom 27. Juli 2009). Ergänzend zum Schutz von Natur und Landschaft ist dabei auch die Förderung der Erholungsfunktion Schutz- und Entwicklungsziel des Naturparks. Das Vorhaben unterliegt im Naturpark keiner gesonderten Genehmigungserfordernis.

Gesetzlich geschützte Biotope: Der Steilhang mit seinen Gehölzbeständen zählt zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG. Da das Vorhaben mit seiner baulichen Entwicklung die Flächen des Steilhanges nicht in Anspruch nimmt, ist nicht von einer Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotopes auszugehen.

- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG): Das Flurstück 139/1 ist mit seinen Gebäuden sowie den umgebenden Frei- und Gartenflächen ein Kulturdenkmal gem. ThürDSchG. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst nur einen Teil dieses Flurstückes. Hierbei ist neben dem Objekt- auch der Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Ungeachtet dessen wird auf die Meldepflicht von Zufallsfunden gem. § 16 ThürDSchG verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den Festsetzungen dieses Änderungsverfahrens die rechtlichen Vorgaben und Verbotstatbestände des Artenschutzes sowie die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hirschberg in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen sind.

2 Konzeption und Planinhalt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“

2.1 Planungskonzeption

Entsprechend den o. g. Ausführungen soll mit der vorliegenden Planänderung nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen werden. Am Ziel der Stadt Hirschberg, der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. im südwestlichen Teil für ein Reines Wohngebiet wird festgehalten. Die Entwicklung der vergangenen Monate mit einer zunehmenden Bebauung des Plangebietes sowie die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen im Plangebiet bestätigen die Planungsabsicht der Stadt Hirschberg.

Abbildung 6: Bebauungsplan in der Fassung der 2. Planänderung (Planungsstand Entwurf)

Zudem wird mit den festgesetzten und vorhandenen Verkehrsflächen die vorgesehene Struktur des Plangebietes aufgegriffen, wobei auch an der bisher im Nordosten gelegenen zweiten Zufahrt zum Plangebiet festgehalten wird. Ebenso werden die grünordnerischen Festsetzungen in weiten Bereichen übernommen, wobei einige Festsetzungen aktualisiert werden. Im Gegensatz dazu stehen die anstehenden Planänderung, die sich u. a. auf die folgenden Festsetzungen beziehen.

- Streichung des bisher in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges mit angrenzenden Grünflächen aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit,
- Streichung des Spielplatzes und des Aussichtspunktes innerhalb der Grünflächen
- Anpassung der Baugrenzen und Streichung von Baulinien
- Überarbeitung der Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen
- Weitgehende Streichung von Festsetzungen u. a. zu Einfriedungen, zur Fassadengestaltung und -bepflanzung, zu den zu verwendenden Gehölzarten sowie zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Zudem haben die Baumaßnahmen der vergangenen Jahre gezeigt, dass die stark reglementierenden Festsetzungen zur Bauweise und zur Dach- und Fassadengestaltung nicht mit den heutigen Anforderungen übereinstimmen und ein Festhalten an den bisherigen Festsetzungen zum Teil städtebaulich schwer zu begründen ist. Auch sind die Vorgaben zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen teilweise nach heutigen Planungsansätzen nicht sinnvoll. So wurde zum Beispiel für die einzelnen Parzellen die Pflanzung von Bäumen erster Wuchsordnung festgesetzt, was langfristig zu Bäumen mit einer Wuchshöhe von bis zu 40 m und einen Kronendurchmesser von bis zu 20 m führt. Ein entsprechender Platzbedarf ist auf den einzelnen Grundstücken nur begrenzt verfügbar, ohne die Wohnfunktion nachhaltig zu beeinträchtigen. Zudem führen entsprechend Pflanzverpflichtungen aufgrund der Verschattung häufig nachbarschaftrechtlichen Spannungen.
Ausgehend von Bauanträgen hat die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Saale-Orla-Kreis darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplan so anzupassen ist, dass er zum einen den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und andererseits die städtebaulichen Planungsabsichten eindeutig durch Festsetzungen definiert werden. Da absehbar ist, dass für die noch in Planung befindlichen Häuser umfangreiche Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich werden, hat sich die Stadt entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt zu ändern.
Ohne das hier angestrebte Änderungsverfahren ist davon auszugehen, dass eine Bebauung der noch nicht bebauten Flächen nur mit umfangreichen Befreiungen möglich wäre, wobei aufgrund der Lage der Erschließungsstraßen sowie der daran gebundenen Baugrenzen entsprechende Befreiungen zum Teil nicht zulässig sind, da sie die Grundzüge der Planung betreffen.

2.2 Planinhalt

Mit der vorliegenden 2. Planänderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Sicherung des Wohnbaustandortes im Südwesten von Hirschberg geschaffen. Das Plangebiet umfasst dabei die Flächen des I. und II. Geltungsbereiches des Bebauungsplan Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ mit den geringfügigen Ergänzungen im Südosten im Rahmen der 1. Planänderung.

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem 1. und 2. Geltungsbereich eine Fläche von 45.138 m², von denen 41.368 m² und damit 91,6 % auf den 1. Geltungsbereich entfallen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Bodennutzung im 1. und 2. Geltungsbereich gem. Festsetzungen der 2. Änderung	Fläche in m²	Anteil in %
1. Geltungsbereich	**41.368**	**100,0**
Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO))	**3.789**	**9,2**
davon überbaubar gem. GRZ 0,4	1.516	
davon nicht überbaubar	2.273	
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO))	**25.081**	**60,6**
davon überbaubar gem. GRZ 0,4	10.032	
davon nicht überbaubar	15.049	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	**4.155**	**10,0**
davon Straßenverkehrsflächen	3.986	
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg	169	
Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	**8.343**	**20,2**
davon Landschaftsrasen	143	
davon Parkanlage	729	
davon siedlungsprägende Grünflächen	7.471	
davon Streuobstwiese	1.504	
2. Geltungsbereich	**3.770**	
Größe des Gesamtgeltungsbereiche (1. Und 2. Geltungsbereich)	**45.138**	

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planänderung die Voraussetzungen geschaffen 37,9 % des Plangebietes (= 15.703 m²) zu befestigen bzw. zu überbauen. Damit wird auch dem Planungsgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, einer Flächenerweiterung in den Außenbereich durch eine konsequente Innenentwicklung vorzubeugen und das bestehende Plangebiet auszunutzen. Ausgehend von den Festsetzungen wurde auch berücksichtigt, den Anteil der überbaubaren / befestigbaren Flächen u. a. auch hinsichtlich einer aus klimatischen Gründen starken Durchgrünung gering zu halten.
Nachfolgend werden die einzelnen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung erläutert.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 3 und 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für soziale Zwecke sowie den Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlage für soziale Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Des Weiteren sind die ausnahmsweise

zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO) nicht zulässig.

Begründung: An den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet gem. §§ 3 bzw. 4 BauNVO) wird festgehalten. Lediglich für das Reine Wohngebiet wird ergänzend aufgenommen, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig sind. Damit wird konsequent sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete als auch das Reine Wohngebiet die Wohnnutzung in den Vordergrund gestellt. Hiermit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, den Verkehr im Plangebiet möglichst gering zu halten. Am erweiterten Zulässigkeitsrahmen des § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird festgehalten, um, wie dies für Hirschberg typisch ist, auch ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht stören. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauGB erfolgt z. B. aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsaufkommens (Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen und Tankstelle) bzw. des hohen Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe). Zulässig sind gem. § 13 BauNVO in den einzelnen Gebäuden auch Räume für freiberufliche Leistungen und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise wie Freiberufler ausüben. Komplette Gebäude für diese Nutzungen sind jedoch nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21 BauNVO)

Grundflächenzahl: Für alle Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse: In den Wohngebieten sind gem. Planeintrag bis zu II bzw. III Vollgeschosse zulässig.

Die maximale zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der dem Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenoberkante der Verkehrsfläche festgesetzt. Liegt das Wohnbaugrundstück an mehreren Erschließungsstraßen, ist die jeweils tieferliegende Erschließungsstraße maßgeblich.

Begründung: Für die Baugrundstücke wird eine einheitliche maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d. h. 40 % der jeweiligen Baugrundstücksflächen (= rote Flächensignatur in der Planzeichnung) dürfen gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie weitere Nebenanlagen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl entspricht sowohl der bisher festgesetzten Grundflächenzahl als auch der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungsgrenze für ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet. Da an der bisher festgesetzten Grundflächenzahl festgehalten wird, ergibt sich hieraus kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf bzw. eine Nachberechnung des Niederschlagswasserabflusses.

Im Plangebiet erfolgt eine differenzierte Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse. Für die bisher nicht bebauten Flächen unmittelbar westlich der Friedrich-Fröbel-Straße werden bis zu III Vollgeschosse zugelassen. Dagegen erfolgt für die restlichen Flächen des Plangebietes eine Begrenzung auf II Vollgeschosse. Mit dieser unterschiedlichen Festsetzung wird eine Fortführung der mehrgeschossigen Bauweise entlang der Friedrich-Fröbel-Straße ermöglicht. Andererseits wird für die restlichen Flächen mit der Festsetzung von maximal II Vollgeschossen die bestehende Regelung aufgegriffen. Innerhalb des weitgehend bebauten Gebietes würden weitere Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen eine optische Dominanzwirkung entfalten und die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigen, was zu nachbarschaftsrechtlichen Spannungen führen kann.

Da für Vollgeschosse in der Thüringer Bauordnung (§ 22 Abs. 2 ThürBO) keine Höhenbegrenzung definiert ist, erfolgt eine ergänzende Regelung zur zulässigen Traufhöhe. Diese orientiert sich an der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und nicht mehr, wie bisher, an der OK des natürlich gewachsenen Geländes. Damit wird ein eindeutiger Höhenbezug festgelegt, der nicht willkürlich geändert werden kann. Zudem wird mit der neuen Bezugshöhe die vorhandene Topographie des Geländes mit den angelegten Straßen berücksichtigt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)
Die Bauweise der Baugebiete wird als offene Bauweise festgesetzt. In den Wohngebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung: Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, d. h., dass die Wohnhäuser mit einem Grenzabstand errichtet werden müssen. Des Weiteren wird zur Sicherung des Charakters des Wohngebietes entsprechend den bisherigen Regelungen festgelegt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Nicht übernommen wird die Vorgabe zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mind. 4 Wohneinheiten auf den bisher unbebauten Flächen südlich des Flurstückes 364/2 an der Friedrich-Fröbel-Straße. Für diese Fläche wird der Zulässigkeitsrahmen nunmehr auch auf Einfamilienhäuser analog der südlich angrenzenden Bebauung erweitert.

Zur räumlichen Einordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt, die einen Abstand von 3 bzw. 5 m zur Straßenverkehrsfläche aufweisen. Die Baugrenze wurde in weiten Bereichen auf 3 m zurückgenommen, um eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Andererseits wird an einer Baugrenze von mindestens 3 m festgehalten, um ein Heranrücken von Gebäuden an die Straßenfläche zu verhindern, die sowohl zur optischen Einengung des Verkehrsraumes als auch zu einem zusätzlichen Gefahrenpotenzial führen würde, wenn Kraftfahrzeuge direkt aus einer Garage die Straße befahren. Im Bereich der Flurstücke 1124/4 und 1124/9 im Südosten des Plangebietes wird zudem der einzuhaltende Waldabstand von 30 m vom Waldrand zu Gebäuden gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG berücksichtigt. Für die nördlich anschließenden Flurstücke westlich der Straße Saalehang ist kein Waldabstand zu berücksichtigen, da der Gehölzbestand nicht als Wald eingestuft wird. Dem Umstand geschuldet, dass nunmehr an der Vorgabe zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück 1119/1 nicht mehr festgehalten wird, erfolgt für diesen Bereich auch die Festsetzung einer Baugrenze an Stelle der bisher vorgesehenen Baulinie. Damit wird eine aufgelockerte straßenbegleitende Bebauung ermöglicht.

Die bisher der Bauweise zugordneten Vorgaben zur Dachform werden in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen (s. u.).

Festsetzung für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für die Wohnbaugrundstücke wird die maximale Grundstücksgröße auf 1.200 m² festgesetzt.

Begründung: Im Bebauungsplan erfolgte für die Allgemeinen Wohngebiete bisher eine Festsetzung zur Begrenzung der Grundstücksgrößen auf eine Fläche zwischen 450 m² und 1.500 m². Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird die maximale Wohnbaugrundstücksfläche auf 1.200 m² zurückgenommen. Damit soll sowohl der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB) entsprochen werden als auch dem Ziel des Bauleitplanes, möglichst viele Flächen für eine Wohnbebauung bereit zu stellen. Flächen mit einer Größe von bis zu 1.200 m² sind dabei ausreichend, um auch individuellen Bauwünschen gerecht werden zu können.

Garagen/Carports (§ 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Diese Festlegung wird u. a. auch aufgrund der geänderten Lage der Baugrenzen in den Bebauungsplan zusätzlich aufgenommen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass Garagen und Carports nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Die Festsetzung führt damit sowohl zu einer Sicherung des offenen Erscheinungsbildes des Verkehrsraums als auch zu einer höheren Verkehrssicherheit, da aufgrund von Garagenwänden nur eine begrenzte Einsehbarkeit des Verkehrsraumes bei einem direkten Anbau an die Verkehrsfläche bestehen würde. Dagegen können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze, zum Beispiel direkt vor den Häusern, angelegt werden. Die Festsetzung zu einer Mindestanzahl an Stellplätzen wird nicht übernommen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 6 Abs. 8 Nr. 3 ThürBO)

Mit Ausnahme von Einfriedungen und Stützmauern gem. § 6 Abs. 8 Nr. 3 ThürBO sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Begründung: Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen erfolgt zum Schutz der angrenzenden Grünflächen bzw. zur Freihaltung eines Streifens entlang der Erschließungsstraßen eine Festsetzung, wonach Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Stützmauern auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig sind.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländebewegungen für dauerhafte Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe von maximal 1,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind zulässig. Die vorhandenen Geländehöhen sind die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenangaben.

Begründung: Die vorliegende Festsetzung bezieht sich auf Aufschüttungen und Abgrabungen unabhängig von der zulässigen Hauptnutzung. Dabei erfolgt die Festsetzung, um Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Geländegestalt zu minimieren sowie zum Schutz der Archivfunktion des Bodens. Diese Festsetzung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und berücksichtigt die vorhandene Geländetopographie im Plangebiet mit dem zur Saale fallenden Gelände.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. Flächen zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „I“ (Grünfläche im Norden) ist mit einer Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. Die Pflanzung hat zu 95 % aus Sträuchern und zu 5 % aus Heistern zu bestehen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Es wird ein Pflanzraster von 1 x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung darf für Leitungen mit ihren Sicherheitsabständen unterbrochen werden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „II“ (Grünfläche an der nördlichen Zufahrt) ist mit einer zweireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die Gehölzbestände der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung „III“ (Grünflächen am Hang zur Saale) sind zu erhalten. Auf dem Flurstück 1124/10 ist ein 6 m breiter Streifen nur mit flachwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen anzusäen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „IV“ ist mit einer artenreichen Gras- und Kräutermischung anzusäen (= artenreicher Landschaftsrasen),

Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „V“ (Grünstreifen im Südosten des Plangebietes) ist mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „VI“ (Flurstücke 1124/4 und 1124/6 im Süden des Plangebietes) ist mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Begründung: Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Lobensteiner Straße“ werden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich weitgehend an den bisherigen Festsetzungen orientieren.

Für alle Pflanzungen wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind. Damit soll der Lebensraum der heimischen Fauna gefördert werden.

Die Festsetzung 8.1 orientiert sich an der bisherigen Festsetzung für die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes, die gegenwärtig noch als Parkstellfläche genutzt wird. Der bisher auf dieser Fläche vorgesehene Kinderspielplatz wird nicht übernommen, da auf den einzelnen Baugrundstücken ausreichend Flächen für Spielgeräte vorhanden sind. Zudem hat sich gezeigt, dass bei ausreichend großen Grundstücken entsprechende zentrale Kleinkinderspielplätze nicht genutzt werden.
Es wird daher ausschließlich eine Regelung für die Anpflanzung einer Baum- und Strauchpflanzung getroffen. Da diese Maßnahme sowohl dem Naturschutz als auch der Abgrenzung des Plangebietes von der nördlich angrenzenden Bebauung dient, erfolgt die Festsetzung einer Baum- und Strauchhecke. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung für die Grünanlage vorbehalten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „II“ (Grünfläche an der nördlichen Zufahrt) ist mit einer zweireihigen Strauchhecke zu bepflanzen (Festsetzung 8.2). Damit wird von der bisherigen Festsetzung dahingehend abgewichen, dass bisher eine Laubbaumreihe mit Landschaftsrasen vorgesehen war. Aufgrund der vorhandenen Neigung der Fläche als auch zur Minimierung des Unterhaltungsaufwandes erfolgt nunmehr die Festsetzung zur Pflanzung einer Strauchhecke, wobei ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden sind

Die Gehölzbestände der öffentlichen Grünfläche mit der Kennzeichnung „III“ umfasst die westlich an die Baugrundstücke angrenzenden Flächen im Übergang zum Steilhang. Diese Fläche weist weitgehend naturnahe Bestände auf, die entsprechend zu erhalten sind. Mit der Rücknahme der Festsetzung zur Errichtung eines Aussichtspunktes wird zudem dem Aspekt des Naturschutzes Rechnung getragen, weitgehend ungestörte Bereiche zu erhalten. Die vorhandene Leitungstrasse im Südwesten wird durch eine Ausnahme vom Erhalt der vorhandenen Gehölze berücksichtigt. Auf diesem Streifen sind zum Schutz der Leitung nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen auf der Grünfläche mit der Kennzeichnung „IV“ erfolgt für diese Fläche lediglich die Festsetzung zur Ansaat von Landschaftsrasen.

Abbildung 7: Gestaltung der Grünfläche im Osten und Norden des 1. Änderungsbereiches

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung einer einreihigen Strauchhecke als Abgrenzung zu den angrenzenden Grünanlagen. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen grünordnerischen Festsetzung 3, wobei nunmehr eine konkrete Vorgabe zum Pflanzraster ergänzt wird. Die Maßnahme ist durch die Flächeneigentümer umzusetzen bzw. wurde bereits weitgehend realisiert.

Eine weitere grünordnerische Festsetzung erfolgt für Teile der Flurstücke 1124/4 und 1124/6 im Süden des Plangebietes. Gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes war die Pflanzung einer fünfreihigen Hecke an der östlichen Seite angrenzend zur Straße Saalehang sowie nördlich davon vorgesehen.

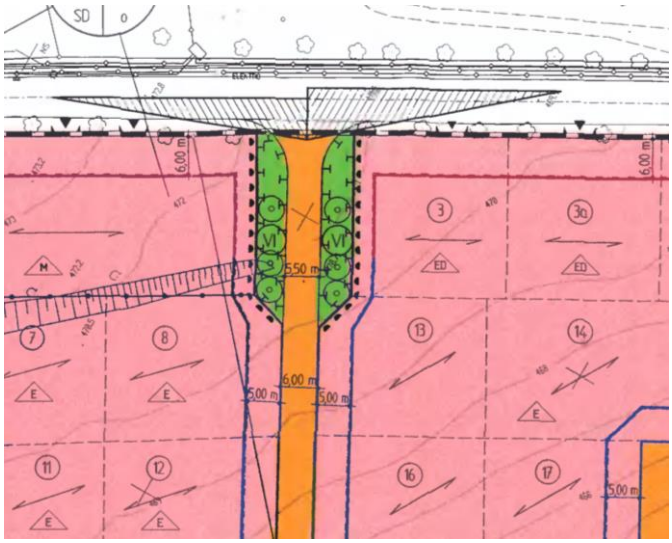
Abbildung 8: Gestaltung der Grünfläche im Osten und Norden des 1. Änderungsbereiches

Wie der Abbildung 8 zu entnehmen ist, wurde die Festsetzung bisher nicht umgesetzt. Zur Berücksichtigung der Belange des Eigentümers einerseits und zur Sicherung des offenen Charakters des Plangebietes andererseits wird von der straßenbegleitenden Heckenpflanzung abgesehen. Dagegen wird

an der Festsetzung für eine Bepflanzung der nördlichen Böschung mit einer nunmehr auf drei Reihen reduzierten Strauchhecke festgehalten. Wie bisher wird auf heimische und standortgerechte Arten und Sorten abgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit dem Wohnhausbau auch die auf dem Grundstück festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen umzusetzen sind.

Abbildung 9: südlicher Zufahrtsbereich zum Plangebiet. Um die bauliche Ausnutzung der angrenzenden Flurstücke zu verbessern, wird im Rahmen dieser Planänderung auf die Grünfläche im südlichen Zufahrtsbereich abgesehen. Die Flächen werden als Wohnbauflächen festgesetzt.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Fahrflächen auf den Grundstücken sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Zur Sicherung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit der Grundwasserneubildung wird für die Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den privaten Grundstücken sowie die vorgesehenen Fußwege festgesetzt, dass eine Versiegelung dieser Wege nicht zulässig ist. Die Wege sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Dies führt auch zu einer Entlastung des Leitungsnetzes zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Mit dieser Festsetzung werden die bestehenden Vorgaben des Bebauungsplanes sowie auch der 1. Änderung aufgenommen. Hierzu werden nun die Flächen eindeutig bezeichnet. Die Formulierung (bisherige Festsetzung 7), dass „bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken“ ist, wird nicht übernommen, da es sich hierbei nicht um eine rechtseindeutige Festlegung handelt, die in der Umsetzung nicht prüfbar ist

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind bei einer Grundstücksgröße bis zu 500 m² ein und bei einer Grundstücksgrö0ße bis zu 1.200 m² zwei klein- oder mittelkronige Laub- bzw. Obstbäume in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die Flächen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Begründung: Mit der vorliegenden Festsetzung zur Mindestbepflanzung der einzelnen privaten Baugrundstücke wird an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung weitgehend festgehalten. Gegenüber dem Ursprungsplan wird die Pflanzvorgabe jedoch zurückgenommen (Festsetzung 4.1: bisher bis 500 m² Grundstücksgröße 2 Bäume, über 500 m² Grundstücksfläche 3 Bäume), während sie für den Bereich der 1. Änderung differenziert wird (bisher 1 Obstbaum je Wohnbaugrundstück). Es erfolgt nunmehr für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Regelung mit mindestens einem bzw. zwei Laub- oder Obstbäumen. Angepasst werden zudem auch die weiteren Vorgaben für diese Bepflanzung. Es wird nunmehr festgesetzt, dass klein- oder mittelkronige Laub-/Obstbäume zu pflanzen sind. Die bisher in der Pflanzliste aufgeführten Bäume sind Gehölze der 1. Wuchsordnung mit einem Wuchspotenzial über 30 m und auch einem entsprechenden Kronendurchmesser, die für Wohngebiete generell nur bedingt geeignet sind.
Mit dieser Festsetzung wird eine Mindestbegrünung des Plangebietes (Erhöhung der Stadtbildqualität) sichergestellt und im begrenzten Umfang auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, da im Bereich von Gehölzen in den Sommermonaten eine geringere Temperatur und eine höhere Luftfeuchte vorhanden sind. Mit dieser Festsetzung wird sowohl den Anforderungen von Natur und Landschaft entsprochen als auch den einzelnen Bauherren ausreichend Freiraum für eine individuelle Grundstücksgestaltung gegeben.

Um den Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger hinsichtlich des Schutzes der vorhandenen Anlagen und Leitungen gerecht zu werden, erfolgt für die Ver- und Entsorgungsanlagen eine ausschließliche Festsetzung zur Ansaat von Landschaftsrasen. Dieses schließt die Pflanzung bzw. Entwicklung von Sträuchern nicht generell aus, legt diese jedoch nicht fest.

An den weitergehenden Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der privaten Parzellen wird nicht festgehalten, da seitens der Stadt deren Notwendigkeit nicht mehr gesehen wird. Hierzu gehören die bisherigen Festsetzungen 4.2 bis 4.5:

Bisherige Festsetzung 4.2: Alle nicht befestigten Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Bei Anpflanzung ist lt. Gehölzliste auf ortstypische Laubgehölze zurückzugreifen. --> Warum mehr als 60 % der Baugrundstücksflächen (s. GRZ = 0,4) mit Rasen anzusäen ist, ist weder städtebaulich noch naturschutzfachlich zu begründen. Dem gegenüber wird nunmehr geregelt, dass es den Bauherren unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen freigestellt wird, wie er sein Grundstück gestaltet. Hierzu wird auf § 8 Abs. 1 Nr. 2 ThürBO verwiesen, wonach die nicht überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Bisherige Festsetzung 4.3: Alle Parzellengrenzen zwischen den Nachbarn sind zu hinterpflanzen: --> Es ist städtebaulich nicht zu begründen, warum die Parzellengrenzen zu hinterpflanzen sind.

Bisherige Festsetzung 4.4: Zur Fassadenbegrünung ist mindestens eine geeignete Pflanze (Kletterpflanze oder Spalierobst) zu pflanzen: --> Warum an jedem Gebäude mindestens eine Pflanze zur Fassadenbegrünung zum Einsatz kommen soll, ist städteplanerisch nicht nachvollziehbar. Sofern eine Fassadenbegrünung gestalterisches städtisches Ziel sein soll, ist eine Fläche oder ein prozentualer Anteil einer Hausseite anzugeben. Eine einzelne Pflanze stellt noch keine Fassadenbegrünung dar. Ungeachtet dessen bleibt es jedem Eigentümer freigestellt, seine Fassade zu begrünen.

Bisherige Festsetzung 4.5: Die Flächen außerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien sind gärtnerisch zu gestalten: --> Der Sinn dieser Festsetzung erschließt sich heue nicht mehr, da z. B. gerade zwischen der Verkehrsfläche und den Gebäuden Wege und Stellflächen angelegt werden, um die Gebäude zu erreichen. Eine gärtnerische Nutzung scheidet allein schon für diese Flächen aus. Der Anteil der zu gestaltenden Flächen ergibt sich aus der Grundflächenzahl, wobei deren Verteilung auf der Baugrundstücksfläche dem Eigentümer vorbehalten bleibt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Dachgestaltung

Dacheindeckung: Mit Ausnahme von Flachdächern sind bei der Dacheindeckung ausschließlich Materialien in schwarz, anthrazitfarben, schiefergrau oder dunkelbraun zu verwenden.

Zulässig sind für die Gebäude der Hauptnutzungen (Wohnhäuser) Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-50°.

Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holzzäune o. ä.) mit einer Höhe über 0,6 m sind angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Begründung: Aufgrund der Lage des Plangebietes am westlichen Siedlungsrand von Hirschberg wird das Gebiet v. a. aus westlicher Richtung als Teil des bebauten Siedlungsbereiches wahrgenommen. In die anderen Richtungen besteht in Folge der angrenzenden Nutzungen (Gebäude, Gehölze) keine Fernsichtwirkung, so dass die gestalterischen Festsetzungen sich ausschließlich auf die Wirkung im Plangebiet beziehen. Zudem ist aufgrund der Größe der bisher entstandenen Baugrundstücke ein geringerer Ansatz an entsprechenden Festsetzungen gerechtfertigt. Diese beziehen sich zukünftig nur noch auf die Dacheindeckung, die Dachneigung und –form der Hauptnutzungen sowie auf geschlossene Einfriedungen.
Gegenüber der bisherigen Festsetzung wird das Spektrum der zulässigen Neigung von 30° bis 45° auf den Bereich zwischen 25° und 50° erweitert, wobei sich diese Regelung nunmehr nur noch auf die Dächer der Hauptnutzung bezieht, so dass z. B. Garagen hiervon nicht mehr betroffen sind. Die bisherige Festsetzung hat die Interessen der Bauherren stark eingeschränkt, wie die zwischenzeitig erteilten elf Befreiungen von der Festsetzung der Dachneigung belegen. Mit der nunmehr gewählten Spanne der zulässigen Nutzung wird den individuellen Wünschen Rechnung getragen und gleichzeitig ein Ausschluss von Hauptnutzungen mit Flachdächern sichergestellt. Aufgrund mehreren zwischenzeitig mit Walmdächern errichteten Gebäude wird die Beschränkung auf Satteldächer aufgehoben und um die Zulässigkeit von Walmdächern ergänzt.
Die bisherigen umfangreichen Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erfordernis überprüft. Hierbei soll es den Bauherren entsprechend den jeweiligen Anforderungen (Kinder, Hunde etc.) weitgehend freigestellt sein ob und ggf. wie eine Einfriedung des Grundstückes erfolgen soll. Lediglich angrenzend an den Erschließungsstraßen sollen geschlossene Einfriedungen auf eine Höhe von 0,6 m begrenzt werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, den offenen Charakter des Plangebietes zu erhalten und eine optische Einengung des Verkehrsraumes durch hohe geschlossene Einfriedungen zu verhindern.
Zur Vermeidung eines optisch monoton wirkenden Baugebietes wird von einer Übernahme der Festsetzungen zur Dachneigung verzichtet. Somit kann bei Neubauten aber auch bei Änderungen von der bisher festgelegten Firstrichtung abgewichen werden.

Teil C – 2. Geltungsbereich: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18b BauGB)

Die Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als Wald zu entwickeln.

Begründung: In Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein 2. Geltungsbereich festgelegt, in dem eine Ersatzaufforstung erfolgen soll. Die Notwendigkeit der Ersatzaufforstung ergibt sich aus einer genehmigten Nutzungsartenänderung im Südwesten des Geltungsbereiches der 1. Planänderung. Der 2. Geltungsbereich wird mit der Festsetzung einer Fläche für Wald in die 2. Planänderung übernommen, so dass die Aufforstung auch bauplanungsrechtliche abgesichert ist.
Die Anpflanzung wurde umgesetzt.

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung

Das Wohngebiet „An der Lobensteiner Straße“ in Hirschberg ist bereits erschlossen. Dies betrifft sowohl die Verkehrserschließung, die aufgrund des geringen und reinen Quell-/Zielverkehrs als Mischverkehrsfläche ausgebaut wurde, als auch die Medienver- und -entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom). Eine Gasversorgung besteht für das Plangebiet nicht und ist gegenwärtig auch nicht vorgesehen.

Während im Änderungsverfahren an der bisher geplanten Verkehrsführung mit zwei Anbindungen an die Friedrich-Fröbel-Straße festgehalten wird, erfolgte eine Überplanung der Fußwegeverbindungen im Plangebiet. Dies betrifft sowohl die innerhalb des Plangebietes bisher vorgesehene Nord-Süd-Fußwegeverbindung parallel zur Haupterschließungsstraße Saalehang als auch die Anbindungen an die nördlich gelegene Wohnbebauung.

Entsprechend der Planungskonzeption zum Ursprungsplan sollte zwischen der Friedrich-Fröbel-Straße sowie der Straße Saalehang ein parallel geführter Fußweg mit begleitender Bepflanzung angelegt werden. Eine konkrete ergänzende Verbindungsfunktion ist diesem Weg auch bei Berücksichtigung der ursprünglich geplanten Gemeinbedarfsfläche (KiTa) nicht zugekommen. Andererseits hätte der Weg zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der angrenzenden Wohnbaugrundstücke geführt.

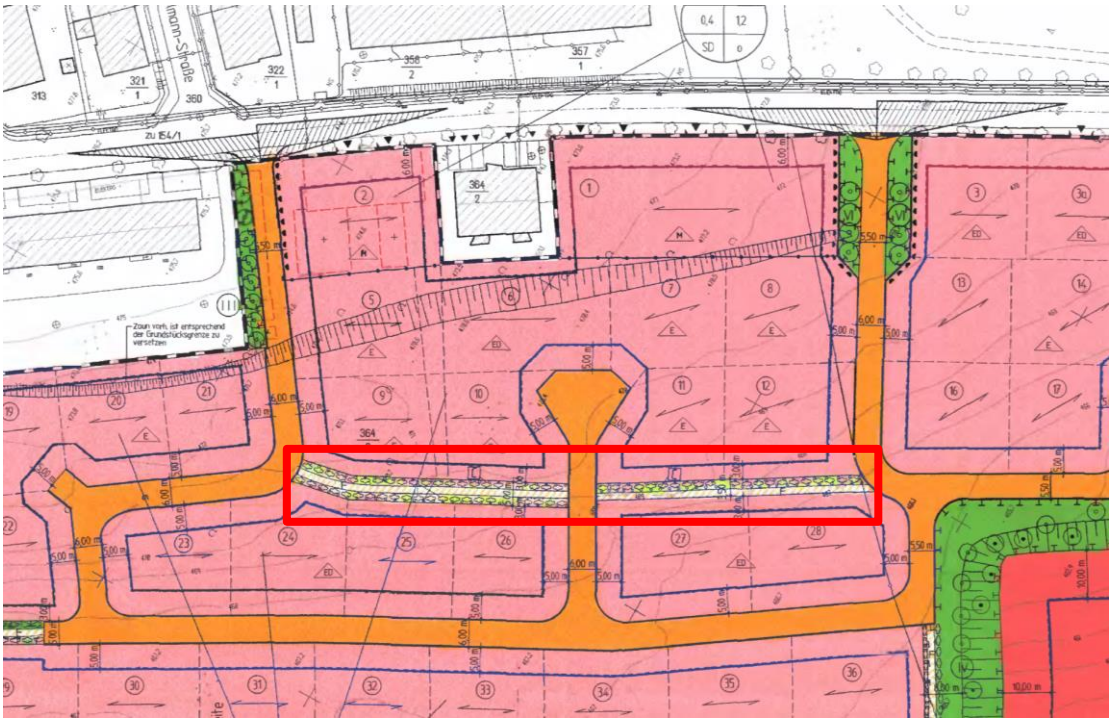


Abbildung 10: entfallende Fußwegeverbindung

Da eine städtebauliche Notwendigkeit für diesen Weg nicht gesehen wurde, wurden die Flächen des Weges sowie der angrenzenden Grünflächen bereits den anliegenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet, so dass gegenwärtig keine Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung besteht. Aufgrund der o. g. Gründe werden im Rahmen dieser Änderung auch die planungsrechtlichen Festsetzungen an die aktuellen Verhältnisse angepasst. An Stelle des bisher festgesetzten Weges mit den angrenzenden Grünflächen erfolgt die Integration dieser Flächen in die anschließende Wohnbaufläche (s. Planzeichnung).

Weitere Fußwegeverbindungen waren in der Grünfläche im Norden des Plangebietes zur Anbindung des Wohngebietes an die nördlich gelegene Wohnbebauung vorgesehen.

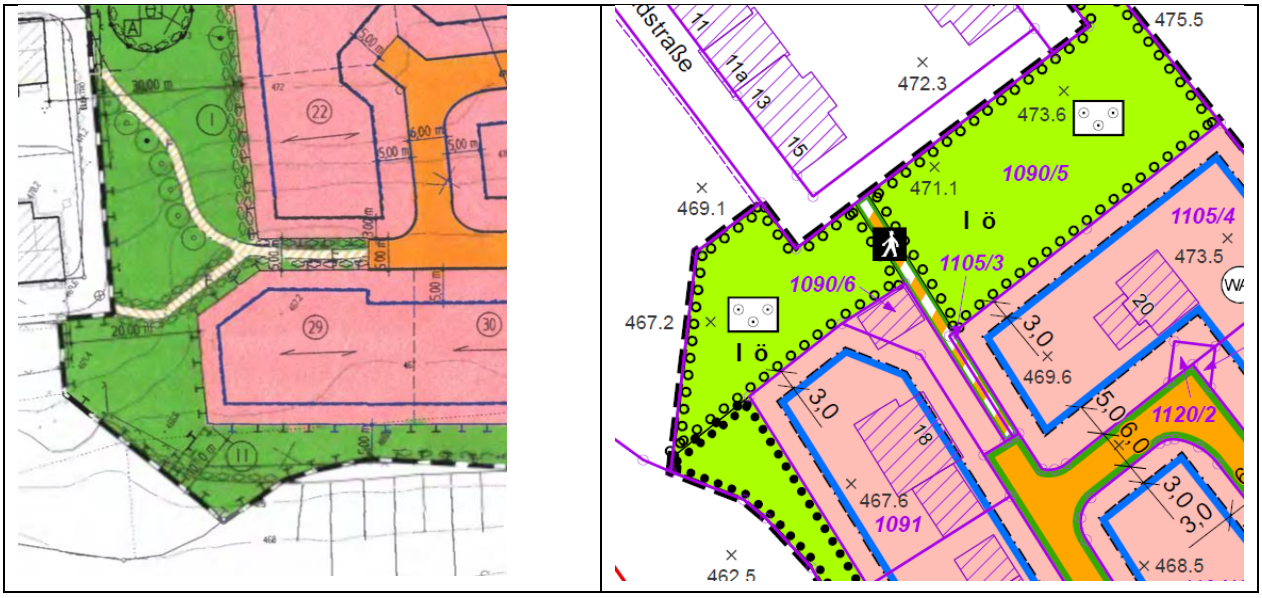


Abbildung 11: bisher und neu geplante Fußwegeverbindung im Norden des Plangebietes

Auch wenn mit dem Entfall der Fläche für die KiTa im Süden des Plangebietes eine Fußwegeverbindung mit mehr dringend erforderlich ist, zeigen die bestehenden Verhältnisse doch eine entsprechende Nutzung zwischen den Wohngebieten. Aufgrund der geringen Länge der Wegeführung in der Grünfläche (ca. 15 m) bei einer Gesamtlänge von 40 m wird nur noch eine Wegeführung in der Planung festgesetzt. Damit wird auch auf die zwischenzeitig erfolgte angrenzende Bebauung sowie die Grundstückszuschnitte reagiert. Mit dieser Änderung bleibt die städtebauliche Funktion als Wegeverbindung erhalten, wobei gleichzeitig auch der langfristige Unterhaltungsaufwand für die Stadt minimiert werden kann.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG ist die Löschwassergrundversorgung durch die Kommune, vorliegend die Stadt Hirschberg, sicher zu stellen. Dabei wird bei einem Wohngebiet von einer Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen. Gemäß der Stellungnahme der Stadt Hirschberg zur Löschwasserversorgung des Plangebietes (17.06.2021) ist über die Saale und den Löschteich am Feuerwehrgerätehaus eine Löschwasserversorgung mit 60 m³/h abgesichert. Da der Aufbau einer Leitung zu diesen Wasserquellen einen Zeitraum von 20-30 min in Anspruch nimmt, ist im Plangebiet eine ergänzende Löschwasserzisterne mit einem nutzbaren Wasservolumen von mind. 20 m³ vorzusehen. Diese kann außerhalb des Plangebietes als auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl innerhalb der Verkehrsflächen als auch der Grünfläche im Norden eingeordnet werden. Unter Berücksichtigung der o. g. Zisterne ist eine gesicherte Löschwassergrundversorgung vorhanden.

3.2 Immissionsschutz

Da es sich vorliegend um die Änderung eines Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebietes handelt und sich auch angrenzend Wohnbebauung befindet, werden durch die Planänderung keine immissionsschutzrechtlichen Belange berührt. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorgaben der AVV-Baulärm zu beachten.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich der hier plangegenständigen 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Süden ein schmaler Streifen, der gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG Teil des Kulturdenkmals auf dem Flurstück

139/1 ist. Die Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes regelt den Erhalt der vorhandenen Parkanlage, so dass die Planung zu keiner Beeinträchtigung des Kulturdenkmals führt.
Für das Plangebiet sind weder archäologische Bodenfunde bekannt noch handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Bei Erdarbeiten muss ungeachtet der gegenwärtigen Nutzung generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markante Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

3.4 Waldrechtliche Belange

Ausgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Lobensteiner Straße“ mit der 1. Änderung werden die Hangbereiche mit dem Gehölzaufwuchs westlich des Plangebietes nicht als Wald geführt, so dass von der Planung mit Ausnahme der Ersatzaufforstung im 2. Geltungsbereich direkt kein Wald betroffen ist. Die Waldabstandsregelung gem. 3 26 Abs. 5 ThürWaldG wurde im Südwesten des Plangebietes durch die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt. In den nördlich angrenzenden Bereichen ist diese Regelung nicht planungsrelevant.

3.5 Belange der Landwirtschaft

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Lobensteiner Straße“ werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erstmalig in Anspruch genommen und somit keine Landwirtschaftsflächen entzogen.

3.6 Natur und Landschaft / Artenschutz

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ ist nur mit geringen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Gleichzeitig werden Flächen als Grünflächen festgesetzt, für die bisher eine bauliche Nutzung vorgesehen war.
Im Einzelnen ergeben sich in Anlehnung an die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung folgende Änderungen. Dabei erfolgt die Bewertung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes sowie des angestrebten Zustandes neu nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell.

Tabelle 2: naturschutzrechtliche Bewertung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr.	bisherige Planung	Fläche	Bewertung	Planung	Bewertung	Fläche	Differenz	Saldo
1	Grünfläche mit Baumreihen → Verkehrsbegleitgrün	260	20	WA: überdeckbar	0	104	20	- 2.080
				WA: nicht überdeckbar	25	156	5	+ 200
2	Grünflächen am Fußweg → Verkehrsbegleitgrün	313	20	WA: überdeckbar	0	125	20	- 2.500
				WA: nicht überdeckbar	25	188	5	+ 940
3	Grünflächen im Norden des Plangebietes → Grünfläche strukturreich	175	30	WA: überdeckbar	0	70	30	- 2.100
				WA nicht überdeckbar	25	105	5	- 525
4	Grünflächen im Norden des WR → Grünfläche strukturreich	383	30	WA: überdeckbar	0	153	30	- 4.590
				WA nicht überdeckbar	25	230	5	- 1.150
5	Verbindungsweg (Schotterweg)	172	10	WA: überdeckbar	0	69	10	- 690
				WA nicht überdeckbar	25	103	15	+ 1.545

6	Fußweg /Spielplatz in Grünfläche im Norden (Schotterflächen)	190	10	Grünflächen im Norden des Plangebietes → Grünfläche strukturreich	30	190	20	+ 3.800
7	Aussichtpunkt (geschottert)	79	10	Grünfläche mit Pflanzerhalt im Westen am Saalehang	30	79	20	+ 1.580
8	Verkehrsfläche (befestigt) am Flurstück 1105/4	27	0	WA: überdeckbar	0	11	0	0
				WA nicht überdeckbar	25	16	25	+ 400
	Summe							- 5.170

* Abwertung gegenüber Bilanzierungsmodell um 5 WE aufgrund der allseitig angrenzenden Bebauung (Bilanzwert: 30 WE)

Die 2. Planänderung des Bebauungsplanes „An der Lobensteiner Straße“ führt zu einem mathematischen Wertverlust von 5.170 Werteinheiten. Dieser Wertverlust entspricht der Aufwertung einer Fläche von 259 m² um 20 Werteinheiten, z. B. einer Aufforstung von Ackerland. Aufgrund des geringen mathematisch ermittelten Wertverlustes und der damit verbundenen Ungenauigkeit einerseits und da andererseits davon auszugehen ist, dass die zulässige Grundfläche nicht vollständig gem. der festsetzten Grundflächenzahl ausgenutzt wird, wird keine ergänzende grünordnerische Maßnahme festgesetzt.
Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopausstattung des Plangebietes sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten und Fledermäusen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Vor einem Abbruch der zum Rückbau vorgesehenen Gebäude im Nordosten des Plangebietes, sind die Gebäude auf gebäudebewohnende Arten zu überprüfen.

4 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

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

BFG - BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (2020): Bund/Länder- Informations- und Kommunikationsplattform Wasserblick: Wasserkörpersteckbriefe der EU-Wasserrahmenrichtlinie. - http://geoportal.bafg.de/mapapps2/resources/apps/WKSB/index.html?lang=de (abgerufen September 2020)

BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.](2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz

und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.

DIN 18 920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 08/2002.

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).

GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).

HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.

LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Entwurf zur Anhörung/öffentlichen Auslegung (Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 vom 30.11.2018).

RPO - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 10. Oktober 2019 (GVBl. S. 414, ber. GVBl. S. 482).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2020a): Kartendienst des TLUBN. http://www.tlug-jena.de/kartendienste/ (abgerufen September 2020)

TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz [Hrsg.] (2020b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen September 2020).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - http://www.antares.thueringen.de/cadenza/repolink/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf (abgerufen November 2018).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [AUFTRAGGEBER](2000): Simulation der regionalen und bodennahen lokalen Kaltluftabflüsse und Massenströme in Thüringen auf der Grundlage der TK 25. - Ambimet, Gesellschaft für Umweltmeteorologie GbR, München. CD-ROM.

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Jena, 80 S. und Anlagen - https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf (abgerufen August 2018)

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.