

# Bebauungsplan Nr. 62

## „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“

Entwurf

Begründung in der Fassung vom 18.03.2024

Bauleitplan der            Stadt Saalfeld/Saale  
                                  Markt 1  
                                  07318 Saalfeld/Saale

Bearbeitung                KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
                                  Standort Jena  
                                  Unterlauengasse 9  
                                  07743 Jena  
                                  T. 03641/592 - 518  
                                  E-Mail: [jena@ke-mitteldeutschland.de](mailto:jena@ke-mitteldeutschland.de)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Allgemeine Angaben .....	3
1.2	Ziele und Zweck der Planung .....	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1	Räumliche Einordnung des Plangebiets .....	5
3.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung .....	6
3.3	Verkehrerschließung .....	7
3.4	Ver- und Entsorgung .....	7
3.5	Immissionen .....	8
<b>4</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) .....	9
4.2	Regionalplan Ostthüringen .....	9
4.3	Flächennutzungsplan .....	11
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035 .....	12
4.5	Landschaftsplan „Thüringer Schiefergebirge“ von 1997 .....	12
4.6	Bezug zur Landschaftsplanung .....	15
4.7	Andere Bebauungspläne .....	16
4.8	Siedlungsentwicklung – Wohnflächenbedarf .....	16
4.9	Konzept zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren .....	18
<b>5</b>	<b>Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen</b> .....	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>25</b>
6.1	Nutzungskonzept .....	25
6.2	Verkehrskonzept .....	25
<b>7</b>	<b>Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)</b> .....	<b>27</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	28
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	29
7.5	Private Verkehrsflächen .....	29
7.6	Grünflächen .....	29
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	29
7.8	Geh- und Fahrrecht .....	30
7.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	30
7.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	30
7.11	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen .....	31
7.12	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken .....	31
7.13	Örtliche Bauvorschriften .....	31
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz - Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>32</b>
9.1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung .....	32
9.2	Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung .....	32
9.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	33
9.4	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	33
9.5	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt .....	34
9.6	Belange des Verkehrs .....	34
9.7	Flächennutzungsplan .....	34
9.8	Belange des Hochwasserschutzes .....	34
<b>10</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>39</b>
<b>12</b>	<b>Verzeichnis der Unterlagen zum Bebauungsplan</b> .....	<b>40</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Stadt Saalfeld/Saale  
Markt 1  
07318 Saalfeld/Saale

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung

STANDORT: Ortsteil Reichmannsdorf, Goldgräberstraße

PLANGEBIET: Flurstücke Nr. 395/4 und 396/13  
Teilflächen der Flurstücke Nr. 387/2, 388/7, 389/1, 391/2, 396/7  
Flur 0  
Gemarkung Reichmannsdorf

FLÄCHE: 11.900 m<sup>2</sup> (~ 1,19 ha)

## 1.2 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung und Nutzung einer Seniorenwohngemeinschaft und weiterer Wohnhäuser
- Schaffung von Bauflächen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer, hilfsbedürftiger Menschen
- Schaffung von Möglichkeiten für die Entwicklung nachgefragter Wohnformen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur in Reichmannsdorf und der Region.

## 1.3 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Stadt beabsichtigt, im Ortsteil Reichmannsdorf an der Goldgräberstraße Sonder- und Wohnbauflächen zu entwickeln und entsprechend zu erschließen. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 1,19 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll in der Stadt Saalfeld/Saale, OT Reichmannsdorf neuer Wohnraum geschaffen werden. Es sollen insbesondere Möglichkeiten zur Umsetzung von Wohnformen im Alter entstehen, sodass die zunehmende Altersgruppe der über 65-Jährigen trotz Hilfsbedürftigkeit in ihrem näheren Umfeld und der gewohnten Umgebung wohnen bleiben kann. Es sollen Angebote für seniorenge-rechtes Wohnen mit Möglichkeiten der Betreuung und Pflege geschaffen werden. Darüber hinaus besteht Bedarf an Wohnbauflächen, um der steigenden Nachfrage an Bauland, unter anderem für Einfamilienhäuser gerecht zu werden.

## 1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zentral in Reichmannsdorf, gelegen an der Goldgräberstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 395/4 und 396/13 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 387/2, 388/7, 389/1, 391/2, 396/7 der Flur 0 in der Gemarkung Reichmannsdorf. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Grün- und Gartenflächen, während östlich und südlich Wohnbebauung angrenzt. Weiterhin befindet sich das Museum „Rotschnabelnest“ östlich des Plangebietes.



Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2 Verfahren

<p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b>                  Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am                  Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am</p>	<p>13.12.2023                  18.01.2024</p>
<p><b>2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>                  Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt am                  Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom</p>	<p>18.01.2024                  26.01.2024 bis                  26.02.2024</p>
<p><b>3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b>                  Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4                  Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom</p>	<p>18.01.2024 bis                  26.02.2024</p>
<p><b>4. Auslegungsbeschluss</b>                  Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am</p>	
<p><b>5. Öffentliche Auslegung</b>                  Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt am                  Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom</p>	

<b>6. Beteiligung der Behörden</b> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	
<b>7. Abwägungsbeschluss</b> Beschluss über die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Belange am	
<b>8. Satzungsbeschluss</b> Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung am	
<b>9. Genehmigung</b> Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am	
<b>10. Ausfertigung</b> Ausfertigung des Bebauungsplanes	
<b>11. Bekanntmachung</b> Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB am Inkrafttreten der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	

### 3 Ausgangssituation

#### 3.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Reichmannsdorf ist ein Ortsteil der Stadt Saalfeld/Saale, und liegt im Süden Thüringens im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Angrenzende Orte sind Meura im Nordwesten, Gräfenthal im Südosten und Schmiedefeld im Südwesten.

Der Ortsteil ist Richtung Norden über die Bundesstraße B281 mit etwa 15 km Entfernung an Saalfeld/Saale angebunden. Über diese Bundesstraße ist in 40 km Entfernung in südwestlicher Richtung die Bundesautobahn A73 zu erreichen.

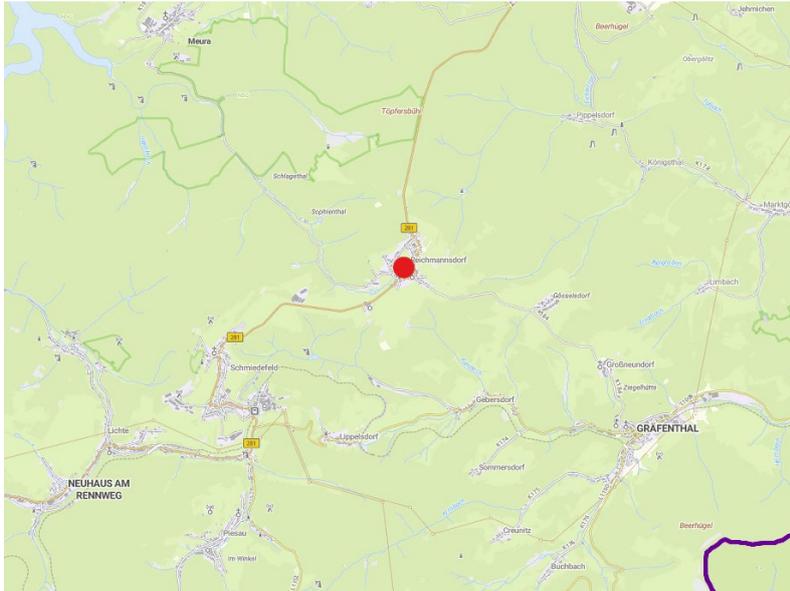


Abb. 2 Räumliche Einordnung des Plangebiets, Quelle: GDI-TH

Das Plangebiet befindet sich zentral in Reichmannsdorf in unmittelbarer Nähe zum Museum Rotschnabelnest und ist von der „Goldgräberstraße“ zu erschließen. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Grün- und Gartenflächen, während östlich und südlich Wohnbebauung angrenzt.

### 3.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Die betroffenen Flurstücke werden bisher als Grün- und Gartenland genutzt. Der südliche, zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes umfasst eine Grünlandfläche, die Teil des Grünlandfeldblocks GL-178-240780 ist.



Abb. 3 Luftbild mit Grenzen des Bebauungsplangebietes, Quelle: GDI-TH

### 3.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über einen Anschluss über die Straße „Goldgräberstraße“ hergestellt und ist somit gesichert. Reichmannsdorf ist über die Bundesstraße B281 und die Landesstraße L2687 mit den benachbarten Ortsteilen und Gemeinden verbunden. Richtung Norden ist in ca. 7 km Entfernung der Ortsteil Kleingeschwenda der Stadt Saalfeld/Saale zu erreichen, sowie in weiteren 9 km die Kernstadt Saalfeld/Saale. Südöstlich ist in 5 km Entfernung Gräfenthal und südwestlich in 6 km Entfernung Schmiedefeld sowie in weiteren 10 km Neuhaus am Rennweg zu erreichen. Nordwestlich gelangt man in ca. 7 km nach Meura.

Reichmannsdorf ist über den öffentlichen Personennahverkehr (KomBus GmbH) mit Neuhaus, Saalfeld/Saale und Meura verbunden. Die Bushaltestelle „Reichmannsdorf, Schullandheim“ liegt nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt. Vom Bahnhof Saalfeld/Saale besteht Anschluss über Regional-Express-Züge nach Jena, Leipzig, Gera und Nürnberg sowie Regionalbahnen nach Erfurt, Naumburg, Gera, Bad Lobenstein–Blankenstein und Lichtenfels.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Das Vorhabengebiet ist ver- und entsorgungstechnisch neu zu erschließen. Von den Ver- und Entsorgungsträgern liegen Aussagen und Pläne zum Leitungs- und Anlagenbestand sowie den Anschlussbedingungen vor.

Die Anschlüsse an die Medientnetze sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Zuge des Vorhabens herzustellen. Dafür sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu stellen und Anschlussvereinbarungen abzuschließen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Rennsteigwasser zuständig. Eine Anbindung an die vorhandene Hauptleitung in der Goldgräberstraße kann lt. Aussage des Zweckverbandes Rennsteigwasser hergestellt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist mit 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Zweckverband Rennsteigwasser. Auf dem Flurstück 396/7 befindet sich eine Entwässerungsleitung (Mischsystem) an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Das anfallende Schmutzwasser wird in einer zentralen Kläranlage behandelt und aus dem Einzugsgebiet der Trinkwassertalsperre herausgeleitet. Einer Einleitung von Niederschlagswasser wird vom Zweckverband Rennsteigwasser bis zu 5 l/s\*ha abflusswirksamer Fläche zugestimmt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Niederspannungsnetz liegt östlich des Plangebietes in der „Goldgräberstraße“ und versorgt die umliegende Wohnbebauung.

Die Gasversorgung erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Die Mitteldruckleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG liegen östlich des Plangebietes in der „Goldgräberstraße“.

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom verlaufen ebenfalls östlich des Plangebietes in der „Goldgräberstraße“.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale-Orla.

### 3.5 Immissionen

Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen verschiedener Arten von Schallquellen bei der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005-1 Norm, 2002-07: Schallschutz im Städtebau herangezogen. Gemäß dieser Norm sind im Rahmen der Bauleitplanung die im Beiblatt 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) anzustreben.

Entsprechend Abschnitt 1.1, Buchstabe b, Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind für ein allgemeines Wohngebiet schalltechnische Orientierungswerte von

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) – für Verkehrslärm
	40 dB(A) – für Gewerbelärm

zugrunde zu legen.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Reichmannsdorf, umgeben von Wohn- und gemischten Bauflächen. Maßgeblich für die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geräuschemissionen ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 281 und auf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Planstraße. Darüber hinaus wurden die Geräuschemissionen durch die nordöstlich gelegene Sportanlage ermittelt und beurteilt.

Im Rahmen der Gutachtlichen Stellungnahme P 1056/23 "Bebauungsplan Nr. 62 – Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf – Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen", Datum 08.03.2024, gefertigt von ITA Weimar mbH, erfolgte die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen infolge

- des planinduzierten Fahrverkehrs und
- des Straßenverkehrs auf der B281.

Im Baugebiet SO werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 von den ermittelten Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs tagsüber und nachts nicht überschritten. Im Baugebiet WA werden die schalltechnischen Orientierungswerte durch die ermittelten Beurteilungspegel des Straßenverkehrs hingegen tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Von den ermittelten Beurteilungspegeln der Sportanlage werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 im Baugebiet SO um 12 dB(A) und im Baugebiet WA um 7 dB(A) unterschritten.

Weiter zeigen die Ergebnisse, dass der planinduzierte Verkehr nicht zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an fremder, an das Plangebiet angrenzenden Bebauung führt. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden durch den planinduzierten Straßenverkehr an der bestehenden Bebauung (Goldgräberstraße 93 und Goldgräberstraße 95) tagsüber um mindestens 7 dB(A) und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Östlich des Plangebietes befinden sich unter anderem auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B281 ein Sport-, Spiel- und Freizeitplatz mit der Anlage des Schützenvereins. Ungeachtet der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Schallimmissionen dieser Nutzungen schon jetzt so zu begrenzen, dass an schalltechnisch ungünstiger gelegenen maßgeblichen Immissionsorten, hier die Wohnhäuser (Flurstück 395/5, 395/6 und 388/8) die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht überschritten werden. Unter dieser Voraussetzung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Im Rahmen o.g. Schallimmissionsprognose erfolgte die rechnerische Ermittlung der Nutzung der nächstgelegenen Sport-, Spiel- und Freizeitplatz zuzurechnenden Schallimmissionen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die

Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unterschritten und eingehalten werden.

Die erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße der Außenbauteile von  $\leq 35$  dB werden mit den aus Gründen des energiesparenden Wärmeschutzes notwendigen Wand- und Fensterkonstruktionen erreicht. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus notwendige Festsetzungen für den Bebauungsplan werden aus den Ergebnissen der gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen abgeleitet.

## **4 Planungsbindungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)**

Im Landesentwicklungsprogramm wird Saalfeld/Saale, gemeinsam mit Rudolstadt und Bad Blankenburg die Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktion eines Oberzentrums zugewiesen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind gemäß der Leitvorstellungen des LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Hierzu trifft das LEP 2025 folgende Aussagen:

- Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G),
- Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Weiterentwicklung und Sicherung sozialer Infrastrukturen (2.1.2 G),
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G).

Reichmannsdorf liegt laut LEP 2025 innerhalb des Raumstrukturtyps „Mittlerer Thüringer Wald / Hohes Thüringer Schiefergebirge“, der als Raum mit besonderen demografischen Handlungsbedarfen in oberzentrenferner Lage eingeschätzt wird. Er gilt als Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben in dem der Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels sowie der Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage Rechnung getragen werden soll. Die Nähe und das Potenzial der umliegenden höherstufigen Zentralen Orte soll durch den Ausbau leistungsfähiger Verkehrsanbindungen dafür nutzbar gemacht werden.

Die dezentrale Schaffung von Wohn- und Betreuungsangeboten für Senioren und Seniorinnen in ländlichen Bereichen entspricht den Grundsätzen der Landesplanung. Die Etablierung solcher Wohnformen in Reichmannsdorf ergänzt das Wohnangebot und das Netz sozialer Infrastrukturen und wirkt dem Versorgungsdruck in ländlichen und kleinteilig geprägten Ortschaften entgegen. Die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes wird gestärkt. Die Ansiedlung von Wohn- und Betreuungsangeboten für Senioren ist ein entscheidender Faktor für die Belebung des Ortsteils und die Erhaltung der regionalen Attraktivität.

### **4.2 Regionalplan Ostthüringen**

Reichmannsdorf gehört laut dem aktuell gültigen Regionalplan Ostthüringen 2012 zum Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg, allerdings wurde Reichmannsdorf zum 01. Dezember 2018 in die Stadt Saalfeld/Saale eingegliedert und bildet somit einen Ortsteil der Stadt. Saalfeld/Saale bildet gemeinsam mit Rudolstadt und Bad Blankenburg den Städteverbund „Städtedreieck am Saalebogen“ und ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Dieses verfügt über die mittelzentralen Funktionen hinaus über ergänzende oberzentrale Aufgaben, so soll u.a. die oberzentrale Funktion in dem Bereich Gesundheit erhalten und weiter ausgebaut werden.

Nach Grundsatz G 3-56 des Regionalplanes sollen Einrichtungen der Altenhilfe entsprechend dem Eigenbedarf in allen Gemeinden, Einrichtungen mit größerem Einzugsgebiet, offene ambulante und teilstationäre Einrichtungen der Altenhilfe, altersgerechte und Generationen übergreifende Wohnformen sowie spezielle Kommunikationszentren für Senioren in den zentralen Orten erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen in zentraler Lage integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.



ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung nicht vereinbar sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt allerdings nicht in diesem Gebiet. (Z4-3)

Weiterhin ist Reichmannsdorf von dem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-119 „Wälder, Täler und strukturreiche Kulturlandschaft zwischen Loquitz, Saaletal und B 281“ umgeben. In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. (G4-6)

Im Raumnutzungsplan ist die B281, die durch Reichmannsdorf verläuft, als großräumig bedeutsame Straßenverbindung ausgewiesen. Die großräumige Netzebene soll das Netz der Autobahnen ergänzen und dient der Verbindung zwischen Oberzentren, der Verbindung zwischen Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und Oberzentren sowie der Anbindung von Oberzentren und Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums an Verbindungen höherer Kategorie. (G3-8)

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für Tourismus und Erholung, landwirtschaftliche Bodennutzung und Freiraumsicherung ist nicht zu erwarten.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Es liegen wirksame Flächennutzungspläne für das Stadtgebiet Saalfeld/Saale und den Ortsteil „Saalfelder Höhe vor, nicht aber für das gesamte Stadt mit allen Ortsteilen. Für den Ortsteil Reichmannsdorf liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2020 die Einleitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Saalfeld/Saale für das Stadtgebiet ab dem 01.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ein schneller Fortschritt in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist nicht zu erwarten, da hierbei eine Fläche von über 145 km<sup>2</sup> teilweise komplett neu beplant werden muss und die frühzeitige Beteiligung bislang noch nicht erfolgt ist.

Aufgrund der Dringlichkeit der Planung kann nicht abgewartet werden, bis der Flächennutzungsplan die erforderliche Planreife zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erreicht hat. Nach Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Anforderungen und den Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kommt die Stadt Saalfeld/Saale daher zum Ergebnis, dass dringende Gründe die Aufstellung des Bebauungsplans erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt und des Ortsteils nicht entgegen steht:

Dringende Gründe, die die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordern, sind die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Menschen sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen. Es besteht in Saalfeld/Saale und insbesondere in den ländlichen Ortsteilen ein nachgewiesener, nicht abgedeckter Bedarf an Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren, die individuelle Pflegeleistungen ermöglichen (vgl. Ermittlung des Bedarfs unter Punkt 4.8). Der zunehmende Betreuungs- und Pflegebedarf ist ein dringender Grund im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB, der es erforderlich macht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung entsprechender altersgerechter Wohnformen auf Sonder- und Wohnbauflächen zu schaffen. Die Stadt muss mit der Ausweisung von Sonder- und Wohnbauflächen auf die lokalen, demographischen Erfordernisse mit Hilfe des Instrumentes der Bauleitplanung wirksam reagieren und ihren ländlichen Ortsteil Reichmannsdorf stärken. In Reichmannsdorf und den ländlichen Ortsteilen der Stadt Saalfeld/Saale gibt es bisher noch kein vergleichbares, dringend benötigtes Angebot für Wohnen und Betreuung älterer Menschen. Im nahen Umfeld von Reichmannsdorf gibt es keine weiteren Pflegeeinrichtungen. Die Unterbringung Pflegebedürftiger im direkten ländlichen Wohnumfeld ist nicht möglich. Durch das Planvorhaben wird älteren Menschen die Wahlmöglichkeit zwischen einer entsprechenden Pflegeeinrichtung in der Kernstadt und der wohnortnahen Umgebung im ländlichen Raum eröffnet, sodass es den älteren Bewohner der ländlichen Orte leichter fallen wird, ihr Haus abzugeben/zu verkaufen und in die Pflegeeinrichtung zu ziehen. Die Nachnutzung von

Wohngrundstücken in den Ortsteilen kann so auch auf die Erhaltung der Bestandsbebauung und deren fortgeführte Nutzung gelenkt werden und damit die Inanspruchnahme neuer, bislang nicht beplanter und unversiegelter Fläche insoweit vermieden werden.

Neben der Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen spricht auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Planung in Reichmannsdorf. Mit der Planung werden 25-30 Arbeitsplätze in der Betreuung und Pflege neu geschaffen, wodurch das lokale Arbeitsplatzangebot in den ländlichen Ortteilen ergänzt und wesentlich verbessert wird. Damit kann die Stadt auch auf die verstärkte Abwanderung in ihren ländlichen Ortsteilen reagieren und die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Vergleich zur Kernstadt anstreben.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Reichmannsdorf ergibt sich aus der Entwicklungsplanung „Saalfeld/Saale 2035 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ aus dem Jahr 2019. Das Stadtentwicklungskonzept kommt zu dem Schluss, dass Reichmannsdorf ein Ortsteil mit erhöhter Problemlintensität ist und dringender Handlungsbedarf – auch im Hinblick auf die soziale Infrastruktur - besteht.

Aufgrund des demografischen Wandels wird sich die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen und Pflegeangeboten erhöhen. Außerdem besteht im Ortsteil und der ländlichen Region eine Situation, dass eine Betreuung und Pflege von älteren Menschen wohnortnah nicht möglich ist. Die Stadt Saalfeld/Saale reagiert mit ihrer Planung in Reichmannsdorf darauf. Durch die Lage Reichmannsdorfs an der Bundesstraße, relativ mittig zwischen der Saalfelder Kernstadt und Neuhaus handelt es sich hier um einen Anlaufpunkt für viele Bürgerinnen und Bürger im ländlichen Raum, nicht nur für die Bewohnenden des Ortsteils selbst. Die mit dem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Maßnahme ist mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet und der Ortsteile vereinbar.

Für die Sonder- und Wohnbauflächen am geplanten Standort gibt es keine entgegenstehende städtebauliche Entwicklungstendenz, sodass der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegensteht, sondern eine sinnvolle Ergänzung der kommunalen Planungsabsichten ist.

Mit der Planung wird ein für den Ortsteil Reichmannsdorf wirtschaftlich bedeutendes Investitionsvolumen realisiert, das die im ISEK 2035 erkannte Problematik des ländlichen Raums der Stadt Saalfeld/Saale positiv beeinflusst. Dabei ist die zeitnahe Umsetzung von Bedeutung, um investitionsbereite Unternehmen lokal zu binden. Der Prozess bis zur Vorlage eines planreifen Flächennutzungsplanes ist angesichts der damit verbundenen Abstimmungssachverhalte mit einem erheblichen Zeitverzug verbunden. Es würden nachteilige wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Investition und die Entwicklung des Ortsteils entstehen.

#### **4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035 wurde am 11.12.2019 als Zielkonzept und Handlungsgrundlage für die jeweiligen Fachplanungen und deren Fortschreibungen beschlossen.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035 wird darauf verwiesen, dass sich der vollziehende demografische Wandel in Thüringen auf viele gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche, u.a. auf das Gesundheitswesen und den Pflegebereich auswirken wird, weshalb die bedarfsgerechte Versorgung mit Pflegeeinrichtungen von besonderer Relevanz ist. Vor diesem Hintergrund wird auf den zukünftigen Bedarf an Alten- und- Pflegeeinrichtungsplätzen verwiesen. <sup>1</sup>

#### **4.5 Landschaftsplan „Thüringer Schiefergebirge“ von 1997**

Ein Landschaftsplan ermöglicht die naturschutzfachliche Situation im größeren Zusammenhang zu überblicken, und zwar sowohl in Bezug auf die Flächenqualitäten als auch in Bezug auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild. Damit verfügt die Stadt über eine

<sup>1</sup> Stadt Saalfeld. 2019. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035

naturschutzfachliche Umweltinformation, die für die Entscheidungsfindung zur Vermeidung oder Kompensation von Umweltbeeinträchtigungen von Bedeutung ist. Die vorhandenen landschaftsplanerischen Informationen aus dem Jahr 1997 vermitteln Einblicke in den Zustand von Natur und Landschaft im Planungsraum und informieren über die Entwicklungsvorstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Informationen des Landschaftsplanes hat die Stadt in die Abwägung zu den Ansprüchen an die Bodennutzung eingestellt. Das planerische Grundgerüst des Landschaftsplanes ist ebenenspezifisch zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ berührt die Entwicklungsvorstellungen des Landschaftsplanes „Thüringer Schiefergebirge“ für den Standort an der Goldgräberstraße, aber keine ausgewiesenen Schutzgebietsflächen oder anderweitige Ziele.

Nach dem Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes „Thüringer Schiefergebirge“ von 1997 liegt das Plangebiet größtenteils in einem Siedlungsbereich ohne konkreten Handlungsbedarf. Teilweise ist für die betroffene Fläche eine „notwendige grünordnerische und städtebauliche Einbindung der vorhandenen Bebauung“ vorgesehen. Bei dieser Maßnahme liegt der Schwerpunkt bei der Gestaltung der entsprechenden Bereiche. Das Hauptanliegen bei der städtebaulichen und Freiflächenplanung ist die Sanierung des „Landschafts- bzw. Ortsbildes“. Insbesondere soll hier der Charakter des Ortes bei der Sanierung erhalten bleiben und das Ortsbild nicht durch städtische Gestaltungsmerkmale überformt werden. Für das Plangebiet besteht nach dem Landschaftsplan „Thüringer Schiefergebirge“ einerseits kein konkreter Handlungsbedarf und andererseits zielen die Vorstellungen auf die vorhandene Nutzung, Bebauung und naturschutzfachliche Situation ab. Für die bauliche Weiterentwicklung sind die Zielvorstellungen zu übertragen.

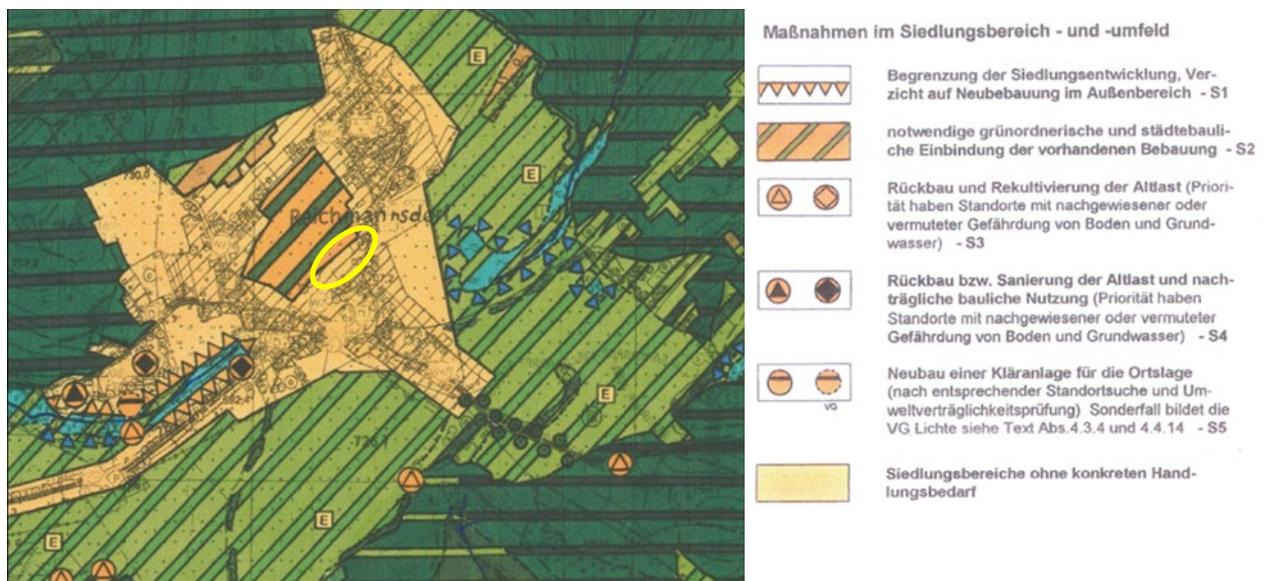


Abb. 5 Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes „Thüringer Schiefergebirge“

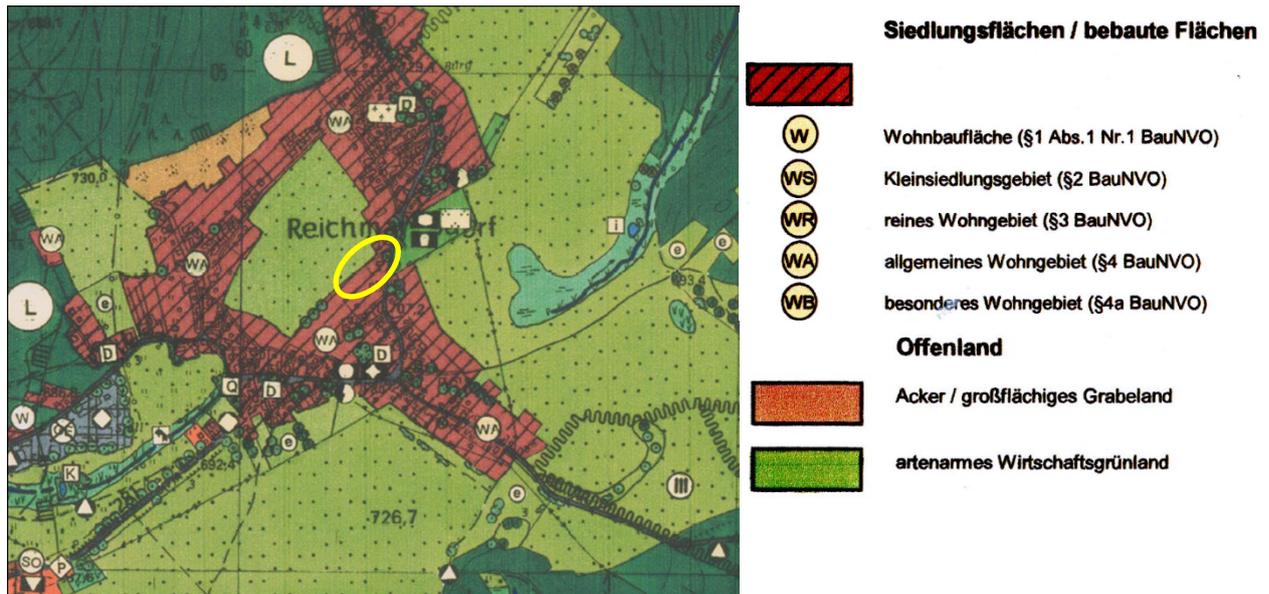


Abb. 6 Flächennutzung und Landschaftsstruktur des Landschaftsplanes „Thüringer Schiefergebirge“

Unter Pkt. 4.3 des Landschaftsplanes werden die Anforderungen an andere Raumnutzungen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege dargelegt. Es wird formuliert, dass bei der Entwicklung der Kulturlandschaft nicht die Wiederherstellung einer ursprünglich vorhandenen Situation angestrebt wird, die unter anderen ökonomischen und technischen Bedingungen vorhanden war. Vielmehr ist eine aktive, den heutigen Bedingungen und Möglichkeiten entsprechende Entwicklung und Gestaltung der Umwelt beabsichtigt, die auf vertrauten Bildern basiert.

Mit der Entwicklung von Bauflächen westlich der Goldgräberstraße und des Museumsgebäudes „Rotschnabelnest“ wird die Bebauung grünordnerisch und städtebaulich eingebunden. Die Lage und Ausrichtung der zu errichtenden Gebäude im Plangebiet nimmt Bezug auf die vorhandene Nachbarbebauung bzw. die Nachbargrundstücke. Bebauung und Freiflächen sind so bestimmt und zugeordnet, dass die geplante Nutzung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse älterer Menschen umgesetzt und mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang gebracht werden. Dazu sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend bestimmt sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Dadurch werden die Baukörper im Verhältnis zum Siedlungsgefüge von Reichmannsdorf insgesamt als abgestimmte Erweiterung wahrgenommen. Das Landschaft- und Ortsbild wird durch die in das Siedlungsgefüge integrierte Lage des Standortes nicht negativ beeinflusst.

Die Planung schließt an den Bebauungskontext der dörflichen Bebauung an und interpretiert diesen teilweise neu, um den besonderen Wohn- und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung im ländlichen Raum gerecht zu werden. Dabei sind neben der Maßstäblichkeit der Bebauung auch Anforderungen an altersgerechtes Bauen und der finanziellen Umsetzbarkeit zu berücksichtigen. Weiterhin wäre eine Errichtung der Seniorenwohngemeinschaft unmittelbar an der Bundesstraße B281 aus Gründen des Immissionsschutzes entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen nicht ohne weiteres möglich gewesen.

Für Reichmannsdorf war auch nach Pkt 4.3.5.3. die Lösung der Abwasserproblematik ein wesentliches Ziel für die Siedlungsentwicklung, welches durch den Anschluss des Ortes an die zentrale Kläranlage und die Herausleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Einzugsgebiet der Trinkwassertalsperre Leibis gelöst wurde.

Die Stadt Saalfeld/Saale berücksichtigt bei ihrer Planung in Reichmannsdorf die Darstellungen und das planerische Grundgerüst des Landschaftsplanes.

#### 4.6 Bezug zur Landschaftsplanung

Hinsichtlich des Bestands wird auf die Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Umwelt regional / Kartendienst des TLUBN), das Geoportal geoproxy des Landes Thüringen Bezug genommen.

Mit dem Bebauungsplan wird der bebaute Siedlungsbereich erweitert und Grünfläche in Anspruch genommen. Diese wird bisher als Grün- und Gartenland genutzt und ist als Teil des Ortsgebietes nicht bedeutend für den Landschaftscharakter des Gebietes oder Bestandteil naturschutzrechtlich bedeutender Bereiche. Mit der Bepflanzung der Außenanlagen der geplanten Seniorenwohngemeinschaft wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Verknüpfung vorhandener Biotopstrukturen geleistet. Die Planung steht damit den Bundes- und Landesnaturschutzrechtlichen Schutzgebieten und Schutzmaßnahmen nicht entgegen.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Nördliches Thüringer Schiefergebirge mit Schwarzatal“ ist in einer Entfernung von etwa 1 km zum Plangebiet ausgewiesen, bei der keine Beeinflussung durch die Planung zu erwarten ist.

Reichmannsdorf liegt im Naturpark TH-Nr. 5 „Thüringer Wald“. Weiterhin grenzt im Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“ und im Norden und Westen das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ an den Siedlungsbereich an.

Die Übersichtskarte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zeigt, dass Reichmannsdorf überwiegend innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Talsperre Leibis/Lichte“ (Schutzgebietsnummer 24) liegt. Das Vorhabengebiet liegt gänzlich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes (WSG) „Talsperre Leibis/Lichte“, festgesetzt gemäß Thüringer Verordnung zur Feststellung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis) vom 09. Februar 2011. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 der Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis) sind in der Schutzzone IIIA die Errichtung, die Erweiterung oder der Ersatz baulicher Anlagen mit Abwasseranfall genehmigungsbedürftig. Auch der Neubau, die wesentliche Änderung, der Ausbau oder Umbau von bestehenden Straßen oder Wegen ist gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 a Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis in der Schutzzone IIIA genehmigungsbedürftig. Folglich ist für die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Weiterhin grenzt Reichmannsdorf an die Wasserschutzzone II des festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebietes „WSG Quellgebiet Hölle Reichmannsdorf“ (Schutzgebietsnummer 98).

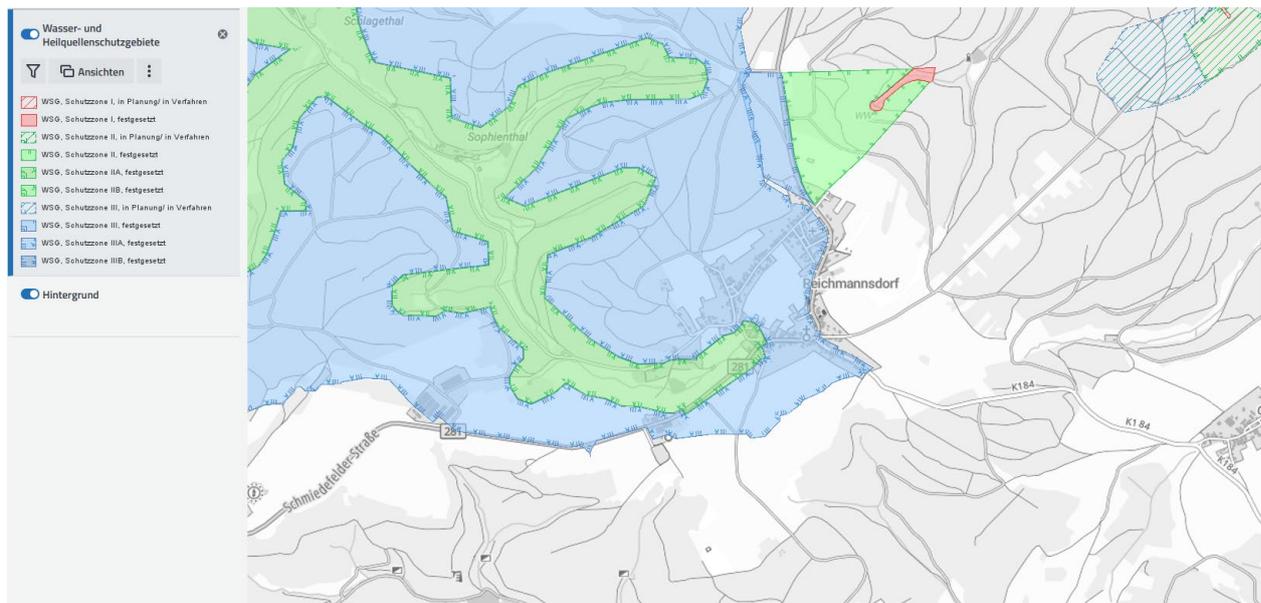


Abb. 7 Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiet, Quelle: TLUBN

#### 4.7 Andere Bebauungspläne

Für den Ortsteil Reichmannsdorf bestehen folgende Bebauungspläne, die allerdings keinen räumlichen oder zeitlichen Bezug zur vorliegenden Planung haben:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rasenhieb“ - Rechtskraft: 18.10.1996
- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Rotschnabel“ - Rechtskraft: 06.03.1998
- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weidig“ - Rechtskraft: 07.09.2001.

#### 4.8 Siedlungsentwicklung – Wohnflächenbedarf

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Saalfeld/Saale 2035 hat die Stadt Saalfeld/Saale auch die Problematik ihres ländlichen Raumes in den Fokus gestellt. Im Leitbild 2035 – Zentralitäten ist als Ziel formuliert: *Aufgrund der großen Flächenausdehnung existiert ein heterogenes Netz zentralräumlicher Verbindungsachsen, das durch die differenzierte funktionale Ausrichtung der unterschiedlichen Orte entsteht. Trotz der Hauptausrichtung nach Saalfeld wird sich Schmiedefeld und Reichmannsdorf aufgrund der räumlichen Nähe und funktionalen Verflechtungen auch zukünftig funktionsteilig nach Neuhaus ausrichten. Für Reichmannsdorf wird ein Funktionsraum mit bilateraler Ausrichtung und eine Stabilisierung des Ortskerns angestrebt. Zentrale Funktionsbeziehungen sollen gestärkt werden.*

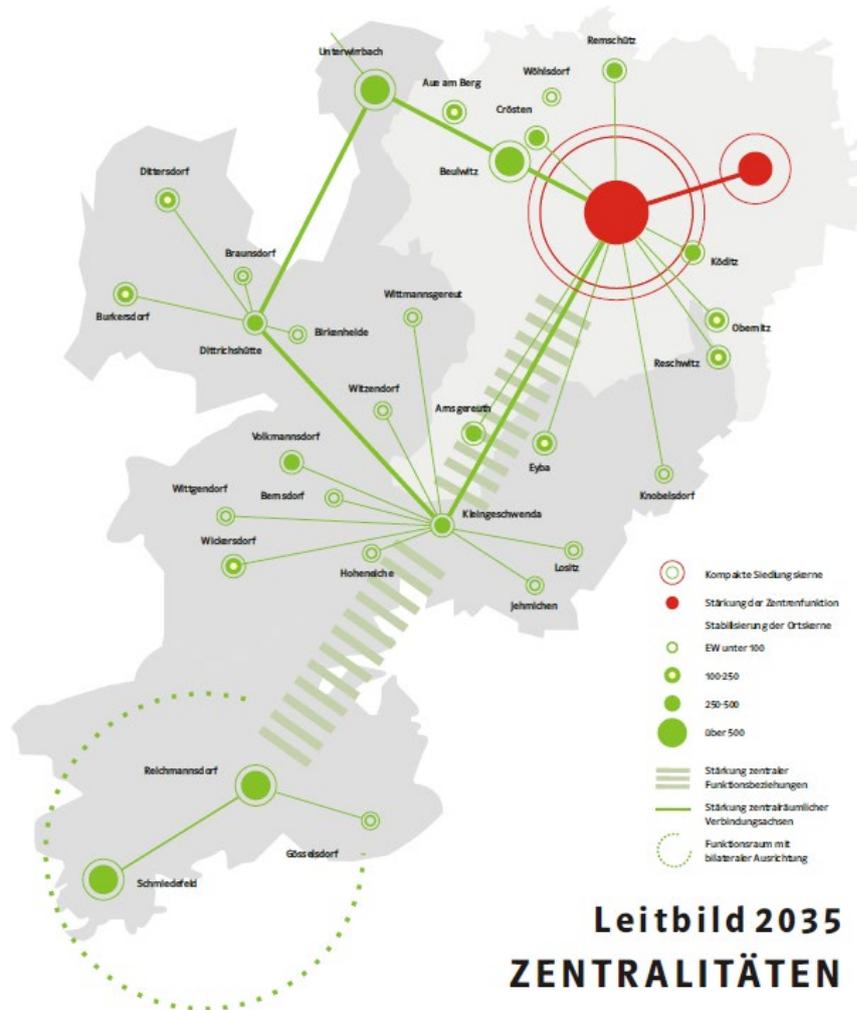


Abb. 8 Darstellung von Zentralitäten, Funktionsbeziehungen und Verbindungsachsen, Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035

Zur Stabilisierung des Ortskerns und zur Erhaltung der Siedlungsstruktur soll dem Ortsteil Reichmannsdorf eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden. Die Lebensqualität in diesem ländlichen Raum ist die zentrale Voraussetzung für die Zukunftssicherung. Für eine positive Zukunftsentwicklung müssen die Eigenentwicklungskräfte im Ländlichen Raum gestärkt werden

Die gesamtstädtische Zielvorstellung ist darauf gerichtet, dass bei der Eigenentwicklung der ländlichen Ortsteile spezifischen Stärken und gewachsenen Strukturen der jeweiligen Teilräume sowie das Know-how der dort lebenden und arbeitenden Menschen genutzt wird. Damit die Bevölkerung der Ortsteile an der wirtschaftlichen Entwicklung teilhaben kann, ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auch weiterhin eine zentrale Aufgabe. Dabei steht die Schaffung eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes im Mittelpunkt, um unter anderem der Abwanderung entgegenzuwirken. Zur Stabilisierung des Ortskerns soll die bauliche Eigenentwicklung des Ortes unterstützt werden.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und der Ableitung eines Bedarfs von 2-4 Wohneinheiten in Reichmannsdorf stützt sich die Stadt auf die Entwicklung der Wohneinheiten seit 2011:

Jahr	Bestand Wohneinheiten	Bestand Gebäude	Bestand Wohnfläche
2011	412	319	38.800 m <sup>2</sup>
2012	412	319	38.800 m <sup>2</sup>
2013	412	319	38.800 m <sup>2</sup>
2014	412	319	38.800 m <sup>2</sup>
2015	412	319	38.800 m <sup>2</sup>
2016	413	320	39.000 m <sup>2</sup>
2017	413	320	39.000 m <sup>2</sup>
2018	413	320	39.000 m <sup>2</sup>

Tab. 1: Statistisches Landesamt, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31. Dezember nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften

Im Rahmen der baulichen Eigenentwicklung wird ein Bedarf von 1 Wohneinheit in 4 Jahren abgeleitet, d.h. die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen decken den Bedarf für 8 bis 12 Jahre in Reichmannsdorf. Dabei hat die Stadt auch die Ausweisung der angrenzenden Sonderbauflächen berücksichtigt und erwartet, positive Effekte auf die Stärkung des Ortskerns, auf die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils und die Lebensbedingungen in Reichmannsdorf.

#### 4.9 Konzept zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren

##### Bevölkerungsentwicklung und –prognose

Eine zentrale Grundlage für die Planung der Seniorenwohngemeinschaft in Reichmannsdorf bildet die Analyse der demografischen Struktur der Bevölkerung und der für die Zukunft erwarteten Veränderungen. Der Trend des zunehmenden Anteils der älteren Bevölkerung wird auch für Thüringen weiter prognostiziert. Für die Altersgruppe über 65 Jahre wird eine Erhöhung des Anteils von 27,0% im Jahr 2021 auf 30,8% im Jahr 2040 erwartet. Vor dem Hintergrund des Trends des zunehmenden Anteils der über 65-Jährigen sind kurzfristig entsprechende zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote für diese Altersgruppe erforderlich.

Landkreis	2021		Prognose 2030		Prognose 2040	
	Anzahl der über 65-Jährigen in 1.000 Personen	Anteil der über 65-Jährigen	Anzahl der über 65-Jährigen in 1.000 Personen	Anteil der über 65-Jährigen	Anzahl der über 65-Jährigen in 1.000 Personen	Anteil der über 65-Jährigen
<b>Saalfeld-Rudolstadt</b>	30,6	30,3%	32,5	34,7%	30,3	35,7%
<b>Weimarer Land</b>	20,9	25,5%	24,4	29,2%	24,3	29,7%
<b>Saale-Holzland-Kreis</b>	22,6	27,4%	25,8	31,1%	25,3	31,5%
<b>Saale-Orla-Kreis</b>	22,2	20,9%	24,4	32,6%	23,2	33,2%
<b>Sonneberg</b>	16,5	29,2%	17,6	32,7%	16,4	32,7%
<b>Thüringen</b>	569,7	27,0%	623,3	30,4%	597,8	30,8%

Tab. 2: Entwicklung der Altersgruppe der über 65-Jährigen in der erweiterten Region, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Ergebnisse der 3. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) zum 31.12. des Jahres

### Pflegebedürftigkeit und Pflegeeinrichtungen

Eine weitere wichtige Grundlage für die Planung stellt die Zahl und Struktur der Pflegebedürftigen dar. Als Seniorenwohngemeinschaft bietet die geplante Einrichtung ein flexibles Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. So kann altersgerechtes Wohnen einerseits, aber auch Wohnen für Betreuungs- und Pflegebedürftige umgesetzt werden.

Region	Pflegebedürftige		Pflegebedürftigkeit				Pflegeeinrichtungen	
	Landkreis	Anzahl gesamt	je 1.000 EW	Ambu- lante Pflege	Anteil ambu- lante Pflege an Pflegebe- dürftigen in %	Vollsta- tionäre Pflege	Anteil vollsta- tionäre Pflege an Pflegebedürf- tigen in %	stati- onär
<b>Saalfeld- Rudolstadt</b>	8.177	81,0	2.091	25,6%	1.118	13,7%	33	34
<b>Weimarer Land</b>	6.144	74,8	1.420	23,1%	850	13,8%	20	43
<b>Saale- Holzland- Kreis</b>	5.398	65,4	956	17,7%	750	13,9%	19	39
<b>Saale- Orla- Kreis</b>	5.410	68,5	1.371	25,3%	625	11,6%	23	27
<b>Sonne- berg</b>	4.139	73,3	656	15,9	590	14,3	16	37
<b>Thüringen</b>	166.453	78,9	38.649	23,2%	23.747	14,3%	573	41

Tab. 3: Pflegebedürftige, Pflegebedürftigkeit und Pflegeeinrichtungen 2021 in der erweiterten Region, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Pflegebedürftige und Pflegeeinrichtungen zum 15.12.2021

Der Vergleich von ambulanter und vollstationärer Pflege zeigt im Vergleich zu den angrenzenden Landkreisen einen höheren Anteil ambulanter Pflege und einen niedrigen Anteil vollstationärer Pflege im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt. Dies lässt bei zunehmendem Alter der pflegebedürftigen Personen auch Verschiebungen der Anteile erwarten. Wenn die Betreuung in privater oder ambulanter Pflege nicht mehr zu realisieren ist, wird ein Wechsel in die vollstationäre Pflege notwendig.

In unmittelbarer Nähe von Reichmannsdorf befinden sich keine weiteren Pflegeeinrichtung.

### Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten im nahen Umfeld

In den kommenden Jahren wird der Bedarf auch aufgrund der demografischen Entwicklung zudem noch steigen. Laut 3. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung (3. rBv) wird erwartet, dass die Anzahl der 80- bis unter 90-Jährigen von 2021 bis 2042 in Thüringen um 21,5 Tausend Personen bzw. 13,4 Prozent zunimmt. Für die ab 90-Jährigen wird ein voraussichtliches Plus von 20,7 Tausend Personen bzw. 91,3 Prozent vorausgesagt. Gerade die Zunahme der Zahl dieser Altersgruppen wird sich auf einen erhöhten Bedarf an Pflegeplätzen auswirken.

Vor dem Hintergrund des Trends des zunehmenden Anteils der über 65-Jährigen sind kurzfristig entsprechende zusätzliche Wohn- und Betreuungsangebote für diese Altersgruppe erforderlich. Aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035 der Stadt Saalfeld/Saale geht hervor, dass zukünftig auf kommunaler Ebene ein zusätzlicher Bedarf an 110 Pflegeheimplätzen bestehen wird.<sup>2</sup> Auch im regionalen Entwicklungskonzept der LEADER-Region Saalfeld-Rudolstadt wird darauf verwiesen, dass es an altersgerechten Wohnangeboten für Senioren und Seniorinnen fehlt, insbesondere in den Dörfern.<sup>3</sup>

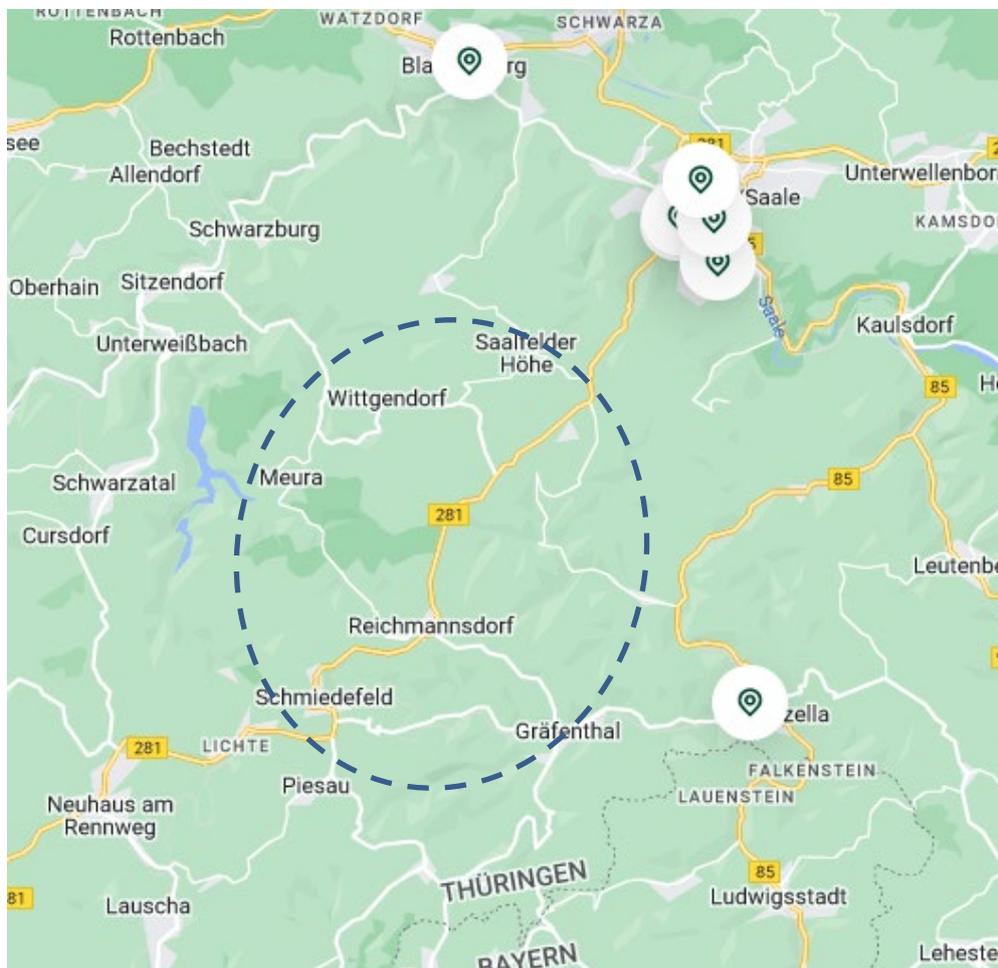


Abb. 9: Einzugsbereich „Nahes Umfeld“ Reichmannsdorf mit Darstellung vergleichbarer Einrichtungen

<sup>2</sup> Stadt Saalfeld. 2019. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Saalfeld 2035

<sup>3</sup> LEADER-Aktionsgruppe Saalfeld-Rudolstadt e.V. 2022. LEADER-Region Saalfeld-Rudolstadt – lebenswert, weltoffen, krisenfest. Regionales Entwicklungskonzept LEADER-Region Saalfeld-Rudolstadt. Fortschreibung.

Gemeinden und Ortsteile im Umkreis	Bevölkerung	> 65 Jahre (Anteil von 23 %)
Reichmannsdorf	767	176
Arnsgereth (9 km)	274	63
Saalfelder Höhen mit		334
Wickersdorf (5 km)	250	
Bernsdorf (6 km)	73	
Hoheneiche (6 km)	27	
Kleingeschwenda (7 km)	285	
Volkmannsdorf (8 km)	300	
Eyba (10 km)	170	
Lositz-Jehmichen (10 km)	84	
Wittmannsgereuth 12 km)	88	
Birkenheide (12 km)	71	
Dittrichshütte (12 km)	310	
	1.658	381
Wittgendorf (9 km)	160	37
Meura (7 km)	391	90
Gösselsdorf (3 km)	125	29
Schmiedefeld (6 km)	984	378
<b>gesamt</b>	<b>4.359</b>	<b>984</b>

Tab. 4: Ermittlung der Bevölkerungsanzahl, die der Ermittlung des Bedarfs zugrunde gelegt wird, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik zum 31.12.2022 und Wikipedia

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Bevölkerung gesamt im umrissenen Gebiet bewertet	4.359
Berechnung	$4.359 * 1,1\% = \sim 48$ Pflegeplätze
Bevölkerung über 65 Jahre im umrissenen Gebiet bewertet*	984
Berechnung	$984 * 5,05\% = \sim 50$ Pflegeplätze
Berechnung des gemittelten Bedarfes für den Standort	$48 + 50 = 98 / 2 = 49$ Pflegeplätze

Faktorenermittlung	
Bevölkerung gesamt Deutschland	84.300.000
Bevölkerung über 65 Jahre gesamt Deutschland	18.436.000
Belegte Pflegeplätze stationär	930.970
Belegte Pflegeplätze / Gesamtbevölkerung *100	<b>1,10</b>
Belegte Pflegeplätze / Bevölkerung über 65 Jahre *100	<b>5,05</b>
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023   Stand: 19.01.2023	



Gemeinden und Orts- teile im Umkreis	Bevölkerung	Gesamt	Bewertet	> 65 Jahre (An- teil von 23 %)	Bewertet
Schmiedefeld	1.643	30 %	493	378	113
Lichte	1.526	30 %	458	351	105
Sitzendorf	740	50 %	370	170	85
Schwarzburg	492	30 %	148	113	34
Unterweissbach	736	20 %	147	169	34
<b>gesamt</b>	<b>10.300</b>		<b>5.702</b>	<b>2.369</b>	<b>1.311</b>

Tab. 5: Ermittlung der Bevölkerungsanzahl, die der Ermittlung des Bedarfs zugrunde gelegt wird, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Bevölkerungsstand und -struktur zum 31.12.2022

Es ergibt sich folgende Berechnung:

Bevölkerung gesamt im umrissenen Gebiet be- wertet	5.702
Berechnung	$5.702 * 1,1\% = 62,72 \sim 63$ Pflegeplätze
Bevölkerung über 65 Jahre im umrissenen Ge- biet bewertet*	1.311
Berechnung	$1.311 * 5,05\% = 66,21 \sim 66$ Pflegeplätze
Berechnung des gemittelten Bedarfes für den Standort	$63 + 66 = 129 / 2 = 64$ Pflegeplätze

<i>Faktorenermittlung</i>	
<i>Bevölkerung gesamt Deutschland</i>	<i>84.300.000</i>
<i>Bevölkerung über 65 Jahre gesamt Deutschland</i>	<i>18.436.000</i>
<i>Belegte Pflegeplätze stationär</i>	<i>930.970</i>
<i>Belegte Pflegeplätze / Gesamtbevölkerung *100</i>	<b>1,10</b>
<i>Belegte Pflegeplätze / Bevölkerung über 65 Jahre *100</i>	<b>5,05</b>
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023   Stand: 19.01.2023	

Die Bedarfsberechnung für den Planungsstandort betrachtet das Gebiet um Reichmannsdorf im weiteren Umkreis von 15-20 km mit einer Gesamtbevölkerungszahl von 10.300 sowie einer Bevölkerungszahl der über 65-Jährigen von 2.369. Unter der Annahme, dass 1,1 % der Gesamtbevölkerung bzw. 5,05 % der über 65-jährigen stationär pflegebedürftig sind und, dass sich Pflegebedürftige aus dem Gebiet andere Pflegeformen aussuchen werden, ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 64 Pflegeplätzen.

Sowohl aus der Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten im nahen Umfeld als auch aus der Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten in der konkreten räumlichen Situation ergibt sich ein vergleichbarer Bedarf an Pflegeplätzen von 49 - 64.

## 5 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Stadt Saalfeld/Saale hat bei ihrer Planung den Grundsatz nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB berücksichtigt, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Landwirtschaftliche Flächen sind in dem Umfang zu erhalten, wie sie für eine Inanspruchnahme zugunsten anderer Nutzungen nicht notwendig sind.

Für die Planung „Seniorenwohngemeinschaft“ ist teilweise die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich. Es handelt sich um Grünland (im Rahmen eines Grünlandfeldblocks). Es werden ca. 4.000 m<sup>2</sup> des 64.000 m<sup>2</sup> großen Grünlandfeldblocks für Bauflächen in Anspruch genommen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll nach der Planung auch für ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grünflächen (überlagert durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen) in Anspruch genommen werden, wobei es sich hierbei nicht um eine Umwandlung i. S. v. § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB handelt. Die bisher als Grünland genutzte Fläche befindet sich nicht in der „freien Landschaft“, sondern liegt innerhalb bebauter Bereiche und wird von der Siedlungsfläche umschlossen. Die Grünlandfläche ist somit durch die Nähe zum bebauten Siedlungsbereich, durch den fehlenden Bezug zum Landschaftsraum und die isolierte Lage bereits vorbelastet. Es ist weiterhin berücksichtigt, dass die Fläche geringes bis mittleres Ertragspotenzial aufweist und es sich nicht um hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt. In die Bewertung ist insgesamt einbezogen worden, dass die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche bereits eingeschränkt ist.

Die Stadt hat den mit ihrer Planung bezweckten Belangen - der Befriedung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - den Vorzug im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft gegeben, da in Reichmannsdorf keine Flächen im Innenbereich für die Umsetzung der Planung zur Verfügung stehen. Der Stadt konnte zur Umsetzung der bedarfsgerechten Planung keine Möglichkeiten der Innenentwicklung ermitteln. Der Flächenbedarf für die angestrebte Sondergebiets- und Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld von Reichmannsdorf abgedeckt werden.

Die Stadt hat sich im Zuge der Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung einen Überblick über die noch zu bebauenden Baugrundstücke (Baulücken) und leer stehende Gebäude im Bestand verschafft und die Eignung dieser Flächen für die im anstehenden B-Plan vorgesehene Nutzung der Sonder- und Wohnbauflächen geprüft. Dabei wurden 15 Baulücken und leerstehende Gebäude ermittelt. Die zugehörigen Flächen haben Grundstücksgrößen von kleiner als 2.000 m<sup>2</sup> und damit nicht die erforderliche Größe für die Sonderbaufläche. Die Grundstücke sind in der Regel erschlossen, aber durch die fehlende Investitions- bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht verfügbar. Weitere faktische Nachverdichtungsmöglichkeiten konnten auf Grundstücken privater Eigentümer ermittelt werden, die als Freiraum oder Gartenflächen genutzt werden. Diese bestehenden Nachverdichtungspotentiale können nicht genutzt werden, da die Flächen durch ländlich geprägte Nutzungen, wie Anbauflächen oder Tierhaltung, belegt sind und auch hier keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht. Auch andere kommunale Flächen, als die westlich des „Rotschnabelnestes“, stehen in Reichmannsdorf nicht zur Verfügung.

Die verbleibende Fläche des Grünlandfeldblocks ist weiterhin landwirtschaftlich nutzbar und wird durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes vor weitergehenden Auswirkungen geschützt. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist sichergestellt. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen werden eingehalten. Während der Baumaßnahme wird gewährleistet, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht für die Lagerung von Baumaterialien genutzt werden. Pächter der Flächen sind über die Inanspruchnahme informiert.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Nutzung Sonder- und Wohngebiet hat sich die Stadt Saalfeld/Saale gemäß den Forderungen der gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Im Abwägungsprozesses ist die Stadt zum Ergebnis gekommen, dass für die vorgesehenen Nutzungen keine Flächen im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche zur Erfüllung der Planungsziele notwendig ist. Die Umwidmung von landwirtschaftlich genutzter Fläche wird bei der Planung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Nutzungskonzept

Planungsziel ist die Entwicklung und Erschließung von Sonder- und Wohnbauflächen in Reichmannsdorf.

Es sollen insbesondere Möglichkeiten zur Umsetzung von Wohnformen im Alter in Form eines Wohngebäudes mit dazugehörigen baulichen Anlagen und Freiflächen entstehen. Das Wohngebäude erlaubt es, ältere und in unterschiedlichem Maße hilfsbedürftige Bewohner und Bewohnerinnen zielgerichtet zu betreuen und zu pflegen, sodass diese in einer überschaubaren Gemeinschaft in ihrem gewohnten Umfeld wohnen können. Das Planungskonzept erlaubt neben den Wohnräumen, die auch zur Betreuung und Pflege der Bewohner dienen, Räume zur Versorgung, wie Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder, Räume zur allgemeinen Betreuung, wie Therapieräume, Räumen zur allgemeinen Versorgung, wie Gemeinschaftsräume sowie Räume für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft, z.B. Büroräume, Umkleieräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume.

Weiterhin werden Wohnbauflächen ausgewiesen, da die Stadt durch die Ausweisung der Sonderbauflächen positive Effekte auf die Stärkung des Ortskerns, auf die Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils und die Lebensbedingungen in Reichmannsdorf erwartet. Zur Stabilisierung des Ortskerns soll die bauliche Eigenentwicklung des Ortes unterstützt werden. Die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen ermöglicht weiterhin eine effektivere Ausnutzung der ohnehin erforderlichen technischen und verkehrlichen Erschließung. Auch wenn die Wohnbauflächen nicht in direktem Zusammenhang mit dem sonstigen Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ steht, bieten sie Potenzial, um neuen Wohnraum parallel zu den neu entstehenden Arbeitsplätzen zu schaffen, sodass beispielsweise das Personal der Seniorenwohngemeinschaft die Möglichkeit erlangt Wohnraum vor Ort zu nutzen.

### 6.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über einen Anschluss an die „Goldgräberstraße“ hergestellt und ist somit gesichert.

Das Verkehrsaufkommen wurde aus Erfahrungen bei anderen Seniorenwohngemeinschaften im ländlichen Raum und einschlägiger Literatur überschlägig ermittelt. Von folgenden Kennwerten und Annahmen wurde bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens ausgegangen:

- Einrichtung mit etwa 50 Bewohnern
- für Gebäude mit Altenwohnungen wird angenommen, dass 5 % der Bewohner über einen privaten Pkw verfügen
- Beschäftigtenverkehr basiert auf der Beschäftigtenzahl bei vergleichbaren Einrichtungen (35 Mitarbeiter), die sich mit den Angaben in der Literatur deckt (0,6-1,0 Beschäftigte je Bewohner). Berücksichtigt werden weiterhin die tägliche Anwesenheit (Berücksichtigung Urlaub und Krankheit) mit 85%, das Verhältnis aus Vollzeit- und Teilzeit- bzw. Schichtarbeit (30 % zu 70% lt. Stat. Bundesamt 2015) und die damit verrechnete Wegezahl von 2,5 für Vollbeschäftigte (Berücksichtigung von Besorgungen während Arbeitstag) und 2,0 für Teilzeit-/Schichtarbeit sowie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs, der aufgrund der ländlichen Lage mit 100% sowie einer Fahrzeugauslastung von 1,1 Personen/Pkw angenommen wird
- Wirtschafts- und Versorgungsverkehr mit 2 wöchentlichen Anlieferungen für Lebensmittel, 2 wöchentlichen Anfahrten für Wäschetransport, 2-3 wöchentlichen Anlieferungen Paketdienst, 6 wöchentlichen Anlieferungen Post und einer wöchentlichen Abfallentsorgung.

<b>Bewohnerverkehr pro Tag</b> ( $a * b * c = d$ )			
a	b	c	d
Bewohner	MIV - Anteil	Wege je Bewohner	Pkw-Fahrten
50	5%	0,5	<b>1,3</b>

<b>Besucherverkehr pro Tag</b> ( $a * b * c * d = e$ )				
a	b	c	d	e
Bewohner	Besucher je Bewohner	Besucherwege je Besucher	MIV - Anteil	Pkw-Fahrten
50	20 %	2,25	80%	<b>18,0</b>

<b>Beschäftigtenverkehr pro Tag</b> ( $a * b * (c + d) * e = f$ )					
a	b	c	d	e	f
Beschäftigte	Anwesenheit	Wege anteilig bei Vollzeitarbeit	Weg anteilig bei Teilzeit- / Schichtarbeit	MIV – Anteil und Besetzungsgrad	Pkw-Fahrten
35	85%	30% x 2,5	70% x 2,0	100%./ 1,1	<b>58,2</b>

<b>Wirtschafts- und Versorgungsverkehr pro Tag</b> ( $a + b + c + d + e) * f / g = h$ )							
a	b	c	d	e	f	g	h
Anlieferung Lebensmittel je Woche	Belieferung mit Wäsche je Woche	Paketsdienst je Woche	Post je Woche	Abfallsorgung je Woche	Wege	Umrechnung auf Tage	Pkw-/Lkw-Fahrten
2	2	3	6	1	2,0	6	<b>4,7</b>

Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft **82,2 Pkw-Fahrten pro Tag** angenommen werden. Der Anteil des Wirtschaftsverkehrs beträgt 5,7 %. Bei 10 Stunden (8-18 Uhr) ergibt sich ein Durchschnittswert von 8,2 Fahrten je Stunde.

Für die Anwohnenden und Beschäftigten des allgemeinen Wohngebietes können unter den Annahme von 12 Anwohnenden / Beschäftigten, 4,0 Wegen/Werntag, einem MIV-Anteil von 70% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,25 Personen/Pkw 26,9 Pkw-Fahrten pro Tag angenommen werden. Zuzüglich 10% Besucherverkehr mit einem MIV-Anteil von 70% und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,5 Personen/Pkw ergeben sich **29,1 Pkw-Fahrten je Tag** für das allgemeine Wohngebiet.

Insgesamt können folglich für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohngemeinschaft und das allgemeine Wohngebiet (WA) **113,3 Pkw-Fahrten pro Tag** angenommen werden.

## 7 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, ein Gebiet zu entwickeln, das dem Wohnen dient und einem Wohngebäude sowie baulichen Anlagen, die der Betreuung und Pflege älterer Menschen dienen, vorbehalten ist. Da der geplante Gebietscharakter Seniorenwohngemeinschaft keiner der gemäß BauNVO aufgeführten Nutzungskategorie entspricht, ist die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet bestimmt und das geplante Nutzungsspektrum durch die konkrete Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 11 BauNVO gewährleistet.

Für das Plangebiet wird zudem als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ziel ist es, eine Baufläche zu entwickeln, die dem Wohnen dient. Dazu wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort sind wohnverträgliche Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

Der Charakter des Baugebiets mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden. Um dem Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebiets gerecht zu werden, sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem geplanten Nutzungsgefüge des Plangebiets.

Für das Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ sind die zulässigen Nutzungen für eine Einrichtung zum Wohnen, zur Betreuung und zur Pflege von älteren Menschen detailliert bestimmt. Auf diese Weise soll gesichert werden, dass die Wohnbedürfnisse Älterer und die entsprechende Infrastruktur im Sinne der Planungsziele berücksichtigt werden. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, mit

- Räumen zum Wohnen, Betreuen und Pflegen, das sind Bewohnerzimmer, Bewohnerbäder, Aufenthaltsräume, Flure,
- Räumen zur Versorgung, das können insbesondere Küchen, Wäscheräume, Lager, Pflegebäder sein,
- Räumen zur allgemeinen Betreuung, das sind Therapieräume,
- Räumen zur allgemeinen Versorgung, hier kommen Gemeinschaftsräume in Betracht,
- Räumen für die Verwaltung und den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft, das können insbesondere Büroräume, Umkleideräume, Dienstzimmer, Hausmeisterräume, Technikräume sein.

Um die Seniorenwohngemeinschaft entsprechend nutzen zu können, sind Anlagen im Freien und Stellplätze erforderlich, deren Zulässigkeit geregelt wird. Diese hängen unmittelbar mit der Seniorenwohngemeinschaft zusammen und sind für deren Betrieb erforderlich.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Für das Sondergebiet SO „Seniorenwohngemeinschaft“ wird eine GRZ von 0,5 und für das allgemeine Wohngebiete WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Als zulässiges Höchstmaß sind gemäß § 20 (1) BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude bzw. Traufhöhe) schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der geplanten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf das höchste Bauteil des Gebäudes. Bezugspunkt ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016). Damit kann die höhenmäßige Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Die Oberkante Gebäude bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes (Dachfirst bei geneigten Dächern). Die Oberkante Gebäude wird im SO als Höchstmaß mit 717,5 m über NHN festgesetzt. Damit ergibt sich im SO bei einer durchschnittlichen Höhe des Gebietes von 708,6 m über NHN, eine mittlere Höhe des Gebäudes über dem Gelände von ca. 8,9 m.

Im WA wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit einer Oberkante Gebäude (OK) von 717 m über NHN für Gebäude mit Flachdächern und mit einer Oberkante Gebäude (OK) First von 720 m und einer zulässigen Traufhöhe von 717 m über NHN festgesetzt. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt im WA 710,1 m über NHN, damit ergibt sich eine Gebäudehöhe von maximal 6,9 m bzw. 9,9 m bei Steildächern und eine Traufhöhe von 6,9 m.

Über die Oberkante Gebäude von 717,5 m über NHN im SO hinaus sind auf 20 % der Dachfläche bis zu 3,0 m hohe Dachaufbauten zulässig, um beispielweise die Installation technischer Anlagen, wie Aufzugschächte zu ermöglichen. Im WA ist eine Überschreitung der Oberkante auf 10 % der Dachfläche bis zu 2,0 m zulässig, um die Installation technischer Anlagen, wie Abzüge zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da mit der Festsetzung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen, der Höhe und der Geschossigkeit bereits hinreichende Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstückes getroffen werden.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist die Unterbringung aller Nutzungen einer Seniorenwohngemeinschaft in nur einem Gebäude, um insbesondere für die Nutzer kurze Wege zu ermöglichen. Um ein ausgewogenes Längen- und Höhenverhältnis der Gebäudekubatur sicherzustellen, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und weiter differenziert. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise bestimmt eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabstand, die eine maximale Längenentwicklung von Baukörpern bis 57 m zulässt.

Für das WA setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Flächen.

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß der Vorschrift des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

#### **7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Für die Bauflächen sind Stellplätze notwendig. Um eine geordnete und flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sondergebiet sicherzustellen, sind Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, da die überbaubare Grundstücksfläche bereits ausreichend groß bestimmt ist.

#### **7.5 Private Verkehrsflächen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Plangebietes über eine Anbindung an das örtliche Straßennetz ist eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen erfahren keine öffentliche Widmung, da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen.

#### **7.6 Grünflächen**

Im Plangebiet werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Garten“ bestimmt, um durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und gleichzeitig die Übergänge zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gestalten. Städtebauliches Ziel ist es, dass neben den begrünten wohnungsnahen Räumen die Grünfläche mit ihrer Struktur und Qualität das Gebiet prägt. Die Grünfläche dient auch dazu, ökologische Grundsätze zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft umzusetzen und die Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugleichen. Ziel ist es, kleinräumige Landschaftsstrukturen mit unterschiedlicher Biotopausstattung zu entwickeln und die Bebauung zur landwirtschaftlichen Fläche abzugrenzen.

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

Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich der bebauungsplanbedingten Eingriffe. Die Festsetzung erfolgt in Überlagerung der Festsetzung einer Grünfläche. Die Maßnahmen sind so bestimmt, dass Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht allein durch Maßnahmen für das jeweils betroffene Schutzgut, sondern auch in anderer Weise schutzgutübergreifend, z.B. durch Ersatzpflanzungen, kompensiert werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen ersetzt. Der ermittelte Ausgleichsumfang ist vollständig in die Festsetzungen übernommen. Zu den im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen gehören die Entwicklung einer Feldhecke und einer Streuobstwiese.

## **7.8 Geh- und Fahrrecht**

Die Sicherung des Geh- und Fahrrechtes auf den Flächen des Sondergebietes dient einem beschränktem Personenkreis - den Nutzer des damit erschlossenen Grundstücks. Durch die Festsetzung werden privaten Eigentümern keine öffentliche Funktion auferlegt.

## **7.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden getroffen, um die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB) zu berücksichtigen und Auswirkungen von Verkehrsgeräuschen auf das allgemeine Wohngebiet zu minimieren.

Durch die Anordnung der Sonderbauflächen (SO) und der Wohnbauflächen (WA) im Abstand zur Straße und die entsprechende Ausbildung der Außenbauteile kann gewährleistet werden, dass für die Innenräume ausreichender Schallschutz gegenüber Außenlärm erreicht wird. Für die Fassaden werden die dafür erforderlichen Bauschalldämm-Maße für die Außenbauteile bestimmt, die am Gebäude eingehalten werden müssen.

Um einen ausreichenden Schallschutz gegenüber Außenlärm für die Innenräume zu gewährleisten, müssen die Außenbauteile die entsprechenden Bauschalldämm-Maße aufweisen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die den maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechenden Bauschalldämm-Maße bestimmt. Die erforderlichen Gesamtbauschalldämm-Maße der Außenbauteile von  $\leq 35$  dB werden mit den aus Gründen des energiesparenden Wärmeschutzes notwendigen Wand- und Fensterkonstruktionen erreicht. Der Nachweis der Gesamtbauschalldämm-Maße ist im Bauantrag zu erbringen.

Die Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmen die Verwendung von schalldämmten fensterunabhängigen Dauerlüftungseinrichtungen. Dies ist erforderlich, weil die Schalldämmung der Außenwände von zum Schlafen genutzten Räumen entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen dabei lediglich bei geschlossenem Fenster einen ausreichend geringen Innenpegel im angrenzenden Raum gewährleistet. Es ist für gesunde Wohnverhältnisse auch sicher zu stellen, dass die Möglichkeit für ausreichende Frischluftzufuhr besteht, ohne dass sich dadurch die Schalldämmung verschlechtert. Deshalb ist die Festsetzung getroffen, dass schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung von  $> 45$  dB(A) – herrührend vom Verkehrslärm – nachts besitzen, sind mit schalldämmten fensterunabhängigen Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Das Schutzziel, einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den schutzbedürftigen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht zu überschreiten, kann auch durch eine entsprechende Grundrissorientierung dieser Räume zur lärmabgewandten Seite oder anderer bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.

## **7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung werden getroffen, um den privaten und öffentlichen Raum zu gliedern und eine gestalterische Qualität des Raumes zu erreichen. Durch den Grün- und Freiflächenanteil wird ein attraktives Wohnumfeld gesichert und der Übergang in den Landschaftsraum gestaltet. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Grünflächen mit ihrer Struktur und Qualität den baulichen Raum und das Wohnumfeld prägen.

Festsetzung zu den Anforderungen an die Hecken sind getroffen, um wirksame naturräumliche Elemente zu schaffen und eine entsprechende Qualität zu sichern. Dabei ist auch die Breite der Pflanzfläche bestimmt, auf der die Heckenpflanzen angeordnet werden. Bei der Anordnung der Pflanzen auf der

Pflanzfläche sind die Grenzabstände nach Thüringer Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen berücksichtigen auch diese erforderlichen Grenzabstände (also den Abstand zwischen der Stelle, an der die Pflanze der Hecke aus dem Boden austritt und der Grenzlinie) gemäß § 45 und § 46 Thüringer Nachbarrechtsgesetz. Die Abstände sind in den Flächen enthalten.

### 7.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen werden getroffen, um das Landschafts- und Ortsbild sowie die gestalterische Qualität des Raumes zu erhalten. Die Bestandsbäume erzielen aufgrund ihres Wuchses und ihrer Größe bereits eine Raumwirkung und somit eine gestalterische Qualität. Bei natürlichem Abgang sind Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen.

### 7.12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken

Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke und Flächen öffentlich-rechtlich geregelt, da auf diesen selbst ein Ausgleich nicht im erforderlichen Umfang möglich ist. Eine Zuordnungsfestsetzung ist für Ausgleichsmaßnahmen und -flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den ausgleichspflichtigen Grundstücken ist auch deren Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab (vollständig oder anteilig) festgesetzt. Somit wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

### 7.13 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO sind örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform entsprechen dem Ziel, eine zeitgemäße Bebauung in moderner Formensprache zu ermöglichen. Die Vorschrift zur Dachform berücksichtigt eine zeitgemäße und ermöglicht auch einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachformen sind vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Gesamthöhe des Baukörpers in die Umgebung einpasst.

## 8 Flächenbilanz - Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächenbilanz</b>	
<b>Bestand</b>	
Grünland	7.955 m <sup>2</sup>
Garten mit Gehölzbestand (Hausgarten)	795 m <sup>2</sup>
Erschließungs- und Hofflächen sowie Zufahrt Museum	740 m <sup>2</sup>
Grünanlage Museum	2.410 m <sup>2</sup>
	<b>11.900 m<sup>2</sup></b>
<b>Planung</b>	
Gebäudeflächen	2.500 m <sup>2</sup>
begrünte Flächen auf Bauflächen	3.610 m <sup>2</sup>
Wege, Zufahrten auf Bauflächen	1.350 m <sup>2</sup>
Stellplätze auf Bauflächen	360 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	1.185 m <sup>2</sup>
	<b>11.900 m<sup>2</sup></b>

<b>Städtebauliche Kenndaten</b>			
Flächenbezeichnung		Flächengröße	Flächenanteil
<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>		<b>11.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		1.880 m <sup>2</sup>	16 %
davon	überbaubare Grundstücksfläche	750 m <sup>2</sup>	
	Flächen zum Anpflanzen	155 m <sup>2</sup>	
Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ (§ 11 BauNVO)		5.870 m <sup>2</sup>	49 %
davon	überbaubare Grundstücksfläche	2.180 m <sup>2</sup>	
	Flächen für Stellplätze	360 m <sup>2</sup>	
	Fläche Geh- und Fahrrecht	116 m <sup>2</sup>	
	Flächen zum Anpflanzen	590 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		2.965 m <sup>2</sup>	25 %
Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		1.185 m <sup>2</sup>	10 %

## 9 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ von Bedeutung. Die planerische Abwägung erfolgt mit dem Ziel, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stadt als Planungsträger setzt sich mit den betroffenen Belangen auseinander.

### 9.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 i.V.m. §1a Abs. 2 Satz BauGB)

Die Stadt Saalfeld/Saale hat die Ausweisung der Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet. Es sind die vorhandenen Entwicklungspotenziale beurteilt und dem Bedarf gegenübergestellt worden. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass aus Wohnbauflächen, Baulücken und leerstehenden Wohnungen für die Deckung des speziellen Wohnbedarfs für Senioren quantifizierbares Potential nicht zur Verfügung steht.

Die Planung in Reichmannsdorf zielt deshalb auf eine Außenbereichsfläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und orientiert sich somit weitestgehend am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wird bei der Planung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform angewendet.

### 9.2 Gesunde Wohnverhältnisse, Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit der Planung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Durch die Anordnung der Gebäude auf der Fläche und im Gelände sowie durch die Abstände zur Nachbarbebauung werden die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsbereiche sichergestellt. Durch das Maß der baulichen Nutzung und entsprechende Grenzabstände werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

### **9.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden Sonder- und Wohnbauflächen geschaffen und somit die Möglichkeit für die Schaffung neuen Wohnraums eröffnet. Da insbesondere auch die Umsetzung von besonderen Wohnformen im Alter angestrebt werden, wird den Herausforderungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Weiterhin kommt die Stadt Saalfeld/Saale der hohen Nachfrage nach Bauland für Eigenheime nach. Damit wird das Wohnangebot in der Stadt Saalfeld/Saale und dem weiteren ländlichen Umfeld bereichert.

Durch die Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes kann die vorhandene Infrastruktur zusätzlich genutzt werden, sodass ein Beitrag zur optimalen Ausnutzung der Flächen geleistet wird. Die Umsetzung der Planung trägt dazu bei, das Angebot an betreutem Wohnen in Reichmannsdorf und der Region zu erweitern.

### **9.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der demografische Wandel führt zu einer steigenden Zahl älterer Menschen, und deren Anteil an der Bevölkerung steigt stetig an. Mit erhöhtem Alter gehen Beeinträchtigungen der Gesundheit sowie eine Zunahme von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit einher. Der demografische Wandel wirkt sich besonders charakteristisch in vielen ländlich geprägten Räumen aus, wo die Infrastrukturdichte ohnehin meist gering ausfällt. Eine vorhandene soziale Infrastruktur ist für diese, oftmals eher dünn besiedelten Regionen, ein entscheidender Faktor für den Erhalt der regionalen Attraktivität.

Das Wohnen unter Inanspruchnahme von Betreuungs- und Pflegeangeboten ist für ältere Menschen ein wichtiger Teil der Lebensqualität. Entsprechende stationäre Angebote sind Bestandteil im pflegerischen Versorgungssystem. Sie werden von denjenigen in Anspruch genommen, für die keine hinreichenden Möglichkeiten der Pflege im vorhandenen Privathaushalt mehr bestehen. Dies kann vor allem bei den Menschen der Fall sein, deren Bedarf an Hilfe und Pflege in den räumlichen Gegebenheiten ihres bisherigen Umfeldes auch unter Ausschöpfung aller anderen Unterstützungsmöglichkeiten nicht mehr abgedeckt werden kann.

Da ein Großteil der zukünftigen Bewohner voraussichtlich aus der näheren Umgebung von Reichmannsdorf kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die medizinische Betreuung der Bewohner in der Regel über den bisherigen Hausarzt weiter erfolgt. Im gleichen Maße können auch Physiotherapie, Podologie, Friseur etc., weiterhin von vertrautem Personal in Anspruch genommen werden. Für Facharztbesuche ist die Nutzung von Fahrdiensten die für ländliche Regionen gängige Praxis. Angesichts einer eingeschränkten körperlichen Mobilität sind für die Bewohner keine Nachteile gegenüber einer Einrichtung in einer größeren Gemeinde zu erwarten. Die Nähe zur gewohnten Wohnumgebung bietet zudem Vorteile (z.B. Besuch von Familie und Freunden).

Die Ausstattung mit Pflege- und Betreuungsplätzen weist in dem ländlichen Raum um Reichmannsdorf Defizite auf. Kleinere Einrichtungen mit der Nähe zur gewohnten ländlichen Umgebung fehlen. Angesichts des steigenden Anteils der über 65-Jährigen und insbesondere der über 80-jährigen, entspricht die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft den lokalen sowie überörtlichen Bedarf. Gründe für eine Gefährdung bestehender Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sind nicht erkennbar.

### **9.5 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Erhebliche Umweltwirkungen auf die Schutzgüter nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht zu erwarten. Im Umweltbericht werden die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt weiterführend betrachtet.

### **9.6 Belange des Verkehrs** (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Goldgräberstraße über einen nach Westen abzweigenden Weg, der als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Erschließungswege decken das mit der Seniorenwohngemeinschaft und den Wohnbauflächen verbundene vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen ab und gewährleisten eine kurze Anbindung an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz. Für den Betrieb der Einrichtung sind ausreichend Flächen für Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal vorgesehen.

### **9.7 Flächennutzungsplan** (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Für Reichmannsdorf liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt. Die dringenden Gründe, die dies erfordern und die Tatsache, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gebiets nicht entgegensteht, werden unter Pkt. 3.3 dargelegt.

### **9.8 Belange des Hochwasserschutzes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder Risikogebiets Hochwasser.

## 10 Alternativen

Für den Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ sind anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) für vorgesehene Nutzung und andere Standorte in Betracht zu ziehen. Für den Bebauungsplan sind Alternativen abzuwägen, sofern sie die Planungsziele des Bauleitplans berücksichtigen.



Abb. 11 Variante 1 Reichmannsdorf, Quelle: exsos mit GEROTEKTEN

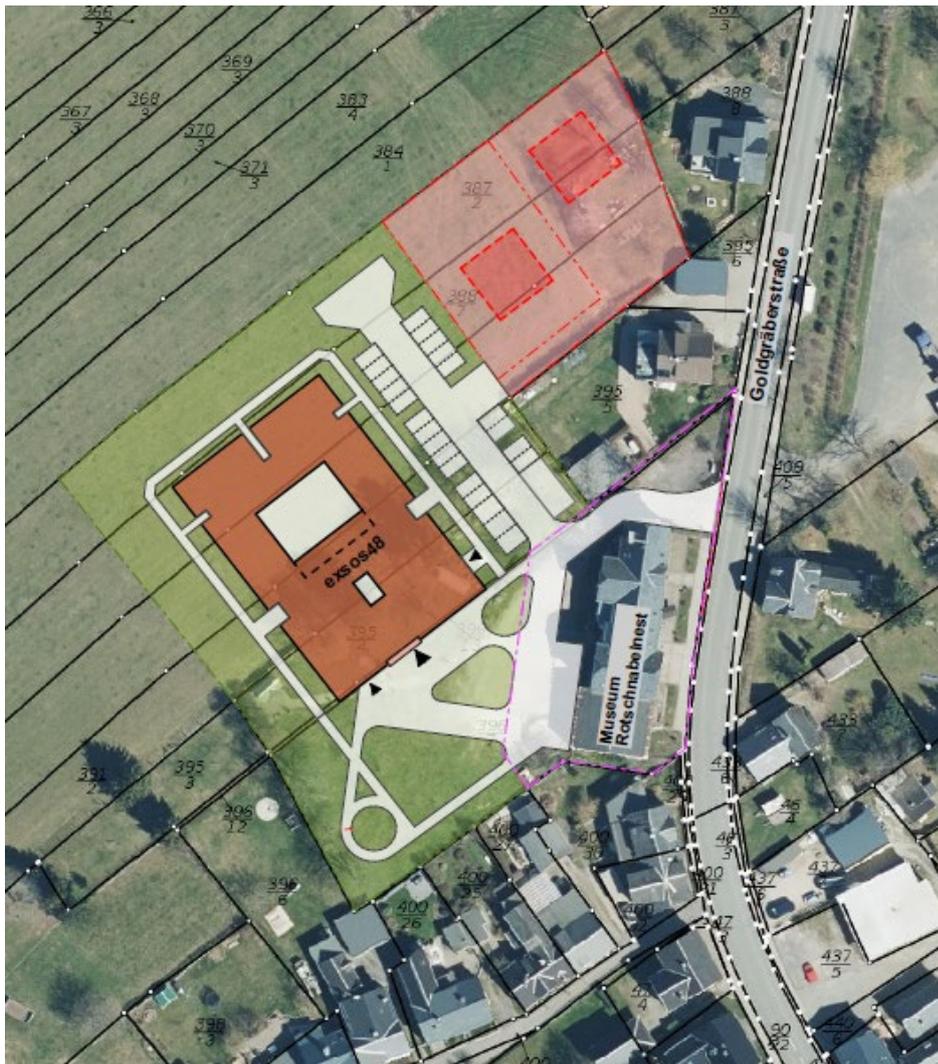


Abb. 12 Variante 2 Reichmannsdorf, Quelle: exsos mit GEROTEKTEN

Hinsichtlich der Gebäudeanordnung, -kubatur und der sonstigen Grundstücksnutzung bestehen auf den Bauflächen wenig Alternativen. Die Gebäude werden günstig und verträglich zur vorhandenen benachbarten Bebauung eingeordnet. Zudem ist bei der Nutzung der Flächen der Geländeverlauf und die Erhaltung landschaftlicher Elemente berücksichtigt.

Alternativen ergeben sich im Wesentlichen bei der Erschließung der Bauflächen. Die Erschließung Variante 1 erfolgt über zwei Zufahrten von der Goldgräberstraße. Es entstehen zwei Stichstraßen, von denen eine Straße auch zur Erschließung der notwendigen Stellplätze dient. Die Wohnbauflächen werden optimal auf ganzer Grundstückslänge erschlossen. Die Stichstraßen werden fußläufig verbunden.

Die Erschließung Variante 2 erfolgt über eine Zufahrt von der Goldgräberstraße. Es wird die vorhandene Zufahrt des Museums genutzt und somit Änderungen an der Bundesstraße (Goldgräberstraße) vermieden. Flächenschonend werden die Baufläche über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden durch die Stichstraße erschlossen.

Im weiteren Planungsverfahren soll die Variante 2 weiterverfolgt werden.

Die Suche nach Alternativstandorten wurde auf Reichmannsdorf begrenzt, da die Ortsteile relativ zentral im unterversorgten ländlichen Bereich liegt. Im Rahmen der Alternativen-Prüfung wurden unbebaute Flächen, die innerhalb der Ortslage oder angrenzend liegen, untersucht.



Abb. 13 Standortalternativen Reichmannsdorf, Quelle: GDI-Th

Standorte in der engeren Wahl:

- 1) Grünland am westlichen Ortsrand an der Meurastraße
- 2) Ackerfläche zentral in Reichmannsdorf an der Straße „Obere Burg“
- 3) Grünland zentral in Reichmannsdorf an der Goldgräberstraße
- 4) Ackerfläche am östlichen Ortsrand an der Goldgräberstraße.

Standort 1:

- + städtebaulicher Akzent am Ortseingang
- + 2-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete
- starke Hanglage ist für Einordnung einer barrierefreien Einrichtung nicht gut geeignet (starker Geländeedeingriff)
- Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb, Immissionsschutz erforderlich
- Lage im Naturpark „Thüringer Wald“;

Standort 2:

- + 3-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete
- starke Hanglage ist für Einordnung einer barrierefreien Einrichtung nicht gut geeignet (starker Geländeedeingriff, hohe Kosten)
- erschwerte Erschließung durch enge Zuwegung;

Standort 3:

- + 2-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete
- + Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen;

Standort 4:

- + 1-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete
- Teil zusammenhängender Landwirtschaftsfläche

- Lage im Naturpark „Thüringer Wald“
- anteilige Lage im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“
- unmittelbare Nähe zu Sport-/Festplatz des Ortes
- anteilige Lage im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“ (Schutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG).

<b>Alternativenprüfung - Zusammenfassung</b>				
	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4
Raumordnung	keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete betroffen (+)	keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete betroffen (+)	keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete betroffen (+)	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft betroffen (-)
Erschließung	Nutzung vorhandener Infrastruktur (+)	erschwerterter Erschließung (-)	Nutzung vorhandener Infrastruktur (+)	Nutzung vorhandener Infrastruktur (+)
Planungsrecht	kein Flächennutzungsplan (-) keine konkurrierenden Nutzungsansprüche (+)	kein Flächennutzungsplan (-) keine konkurrierenden Nutzungsansprüche (+)	kein Flächennutzungsplan (-) keine konkurrierenden Nutzungsansprüche (+)	kein Flächennutzungsplan (-) keine konkurrierenden Nutzungsansprüche (+)
Städtebau	städtebaulicher Akzent am Ortszugang (+) 2-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete (+) starke Hanglage (-)	3-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete (+) starke Hanglage (-)	2-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete (+)	1-seitiger Anschluss an vorhandene Baugebiete
Natur / Landschaft	keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden (+) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (-) Lage im Naturpark „Thüringer Wald“ (-) / keine Regelung getroffen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen (+)	keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden (+) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (-)	keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden (+) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (-) Lage im Naturpark „Thüringer Wald“ (-) / keine Regelung getroffen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen (+)	keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden (+) Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (-) Lage im Naturpark „Thüringer Wald“ (-) / keine Regelung getroffen, die dem Bauvorhaben entgegenstehen (+) anteilige Lage im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“ (Schutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG (-)

Auf der aus naturschutzrechtlichen Belangen vorzuziehende Ackerfläche am östlichen Ortsrand an der Goldgräberstraße (Standort 4) konkurrieren die Belange der Landwirtschaft. Die Fläche liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Unter Berücksichtigung aller Argumente zur Realisierung der Planung kommt die Stadt Saalfeld/Saale zu dem Ergebnis, dass überwiegend positive Effekte mit der Durchführung der Planung auf der Grünlandfläche zentral in Reichmannsdorf an der Goldgräberstraße (Standort 3) erzielt werden.

## 11 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2009 (GVBl. 2019, S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. 1 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03. April 2002 (GVBl. 2002, 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG-) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

## **12 Verzeichnis der Unterlagen zum Bebauungsplan**

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, Umweltbericht - Teil der Begründung, 18.03.2024

Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Geotechnischer Bericht, 16.02.2024

Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Geotechnischer Bericht Nachtrag Altlasten/Abfall, 22.02.2024

ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Gutachterliche Stellungnahme über die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen, Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, 08.03.2024

Planungsbüro Dr. Weiße GmbH Mühlhausen, Artenschutzfachbeitrag - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 28.03.2024