

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Wohngebiet „Krumme Hohle“

Stadt Schmalkalden

SATZUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Wohngebiet „Krumme Hohle“

Stadt Schmalkalden

Auftraggeber:

Stadt Schmalkalden

Altmarkt 1

98574 Schmalkalden

Auftragnehmer:

kehrer planung

Freier Architekt – Mitglied AK Thüringen

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

www.keplan.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer

Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. U. Heil

Dipl.-Ing. S. Posern

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	7
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	8
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Schmalkalden	
3.4 Weitere Kommunale Konzepte sowie weitergehende Aussagen zum Bedarf und zur Standortwahl	
3.5 Vorprüfung gemäß § 13 BauGB	
4. Rahmenbedingungen	13
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Geotopschutz und Bergbau/Altbergbau	
5.12 Kampfmittelprüfung	
5. Planinhalt	18
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6 Verkehrstechnische Erschließung	
5.7 Technische Infrastruktur	
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9 Übernahme, Kennzeichnung	
5.10 Klimaschutzklausel	
5.11 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen	
5.12 Realisierung der Planung/Grundstücksstruktur	
6. Grünordnung	30
6.1 Beschreibung des Plangebietes	
6.2 Bestandsaufnahme	
6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen	
6.4 Flächenbilanz	
6.5 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.6 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen	

Anlagen

- Flächenkennwerte (Anlage 1)
- Bevölkerungsentwicklung* (Anlage 2)
- Bauland und Flächenpotentiale, Wohnungsmarkt und Eigentum, Leerstand / potentieller Leerstand* (Anlage 3)

* Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Stadt Schmalkalden; Stand November 2024; quaas-stadtplaner

0. Gesetzliche Grundlagen

1.Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

2.Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

3.Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

4.Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

5.Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 298)

6.Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

7.Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)

8.Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

9.Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

10.Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)

11.Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)

12.Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

13.Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und **Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms** vom 5. August 2024 (GVBl. 525)

14.Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplans die Ortslage der Kernstadt mit einer Wohnbebauung zu erschließen, um die stetige und hohe Nachfrage nach Bauland innerhalb der Stadt Schmalkalden zu bedienen. Zur Erlangung von Baurecht ist an diesem Standort ein Bebauungsplan aufzustellen.

Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten zur Erschließung des Standortes mittels eines städtebaulichen Rahmenplanes „Krumme Hohle“ / Stadt Schmalkalden untersucht. Die nachfolgende Variante stellt die Vorzugsvariante dar, wobei zukünftig auch eine verkehrliche Anbindung Richtung Norden (vgl. Abb. 1 – lila Pfeil) erfolgen soll. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Abrundung der im Umfeld bebauten Ortslage zur offenen Landschaft.



Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan „Krumme Hohle“ Stadt Schmalkalden
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRNER & HORN GbR, Januar 2022)

Planungsanlass und Grundlagen

Im Folgenden werden Vorgaben und Festlegungen gemäß der 1. Änderung des Landesentwicklungsplans 2025 (LEP) sowie des rechtsgültigen Raumordnungsplans Südwestthüringen benannt, die die Aufstellung des Bebauungsplans begründen.

- gemäß der 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2025 wird nun Schmalkalden unter Punkt 2.2.5 Z funktionsteilig dem Oberzentrum Südthüringen zugeordnet (Im noch gültigen Regionalplan Südwestthüringen [RP-SWT als Mittelzentrum mit Ergänzungsfunktion)
- Funktion als Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort
- Standort von Bildungs- (diverses Bildungsangebot / Hochschule) und Forschungseinrichtungen
- Standort von Gesundheits- (Krankenhaus) und Pflegeeinrichtungen /-dienste
- Standort von Industrie und Wirtschaft

- Stadt für Kultur- und Bildungstourismus
- Absicherung der Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für den Grundversorgungsbereich (über 25.500 Einwohner: Stadt Schmalkalden und Gemeinde Floh-Seligenthal)
- Vorhalten von grundzentralen Versorgungseinrichtungen und entsprechenden Wohnstandorten (diverse Wohnangebote)
- Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einer hohen Lebensqualität durch *differenzierte* Bildungs-, Wohnungs-, Arbeits-, Freizeit- und Kulturangeboten
- Entgegensteuern des negativen demographischen Entwicklungstrends - Halt und Anwerben von Menschen im erwerbsfähigen Alter und jungen Familien in der Region (Stärkung der Region)
 - bestehende hohe Nachfrage nach Bauland innerhalb der (Kern-) Stadt
 - Verfügbarkeit der Flächen ist gegeben
 - Umsetzung des Planungsstandortes/-zieles gemäß rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
 - Standortentwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Standort „Krumme Hohle“ wurde am 04.04.2022 (Beschluss-Nr. BV 026/22) vom Stadtrat gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren.

Hinweis zum Verfahren:

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig entschieden, dass § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) mit Unionsrecht unvereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18. Juli 2023). Das bedeutet, dass das Verfahren nach § 13b BauGB für den Bebauungsplan Wohngebiet „Krumme Hohle“ nicht weiter angewandt werden kann.

Daher wird der Bebauungsplan nunmehr im „Regelverfahren“ weiterbearbeitet. Dies schließt nunmehr die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung der Grünordnung mit ein.

Der Geltungsbereich 8 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Niederschmalkalden – Schmalkaldener Str.“ der ehemaligen Gemeinde Niederschmalkalden aus dem Jahr 1993. Durch die Überplanung eines Teilbereichs dieses älteren Bebauungsplans durch den jüngeren Bebauungsplan „Krumme Hohle“ wird der ältere Plan im betreffenden Bereich verdrängt (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 – 4 C 3/90) und tritt mit dem Erreichen der Rechtskraft an dessen Stelle. Entfällt wegen Unwirksamkeit des Bebauungsplan "Krumme Hohle" die Normenkollision, gilt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Niederschmalkalden – Schmalkaldener Str.“ unverändert fort. Grundsätzlich ist die Stadt Schmalkalden bestrebt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Niederschmalkalden – Schmalkaldener Str.“ in dem vom Bebauungsplan "Krumme Hohle" überlagerten Teilbereich dauerhaft aufzuheben.

Auswirkungen ergeben sich aus Sicht der Stadt auf den Bebauungsplan insofern nicht, da die „Landstraße“ von einer Landesstraße zu einer kommunalen Straße herabgestuft wurde. Mit der Herabstufung ist die Bedeutung und damit das Verkehrsaufkommen auch deutlich geringer geworden und damit auch das Gefahrenpotential. Aus diesem Grund kann aus Sicht der Stadt Schmalkalden eine Rücknahme der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich erfolgen. Die Erschließung für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt im vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Niederschmalkalden – Schmalkaldener Str.“ bleibt dennoch weiterhin gesichert.

Im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung entfallen die Ersatzmaßnahmen E2, E4 und E5 aufgrund von Einwendungen im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Um das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ausgleichen zu können, werden die Ersatzmaßnahmen E9 und E10 (Anlage einer Streuobstwiese) in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei den Ersatzmaßnahmen E6 und E7 erfolgte eine Spezifizierung für die zu verwendenden Rasenmischungen. Weiterhin werden die gesetzlich geschützten Biotope aus der OBK 1.0 und 2.1 im 1. Geltungsbereich nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wurde der Leitungsbestand in den Geltungsbereichen geprüft und aktualisiert. In der Begründung und dem Umweltbericht erfolgen zum Teil Ergänzungen entsprechend den Hinweisen aus der Behördenbeteiligung.

2. Geltungsbereich

Der 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abbildung 2; schwarz gestrichelt) hat eine Größe von ca. 3,67 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Schmalkalden, Flur 18 die Flurstücke 47, 49/2, 49/3, 49/5, 49/6, 49/7, 89/1 (teilweise; Straße), 93 teilweise, 94 (Weg/Straße), 95 (teilweise; Straße), 127/46 und in Flur 22, die Flurstücke 28/10, 33, 44/1, 45/1, 46, 47, 48, 58 (teilweise; Weg/Straße), 60, 61 (teilweise; Weg), 74/31, 75/32, 76/28, 77/59 (Weg).

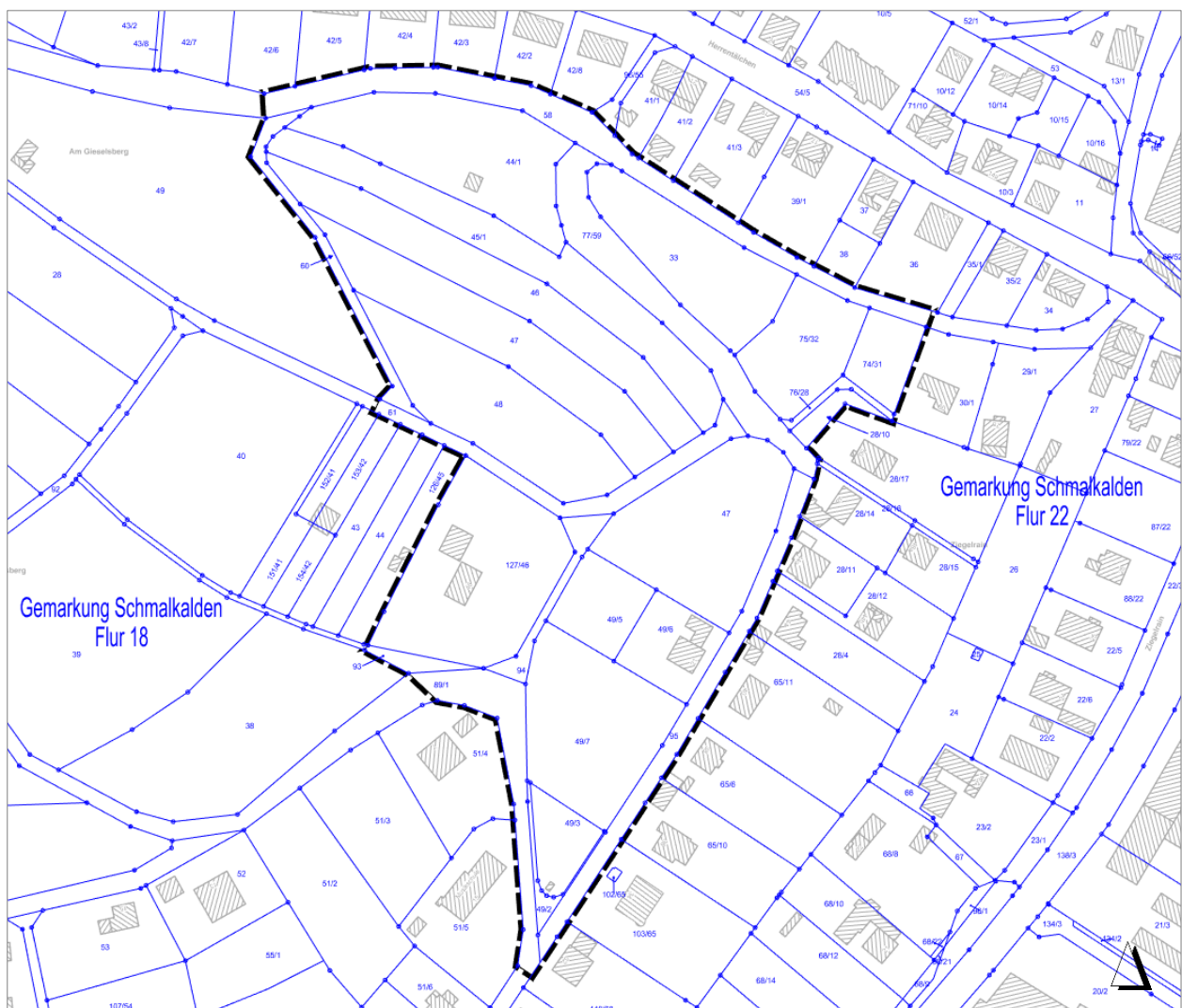


Abbildung 2: Übersicht 1. Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarz gestrichelt)
(Quellen: Katasterkarte ALKIS, Stand: 13.08.2021/ kehrer planung)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Schmalkalden liegt im Südwesten Thüringens und gehört zum Kreis Schmalkalden-Meiningen.

Gemäß der 1. Änderung des Landesentwicklungsplanes Thüringen 2025 wird Schmalkalden nun unter Punkt 2.2.5 Z funktionsteilig dem Oberzentrum Südthüringen zugeordnet. Die Stadt stellt mit ihrer Zugehörigkeit zu den „Zentralen Orten“ das strategische Herzstück der räumlichen Landesentwicklung dar. Damit stellt die Stadt Schmalkalden als Teil des Oberzentrums Südthüringen durch ihre Funktionsvielfalt einen Kristallisationspunkt im Zentrum-Umland-Gefüge dar. Sie sind Knotenpunkte im Verkehrsnetz, Schwerpunkte des Wohnens und Arbeitens und bieten die nötigen Einrichtungen und Dienste, um nicht nur sich selbst, sondern auch ein Umland angemessen zu versorgen.

„[...] Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen ist ein bedeutender Standort der Jagdwaffenproduktion, Glasindustrie, Metallverarbeitung und Maschinenbau sowie im Gesundheitsbereich. Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen ist über die Städte Suhl, Zella-Mehlis, Meiningen und Schmalkalden an das Schienennetz und über den Knotenpunkt Erfurt an den Schienenpersonenfernverkehr angeschlossen und leistungsfähig an die A 73 Suhl-Nürnberg sowie über die Anschlussstellen Suhl/Zella-Mehlis und Meiningen an die A 71 Sangerhausen-Erfurt-Schweinfurt angebunden. Die B 19 verbindet Meiningen und Schmalkalden mit dem Oberzentrum Eisenach. Das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen bildet einen Bevölkerungsschwerpunkt im Südthüringer Raum und nimmt in diesem in Verbindung mit der Verkehrsknotenfunktion sowie den ergänzenden Funktionen von Schmalkalden (Wirtschaft und Bildung), Schleusingen (Wirtschaft), Oberhof (Sport, Tourismus) und Meiningen (Kultur, Bildung, Justiz) eine dominierende Stellung als Versorgungszentrum und Wirtschaftsstandort ein. Eine wesentliche Grundlage des funktionsteiligen Oberzentrums ist eine über Jahre gewachsene freiwillige Zusammenarbeit von Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen und Oberhof. Die Kooperation mit Schmalkalden und Meiningen ermöglicht die Integration der o. g. oberzentralen Funktionen beider Städte. Die Oberzentren Eisenach und Nordhausen sowie das funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen gewährleisten gleichwertige Lebensverhältnisse außerhalb des Innerthüringer Zentralraums und tragen – dem Prinzip der dezentralen Konzentration folgend – zur Sicherung der Daseinsvorsorge mit Gütern und Dienstleistungen des hochwertigen Bedarfs bei [...]“.

(Quelle: Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525))

Vorranggebiete / Vorbehaltsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Südwestthüringen ohne raumordnerische Festsetzungen – weiße Flächendarstellung – dargestellt ist (vgl. Abbildungen 4 + 5 – roter Kreis).

Der Planbereich ist nicht Bestandteil von Vorranggebieten. Der Planstandort wird gemäß der Raumnutzungskarte von den Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ und „Tourismus und Erholung“ überlagert (vgl. Abb. 4).

Der rechtskräftige Regionalplan befindet sich aktuell im Änderungsverfahren. Es liegt ein Entwurf mit Stand 27.11.2018 (Beschl.-Nr.: 06/371/2018) vor (vgl. Abbildung 5). Im Vergleich zum Regionalplan Südwestthüringen sind die Aussagen zum Planbereich in den Grundzügen unverändert. Das Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ wurde für den Standort zurückgenommen.

Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen) kann die Stadt Schmalkalden eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht.

D.h., dass im Wohnsiedlungsbereich nicht nur ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und durch ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen ergeben, sondern auch durch die Magnetwirkung, die die Stadt Schmalkalden als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region hat.



Abbildung 3: Raumstruktur (MZ Schmalkalden)

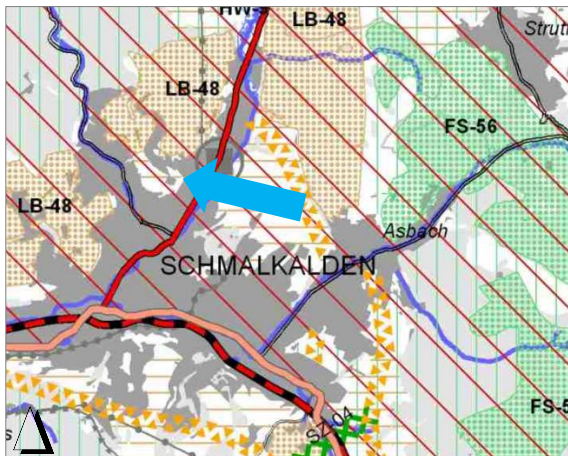


Abbildung 4: Raumnutzung, Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

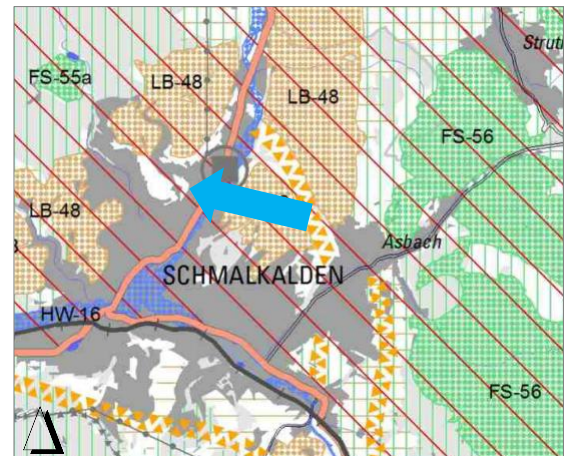


Abbildung 5: Raumnutzung, Regionalplan Südwestthüringen Entwurf (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

Es stehen keine raumordnerischen Belange der Planung entgegen. Unter Berücksichtigung der Ausführungen ist die Ausweisung des Bebauungsplans in der Stadt Schmalkalden prinzipiell möglich.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Schmalkalden liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP; Az.: 300-4621.10-066063-Schmalkalden; Mai 2004). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich „Wohnbaufläche [Planung] dargestellt (vgl. Abbildung 6 + 7 – Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Geltungsbereich – gelbe Strichlinie). Die Darstellung im Flächen-nutzungsplan weicht für den nördlichen Planbereich geringfügig von der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche ab (vgl. Abbildung 6 – weißer Pfeil). Betroffen hiervon ist auch der Bereich für die geplante Erschließung in Richtung „Herrentälchen“ (vgl. Abbildung 6 – lila Pfeil). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist dahingehend anzupassen.

Zweck / Ziel der Ausweisung im Flächennutzungsplan (Auszug)

- Stärkung der oberzentralen Funktion Schmalkaldens
- Konzentration Wohnungsbau innerhalb Kernstadt (Entgegenwirken der Zersiedelung der Region / Schmalkalder Umlandgemeinden)

- verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung (relative Sättigung des Bedarfs hinsichtlich Geschosswohnungsbau)

Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Abbildungen 6 + 7: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden + Auszug-Beiplan 1 „Wohnen“
(Quelle: STADTVERWALTUNG SCHMALKALDEN)

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtmarkung der Stadt Schmalkalden wurde bereits begonnen. Der rechtskräftige FNP wird überarbeitet und durch die eingegliederten Ortsteile Helmers, Niederschmalkalden, Springstille und Wernshausen ergänzt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Schmalkalden

Nahezu parallel zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan bzw. im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ wurde ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Schmalkalden“ erarbeitet (Stand Oktober 2002; Quaas Stadtplaner, Weimar). Die damaligen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen erforderten einen konsequenten Stadtumbau. Eine Fortschreibung des ISEKs erfolgte in den Jahren 2009/11. Zahlreiche im ISEK verankerten Maßnahmen und Projekte konnten erfolgreich umgesetzt werden, u.a. innerhalb der Sanierung der Altstadt, verschiedene Wohnbauprojekte oder auch die Optimierung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten, aber auch in Vorbereitung und Umsetzung der 3. Thüringer Landesgartenschau im Jahr 2015.

Die bereits realisierten Maßnahmen machen eine Überprüfung der erarbeiteten Leitbilder, Strategien und Maßnahmen von 2010/2011 notwendig und sind Anlass für eine erneute Fortschreibung des ISEKs, welches nun mit Stand November 2024 (Entwurf) vorliegt.

Das ISEK enthält gesamtkommunale strategisch-konzeptionelle Aussagen über die künftigen Schwerpunkte und Handlungsfelder einer Stadt sowie zu Zielen, Umsetzungsstrategien und gemeinsam abgestimmte Maßnahmen für die weitere Entwicklung.

So enthält das ISEK umfangreiche aktuelle Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, zu Bauland und Flächenpotentialen, zum Wohnungsmarkt und Eigentum sowie zum Leerstand / potentiellen Leerstand (vgl. Anlage 2 und 3). Dementsprechende Entwicklungsaussagen, Leitbilder und Maßnahmen zur Stadtentwicklung werden abgeleitet und aufgezeigt.

Das Plangebiet „Krumme Hohle“ ist als **Handlungsschwerpunkt Erweiterungsfläche Wohnen** im ISEK verankert und kann neben zahlreichen weiteren Maßnahmen zu den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus gerechnet werden (vgl. Abbildung 8 - blauer Pfeil sowie ISEK S. 156/157).*

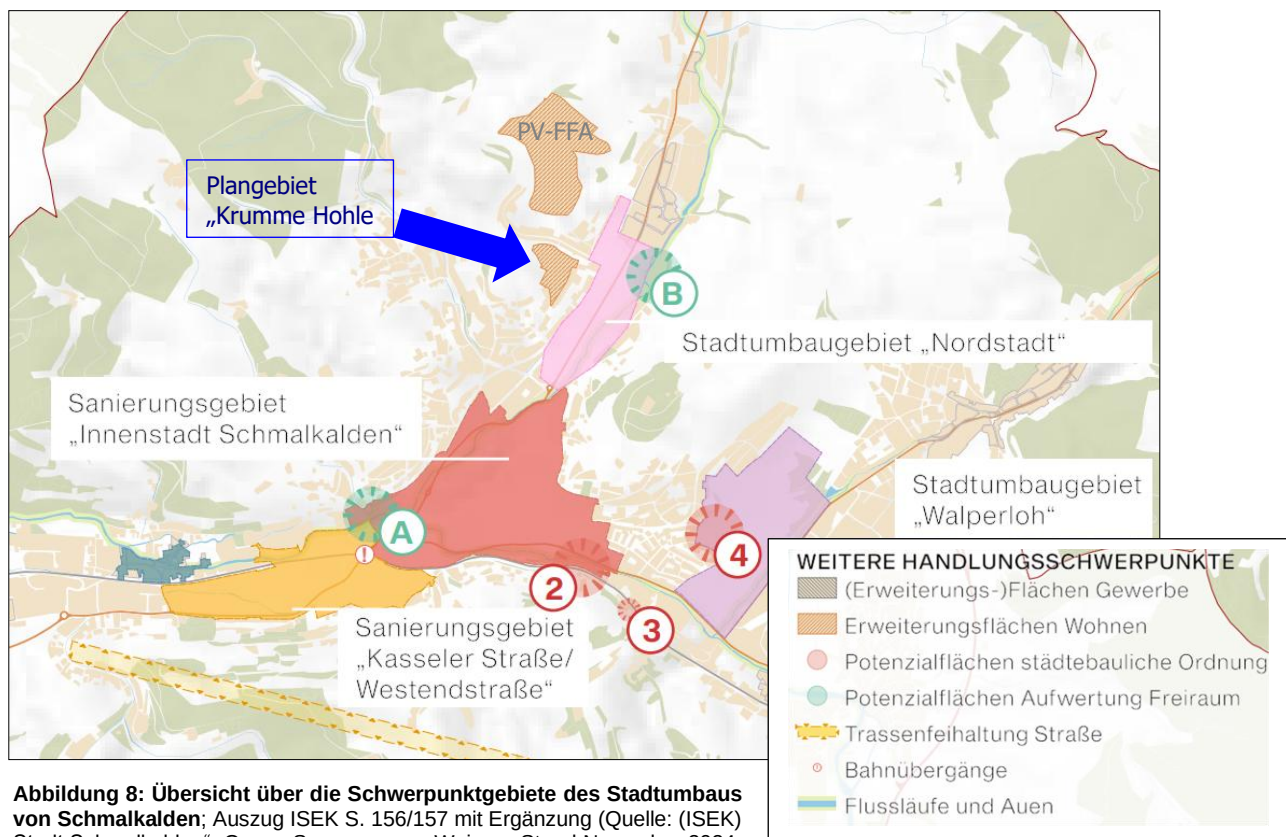


Abbildung 8: Übersicht über die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus von Schmalkalden; Auszug ISEK S. 156/157 mit Ergänzung (Quelle: (ISEK) Stadt Schmalkalden“; QUAAS STADTPLANER, Weimar, Stand November 2024, Entwurf)

Leitbild

Die Altstadt (Anm.: i. w. S. die Kernstadt) stellt mit den vielfältigen Nutzungen und Funktionen bereits Dreh- und Angelpunkt der Stadt und Region dar, der auch zukünftig durch die *Stärkung der Wohnfunktion*, des Einzelhandels und der Dienstleistungen sowie die Erhöhung der Aufenthaltsfunktion erhalten werden soll. (ISEK, S. 121)*

Die Stadt Schmalkalden soll weiter als *attraktiver Wohnstandort mit einem quantitativ ausgewogenen und qualitativ vielfältigen Wohnraumangebot* bestehen. Dabei muss das Wohnraumangebot laufend an die sich verändernden sozioökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen angepasst werden - siehe Zielstellung: „*Erhalt, Erweiterung und Diversifizierung des Wohnraumangebots*“. Im Zuge der Erweiterung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet wird zudem die *Zahl der Wohnungsnachfrage zunehmen*. Der Ausbau des Wohnraumangebots sollte daher auch in Abstimmung mit den Unternehmen erfolgen, um Beschäftigte der ortsansässigen Unternehmen als potenzielle Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen. (ISEK, S. 126)*

Die Stadt Schmalkalden soll zukünftig gem. des zweiten Entwurfs des LEP gemeinsam mit Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen, Oberhof und Meiningen das *funktionsteilige Oberzentrum Südthüringen* bilden. In Oberzentren sollen die *hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt* werden.

In Schmalkalden nehmen die ergänzenden Funktionen Wirtschaft und Bildung eine dominierende Stellung ein, die im Weiteren gestärkt werden sollen. (ISEK, S. 131)*

*(Quelle: „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Stadt Schmalkalden“; QUAAS STADTPLANER, Weimar, Stand November 2024)

Aus den genannten Leitbildern und Handlungsschwerpunkten (ISEK) kann für das vorliegende Planverfahren abgeleitet werden, dass zukünftig in der Stadt Schmalkalden Bedarf zur Ausweisung von Wohnbauland auch für den anspruchsvollen Wohnungsbau (städtebauliches Ziel BP „Krumme Hohle“) bestehen wird.

Die Kommune kann trotz Flächenpotentialen auf wenig Ressourcen für dieses Segment (qualitativ hochwertiges Wohngebiet für den privaten Eigenheimbau) in der Kernstadt zurückgreifen.

Die Stärkung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, mit einer hohen Lebensqualität durch differenzierte Wohnungs-, Arbeits-, Bildungs-, Freizeit- und Kulturangeboten ist zudem Grundvoraussetzung für eine Abschwächung des negativen demographischen Entwicklungstrends. So kann es gelingen, Menschen im erwerbsfähigen Alter und junge Familien in der Region zu halten, aber auch anzuwerben.

Das aktualisierte ISEK soll am 24.03.2025 im Stadtrat beschlossen werden und wird in der Folge dem Thüringer Landesverwaltungsamt zur Verfügung gestellt.

3.4 Weitere Kommunale Konzepte sowie weitergehende Aussagen zum Bedarf und zur Standortwahl

Die Stadt Schmalkalden hat selbst, bereits vor der Überarbeitung des ISEK, ein „Konzept zur Entwicklung von Eigenheimstandorten der Stadt Schmalkalden“ aufgestellt und durch den Stadtrat beschließen lassen. Kriterien bei der Auswahl der verschiedenen Standorte waren u. a. die Nähe zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und das Vorhandensein von Anlagen der Infrastruktur. Das Plangebiet „Krumme Hohle“ der Stadt Schmalkalden ist Bestandteil des Konzeptes zur Entwicklung von Eigenheimstandorten, weil dieses die o. g. Bedingungen erfüllt.

Aktuell können innerstädtische Bauflächenpotenziale nicht für den Eigenheimbau genutzt werden, da sich die Flächen alle in privater Hand befinden. Der Stadt Schmalkalden war es bisher nicht möglich, solche Flächen zu erwerben, weshalb auf Flächen im Außenbereich ausgewichen wird, um der Nachfrage nach Baugrund gerecht zu werden.

Die Stadt stellt zudem fest, dass die in der Vergangenheit durch die Stadt Schmalkalden entwickelten Wohnbaugebiete ausgelastet sind und sie zurzeit selbst über keine Flächen verfügt, die für den Eigenheimbau vorbereitet sind.

Die Stadt Schmalkalden möchte ihrer Aufgabe als funktionsteiliges Oberzentrum gerecht werden, Wohnbauland für den individuellen Eigenheimbau vorzuhalten. Aktuell können Anträge von Bauherren auf Erwerb von Grundstücken für den Eigenheimbau nicht zufriedenstellend bearbeitet werden. Die letzten beschlossenen Bebauungspläne für Wohnbebauung liegen über 5 Jahre zurück (Feldstraße OT Asbach im Jahr 2020 und Hauptstraße Mittelschmalkalden im Jahr 2019). Bei dem Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ OT Mittelschmalkalden konnten alle Baufelder, die im Besitz der Stadt Schmalkalden waren, innerhalb kürzester Zeit an Bauherren verkauft werden (alle bebaubaren Grundstücke; 13 von 15 sind bebaut, bei den anderen zwei Bauplätzen sind die Eigentumsverhältnisse noch nicht abschließend geklärt; Stand 2025).

Es ist daher im Sinne einer wohnungswirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Schmalkalden (auch hinsichtlich der neuen Gewerbegebiete „An der B19“ und „interkommunale GI/GE Schmalkalden-Schwallungen“) wichtig, neue Wohngebiete für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln.

Der Standort ist aus Sicht der Stadt Schmalkalden für eine Entwicklung prädestiniert, da sich in der direkten Umgebung und direkt angrenzend bereits Wohnhäuser befinden und die Straße „Herrentälchen“ derzeit entsprechend ausgebaut wird. Zudem sind Nutzungskonflikte mit Gewerbe in Bezug auf Lärm für das Plangebiet auszuschließen (anders als an anderen Standorten in Schmalkalden [Konflikt mit bestehendem Gewerbe und heranrückendem Wohnungsbau]).

Der Stadt Schmalkalden liegen für den Standort zudem bereits Bauanfragen von vier potenziellen Bauherren vor. Aus Sicht der Stadt Schmalkalden ist jedoch der wichtigste Punkt, dass im Kernstadtbereich von Schmalkalden der vorliegende Standort einen von lediglich zwei möglichen Standorten für die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen darstellt.

Der Standort „Krumme Hohle“ wird dabei für die Entwicklung eines „Einfamilienhausgebietes“ bevorzugt und der zweite Standort im Bereich „Walperloh“ für die Entwicklung von „Mehrfamilienhäusern“ (altersgerechtes Wohnen). Da im Kernstadtbereich somit nur ein Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung vorhanden ist, ist dieser alternativlos. Dies ist insbesondere unter der Thematik zu betrachten und bewerten, dass möglichst Standorte im städtischen Nahbereich mit entsprechender Infrastruktur zu entwickeln sind, im Gegensatz zu Standorten außerhalb der „Zentralen Orte“ ohne bzw. mit geringer Infrastruktur. Unter dem Aspekt ist die Entwicklung an diesem Standort bevorzugt voranzutreiben.

3.5 Vorprüfung gemäß § 13a BauGB

Eine Vorprüfung entfällt, da dies im Zuge des Verfahrenswechsels (zweistufiges Verfahren) nicht erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB). Dies erfolgt im Zuge des Umweltberichts und in der Grünordnung.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Schmalkalden am Fuße der südöstlichen Ausläufer des Mittelberges.

Das Gelände steigt von Nordosten nach Westen hin stark an und ist als stark strukturiert zu beschreiben. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 324 m bis 358 m ü. NHN.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Planbereich (vgl. Abbildung 8 – rote Strichlinie) ist überwiegend unbebaut. Die vorherrschenden Flächen werden als Intensivgrünland (Feldblöcke: GL52284H07, GL52284H06, GL52284H08) landwirtschaftlich genutzt. Ein Grundstück unterliegt einer gärtnerischen (vgl. Abbildung 8 – gelbe Markierung) und zwei Grundstücke einer Wohnnutzung (vgl. Abbildung 8 – orange Markierung).

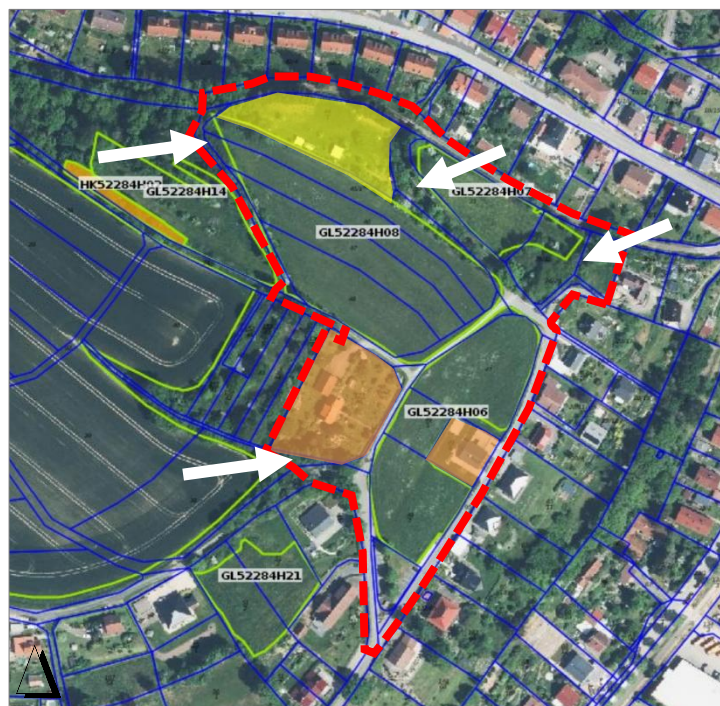


Abbildung 9: Landschaftsbild / Feldblöcke (Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN)

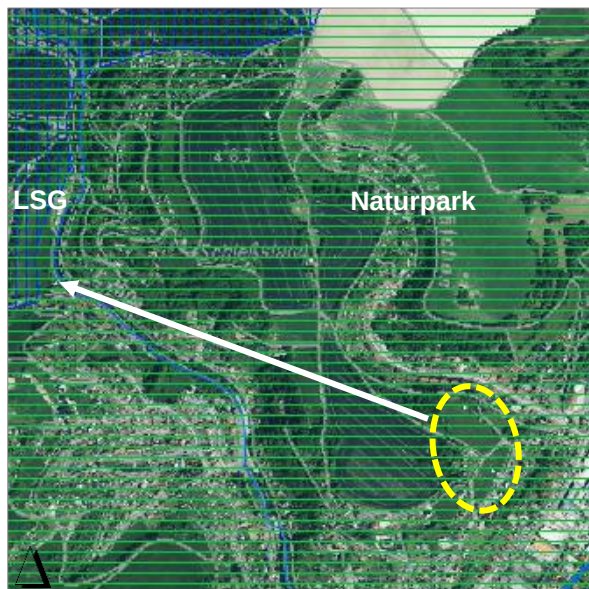
Weitergehende Aussagen können dem Pkt. „6. Grünordnung“ und dem „Umweltbericht“ entnommen werden.

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Nr. 5 „Thüringer Wald“. Durch die Planung sind keine Auswirkungen zu erwarten; die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ sind diesbezüglich nicht einschlägig. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 „Thüringer Wald“ befindet sich in mindestens 950 m Entfernung in nordwestlicher Richtung zum Planstandort (vgl. Abbildung 9).

Im (süd-)westlichen Planbereich ragen zwei geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG teilweise in den Geltungsbereich. Hierbei handelt es sich um „Sonstiges Feldgehölz, naturnah (95%); Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (5%)“ bzw. um „Staudenflur / Brache / Ruderalflur frischer Standorte (75%); Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) (25%)“ entlang eines ehemaligen schmalen Hohlweges (Quelle: TLUG/OBK-Karte). Diese Biotope sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen und werden in ihrer Ausprägung erhalten.

Ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop befindet sich unmittelbar weiter nördlich davon an der westlichen Plangebietsgrenze. Hierbei handelt es sich um „Streuobstbestand auf Grünland; Unterwuchs: (100%), einer ehemals größeren Obstfläche“ (Quelle: TLUG/OBK-Karte). Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



Abbildungen 10 + 11: Auszüge Schutzgebietskarte und Offenlandbiotopkartierung mit Darstellung Schutzgebiete / gesetzlich geschützter Biotope (Plangebiet – gelbe Strichlinie) (Quelle: TLUG-SCHUTZGEBIETSKARTE UND KARTE OFFENLANDBIOTOPKARTIERUNG/OBK-KARTE)

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale und es sind bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ bekannt.

Hinweise des Thüringer Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Stellungnahme vom 09.11.2023):

„[...] Für das Projekt ist eine archäologische Begleitung notwendig. Hierzu ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn im Rahmen der denkmalpflegerischen Zielstellung eine Grabungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und unserem Landesamt abzuschließen. Dazu sollte eine Kontaktaufnahme seitens des Vorhabenträgers erfolgen. [...]“

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA), Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen. Es ergeht der Hinweis auf die schriftliche Anzeige des Beginns der Erdarbeiten bzw. der Erschließungsmaßnahmen spätestens zwei Wochen vorher anzuzeigen, um deren Kontrolle zu ermöglichen.

Gemäß § 7 Abs. 4 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) gilt das Verursacherprinzip: „Wird in ein Kulturdenkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals anfallen.“

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und unterliegt vornehmlich der landwirtschaftlichen Nutzung. Zwei Grundstücke entlang der Anliegerstraße „Krumme Hohle“ werden bereits zu Wohnzwecken genutzt. Hier stehen Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Im Norden des Planbereiches befindet sich ein Gartengrundstück, welches mit einem Gartenschuppen und ähnlichem bebaut ist. Verkehrlich ist dieses Grundstück aus Richtung „Herrentälchen“ erschlossen. Das Planstandort selbst wird im Norden, Osten und Süden von der bebauten Ortslage begrenzt.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Anliegerstraßen „Krumme Hohle“ und „Über der Krummen Hohle“ an das gemeindliche Straßennetz angebunden. Die Ortsstraßen „Waldhausstraße“, „Ziegelrain“ und „Herrentälchen“ stellen in Verlängerung die Verbindung zur Ortsdurchfahrt „Wilhelm Külz-Straße“ (Landesstraße L1026) her.

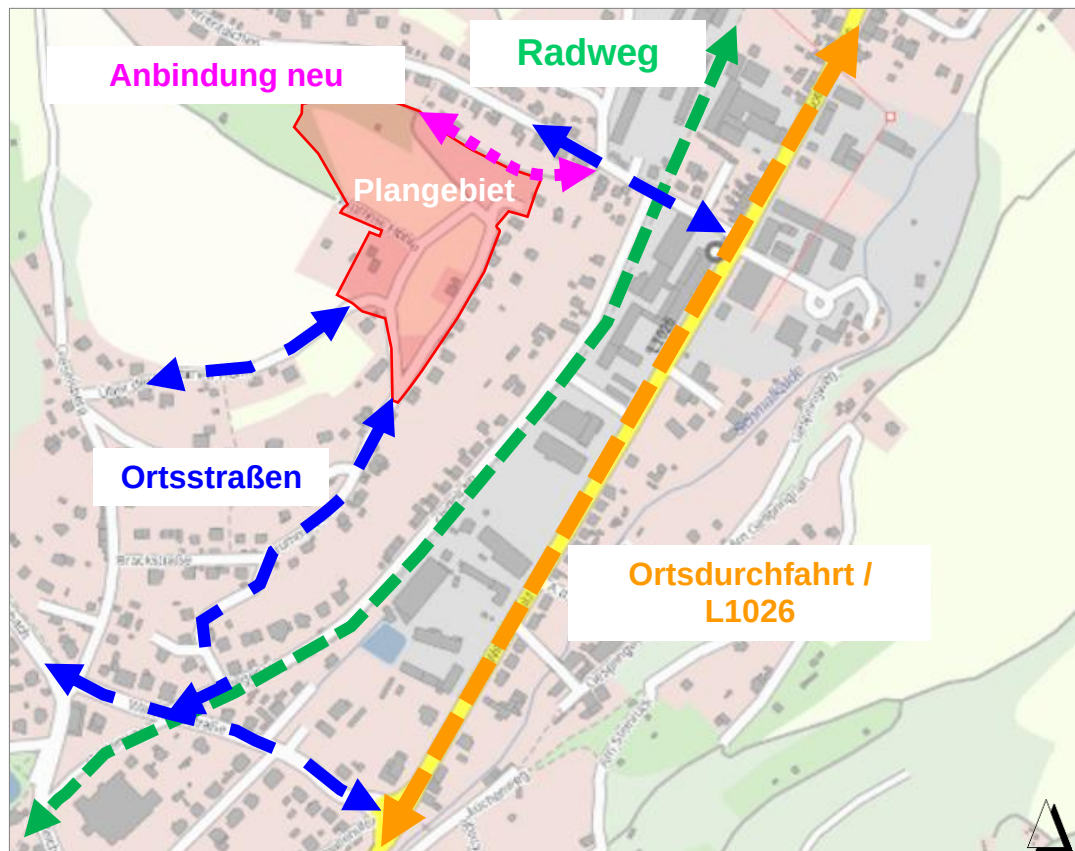


Abbildung 12: Verkehrsanbindung (Quelle Karte: TLVERMGEO)

Zudem ist die Anbindung an das regionale Radwegenetz gegeben. Zwischen Plangebiet und der Ortsdurchfahrt „Wilhelm Külz-Straße“ verläuft der „Mommelstein-Radwanderweg“, welcher die Verbindung zwischen Rennsteig- und Werratal-Radweg herstellt. Hierüber ist z.B. die Altstadt Schmalkaldens in 5 min erreichbar (vgl. Abbildung 12).

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

4.8 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Schallschutz

Durch die Wohnnutzungen im Gebiet und unmittelbaren Umfeld sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt.

Es sind die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – einzuhalten.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 17.10. 2023 stehen immissionsschutzrechtliche Belange der Ausweisung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht entgegen.

Lufthygiene

Es kann durch die landwirtschaftliche Nutzung der Grünland-/Ackerschläge westlich des Plangebietes zu Geruchs- und Staubbelastungen, insbesondere in der Erntezeit, kommen.

4.10 Grund und Boden

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind sowohl im privaten als auch im kommunalen Eigentum.

Bodenordnerische Maßnahmen

Im Bereich des Plangebietes sind keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Nächstgelegene Festpunkte befinden sich in mind. 240 m Entfernung.

4.11 Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz, Geotopschutz und Bergbau/Altbergbau

*Geologie/Rohstoffgeologie und Hydrogeologie/Grundwasserschutz**

Von der zuständigen Behörde wurden keine Bedenken geäußert.

*Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung**

Geologisch gesehen befindet sich das Planungsgebiet ca. 5 km östlich des äußeren Salzhanges des thüringischen Werra-Fulda Kalireviers, im Ausstrichbereich der Schichten des Unteren Buntsandsteins (suBG: Bernburg-Formation und suC Calvörde-Formation, Sandsteine mit Tonstein Zwischenlagen), welche lokal von mehr oder minder mächtigen fluviatilen, quartären Sedimenten überdeckt sein können. Unter den Schichten des Unteren Buntsandsteins folgen die subrosionsanfälligen, sulfatführenden Schichten des Zechsteins, welche in Richtung Thüringer Wald an der Erdoberfläche aufgeschlossen sind. Sie tauchen in Richtung Planungsgebiet in größere Tiefen ab. Aufgrund der Tiefenlage der, als weitestgehend intakt angenommenen, Sulfate geht man von einem potentiellen Subrosionsgebiet aus, in welchem Erdfälle nur sehr selten auftreten. Das Auftreten ist vornehmlich an das Vorhandensein von geologischen Störungen gebunden, welche eine vorausseilende Subrosion begünstigen und ermöglichen. Derzeit sind aus dem unmittelbaren Bereich der geplanten Baumaßnahme bzw. aus dem näheren Umfeld keine aktiven oder fossilen Erdfälle bekannt. Der Erdfall vom 01.11.2010 am Rötberg stellt in diesem Zusammenhang ein singuläres Ereignis dar. **Aus diesem ergeben sich derzeit keine geologisch begründbaren Anhaltspunkte, dass das Planungsgebiet eine besondere Gefährdung hinsichtlich Subrosion aufweist.** Bei Baugrunduntersuchungen sollte die Subrosionsproblematik dennoch thematisiert werden. Zum Beispiel können unregelmäßige Quartärmächtigkeiten auf bereits morphologisch oder auch anthropogen überprägte Erdfälle hinweisen. **Bezogen auf seine Ortsmitte gehört das Planungsgebiet zu keiner Erdbebenzone nach DIN 4149.**

*Geotopschutz**

Es besteht laut der zuständigen Behörde keine Betroffenheit.

Bergbau/Altbergbau

Das Vorhaben befindet sich vollständig in der Erlaubnis „Werra“, die gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von bergfreien Bodenschätzen, u. a. Kupfer, bis zum 14.11.2025 erteilt wurde. Durch die von der Inhaberin dieser Bergbauberechtigung, der Kupfer Copper Germany GmbH, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 in 65760 Eschborn, bis dato geplanten bzw. bereits genehmigten Erkundungsbohrungen ist der Bebauungsplan nicht betroffen.

Für den Vorhabenbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume im Sinne des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

* Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal „Bohranzeige Thüringen“ (bohranzeige.thuer.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu, Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz verfügbar.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infoqeo.de online recherchiert werden.

Quelle: * Stellungnahme vom 11.10.2023, 09.01.2025 und 25.03.2025 vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

4.12 Kampfmittelprüfung

Für den Bereich des Bebauungsplanes erfolgte keine Recherche/Anfrage bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln bei der dafür zuständigen Firma Tauber Delaborierung GmbH. Eine Stellungnahme wurde nicht angefordert, da für den betroffenen Bereich kein Anhaltspunkt für einen Anfangsverdacht besteht.

Sollte dennoch ein Kampfmittelverdacht in der Zukunft aufkommen oder besteht Unsicherheit bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln ist vor Umsetzung der Baumaßnahmen eine Stellungnahme bei der Firma Tauber Delaborierung GmbH einzuholen!

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt, im Bereich des Bebauungsplans die Ortslage mit einer Wohnbebauung in Form von Eigenheimen zu erweitern. Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für den anspruchsvollen Eigenheimbau. Die Stadt möchte der Nachfrage in diesem Bausegment nachkommen; Anträge für den Standort liegen der Verwaltung vor.

Folgende Zielstellungen werden verfolgt:

- Entwicklung des Gesamtgebietes gemäß Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden (hier: Planstandort „Am Gieselsberg“)
- Erhalt / Schaffung verkehrlicher Anbindungen als Mischverkehrsfläche (südliche Richtung Erschließung über Bestandsstraße „Krumme Hohle“ / nördlich Richtung Straße „Herrentälchen [neu])
- Erhalt / Festsetzung öffentlicher PKW-Stellflächen (Parkflächen Musikschule / Besucherverkehr)
- Erhalt / Festsetzung öffentlicher Grünflächen:
 - Straßenbegleitgrün **SB**
- Erhalt / Festsetzung privater Grünflächen:
 - Haus- / Freizeitgarten **PG**
- Städtebauliche Maßnahmen **S1** und **S2** zum Erhalt vorhandener Grünelemente (Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung)



Abbildung 13: Grundkonzept Bebauungsplan (Auszug Bebauungsplan / Luftbild: GEOPROXY THÜRINGEN)

Der Bebauungsplan setzt den *Städtebaulichen Rahmenplan* mit Stand: 23.10.2024 (vgl. Abbildung 1) in den Grundzügen um.

Abweichend hierzu wird eine verkehrliche Anbindung des Standortes in Richtung Norden zur Straße „Herrentälchen“ eingeplant.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsarten erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Bestandssituation und entsprechend der geplanten Nutzung.

- Im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO nicht zugelassen:
 - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Pkt. 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.

Begründung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen und deren Schutzanspruch, sollen Nutzungen mit einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird für die Bauflächen WA 1 bis WA 6 die GRZ auf 0,35 festgesetzt. Für die Baufläche WA 7 wird die GRZ auf 0,26 festgesetzt.

Begründung

Die Verringerung der GRZ für die Baufläche WA 7 erfolgt, aufgrund der gewünschten Vergrößerung des Baufelds gegenüber dem Vorentwurf um 539 m³. Mit der Verringerung der GRZ bleibt die mögliche Überbauung gleich.

- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

Begründung

Mit der Reduzierung der Versiegelungsmöglichkeit soll sowohl dem städtebaulichen Ziel einer lockeren und durchgrünzten Bebauung Rechnung getragen werden, als auch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da weniger Bodenfläche versiegelt wird.

- Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die maximale Größe der Baugrundstücke auf 1.500 m² festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 750 m² festgesetzt.

Begründung:

Da das Plangebiet als exponiertes Baugebiet entwickelt und für exklusive Bauvorhaben vorgehalten werden soll, werden großzügige Grundstücksgrößen ermöglicht. Um aber aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kein Ausufern zuzulassen, erfolgt die Festsetzung der Obergrenze der Baugrundstücksgrößen. Hierfür erfolgt auch die Reduzierung der GRZ auf 0,35 und 0,26 für die Baufläche WA 7.

- Die Traufhöhe wird für die Bauflächen WA 1 - 7 auf max. 6,50 m begrenzt.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

- Definition - Traufhöhe

Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, mittig der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung

Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

Damit soll dem Charakter des Gebietes in Ortsrandlage als stark durchgrüntes Wohngebiet entsprochen werden.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II Vollgeschosse begrenzt.

Begründung

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist das Maß der baulichen Anlagen festgesetzt. Zudem sollen das Landschaftsbild und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

▪ Einfriedungen

Freistehende Mauern und geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Begründung

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung dienen der städtebaulichen Ordnung und tragen somit zur Wahrung des Ortsbildes bei. Die Festsetzungen lassen einen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu, geben jedoch eine grundlegende Richtung für die Gestaltung vor.

▪ Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (eine beispielhafte Aufzählung erfolgt in der Pflanzliste 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.3 und 2.4).

Begründung

Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zur Sicherung der einheimischen Flora beiträgt.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die geforderte Mindestabstandsfläche von 3,0 m der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO) an den Grenzen des Geltungsbereiches, den Grundstücksgrenzen und an der Planstraße eingehalten werden. Im Zuge der Entwurfsanpassung wurde das Baufeld WA 6 und WA 7 angepasst. Das Baufeld WA 7 wurde entsprechend der Hinweise des Bauamtes der Stadt vergrößert, dafür aber die GRZ verkleinert. Das Baufeld WA 6 wurde angepasst, da für die Verkehrsfläche nun die gesamte öffentliche Parzelle genutzt werden soll.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Wirtschaftsweg und Privatweg) und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

5.6 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Haupteerschließung des Planstandortes erfolgt aus südlicher Richtung über die Straße „Krumme Hohle“. Diese ist bereits im südlichen Planbereich (Standort Musikschule - an südliches Plangebiet angrenzend) bzw. im östlichen Planbereich (bis Grundstück Haus-Nr. 50) ausgebaut. Vorgesehen ist zudem die verkehrliche Erschließung im nördlichen Planbereich mit Anbindung an die Straße „Herrentälchen“. Dies macht sich u.a. zur Ableitung des erhöhten Verkehrsaufkommens im südlichen Planbereich, bedingt durch die Nutzung der Musikschule erforderlich. Hierzu soll der derzeit vorhandene (Fuß-)Weg entsprechend ausgebaut werden.

Die „Planstraßen“ werden als Mischverkehrsflächen ohne getrennten Gehweg ausgebildet. Es werden öffentliche Verkehrsflächen von 7,0 m – Verkehrsflächenbreite (Planstraße) vorgesehen. Die Querschnitte für die geplanten Fahrbahnen selbst, sind im Projekt festzulegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Querschnittsbreite der Straße (Ausbaubreite Verkehrsfläche) gemäß RAST 06 (Richtlinie für Stadtstraßen) **mindestens 5,0 m** betragen muss.

Grundlage hierfür ist die „Begegnung Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit“ sowie die erforderliche Aufstellfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr.

Wendepplatz

Zur Erschließung des westlichen Planbereiches ist eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant. Die Wendeanlage ist als Wendekreis mit Wenderadius $R = 9\text{ m}$ ausgebildet, welcher insbesondere die notwendigen Wendevorgänge von Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (3-achsige Müllfahrzeuge) ermöglicht. Die notwendige Freihaltung der Seitenräume wurde bei der Planung der Wendeanlage bzw. der Straßenfläche (Mischverkehrsfläche) einberechnet (vgl. Abbildung 14).

Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen und der Anschluss an die vorhandenen Straßen sollte den Vorgaben der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ für 3-achsige Müllfahrzeuge entsprechen. Den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind bei der Planung ebenso zu beachten. Erfolgt der Straßenausbau nicht gemäß DGUV Information 214-033, sind Abfall-/ Wertstoffbehälter und ggf. Sperrmüll zu den Entsorgungsterminen an der nächsten von Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle zur Abholung bereit zu stellen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der Verkehrsfläche (Planstraße) nicht zwingend der späteren tatsächlichen Ausbaubreite entsprechen muss, sondern definiert lediglich den jeweiligen Flächenbedarf als öffentliche Verkehrsfläche.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

Im südlichen Planbereich befinden sich bereits öffentliche PKW-Stellflächen, welche bevorzugt der benachbarten Musikschule (außerhalb des BP-Geltungsbereiches) zugeordnet sind. Im nordöstlichen Planbereich wird entlang der Planstraße ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, welcher dem Besucherverkehr ein Stellplatzangebot und ein geordnetes Parken anbietet.

Fußläufige Erschließung

Fußläufig ist das Plangebiet über die vorhandenen Straßen, vornehmlich „*Krumme Hohle*“, zu erreichen. Aus nördlicher Richtung besteht derzeit die fußläufige Anbindung des Planstandortes über einen Wirtschaftsweg sowie einen Nebenweg in Richtung Straße „Herrentälchen“.

Im Plangebiet überwiegt die Anlieger- und Aufenthaltsfunktion, so dass die im Plangebiet geplanten Straßen als „Mischverkehrsflächen“ ausgelegt werden. Das bedeutet, dass Fußgänger, Radfahrer, PKW und LKW die gesamte Breite der Straßen nutzen können. Eine bauliche Trennung von Gehweg und Straße erfolgt somit nicht. Eine optische Trennung ist jedoch möglich. Bei der Ausführungsplanung sollte für die Gestaltung der Verkehrs- und Bewegungsflächen die DIN 18040-1/-2/-3 Berücksichtigung finden.

Die im nördlichen Planbereich vorhandene fußläufige Anbindung in Richtung Straße „Herrentälchen“ soll als solche erhalten werden.

Zudem werden die vorhandenen Wege, welche nicht der Erschließung des Plangebiets dienen, als solche erhalten und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt (vgl. Abbildung 14 – Verkehrserschließung).

Im Zuge der Entwurfsanpassung wurde die Grünfläche S1 (Planstand 14.06.2023) an der Zufahrt zum Herrentälchen in eine Verkehrsfläche umgewandelt, um die Zufahrt zum Baufeld WA 7 abzusichern.

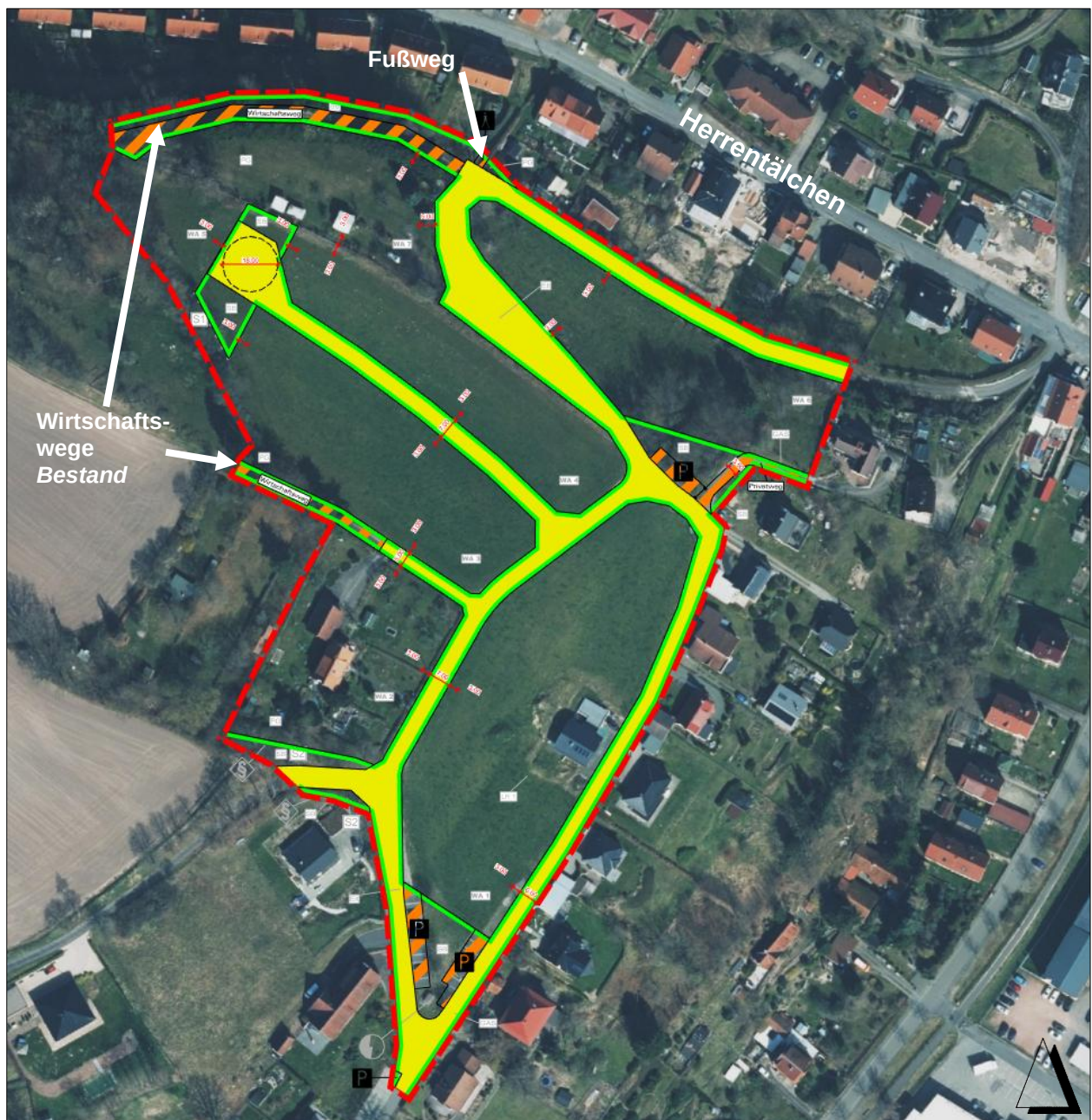


Abbildung 14: Grundkonzept Verkehrserschließung (Quelle Auszug Bebauungsplan / Luftbild: GEOPROXY THÜRINGEN)

Folgende Hinweise zur verkehrstechnischen Erschließung sind vorliegend und zu beachten:

Die Hinweise resultieren aus einer Prüfung durch einen Erschließungs- bzw. Verkehrsplaner, um eine Einschätzung bezüglich der Machbarkeit der verkehrstechnischen Erschließung sicherstellen zu können. Daraus ergeben sich folgende Aussagen bzw. Hinweise zur verkehrstechnischen Erschließung.

Planstraße Richtung „Herrentälchen“

- die Planstraße hat im jetzigen Zustand im unteren Bereich ein Gefälle von ca. 25 % (sehr steil für eine Neuerschließung; nicht zur Umsetzung zu empfehlen)
- für die Umsetzung wird ein Gefälle von ca. 12 % empfohlen, was bedeutet, dass in Fahrtrichtung „Herrentälchen“ ein Einschnitt beidseitig mit ca. 2,5 m Tiefe hergestellt werden muss (bei Böschungsneigung 1:1,5 ca. 4,0 m lange Böschungen beidseitig in der Draufsicht)
- alternativ könnte eine ca. 2,0 m hohe Stützwand beidseitig umgesetzt werden (höhere Kosten, jedoch Flächensparnis)

Planstraße „Wohngebiet mit Wendehammer“

- die Querneigung, bedingt durch das Urgelände, beträgt derzeit ca. 14 % (zu steil für Umsetzung); planerisch muss von 2,5 % Querneigung ausgegangen werden
- im Bereich der Straße Richtung Wendehammer sind linksseitig eine Böschung mit ca. 1,5 m Breite (0,75 m Abtrag) und rechtsseitig eine Böschung mit ca. 1,5 m Breite (0,75 m Auftrag) herzustellen
- im Bereich des Wendehammers müsste linksseitig eine Böschung mit ca. 2,5 m Höhe (Abtrag) und rechtsseitig eine Böschung mit ca. 2,5 m Tiefe (Auftrag) hergestellt werden (in der Draufsicht jeweils ca. 4-5 m Ausdehnung)

Allgemeine Hinweise zur Umsetzung

- 7,0 m Straßenbreite ist auskömmlich
- die Böschungen wurden mit einem Verhältnis von 1: 1,5 angenommen
- die Prüfung erfolgte ausschließlich überschlägig unter Berücksichtigung des vorliegenden Bebauungsplans (Stand 14.06.2023)

Entsprechend den Empfehlungen wurde im Bebauungsplan (Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung) die öffentliche Verkehrsfläche für die Planstraße Richtung „Herrentälchen“ angepasst, um eine Umsetzung sowohl von notwendigen Böschungen sowie alternativ von Stützmauern umsetzen zu können. Zudem ist durch die Stadt Schmalkalden vorgesehen, die Planstraße Richtung „Herrentälchen“ nur als Einbahnstraße auszubauen. Dabei soll die Einbahnstraßenregelung nördlich der bestehenden Erschließung für die Baufläche „WA 7“ beginnen.

Im Bereich der Planstraße „Wohngebiet mit Wendehammer“ erfolgte eine Verkleinerung der zu bebauenden Flächen im Bereich des geplanten Wendehammers, um die notwendigen Böschungen umsetzen zu können. Die Böschungsbereiche sind im Bebauungsplan nunmehr als öffentliche „Grünflächen“ berücksichtigt.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Im südlichen Planbereich (1. Geltungsbereich) befindet sich ein Trafo-Standort. Der vorhandene Leitungsbestand der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG wurde im Bebauungsplan (1., 2. und 7. Geltungsbereich) dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Die Versorgungsleitungen im Plangebiet (1. Geltungsbereich) sind bei der Erschließung in die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zu integrieren. Die Teilerschließungen der Grundstücke sollten im Zuge des Straßenausbaus erfolgen. Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger abzuschließen.

Die allgemeinen Hinweise/technischen Hinweise aus den Standortstellungnahmen 23-21499, 24-29928, 25-00559, 25-04494 und 25-04497 sind im Rahmen einer baulichen Nutzung zu beachten bzw. es sind aktuelle Standortstellungnahmen einzuholen!

Laut Stellungnahmen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG vom 06.01.2025 und 09.04.2025 werden im angegebenen Bereich derzeit folgende Netzbaumaßnahmen vorbereitet: Verkabelung der Niederspannungsfreileitung im Bereich Herrentälchen. Um hierbei die Belange beider Seiten gleichermaßen zu berücksichtigen, ist eine gegenseitige Abstimmung im Rahmen der weiteren Planungsschritte Ihrer Maßnahmen sehr wichtig.

Gasversorgung

Zum geplanten Vorhaben gibt es seitens der WerraEnergie GmbH keine Einwände und Bedenken. Die WerraEnergie GmbH gibt in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2023 den Hinweis, dass die Werraenergie aufgrund der aktuellen politischen Lage keine Wohngebiete mehr mit Erdgas erschließt, es sei denn der Erschließungsträger übernimmt die gesamten Kosten.

(Quelle: WERRAENERGIE GMBH; Stellungnahme vom 29.09.2023)

Die WerraEnergie GmbH hat weiter darauf verwiesen, dass die im Planungsbereich (1. Geltungsbereich) vorhandene Gasleitung (Bereich Krumme Hohle 15/36, Baujahr 1965) im Zuge der geplanten Maßnahme erneuert werden soll. Bei der Planung sind die beigefügten Hinweise mit einzubeziehen und auf die Einhaltung der Mindestabstände ist zu achten. Vor Baubeginn ist von der bauausführenden Firma ein Schachtschein zu beantragen.

Der vorhandene Gasleitungsbestand ist im Bebauungsplan (1. Geltungsbereich) dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung / Regenwasserentsorgung

Die Ableitung von häuslichem Abwasser über kommunale Anlagen mit Anschluss an die zentrale Kläranlage ist gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde / Landratsamt Schmalkalden-Meinungen vom 17.10.2023 zwingend.

Niederschlagswasser ist ebenso über kommunale Anlagen abzuleiten. Alternative Lösungen sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Laut Stellungnahme der GEWAS vom 16.10.2023 wird die „[...] Hauptstrecke für die künftige Trinkwasserversorgung sowie die abwasserseitige Entsorgung des Wohngebietes "Krumme Hohle" muss [...] über die öffentliche Wegeparzelle 58 (zwischen der Straße Herrentälchen und dem Wohngebiet) erfolgen. Diesbezüglich müssten in diesem Zuge Altlasten - die Haupteinspeisung derzeit erfolgt trinkwasserseitig über das Flurstück 33 - in die Öffentlichkeit transferiert werden. Über diese Haupteinspeisung (geminderte Hochdruckzone) wird im Übrigen ein Großteil der höher gelegenen Wohngebiete der Stadt Schmalkalden trinkwasserseitig versorgt. [...]“

„[...] Da mit der Anbindung an die öffentliche Kanalisation im Herrentälchen (Baubeginn hierfür 16.10.2023) bereits die Entwässerung der anfallenden Schmutzabwässer Richtung Zentrale Verbandskläranlage in Niederschmalkalden erfolgt, sind auf den Grundstücken keine häuslichen Kleinkläranlagen mehr erforderlich. Die anfallenden Schmutzabwässer können somit ohne Vorklärung in die zu errichtende öffentliche Kanalisation des Wohngebietes eingeleitet werden. [...]“
(Quelle: GEWAS; Stellungnahme vom 16.10.2023)

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung. (Quelle: THÜRINGER FERNWASSERVERSORGUNG; Stellungnahme vom 29.09.2023).

Einer Versickerung von Niederschlagswasser wird durch die untere Wasserbehörde nicht zugestimmt. Durch die äußerst ungünstigen geologischen Verhältnisse sowie Hanglage ist zu besorgen, dass eine Beeinträchtigung Dritter bei einer Versickerung von Abwasser besteht.

Der vorhandene Leitungsbestand der GEWAS (Trinkwasser- und Abwasserleitungen) wurde im Bebauungsplan (alle Geltungsbereiche) dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt

Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.

Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr: Für das vorgesehene „Allgemeine Wohngebiet“ ist entsprechend dem vorgenannten DVGW Arbeitsblatt W-405 eine Löschwassermenge von **mind. 800l/min (48m³/h)** für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die Feuerwehrezufahrt kann ausgehend von der vorhandenen Straße „Krumme Hohle“ in die „Planstraße“ erfolgen. Mit Anbindung des Plangebietes an die Straße „Herrentälchen“ wird eine weitere Zuwegung in nördliche Richtung geschaffen. Das Wohngebiet selbst wird im Ringverkehr erschlossen. Das westliche Plangebiet wird mittels Stichstraße erschlossen. Hier ist eine Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge integriert. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen (gem. § 5 ThürBAO bzw. DIN 14090) sind zu beachten.

Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen.

Der Wendeplatz im Nordwesten hat einen Radius von 9,0 m. Damit ist die Umfahrt für ein dreiachsiges Feuerwehrfahrzeug / Müllfahrzeug gesichert.

Die Lage der Hydranten ist so zu wählen, dass ihre schnelle Inbetriebnahme insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr (Parkflächen) nicht behindert wird. Die Unterflurhydranten sind gemäß DIN 4066 zu beschriften. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen.

Abfallentsorgung

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Kreises Schmalkalden-Meiningen, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

Das Anfahren aller Baugrundstücke ist gewährleistet (siehe auch Hinweise unter Punkt 5.6 Verkehrstechnische Erschließung / Verkehr / Wendeplatz).

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet sind Telekommunikationstrassen vorhanden. Der vorhandene Leitungsbestand der Deutschen Telekom Netz GmbH wurde im Bebauungsplan (1. Geltungsbereich) dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Erdgashochdruckleitung

Im Bereich der „Hauptstraße“, quer durch den 7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie durch die Ersatzmaßnahme E6 auf dem Flurstück 52 der Gemarkung Mittelschmalkalden, verläuft eine Gashochdruckanlage sowie parallel dazu eine Telekommunikationsanlage der terranets bw. Der vorhandene Leitungsbestand der terranets bw sowie der Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan (7. Geltungsbereich) dargestellt (Angaben ohne Gewähr).

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung in technischer und rechtlicher Hinsicht mit dem Vorhabensträger in Form eines Gestattungsvertrags. Vor Abschluss eines solchen Vertrages darf nicht mit den Bauarbeiten im Schutzstreifen der genannten Anlagen begonnen werden.

Vor der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E6 (Entsiegelung / Asphaltrückbau entlang einer Straße) sind der terranets bw Unterlagen zur Beurteilung der Betroffenheit/Beeinflussung der Anlagen mit einem Ausführungsplan und der Baubeschreibung mit Querprofilen zur Verfügung zu stellen. Die endgültige Stellungnahme kann erst nach Vorlage dieser fehlenden Unterlagen erstellt werden.

Ohne Einweisung und ohne Beisein eines Betriebsbeauftragten dürfen keinerlei Arbeiten im Nahbereich unserer Anlagen ausgeführt werden! Bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke müssen vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

Für eine Einweisung in unsere Anlagen vor Ort sowie für die Überwachung von Baumaßnahmen im Schutzstreifen bzw. im Nahbereich der Anlagen der terranets bw GmbH ist es zwingend erforderlich, min. 10 Arbeitstage vor Baubeginn einen Ortstermin mit Fremdbaustellen-Koordinator abzustimmen sowie einem möglichst gleichzeitigen und dazu abgestimmten Termin mit dem Personal der Nachrichtentechnik der Open Grid Europe GmbH OGE für das Begleitkabel!

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige An- und Aufbauten sowie Schachtbauwerke dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden (z.B. das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern, Niveauveränderung durch Geländeabtrag bzw. Aufschüttungen). So ist unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (Container, Wohnwagen usw.) und das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

In ungesicherten Geländeabschnitten ist ein Überfahren des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH mit Schwerlast nicht zulässig. Vor Errichtung neu geplanter Baustellen-Überfahrten über die Anlagen der terranets bw GmbH müssen diese für die zu erwartenden Zusatzlasten in Anlehnung an das Formblatt T- 2.22 gesichert und geschützt werden.

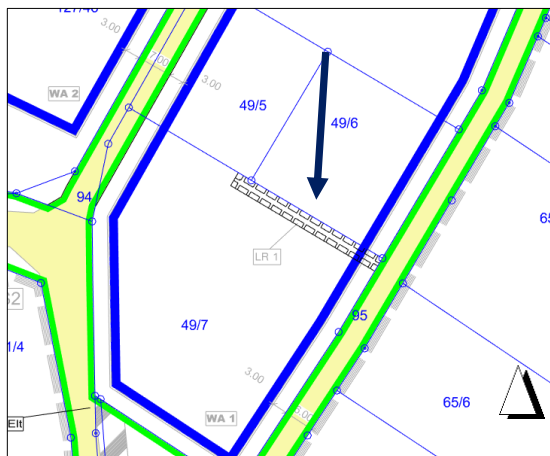
Bei Maßnahmen bei denen Erschütterungseinwirkungen auf die Gashochdruckanlagen nicht ausgeschlossen werden können (z.B. Spundungen, Rammungen, dynamisch wirkende Verdichtungsmaschinen), darf die maximal zulässige Schwinggeschwindigkeit an der Gasfernleitung von 30 mm/sec. Nicht überschritten werden. Die Unbedenklichkeit solcher Maßnahmen muss durch einen Gutachter schriftlich bestätigt werden.

5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Geh- und Fahrrechte

Geh-, Fahr- und Baulasten sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten nicht notwendig.

Leitungsrechte



Zur Absicherung der Abwasserentsorgung sind Leitungsrechte auf dem Flurstück 49/7 zugunsten des Flurstückes 49/5 (Gemarkung Schmalkalden, Flur 18) festgesetzt (schwarzer Pfeil). (vgl. Abbildung 15)

Abbildung 15: Leitungsrechte (Quelle: Auszug Bebauungsplan)

Baulasten

Die Notwendigkeit von Baulasten kann zum derzeitigen Stand nicht abschließend geklärt werden.

5.9 Übernahme, Kennzeichnung

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB keine Kennzeichnungen und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB keine nachrichtlichen Übernahmen erfolgt.

Folgende *sonstige Übernahmen* sind erfolgt:

- Leitungsbestand Erdgasversorgung (Versorger: WerraEnergie GmbH; terranets bw)
- Leitungsbestand Stromtrassen (Versorger: Thüringer Energienetze GmbH)
- Leitungsbestand Trinkwasser- und Abwasser (Versorger: GEWAS)

(Übernahme ohne Gewähr)

5.10 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,35 / 0,26 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.

Mit der Reduzierung der Versiegelung soll sowohl dem städtebaulichen Ziel einer lockeren und durchgrünten Bebauung Rechnung getragen werden, als auch ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden.

- Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern zu begrünen, dabei sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

- private Grünflächen

- Grünflächen mit Zweckbestimmung -Haus- / Freizeitgarten- [PG]

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus- und Freizeitgarten“ werden vollständig und dauerhaft von einer Versiegelung freigehalten.

Hier soll langfristig die gärtnerische Nutzung als Hausgarten oder als dauerhafter Grünbereich, innerhalb der Bauflächen, gesichert werden. Sie erlauben eine Nutzung beispielsweise zur Kleintierhaltung, zur kleingärtnerischen Nutzung bzw. zur Freizeitgestaltung.

- öffentliche Grünflächen

- Grünflächen mit Zweckbestimmung -Straßenbegleitgrün- [SB]

Es werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung -Straßenbegleitgrün- festgesetzt. Diese Bereiche sollen vollständig und dauerhaft von einer Versiegelung freigehalten werden.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Städtebauliche Maßnahme – [S1]

Diese Maßnahme dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft und umfasst die Bereiche der vorhandenen Gehölzstrukturen auf privaten Grünflächen (Planung) am nordwestlichen Rand des Plangebietes, welche dauerhaft erhalten werden sollen. Sie dient der Eingrünung und Abschirmung des Gebietes und damit ebenfalls dem Klimaschutz.

Es erfolgt die Festsetzung „*Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“. Hier sollen keine Versiegelungen stattfinden und der naturnahe Bewuchs erhalten werden.

- Städtebauliche Maßnahme – [S2]

Diese Maßnahme dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft und umfasst die Bereiche der vorhandenen Gehölzstrukturen mit Ausweisung „Straßenbegleitgrün“ [SB] im südwestlichen Planbereich sowie dem Erhalt der hier vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG i.V. mit § 15 ThürNatG, welche dauerhaft erhalten werden sollen. Die Maßnahme dient der Eingrünung und Abschirmung des Gebietes und damit ebenfalls dem Klimaschutz.

Es erfolgt die Festsetzung „*Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“. Hier sollen keine Versiegelungen stattfinden und der naturnahe Bewuchs erhalten werden.

5.11 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen

Im Bereich des Plangebietes erfolgt die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorwiegend Intensivgrünland [Feldblöcke: GL52284H07, GL52284H06, GL52284H08] (vgl. Abbildung 8). Die Umwandlung wird erforderlich, da die Stadt Schmalkalden in der Kernstadt der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser, speziell für den attraktiven Wohnungsbau, nachkommen will. Der Standort ist Bestandteil [Planung] des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Schmalkalden und gilt damit gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem FNP entwickelt. Zudem sind im Bereich der Kernstadt derzeit keine Bebauungsmöglichkeiten vorhanden bzw. zur Verfügung stehend (siehe auch Pkt. „3.4 Weitere Kommunale Konzepte sowie weitergehende Aussagen zum Bedarf und zur Standortwahl“.

Hinweise des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (Stellungnahme vom 26.10.2023)

„[...] Den Nutzern/Bewirtschafter der Grünlandfeldblöcke ist die erforderliche Flächeninanspruchnahme exakt zu benennen, um die Rückforderung von Zahlungsansprüchen im Rahmen der Antragstellung der EU- Agrarförderung für landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden. Jegliche temporären und dauerhaften Änderungen der Flächenkulissen sind von den Bewirtschaftern bei den zuständigen Agrarförderzentren unverzüglich anzuzeigen. Die jährliche Antragstellung für alle Agrarzahlungen muss bis spätestens 15. Mai eines Jahres erfolgen. Eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern ist unbedingt vor diesem Termin erforderlich. [...]“

5.12 Realisierung der Planung/Grundstücksstruktur

Es wurden bereits einige Grundstücke durch die Stadt Schmalkalden erworben und weitere sollen durch einen freiwilliger Kaufvertrag (Regelung mit Notar) erworben werden. Mit der Erschließung plant die Stadt dann eine Neuparzellierung des Gebietes und einen Verkauf an die Grundstücks Interessenten.

6. Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren, bzw. zu kompensieren.

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“.

6.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Schmalkalden am Fuße der südöstlichen Ausläufer des Mittelberges (vgl. Abbildung 16). Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 324 m bis 358 m ü. NHN und steigt von Nordosten nach Westen hin stark an. Daher ist es als stark strukturiert zu beschreiben.

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut und unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Zwei Grundstücke entlang der Anliegerstraße „Krumme Hohle“ werden zu Wohnzwecken genutzt. Hier stehen Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Im Norden des Planbereiches befindet sich ein Gartengrundstück, welches mit einem Gartenschuppen und ähnlichem bebaut ist.

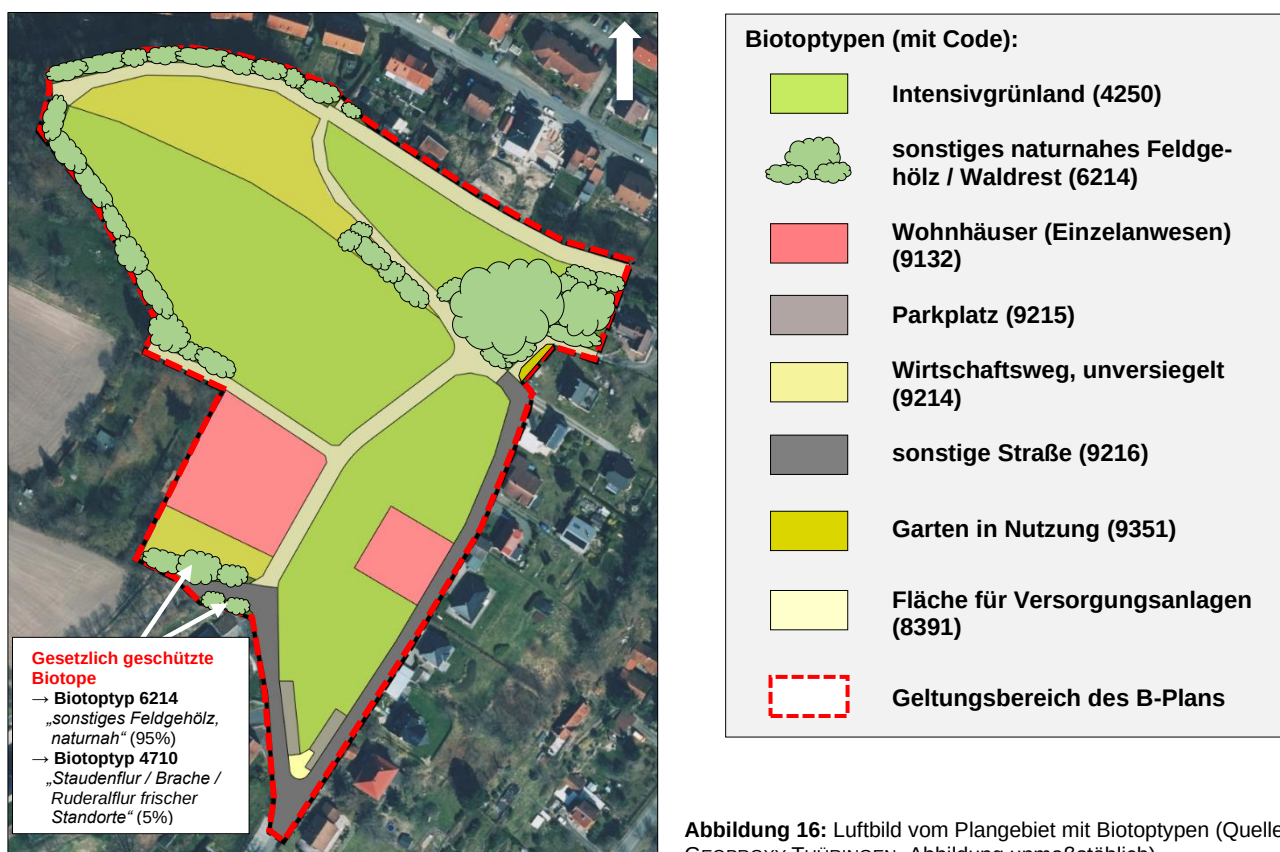


Abbildung 16: Luftbild vom Plangebiet mit Biotoptypen (Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

6.2 Bestandsaufnahme

Für die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft* sowie das *Landschaftsbild*, erfolgt im Umweltbericht eine ausführliche Bestandsbeschreibung. Unter Pkt. 2.1 - *Bestandsaufnahme* werden die einzelnen Schutzgüter näher untersucht, weshalb im Rahmen der Begründung darauf verzichtet wird.

6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt. Um dies zu gewährleisten, gibt die BauNVO eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor. Bei allgemeinen Wohngebieten liegt die Grundflächenzahl bei maximal 0,4. Für den Bebauungsplan „Krumme Hohle“ wird die GRZ auf **0,35** festgesetzt. Das heißt, dass nur 35 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen. 65 % der Fläche sind zu begrünen.

Für die 65% nicht zu bebauender Grundstücksfläche gilt Folgendes (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Damit wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Des Weiteren sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen, so dass eine Sicherung der einheimischen Flora gewährleistet wird. Eine beispielhafte Aufzählung bieten die beiden folgenden Pflanzlisten 1 und 2:

Pflanzliste 1

Laubbäume (3. Ordnung, Wuchshöhe: 7-12/15 m):

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Mindeststammumfang 14 cm, inkl. Dreibock, Schilfmatte und Drahtrose als Wildverbisschutz

Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Reifweide	Salix daphnoides
Bruchweide	Salix fragilis
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holzapfel	Malus sylvestris

Pflanzliste 2

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch aus regionaler Herkunft, Lieferung im Container, Höhe 60-100 cm

Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna

Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wildbrombeere	Rubus fruticosus

Neben der Festlegung der GRZ werden auch Erhaltungsmaßnahmen für Grünbereiche im Bebauungsplan verbindlich zeichnerisch und textlich festgesetzt, um bestehende Grünstrukturen dauerhaft für die einzelnen Schutzgüter (vor allem Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Wechselwirkungen) zu erhalten. Dazu zählen die Städtebaulichen Maßnahmen S 1 und S 2 (vgl. Abbildung 33 – K 13 und 14).

Städtebauliche Maßnahme S1

S 1	Auf Teilflächen der Flurstücke 44/1; 45/1; 46; 47; 48 und 60 der Flur 22 der Gemarkung Schmalkalden sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.
------------	--

Städtebauliche Maßnahme S2

S 2	Auf Teilflächen der Flurstücke 89/1 und 93 der Flur 18 der Gemarkung Schmalkalden sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten.
------------	--

Außerdem werden öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün – **[SB]**) und private Grünflächen (Haus- / Freizeitgarten – **[PG]**) zeichnerisch festgesetzt, die ebenfalls dauerhaft zu erhalten sind (vgl. Abbildung 34 – K 15 und 16).

Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft sind die folgenden Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

Ersatzmaßnahme E 1 – Renaturierung des Volkerseer Wassers durch Rückbau der Verrohrung

Im Ortsteil Aue der Stadt Schmalkalden erfolgt die Offenlegung eines verrohrten Bereiches des „Volkerseer Wassers“ (vgl. Abbildung 17).

Auf einer Länge von 150 m auf dem Flurstück 80/6 der Flur 12 der Gemarkung Aue ist die vorhandene DN 80 - Betonrohrleitung zurückzubauen und damit der Bereich des Fließgewässers zu renaturieren.

Bereits langjährig ist die Rohrleitung aufgrund eindringender und sich ablagernder Bodenpartikel zu 70 - 80 % verstopft und kann aufgrund fehlender Kontrollschächte nicht freigespült werden. Im Rahmen der Umsetzung der Ersatzmaßnahme wird ein Sandfang zum Schutz der weiteren Verrohrung unter der Straßenfläche und der Eisenbahnlinie integriert, so dass die Verstopfungsproblematik behoben ist.



Abbildung 17: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 1 in der Gemarkung Aue
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)



Die Öffnung des „Volkerseer Wassers“ an dieser Stelle sieht neben dem Rohrrückbau auch die naturnahe Gestaltung der angrenzenden Uferbereiche vor. Dabei sollen abschnittsweise Baum- und Strauchpflanzungen den Verlauf des Fließgewässers säumen und strukturieren (Quelle: INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.ING. (FH) STEFFEN RUPPE: „Außengebietsentwässerung Volkerseer Wasser in Schmalkalden – Abschnitt Rentenmarkstraße bis „Schmalkalde“, Hörselberg-Hainich, Stand: Vorentwurf 07/2019; vgl. Abbildungen 18 und 19).

Zeichenerklärung

Planung

Gewässerverlauf - offener Graben

Gewässerverlauf - verrohrt

Sonstiges

Gebäudebestand

Gebäudeabbruch

Grundstückszufahrten / Einfahrten

geplanter Baum

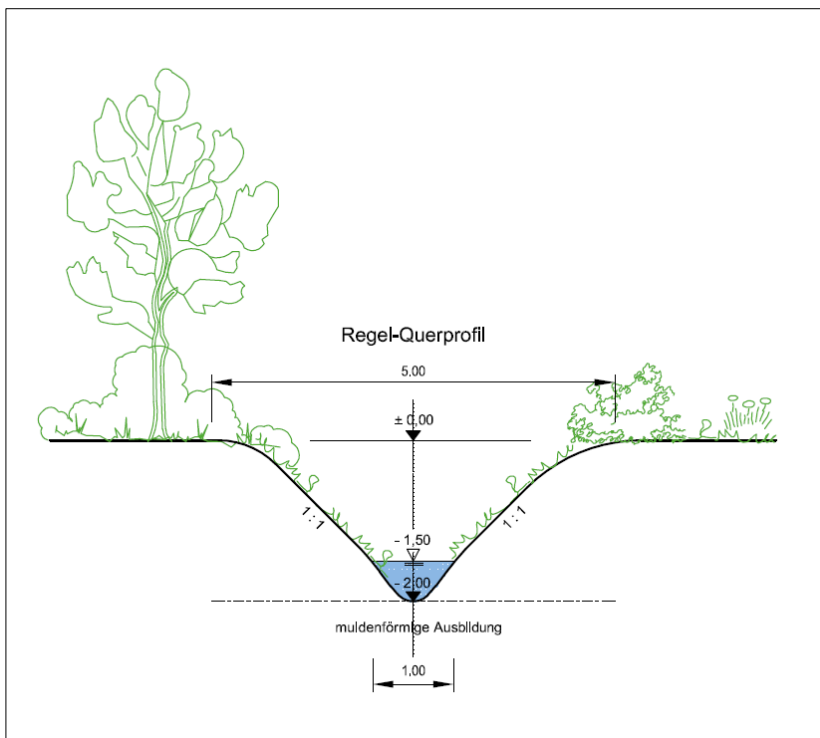
geplante Gehölze

Flurstücksgrenzen mit Nummer

BEMERKUNG

Vor Baubeginn sind die Details mit der örtlichen Bauleitung abzustimmen.

Abbildungen 18 und 19: Ausschnitt aus Lageplan und Legende „Außengebietsentwässerung Volkerseer Wasser in Schmalkalden – Abschnitt Rentenmarkstraße bis „Schmalkalde“ (Quelle: INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.ING. (FH) STEFFEN RUPPE, Abbildung unmaßstäblich)



Die Grabenausbildung soll muldenförmig erfolgen (vgl. Abb. 20). Das Profil des Grabens sieht eine Breite von 5 m vor, wobei die Böschungen so flach wie möglich ausgebildet sein sollen, damit sie nicht zur Falle für bestimmte Tierarten – insbesondere Jungtiere – werden. Die geplanten Bepflanzungen erfolgen oberhalb der Böschung und sind als Kombination aus einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu realisieren.

Abbildung 20: Detail zur geplanten Profilierung des „Volkerser Wassers“ (Quelle: INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.ING. (FH) STEFFEN RUPPE, Abbildung unmaßstäblich)

Naturschutzfachliche Bedeutung der Ersatzmaßnahme E 1

In Siedlungsbereichen und anderen intensiv genutzten Räumen ist eine naturnahe Gewässerentwicklung häufig nur eingeschränkt möglich. Die Stadt Schmalkalden strebt daher die Verbesserung aquatischer Lebensräume in ihrem Stadtgebiet mit der Teilöffnung des „Volkerser Wassers“ am Rand einer ehemaligen und heute brachliegenden Gewerbefläche an.

Die Umgebung der Maßnahme ist heute sowohl gewerblich als auch durch Wohnbaunutzung geprägt (vgl. Abbildung 17.). Die nächstgelegenen Grün- und Lebensräume sind die Hausgärten der Wohnhäuser bzw. die nördlich und südlich gelegenen Wald- und Offenlandbereiche außerhalb der Ortslage. Gewässerspezifische Lebensräume bietet bisher nur das „Volkerser Wasser“ selbst nördlich und südlich der geplanten Ersatzmaßnahme, wo das Fließgewässer bereits als offener Graben verläuft (vgl. Abbildung 21).

Mit der geplanten Öffnung des verrohrten Abschnitts wird die Barriere zwischen den bereits bestehenden Gewässerlebensräumen weiter verringert. Es wird eine Verbesserung der Durchgängigkeit des Fließgewässers erzielt, so dass Wanderungen gewässergebundener und das Gewässerumfeld besiedelnder Tierarten nun besser möglich sind.

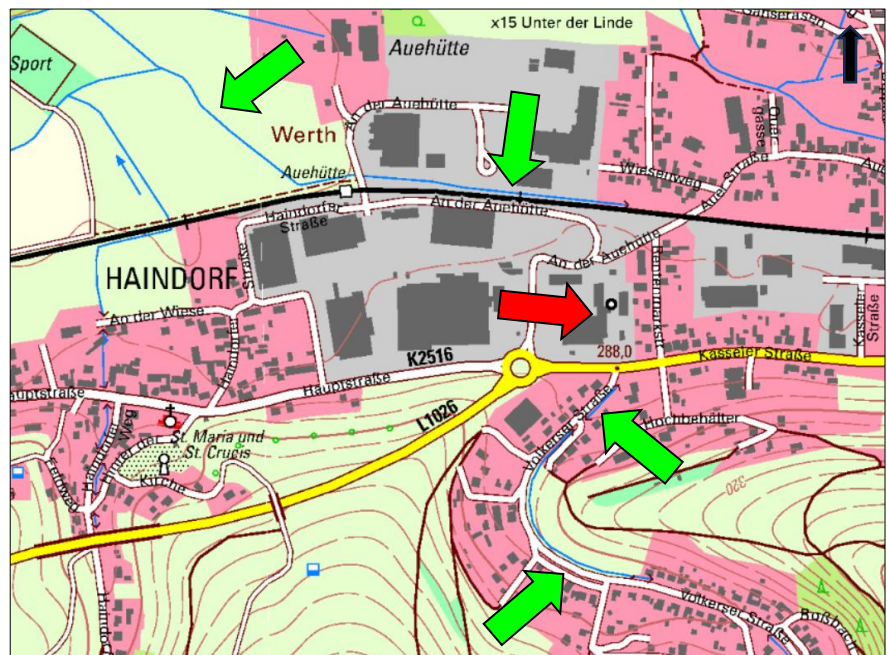


Abbildung 21: Ausschnitt aus topografischer Karte mit Lage der verrohrten (roter Pfeil) und offenen Abschnitte (grüner Pfeil) des „Volkerser Wassers“ (Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Neben der Durchgängigkeit wird mit der Gewässeröffnung auch eine Strukturverbesserung am Standort erreicht. Dazu tragen die geplanten Pflanzmaßnahmen in Form der Anlage einer standortgerechten, einheimischen Baum- und Strauchvegetation bei, die den Uferbereich belebt und damit eine Entwicklung zu einer wertvollen Landschaftsstruktur mit vielfältigen ökologischen Funktionen forciert.

Vor allem in besiedelten und intensiv genutzten Gebieten dienen Lebensräume wie Fließgewässer als wichtige Rückzugsgebiete für Tierarten, die dort Nahrung, Versteckmöglichkeiten, Brut-, Nist-, Laich- und Überwinterungsplätze finden. Als lineares Strukturelement besitzen sie auch eine herausragende Funktion für den Biotopverbund, da sie als Ausbreitungswege für viele Tiere und Pflanzen dienen und die nördlich und südlich vorhandenen Biotopräume als Trittstein miteinander vernetzt. Gleichfalls ist die hier geplante Ersatzmaßnahme E 1 als wichtiger Baustein für die Erreichung der ökologischen Ziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) anzusehen.

Damit ist der Maßnahme eine multifunktionale Bedeutung beizumessen, da sie einen positiven Effekt auf sämtliche Schutzgüter ausübt. Neben den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist auch das Landschaftsbild zu nennen, da das Ortsbild in diesem Bereich sichtbar aufgewertet und verbessert wird. Die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser profitieren ebenfalls vom Rückbau der Verrohrung, da versiegelte Elemente entfernt werden und die Schutzgüter ihre eigentlichen Funktionen wieder wahrnehmen können (Filter-, Speicher-, Pufferfunktion).

(Quelle: https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Wasser/Wasserbau/Dokumente/45_handbuch_gewaesserunterhaltung.pdf; Aufruf am 22.11.2024; <http://www.naturtipps.com/entwaesserungsgraeben.html>; Aufruf am 22.11.2024).

Aufgrund dieser hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Ersatzmaßnahme E 1 erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Aufschlag auf die Maßnahme um 10.000 Wertpunkte.

Die Details zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 1 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen festzulegen.

Als Ersatzmaßnahme **E 1** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 1	Auf dem Flurstück 80/6 der Flur 12 der Gemarkung Aue ist die Verrohrung des „Volkerser Wassers“ auf einer Länge von 150 m zurückzubauen und das Gewässer in diesem Bereich zu öffnen. Es erfolgt der Rückbau einer DN 80 - Betonrohrleitung mit Sandfang zum Schutz der weiteren Verrohrung unter der Straßenfläche und der Eisenbahnlinie. Das Fließgewässer ist anschließend in diesem Bereich naturnah zu gestalten. Das Fließgewässer ist dabei muldenförmig auszubilden und seitlich abschnittsweise mit einer einheimischen, standortgerechten Ufervegetation aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Details zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 1 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen festzulegen.
------------	---

Ersatzmaßnahme E 2 – Baum- und Strauchpflanzungen entlang eines Feldweges

⇒ Ersatzmaßnahme E 2 entfällt im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung

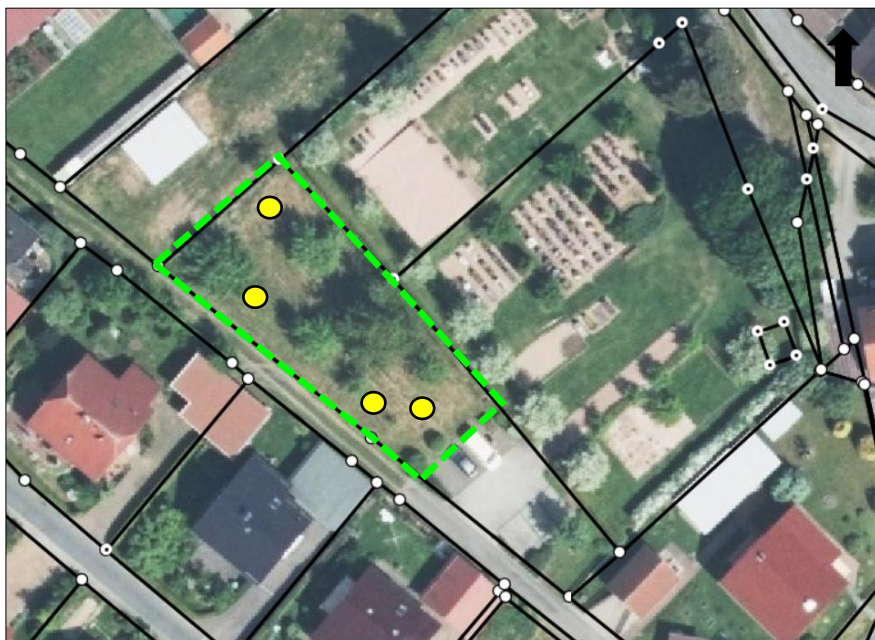
Ersatzmaßnahme E 3 – Anlage einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Mittelstille ist auf dem Flurstück 82/13 der Flur 14 die vorhandene Streuobstwiese durch Nachpflanzungen zu ergänzen und damit wiederherzustellen. Die Größe der Streuobstwiesenfläche beträgt 593 m². Sie befindet sich im Ortsteil Mittelstille und grenzt südwestlich an den Friedhof an.



Abbildung 22: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 3 in der Gemarkung Mittelstille
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Die bereits vorhandenen Altbäume sind mittels fachgerechtem Erhaltungsschnitt zu pflegen bzw. bei Abgängigkeit durch Neupflanzungen am jeweiligen Standort zu ersetzen. Es sind 4 Neuanpflanzungen an Bäumen vorzunehmen, um die bestehenden Pflanzlücken zu schließen (vgl. Abb. 23). Dabei sind regional typische Obstbaumsorten zu verwenden (siehe "Liste der Obstbaumgehölze"). Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. In den Folgejahren sind die Obst-



bäume durch fachgerechte Pflege- und Erziehungs-schnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen.

Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden. Vorhandene Altbäume bzw. Totholz sind auf der Fläche zu belassen.

Abbildung 23: Luftbild mit Kennzeichnung der 4 Neupflanzungen an Obstbäumen (gelber Punkt)
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Streuobstwiesen gehören zu den Elementen der historischen Kulturlandschaft, die stark in ihrem Bestand gefährdet sind. Dabei stellen sie einen unverzichtbaren Lebensraum für viele verschiedene Tierarten dar.

Durch die extensive Bewirtschaftung mit nur 1- bis maximal 2-maliger Mahd pro Jahr sowie dem weitestgehenden Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger finden Tiergruppen wie beispielsweise Vögel, Säugetiere und Wirbellose (Schmetterlinge, Käfer, Hautflügler) hier Nahrung, Unterschlupf und Nistmöglichkeiten.

Neben der Funktion als artenreicher Lebensraum werten Streuobstwiesen mit ihren unterschiedlichen Wuchsformen, Blühzeiten und –farben sowie Herbstfärbungen den Landschaftsraum ästhetisch auf. Gleichzeitig verhindern sie speziell an Hängen Wasser- und Winderosion.

Als Ersatzmaßnahme **E 3** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 3	Auf einer Fläche von 593 m² des Flurstücks 82/13 der Flur 14 der Gemarkung Mittelstille ist die bestehende Streuobstwiese wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Altbäume sind mittels fachgerechtem Erhaltungsschnitt zu pflegen bzw. bei Abgängigkeit durch Neupflanzungen am jeweiligen Standort zu ersetzen. Es sind 4 Neuanpflanzungen an Bäumen vorzunehmen und dabei regional typische Obstbaumsorten zu verwenden (siehe "Liste der Obstbaumgehölze" unter HINWEISE). Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Es sind Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtose als Wildverbisschutz zu verwenden. Eine 1-jährige Herstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919 sind sicherzustellen. Die Obstbäume sind in den Folgejahren durch fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen. Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden. Vorhandene Altbäume bzw. Totholz sind auf der Fläche zu belassen.
------------	--

Liste der Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm inkl. Dreibock, Schilfmatte und Drahtose als Wildverbisschutz

Liste der Obstbaumgehölze			
<u>Apfel</u>	<u>Kirsche</u>	<u>Pflaume</u>	<u>Birne</u>
Rheinischer Winterrambur	Hedelfingerkirsche	Deutsche Hauszwetsche	Alexander Lucas
Rote Sternrenette		Viktoria Pflaume	Gräfin von Paris
Jacob Fischer			Doppelte Phillipsbirne
Kaiser Wilhelm			
Goldrenette von Blenheim			

Ersatzmaßnahme E 4 – Anlage einer Streuobstwiese

⇒ Ersatzmaßnahme E 4 entfällt im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung

Ersatzmaßnahme E 5 – Anlage einer Streuobstwiese

⇒ Ersatzmaßnahme E 5 entfällt im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung

Ersatzmaßnahme E 6 – Entsiegelung / Asphaltrückbau entlang einer Straße

Die Ersatzmaßnahme E 6 zielt auf den Asphaltrückbau und damit die Entsiegelung bestehender Straßenverkehrsflächen ab. Dabei handelt es sich um Teilflächen des Flurstücks 52/0 der Flur 10 der Gemarkung Mittelschmalkalden sowie um Teilflächen des Flurstücks 284/23 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden (vgl. Abbildung 24).



Abbildung 24: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 6 in der Gemarkung Mittelschmalkalden
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Ziel der Maßnahme ist Verringerung der Straßenbreite der Verbindungsstraße OT Mittelschmalkalden - OT Wernshausen - OT Niederschmalkalden von 7,00 m auf 6,00 m durch entsprechenden Rückbau des Asphalts. Die entsiegelten Flächen haben eine Flächengröße von 900 m² und werden anschließend mit Rasen begrünt.

Bezüglich der Begrünung der entsiegelten Flächen ist eine regionale 70/30 Gras/Blumen-Mischung zu verwenden. Es ist eine 1 – 2-schürige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt nach dem 1.7. zu erfolgen hat. Auf den Einsatz von Dünger sollte verzichtet werden.

Als Ersatzmaßnahme **E 6** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 6	Auf Teilflächen des Flurstücks 52/0 der Flur 10 der Gemarkung Mittelschmalkalden sowie des Flurstücks 284/23 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden sind Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Die Straßenbreite der Verbindungsstraße OT Mittelschmalkalden - OT Wernshausen - OT Niederschmalkalden ist durch Asphaltrückbau von 7,00 m auf 6,00 m zu verringern. Die entsiegelten Flächen haben eine Flächengröße von 900 m² und sind anschließend mit Rasen zu begrünen. Dabei ist eine regionale 70/30 Gras/Blumen-Mischung zu verwenden. Es ist eine 1 – 2-schürige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt nach dem 1.7. zu erfolgen hat. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig.
------------	---

Es wird eingehend darauf hingewiesen, dass im Bereich der „Hauptstraße“, quer durch den 7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie durch die Ersatzmaßnahme E6 auf dem Flurstück 52 der Gemarkung Mittelschmalkalden, eine Gashochdruckanlage sowie parallel dazu eine Telekommunikationsanlage der terranets bw verläuft! Der vorhandene Leitungsbestand der terranets bw sowie der Schutzstreifen wurden im Bebauungsplan (7. Geltungsbereich) dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Weitere dringend zu beachtende Hinweise sind im Pkt. „5.7 Technische Infrastruktur“ im Gliederungspunkt „Erdgashochdruckleitung“ enthalten.

Ersatzmaßnahme E 7 – Entsiegelung / Asphaltrückbau entlang einer Straße

Die zweite Entsiegelungsmaßnahme des Bebauungsplanes befindet sich direkt angrenzend an Ersatzmaßnahme E 6 auf den Flurstücken 284/23 und 249/7 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden. Auch bei dieser Maßnahme erfolgt der Rückbau von Asphalt. So wird der Kreuzungsbereich der ehemaligen Landstraße - Nelkenweg (an der Verbindungsstraße OT Mittelschmalkalden - OT Wernshausen – OT Niederschmalkalden) dauerhaft entsiegelt. Die entsiegelten Flächen haben eine Flächengröße von 405 m² und werden anschließend ebenfalls mit Rasen begrünt (vgl. Abb. 25).



Abbildung 25: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 7 in der Gemarkung Niederschmalkalden
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Als Ersatzmaßnahme **E 7** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 7	Auf Teilflächen der Flurstücke 284/23 und 249/7 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden sind Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Der Kreuzungsbereich der ehemaligen Landstraße - Nelkenweg (an der Verbindungsstraße OT Mittelschmalkalden - OT Wernshausen – OT Niederschmalkalden) ist durch Asphaltrückbau zu entsiegeln. Die entsiegelten Flächen haben eine Flächengröße von 405 m² und sind anschließend mit Rasen zu begrünen. Dabei ist eine regionale 70/30 Gras/Blumen-Mischung zu verwenden. Es ist eine 1 – 2-schürige Mahd pro Jahr durchzuführen, wobei der 1. Schnitt nach dem 1.7. zu erfolgen hat. Der Einsatz von Dünger ist nicht zulässig.
------------	--

Ersatzmaßnahme E 8 – Anlage einer Dauerleiteinrichtung für Amphibien mit Querungstunnel am Finkenteich

Die Ersatzmaßnahme E 8 umfasst die Anlage einer Dauerleiteinrichtung für Amphibien am Finkenteich nördlich der Kernstadt Schmalkalden entlang der Waldhausstraße (vgl. Abbildung 26). Auf einer Strecke von 400 m auf dem Flurstück 21/0 der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden soll die Dauerleiteinrichtung/-anlage mit Querungstunnel angelegt werden.

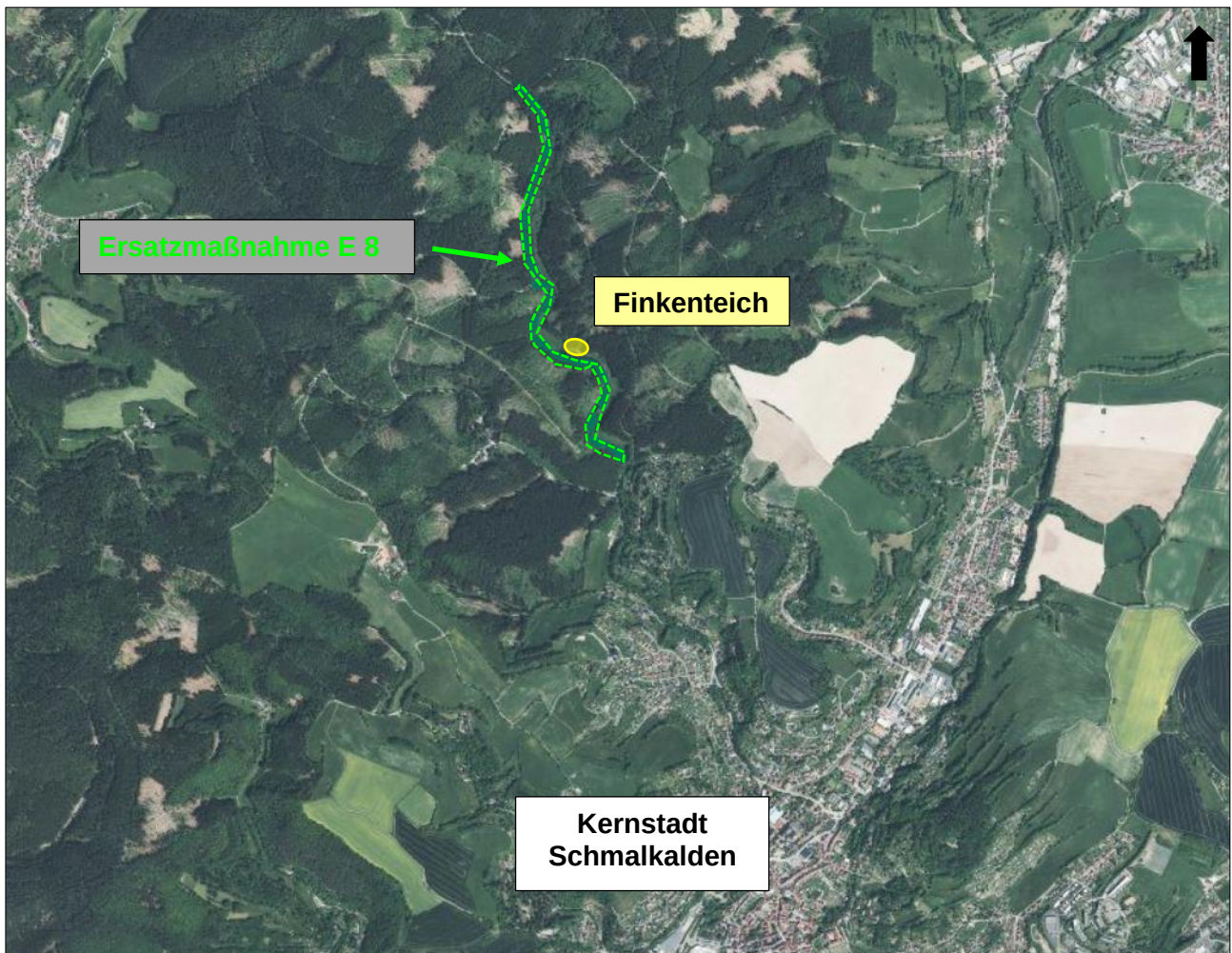


Abbildung 26: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 8 in der Gemarkung Schmalkalden
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Naturschutzfachliche Bedeutung der Ersatzmaßnahme E 8

In den Amphibienzähllisten für den Bereich „Finkenteich“ sind laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde die Arten **Erdkröte**, **Bergmolch**, **Laubfrosch** und **Feuersalamander** verzeichnet. Laut Naturschutzbund Thüringen sind in Deutschland rund ein Drittel der beheimateten Amphibienarten vom Aussterben bedroht oder in ihrem Bestand gefährdet, weshalb alle Arten in der Bundesartenschutzverordnung enthalten sind und unter besonderem Schutz stehen.

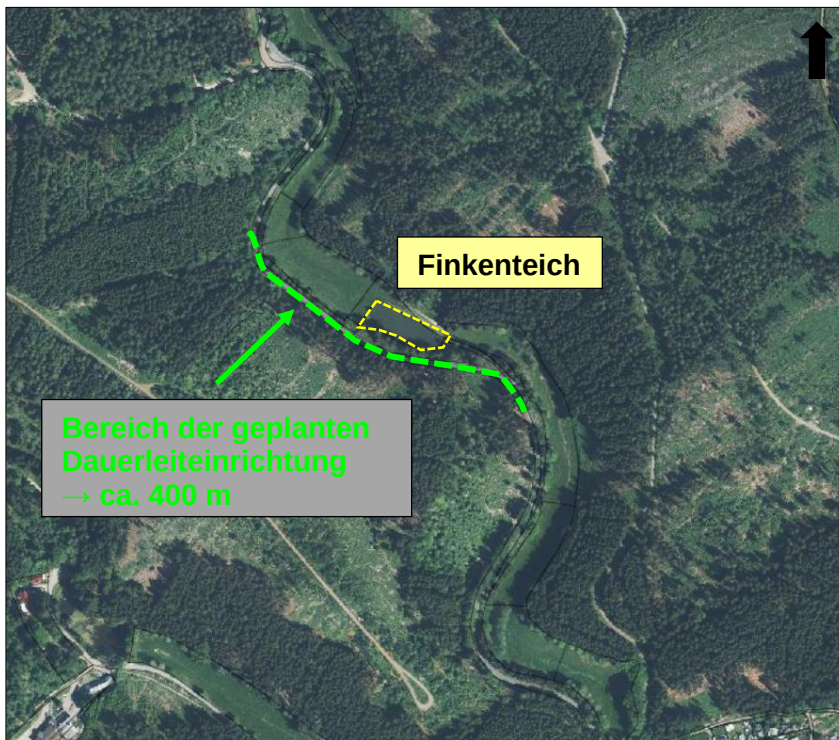
In Thüringen bilden fünf Schwanzlurch- und 13 Froschlurcharten sowie der aus Hybridogenese zwischen Kleinem Wasserfrosch und Seefrosch „hervorgegangene“ Teichfrosch die Amphibienfauna. In der Roten Liste Thüringens sind zehn Lurcharten aufgeführt. Davon ist die Rotbauchunke ausgestorben oder verschollen. Die Gelbbauchunke, die in Thüringen ihre nordöstliche Verbreitungsgrenze erreicht, und die Wechselkröte sind vom Aussterben bedroht.

Erdkröte (*Bufo bufo*), Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) und Feuersalamander (*Salamandra atra*) sind nach Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung „Besonders geschützt“. Der am „Finkenteich“ nachgewiesene Laubfrosch (*Hyla arborea*) ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie „europaweit geschützt“ und „streng geschützt“ gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Streng geschützte Arten dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Außerdem ist es verboten, sie durch Aufsuchen ihrer Lebensstätten zu beunruhigen. Besonders geschützte Arten dürfen ebenfalls nicht gefangen, verletzt oder getötet werden.

Damit wird die herausragende Bedeutung des „Finkenteiches“ als Amphibiengewässer deutlich. Seit vielen Jahren engagieren sich Ehrenamtliche und helfen bei der Wanderung der Amphibien von ihrem Winterquartier zum „Finkenteich“, um sich fortzupflanzen zu können, da die vielbefahrene Waldhausstraße ein entscheidendes Zerschneidungselement bildet.

Amphibien sind wechselwarme Wirbeltiere, die sowohl auf dem Land als auch im Wasser leben können. Im Jahresverlauf sind sie auf verschiedene Lebensräume angewiesen. Zur kalten Jahreszeit ist ihre Bewegungsaktivität eingeschränkt und sie ziehen sie sich in ihre Winterquartiere zurück. Zur Fortpflanzungszeit suchen sie Wasserlebensräume auf. Den Sommer verbringen sie vorwiegend an Land. Zwischen den jeweiligen Lebensräumen finden Wanderbewegungen statt, die während der Hauptlaichzeit im Frühjahr besonders intensiv sind.

(Quelle: <https://thueringen.nabu.de/tiere-und-pflanzen/reptilien-und-amphibien/amphibienwanderung/index.html>; <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/amphibien-und-reptilien/amphibien/artenportraits/10664.html>; Aufruf am 22.11.2024)



Die Anlage einer Dauerleiteinrichtung einschließlich Querungstunnel für Amphibien dient demzufolge der Bewahrung der Artenvielfalt am „Finkenteich“, da durch die Leiteinrichtung ein gefahrloses Überqueren der Straße für die Tiere ermöglicht werden kann. Damit wird ein aktiver Beitrag zum Artenschutz einer stark gefährdeten Tiergruppe geleistet (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27: Luftbild mit Lage des „Finkenteiches und der angrenzenden Waldhausstraße
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Aufgrund dieser hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Ersatzmaßnahme E 8 erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Aufschlag auf die Maßnahme um 10.000 Wertpunkte.

Die Details zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 8 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen festzulegen.

Das THÜNINGER FORSTAMT SCHMALKALDEN hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass die örtlich vorhandene Wegeanbindung zum Finkenteich und zu den dahinter liegenden Waldbereichen auf Dauer auch zu forstlichen Zwecken nutzbar bleibt. Im Bereich der Straßenanbindung sind daher entsprechende bauliche Amphibienleiteinrichtungen so anzuordnen und zu errichten, dass diese eine ungehinderte sowie uneingeschränkte Zufahrt mit bis zu 11 Tonnen Achslasten ermöglichen (Quelle: Stellungnahme des THÜNINGER FORSTAMTES SCHMALKALDEN vom 19.12.2024).

Auch das THÜNINGER LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT UND LÄNDLICHEN RAUM (TLLLR) verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung darauf, dass bei der Bauausführung der Ersatzmaßnahme E 8 die Zufahrten zu den angrenzenden Grünlandflächen beachtet und gewährleistet werden müssen und dass eine frühzeitige Abstimmung mit den Bewirtschaftern erfolgen muss (Quelle: Stellungnahme des THÜNINGER LANDESAMTES FÜR LANDWIRTSCHAFT UND LÄNDLICHEN RAUM (TLLLR) vom 07.01.2025).

Als Ersatzmaßnahme **E 8** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 8	Auf dem Flurstück 21/0 der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden ist auf einer Länge von 400 m eine Dauerleiteinrichtung/-anlage mit Querungstunnel für Amphibien anzulegen, um Wanderungen zwischen den Laichplätzen und Landlebensräumen zu ermöglichen. Die Art und Ausführung der Anlage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen detailliert abzustimmen.
------------	---

Ersatzmaßnahme E 9 – Anlage einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Asbach ist auf dem Flurstück 130/2 der Flur 7 eine Streuobstwiese anzulegen. Die Ersatzmaßnahme befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Asbach. Das Flurstück besitzt insgesamt eine amtliche Flächengröße von 5.105. m² (vgl. Abbildung 28 – blaue Strichlinie; Quelle: THÜRINGEN VIEWER). Für die Kompensationsmaßnahme wird allerdings nur eine Flächengröße von 4.570 m² in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 28 – grüne Fläche).



Abbildung 28: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 9 in der Gemarkung Asbach
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Es sind insgesamt 28 Bäume zu pflanzen und regional typische Obstbaumsorten zu verwenden (vgl.



Abbildung 29 und "Liste der Obstbaumgehölze"). Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Die Obstbäume sind in den Folgejahren durch fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen. Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.

Abbildung 29: Luftbild mit Kennzeichnung der 28 Neupflanzungen an Obstbäumen (gelbe Punkte – schematische Darstellung; Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Als Ersatzmaßnahme **E 9** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 9	Auf dem Flurstück 130/2 der Flur 7 der Gemarkung Asbach ist auf einer Fläche von 4.570 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 28 Bäume zu pflanzen und regional typische Obstbaumsorten zu verwenden (siehe "Liste der Obstbaumgehölze" unter HINWEISE). Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Es sind Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtose als Wildverbißschutz zu verwenden. Eine 1-jährige Herstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919 sind sicherzustellen. Die Obstbäume sind in den Folgejahren durch fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen. Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.
------------	--

Ersatzmaßnahme E 10 – Anlage einer Streuobstwiese

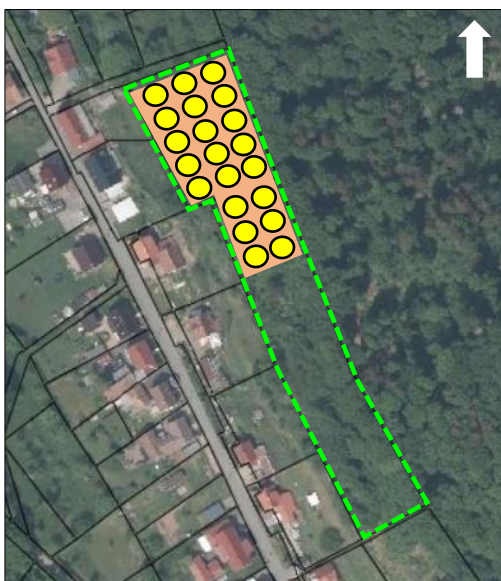
In der Gemarkung Asbach ist auf dem Flurstück 4/0 der Flur 9 sowie auf Teilflächen des Flurstücks 98/0 der Flur 6 eine Streuobstwiese anzulegen. Die Ersatzmaßnahme befindet sich östlich der Straße „Käbach“ im Ortsteil Asbach. Die beiden Flurstücke besitzen zusammen eine amtliche Flächengröße von 6.697 m² (4/0= 2.365 m²; 98/0=4.332 m²; vgl. Abbildung 30; Quelle: THÜRINGEN VIEWER).



Abbildung 30: Luftbild mit Lage der Ersatzmaßnahme E 10 in der Gemarkung Asbach
(Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Von der Gesamt-Flächengröße der beiden Flurstücke 4/0 und 98/0 (6.697 m²) werden nur 3.200 m² zur Kompensation des Eingriffs benötigt. Daher wird das Flurstück 4/0 der Flur 9 vollständig sowie eine Teilfläche des Flurstücks 98/0 herangezogen.

Es sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen und regional typische Obstbaumsorten zu verwenden (vgl. Abbildung 31 und "Liste der Obstbaumgehölze"). Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Die Obstbäume sind in den Folgejahren durch fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen. Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.



- Gesamtfläche der Flurstücke 4/0 und 98/0 = 6.697 m²
- benötigte Kompensationsfläche = 3.200 m²
- zu pflanzender Obstbaum (schematische Darstellung)

Abbildung 31: Luftbild mit Kennzeichnung der 21 Neupflanzungen an Obstbäumen (gelbe Punkte – schematische Darstellung; Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abbildung unmaßstäblich)

Die übrige Fläche des Flurstücks 98/0 ist ebenfalls als Streuobstwiese im Rahmen von zukünftig zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen anzulegen. Es sind in diesem Fall 22 Bäume zu pflanzen und die identischen Festlegungen der textlichen Festsetzung der Ersatzmaßnahme E 10 dieses Bebauungsplanes zu übernehmen (Verwendung regional typischer Obstbaumsorten, 10 m – Abstand zwischen Bäumen, fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte, Ersatzpflanzungen bei Ausfällen, Entwicklung des Untergrunds als extensives Grünland usw.).

Gesamtfläche der Flurstücke 4/0 und 98/0 = 6.697 m²

für andere Projekte zur Verfügung stehende Kompensationsfläche = 3.497 m² (+52.455 Wertpunkte)

zu pflanzender Obstbaum (schematische Darstellung)

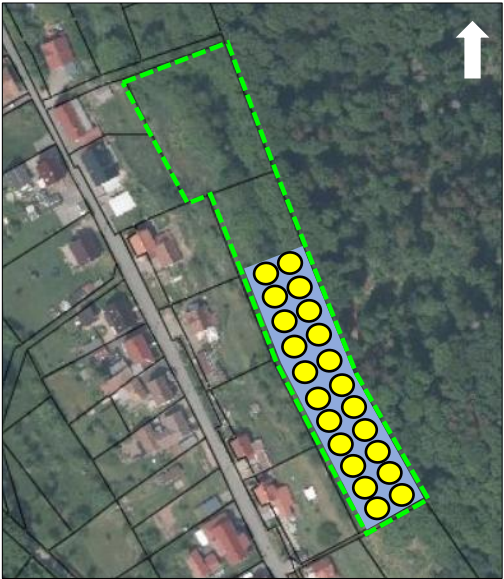


Abbildung 32: Luftbild mit Kennzeichnung der 22 Neupflanzungen an Obstbäumen für zukünftige Eingriffsvorhaben (gelbe Punkte – schematische Darstellung; Quelle: THÜRINGEN VIEWER, Abb. unmaßstäblich)

Tabelle 1 veranschaulicht die Bewertung der noch übrigen Kompensationsfläche und ihrer noch zu verwendenden Wertpunktezahl für andere Eingriffsvorhaben.

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen								
Anlagen Nr./ Maßnahme (J)	Flächen-größe (m ²) (K)	Biotoptyp (-schlüssel) (L)	* Bedeu-tungs-stufe (M)	Biotoptyp (-schlüssel) (N)	* Bedeu-tungs-stufe (O)	Bedeutungsstufen Differenz Eingriffs-schwere (P=O-M)	Flächen-äquivalent Wertverlust (Q=KxP)	
zukünftige Kompensationsmaßnahme	3.497 m ²	krautige Grünland-brache (4700)	25	Streuobstwiese (6510)	40	+15	+52.455	

Tabelle 1: Bilanzierung nach: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Hrsg.), Erfurt 2005.

Als Ersatzmaßnahme **E 10** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem BP*):

E 10	Auf dem Flurstück 4/0 der Flur 9 der Gemarkung Asbach sowie auf Teilflächen des Flurstücks 98/0 der Flur 6 der Gemarkung Asbach ist auf einer Fläche von 3.200 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind insgesamt 21 Bäume zu pflanzen und regional typische Obstbaumsorten zu verwenden (siehe "Liste der Obstbaumgehölze" unter HINWEISE). Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Es sind Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 12-14 cm sowie Dreibock, Schilfmatte und Drahtose als Wildverbißschutz zu verwenden. Eine 1-jährige Herstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18919 sind sicherzustellen. Die Obstbäume sind in den Folgejahren durch fachgerechte Pflege- und Erziehungsschnitte zu pflegen. Ausfälle in den Pflanzungen sind zu ersetzen. Der Untergrund soll als extensives Grünland entwickelt werden, das 1 bis max. 2 x Jahr gemäht bzw. beweidet wird. Dünger und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht verwendet werden.
-------------	--

Hinweis zu den Ersatzmaßnahmen E 3, E 9 und E 10, die die Anlage einer Streuobstwiese beinhalten: Bei den Baumstandorten auf den Abbildungen 23, 29, 31 und 32 handelt es sich um eine schematische Darstellung. Die exakten Standorte sind vor Ort und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Thüringen Forst zu ermitteln. Ein Abstand von 10 m zwischen den Obstbäumen wurde in der schematischen Darstellung zu Grunde gelegt. Die Abstände zu den direkten Nachbargrundstücken sind gemäß § 44 „Grenzabstände für Bäume, Sträucher und einzelne Rebstöcke“ des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes (ThürNRG) einzuhalten.

Hinweise zum Bodenschutz

Einen Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades würde die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätzen, Wegen, Terrassen u. ä. leisten.

Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln.

Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Mutterboden darf nicht als Material zum Zweck der Auffüllung verwendet werden.

Hinweise zur Grünordnung / zum Naturschutz:

- Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
- Die Pflanzungen sind in der auf die Beendigung der Bauphase folgenden Pflanzperiode herzustellen.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Zum Schutz der Bäume und Strauchgruppen vor äußeren Einflüssen vor und während der Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“).

6.4 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt.

Geplanter Geltungsbereich	3,67 ha
Allgemeines Wohngebiet gesamt	2,35 ha
mögliche Versiegelung bei GRZ 0,35	0,68 ha
unbebaute Fläche	1,32 ha
Bestand	0,35 ha
Verkehrsflächen	0,89 ha
Grünflächen	0,42 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha

Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

E 1	Ersatzmaßnahme – Renaturierung des Volkerser Wassers durch Rückbau der Verrohrung Flurstück 80/6 der Flur 12 der Gemarkung Aue	0,11 ha
-----	---	----------------

E 3	Ersatzmaßnahme – Anlage einer Streuobstwiese Flurstück 82/13 der Flur 14 der Gemarkung Mittelstille	0,059 ha
E 6	Ersatzmaßnahme – Entsiegelung / Asphaltrückbau entlang einer Straße Flurstück 52/0 der Flur 10 der Gemarkung Mittelschmalkalden sowie das Flurstück 284/23 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden	0,09 ha
E 7	Ersatzmaßnahme – Entsiegelung / Asphaltrückbau entlang einer Straße Flurstücke 284/23 und 249/7 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden	0,04 ha
E 8	Ersatzmaßnahme – Anlage einer Dauerleiteinrichtung für Amphibien mit Querungstunnel am Finkenteich Flurstück 21/0 der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden	ca. 400 m
E 9	Ersatzmaßnahme – Anlage einer Streuobstwiese Flurstück 130/2 der Flur 7 der Gemarkung Asbach	0,46 ha
E 10	Ersatzmaßnahme – Anlage einer Streuobstwiese Flurstück 4/0 der Flur 9 der Gemarkung Asbach sowie Flurstück 98/0 der Flur 6 der Gemarkung Asbach	0,32 ha

Nachweis der Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gegenüberstellung des Eingriffs- und Kompensationsumfanges auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005).

Nach der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen gewertet werden.

Bewertung der Eingriffsflächen									
Eingriffs- fläche (A)	Flächen- größe (m²) (B)	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen Differ- enz Eingriffs- schwere (G=F-D)	Flächen- äquivalent Wertverlust (H=BxG)	Anmer- kungen	
		Biotoptyp (-schlüssel) (C)	* Bedeutungs- stufe (D)	Biotoptyp (-schlüssel) (E)	* Bedeutungs- stufe (F)				
Vorhabensflächen - mit Eingriff									
Konflikt 1	5.759 m²	Intensivgrünland (4250)	25	Wohnbaufläche (9132)	0	-25	-143.975	vgl. Abb. 33+34)	
	10.695 m²	Intensivgrünland (4250)	25	Garten in Nutzung (9351)	28	+3	+32.085		
Konflikt 2	555 m²	Garten in Nutzung (9351)	28	Wohnbaufläche (9132)	0	-28	-15.540		
	1.580 m²	Garten in Nutzung (9351)	28	Garten in Nutzung (9351)	28	0	0		
Konflikt 3	502 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214)	30	Wohnbaufläche (9132)	0	-30	-15.060		
	931 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214)	30	Garten in Nutzung (9351)	28	-2	-1.862		
Konflikt 4	103 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214)	30	Parkplatz, Planung (9215)	0	-30	-3.090		
Konflikt 5	1.544 m²	Intensivgrünland (4250)	25	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert, Planung (9213)	0	-25	-38.600		
Konflikt 6	678 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214)	30	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert, Planung (9213)	0	-30	-20.340		
Konflikt 7	398 m²	Intensivgrünland (4250)	25	öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün SB - 6214)	35	+10	+3.980		
Konflikt 8	2.810 m²	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	5	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert, Planung (9213)	0	-5	-14.050		
Bestandsflächen - ohne Eingriff									
Konflikt 9	3.436 m²	Wohnbaufläche, Bestand (9110)	0	Wohnbaufläche, Bestand (9110)	0	0	0		
Konflikt 10	2.295 m²	Straßenverkehrsfläche asphaltiert, Bestand (9213)	0	Straßenverkehrsfläche asphaltiert, Bestand (9213)	0	0	0		
Konflikt 11	314 m²	Parkplatz, Bestand (9215)	0	Parkplatz, Bestand (9215)	0	0	0		
Konflikt 12	1.127 m²	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	5	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	5	0	0		
Konflikt 13	836 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214) städtebauliche Maßnahme S1	35	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214) städtebauliche Maßnahme S1	35	0	0		
Konflikt 14	303 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214) städtebauliche Maßnahme S2 gesetzlich gesch. Biotop	40	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214) städtebauliche Maßnahme S2 gesetzlich gesch. Biotop	40	0	0		
Konflikt 15	1.135 m²	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214) (Straßenbegleitgrün SB – Erhaltung)	35	sonstiges naturnahes Feldgehölz (6214) (Straßenbegleitgrün SB – Erhaltung)	35	0	0		
Konflikt 16	1.578 m²	Garten in Nutzung (9351) (Haus-/Freizeitgarten PG – Erhaltung)	30	Garten in Nutzung (9351) (Haus-/Freizeitgarten PG – Erhaltung)	30	0	0		
Konflikt 17	84 m²	Fläche für Versorgungsanlagen (8391)	0	Fläche für Versorgungsanlagen (8391)	0	0	0		
Gesamtfläche Geltungsbe- reich BP	36.663 m²					Punkte:	-216.452		

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen							
Anlagen Nr./ Maßnahme (J)	Flächen- größe (m²) (K)	Biotoptyp (-schlüssel) (L)	* Bedeutungs- stufe (M)	Biotoptyp (-schlüssel) (N)	* Bedeutungs- stufe (O)	Bedeutungsstufen Differenz Eingriffsschwere (P=O-M)	Flächen- äquivalent Wertverlust (Q=KxP)
E 1	Öffnung des verrohrten Fließgewässers "Volkerseer Wasser" (siehe Sonderbilanzierung S. 21)						+28.500
E 2	810 m²	Intensivgrünland (4250)	25	Feldhecke < 4 m (6110)	35	+10	+8.100
	Ersatzmaßnahme E 2 entfällt im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung						
E 3	593 m²	Streuobstwiese (6510)	25	Streuobstwiese (6510)	40	+15	+8.895
E 4	4.834 m²	Intensivgrünland (4250)	25	Streuobstwiese (6510)	40	+15	+72.510
	Ersatzmaßnahme E 4 entfällt im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung						
E 5	2.324 m²	Intensivgrünland (4250)	25	Streuobstwiese (6510)	40	+15	+34.860
	Ersatzmaßnahme E 5 entfällt im Entwurf zur 3. öffentlichen Auslegung						
E 6	900 m²	Entsiegelung / Rückbau Asphalt entlang Straße (9212)	0	Verkehrsbegleitgrün (9280)	20	+20	+18.000
E 7	405 m²	Entsiegelung / Rückbau Asphalt entlang Straße (9212)	0	Verkehrsbegleitgrün (9280)	20	+20	+8.100
E 8	400 m²	Straßenrand ohne Amphibienleitenrichtung (9214)	0	Straßenrand mit Amphibienleitenrichtung (9214)	45	+45	+18.000
E 9	4.570 m²	krautige Grünlandbrache (4700)	25	Streuobstwiese (6510)	40	+15	+68.550
E 10	3.200 m²	krautige Grünlandbrache (4700)	25	Streuobstwiese (6510)	40	+15	+48.000
Aufschlag	Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ersatzmaßnahmen E 1 (Öffnung eines verrohrten Bereiches des "Volkerseer Wassers") und E 8 (Einrichtung einer dauerhaften Amphibienleitenrichtung am Finkenteich) erfolgt ein Aufschlag um jeweils 10.000 Wertpunkte auf beide Maßnahmen (siehe Begründung zu den Ersatzmaßnahmen S.32 und 44)						+10.000 (E1) +10.000 (E8)
Punkte:							+ 218.045 (+ 1.593)

Tabelle 2: Bilanzierung nach: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Hrsg.), Erfurt 2005.

BEWERTUNG VON KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AN FLIESSGEWÄSSERN UND IN AUEN

(Bilanzierung nach: „Bewertung von Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern und in Auen“ - Handlungsempfehlung, Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.), Jena 2013.)

→ Volkerser Wasser (in Anlehnung an benachbarten Abschnitt der Schmalkalde) → Fließgewässertyp 5 – *grobmaterialreiche, silikatische Mittelgebirgsbäche*

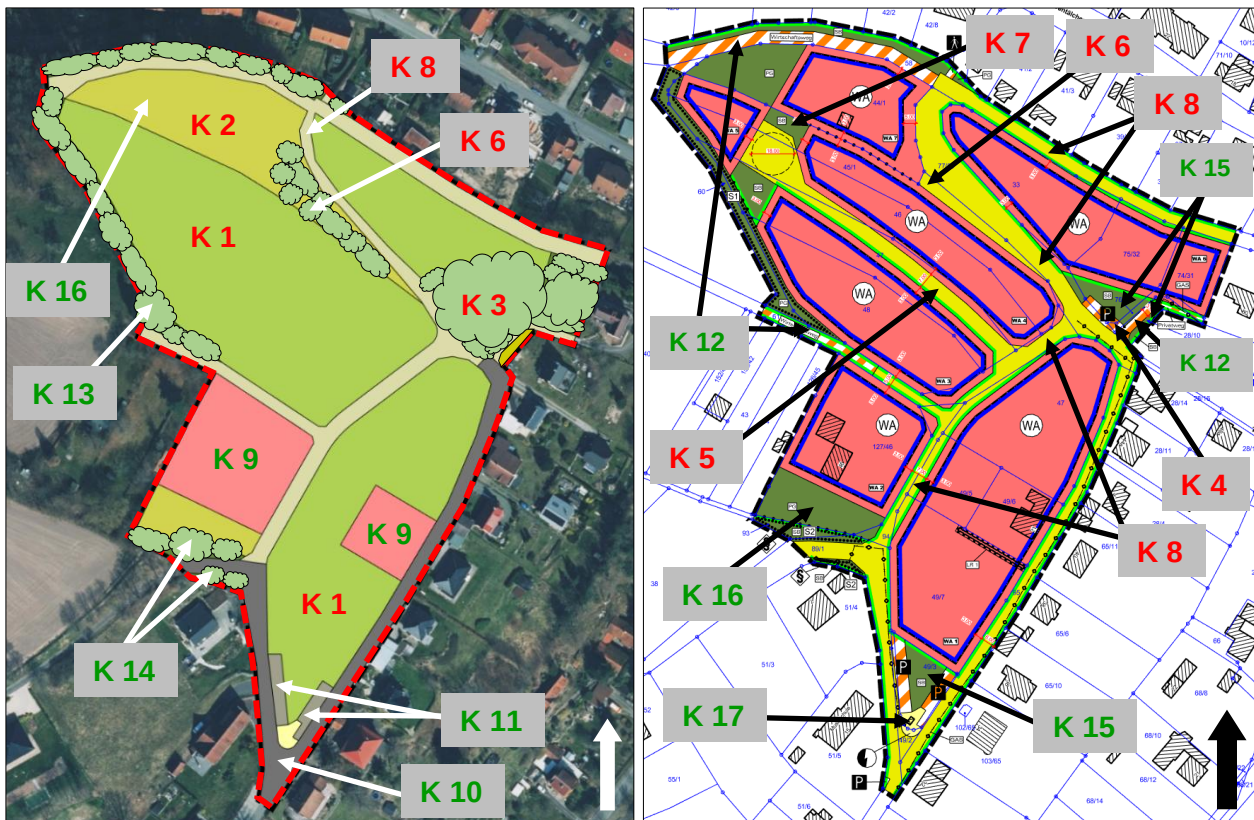
Einordnung des Gewässerabschnittes in die 7 Gewässerstrukturgüteklassen:

- übermäßig geschädigt
 ≙ *begradigter, stark ausgebauter Gewässerabschnitt mit massivem Verbau (Ufer/Sohle) und technisch festgelegtem Kasten oder V-Profil, keine oder kaum naturraumtypische Substratverhältnisse, kein oder wenig Uferbewuchs, naturferne Ausprägung des Gewässerumfeldes; verrohrte Abschnitte* (Quelle: Anlage 1 „Bewertung von Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern und in Auen“ - Handlungsempfehlung, Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Hrsg.), Jena 2013.)
- → Biotopwert **0**

Bilanzierung der Ersatzmaßnahme E 1 - Rückbau eines verrohrten Gewässerabschnittes am „Volkerser Wasser“

Bestand					Planung					
Biotoptyp		Fläche (m²)	Biotopwert	FÄ	Biotoptyp	Fläche (m²)	Zielwert	Bonus	Zielwert inkl. B	FÄ
(A)		(B)	(C)	(D=B x C)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I=G+H)	(J=F x I)
Rückbau einer Verrohrung am Volkerser Wasser im Stadtgebiet von Schmalkalden										
2239	Verrohrung	150 m² (150 m Länge x 1,0 m Breite)	0	0	2212 (Fließgewässer)	150 m²	40	/	40	6.000
9392	Ruderalflur auf anthropogenen veränderten Standorten an Gewerbe- oder Industriestandorten	900 m² (150 m Länge x 6 m Breite)	15	13.500	2212-620 (begrünter Uferbereich)	900 m²	40	/	40	36.000
Summe:		1.050 m²		13.500		1.050 m²				42.000 m²
Kompensation										+ 28.500 m²

Konfliktkarte



Abbildungen 33 und 34: Biotoptypenkarte und Bebauungsplan mit Konfliktdarstellung
(Quelle: KEHERER PLANUNG, STAND: 20.11.2024, Abbildung unmaßstäblich)

Biotoptypen (mit Code):

	Intensivgrünland (4250)
	sonstiges naturnahes Feldgehölz / Waldrest (6214)
	Wohnhäuser (Einzelanwesen - 9132)
	Parkplatz (9215)
	Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)
	sonstige Straße (9216)
	Garten in Nutzung (9351)
	Fläche für Versorgungsanlagen (8391)
	Geltungsbereich des B-Plans

Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabenträgers

Die Ersatzmaßnahmen E 1, E 3, E 6, E 7, E 8, E 9 und E 10 werden durch die Stadt Schmalkalden umgesetzt. Die Refinanzierung der Kosten für die Ersatzmaßnahmen erfolgt durch die Berücksichtigung beim Verkauf der Baugrundstücke durch die Stadt Schmalkalden.

Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

Eine belastbare Kostenschätzung kann zurzeit nicht ermittelt werden, da aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung auf dem deutschen Bausektor (teilweise Preissprünge um 50%) noch keine vergleichbaren Kostenschätzungen vorliegen. Es wird empfohlen, Kosten im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung zu ermitteln.

6.5 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden.

Vorschlag: Die Umsetzung der Maßnahmen E 1, E 3, E 6, E 7, E 8, E 9 und E 10 soll spätestens 3 Jahre nach Erschließung des Bebauungsplanes erfolgen.

6.6 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 1 ist ausschließlich das Flurstück 80/6 der Flur 12 der Gemarkung Aue notwendig. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 3 ist ausschließlich das Flurstück 82/13 der Flur 14 der Gemarkung Mittelstille notwendig. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 6 sind ausschließlich das Flurstück 52/0 der Flur 10 der Gemarkung Mittelschmalkalden sowie das Flurstück 284/23 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden notwendig. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 7 sind ausschließlich die Flurstücke 284/23 und 249/7 der Flur 0 der Gemarkung Niederschmalkalden notwendig. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 8 ist ausschließlich das Flurstück 21/0 der Flur 1 der Gemarkung Schmalkalden notwendig. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 9 ist ausschließlich das Flurstück 130/2 der Flur 7 der Gemarkung Asbach notwendig. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 10 ist ausschließlich das Flurstück 4/0 der Flur 9 der Gemarkung Asbach sowie das Flurstück 98/0 der Flur 6 der Gemarkung Asbach notwendig. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schmalkalden.

.....
Ende der Begründung



PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Schmalkalden Krumme Hohle
Ersteller: NIK
Datum / Zeit: 07.02.2025 / 09:33
Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]	
1. Art der baulichen Nutzung		
Bauliche Nutzung: WA		
Allgemeine Wohngebiete	Summe	2,35
9. Grünflächen		
Grünflächen	Summe	0,42
7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen		
Flächen für Versorgungsanlagen,	Summe	0,01
6. Verkehrsflächen		
Verkehrsflächen besonderer Zweck	Summe	0,89
15. Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe	3,67

Anlage 1

Demografie

Da sich die demographische Entwicklung auf sämtliche Bereiche des städtischen Lebens auswirkt, ist die Betrachtung der Bevölkerungsstruktur sowie -entwicklung für die Erarbeitung einer ganzheitlichen Handlungsgrundlage für die zukünftige Stadtentwicklung elementar.

Bevölkerungsentwicklung

Schmalkalden liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen, der sich aus 39 Gemeinden, darunter 8 Städte, zusammensetzt. Im Jahr 2023 lebten 123.905 EW im Landkreis, sodass die Bevölkerung seit dem Jahr 2000 um mehr als 16 % abgenommen hat. Die Städte Meiningen und Zella-Mehlis stechen mit einer Bevölkerungsdichte von über 200 EW/km² signifikant hervor. Die Fachwerkstadt Schmalkalden folgt mit einer Bevölkerungsdichte von 191 EW/km².

Am 31.12.2023 lebten in Schmalkalden 20.137 Menschen. Seit dem Jahr 2008 wechseln sich Bevölkerungszu- und -abnahme ab. Während die Bevölkerung im Zeitraum 2008 bis 2016 von 20.065 EW um -4 % auf 19.235 sank, konnten in den letzten Jahren positive Bevölkerungstendenzen festgestellt werden. In den Jahren 2022 und 2023 konnten die Bevölkerungszahlen sogar jene aus dem Jahr 2008 übersteigen. Innerhalb von zehn Jahren konnte Schmalkalden somit eine Bevölkerungszunahme um 3,3 % bzw. um 643 EW verzeichnen, während im gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen im selben Zeitraum Bevölkerungsabnahmen um -2,9 % und im Freistaat Thüringen um -3,3 % gemessen wurden.

Zwei Drittel der Bevölkerung wohnen in der Kernstadt Schmalkalden, weitere Ortsteile mit mehr als 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern stellen Wernshausen und Asbach dar. Von Bevölkerungsrückgängen sind vor allem die kleineren Ortsteile betroffen, während die Kernstadt Schmalkalden, Wernshausen, Asbach und Mittelschmalkalden nur geringfügig bis gar nicht schrumpfen.

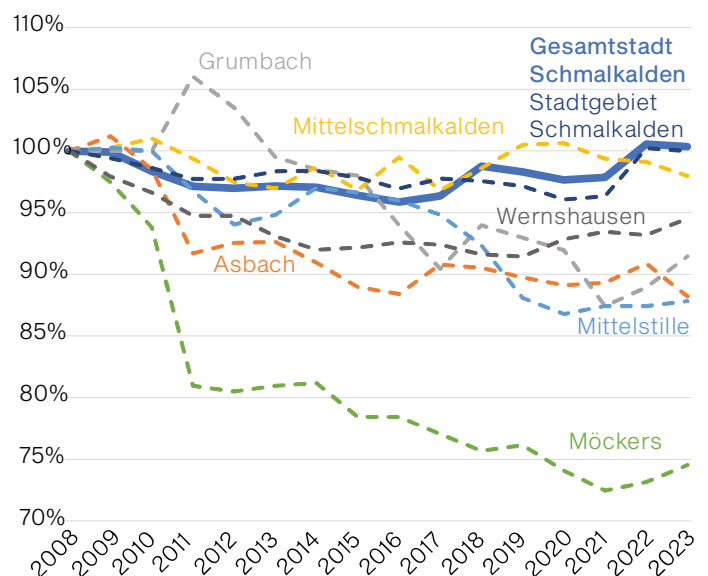


Abb. 15 Indizierte Bevölkerungsentwicklung 2008-2023 (2008=100%)
(eigene Darstellung nach Stadtverwaltung Schmalkalden)

Altersstruktur

In der Stadt Schmalkalden lebten am 31.12.2023 2.407 Personen unter 15 Jahre, dies entspricht einem Anteil von 12 % der Gesamtbevölkerung. Die Altersgruppe ist innerhalb von zehn Jahren um 395 Menschen bzw. 17 % gewachsen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt geringfügig unter dem Anteil auf Kreis- und Landesebene. 11.395 Einwohnerinnen und Einwohner (57 %) sind in Schmalkalden im berufsfähigen Alter zwischen 21 und 65 Jahren, ihr Anteil ist etwas höher als im Landkreis und Freistaat. Die Zahl der Berufsfähigen hat sich in den letzten 10 Jahren um rund 7 % reduziert. Damit stehen 807 Menschen weniger für den Arbeitsmarkt zur Verfügung. Ein Trend der u. a. positive Auswirkungen auf die Arbeitslosenquote hatte, zugleich jedoch zu einem Fachkräftemangel in ausgewählten Branchen führt. Im Jahr 2023 konnten 1.340 Personen der Altersgruppe zwischen 15 bis unter 21 Jahre zugeordnet werden. Die Zahl hat sich seit 2013 um -5 % reduziert. Der Anteil der Senioren ist mit 25 % von der Gesamtbevölkerung unter dem Niveau von Landkreis und Freistaat.

Bei der detaillierten Betrachtung der Altersstruktur der Stadt Schmalkalden zeigen sich u. a. folgende Entwicklungen:

- In Schmalkalden lebten im Jahr 2023 828 Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahren. Ihre Zahl hat sich in den vergangenen Jahren leicht reduziert, wobei aufgrund von geringen Schwankungen keine eindeutige Tendenz ablesbar ist.
- Die Zahl der Kinder im Grundschul- und Mittelstufenalter zwischen 6 und 15 Jahren war von 2008 bis 2013 stabil und stieg seitdem deutlich an, so dass im Jahr 2023 mit 1.525 Kindern fast ein Drittel mehr Kinder als noch 2008 in Schmalkalden leben.
- Eine starke Zunahme hat auch die Zahl der Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 21 Jahren zu verbuchen. Derzeit leben 1.340 dieser Altersgruppe und damit 7 % der Gesamtbevölkerung in Schmalkalden.
- Die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Altern ist seit 2008 stetig rückläufig (- 9 %). Die Gruppe der älteren Erwerbsfähigen zwischen 55 und 65 Jahren ist dagegen erst seit dem Jahr 2014 stetig rückläufig.
- Die Zahl der Rentner zwischen über 65 Jahren war in den vergangenen 10 Jahren durchgängig positiv und ist seitdem um 16 % auf 4.984 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen.

Die Betrachtung der Ortsteile zeigt im Vergleich zur Gesamtstadt ein differenziertes Bild. Im Weiteren folgen Aussagen zu markanten Abweichungen der Stadt-/Ortsteile in der Altersstruktur:

- Asbach: Der Ortsteil Asbach weist einen erhöhten Anteil an Kindern im Grundschul- und Mittelstufenalter sowie älteren Arbeitnehmenden und Menschen im Rentenalter im Vergleich zu den umliegenden Gebieten auf. Der Anteil jüngerer Arbeitnehmenden liegt bei 21 % und ist damit vergleichsweise gering.
- Grumbach: Ein stark erhöhter Anteil an älteren Arbeitnehmenden zwischen 45 und 66 Jahre kann in diesem Ortsteil verzeichnet werden. Im Schmalkaldener Vergleich weist Grumbach mit 39 % den höchsten Anteil an 45 bis <66-Jährigen der im Ortsteil lebenden Bevölkerung auf. Dem gegenüber steht ein geringerer Anteil an Kindern sowie von Jugendlichen und jungen Arbeitnehmenden.

- Mittelschmalkalden: Der Ortsteil Mittelschmalkalden weist gemeinsam mit Möckers und Wernshausen einen leicht erhöhten Anteil an Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf. Auch der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerungsgruppe der 22- bis 45-Jährigen ist vergleichsweise hoch.
- Mittelstille: In Mittelstille hat vergleichbar mit Springstille und Möckers ein stark erhöhter Anteil älterer Arbeitnehmenden ihren Wohnort.
- Möckers: In Möckers ist der Anteil der 0 bis 6-Jährigen sowie der älteren Erwerbstätigen erhöht.
- Stadtgebiet Schmalkalden: Das Stadtgebiet von Schmalkalden weist nur geringe Abweichungen von der Altersstruktur der Gesamtstadt auf. Der größte Anteil entfällt mit 30 % auf die jüngeren Erwerbstätigen zwischen 22 und 45 Jahre.
- Springstille: In Springstille ist mit 35 % der im Ortsteil lebenden Bevölkerung ein stark erhöhter Anteil älterer Arbeitnehmenden erkennbar. Der Anteil jüngerer Beschäftigten ist mit 21,4 % eher geringer.
- Wernshausen: Auch in Wernshausen sind nur geringe Abweichungen von der Altersstruktur

der Gesamtstadt erkennbar, wobei der Anteil der 0- bis unter 6-Jährigen mit 6 % leicht über dem Anteil der Gesamtstadt mit 4 % liegt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schmalkalden spiegelt ihre Altersstruktur wider. Schmalkalden ist wie fast alle Thüringer Kommunen von Sterbeüberschüssen gekennzeichnet. In den vergangenen 10 Jahren starben jährlich durchschnittlich 150 Menschen mehr als geboren wurden. Sowohl Sterbe- als auch Geburtenrate sind negativer als im Freistaat.

Zwischen 2013 und 2023 wurden jährlich im Durchschnitt 144 Menschen geboren. Nach einigen geburtenstärkeren Jahren zwischen 2012 und 2018 pendelte die Zahl der Lebendgeborenen seit 2019 bei um die 133.

Im Vergleich zu den Geburten sind die Sterbezahlen mit durchschnittlich 295 Verstorbenen pro Jahr mehr als doppelt so hoch. Zudem fällt auf, dass die Sterberate seit 2008 fast ausnahmslos gestiegen ist.

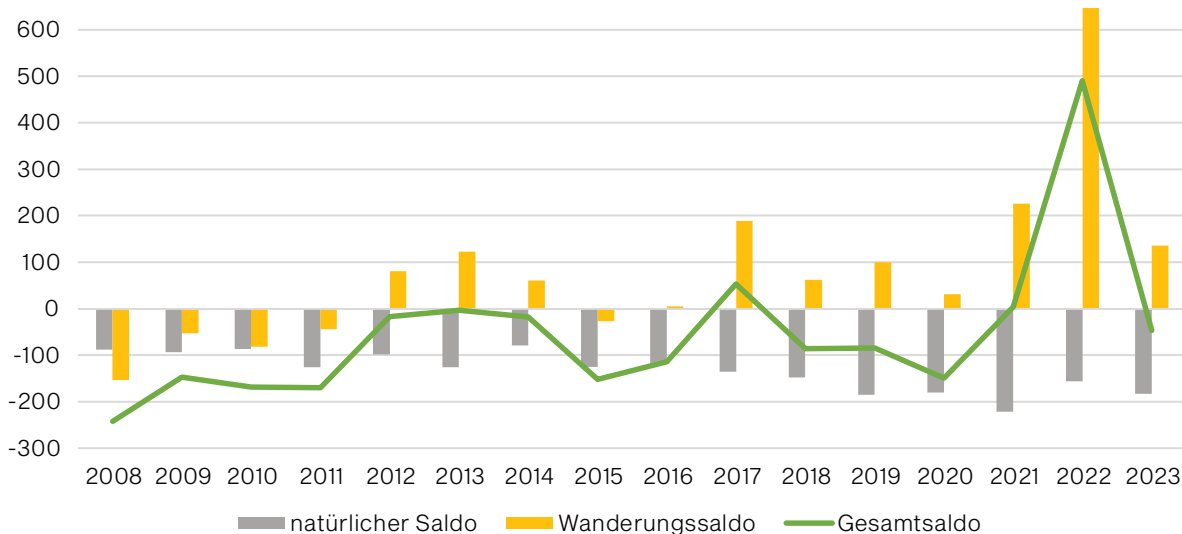


Abb. 16 Bilanz der Bevölkerungsentwicklung (eigene Darstellung nach Stadtverwaltung Schmalkalden)

Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung hängt aufgrund der um ein Vielfaches höheren Fallzahlen und der größeren Dynamik deutlich stärker vom Wanderungsverhalten der Bevölkerung als von den Sterbeüberschüssen ab. Während im Durchschnitt jährlich 144 Kinder neu geboren werden, ziehen im gleichen Zeitraum durchschnittlich 1.223 Menschen und damit mehr als das achtfache nach Schmalkalden. Gleichzeitig ist das Wanderungsverhalten durch die Stadt eher zu beeinflussen als die Geburten- und Sterbefälle.

Das Wanderungsverhalten zeigt in den vergangenen zehn Jahren keine eindeutige Tendenz, wenn auch die Zahl der Wanderungen und damit das Wanderungssaldo zunehmend positiv waren. Insbesondere aufgrund erhöhter Zuzüge konnte Schmalkalden in der Summe der letzten zehn Jahre ein Wanderungsplus von 1.552 EW verzeichnen. Im Vergleich zum Landkreis ist das Wanderungsverhalten der Stadt Schmalkalden positiver, jedoch weniger dynamisch als im Freistaat.

Die Wanderungsgewinne reichten bis auf Ausnahmen nicht aus, die Sterbeüberschüsse zu kompensieren. Positive Ausnahmen waren die Jahre 2017 und speziell 2022, die sich durch einen Bevölkerungszuwachs auszeichnen.

Bevölkerungsprognose

Das Thüringer Landesamt für Statistik prognostiziert im Rahmen seiner 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2020 für die Stadt Schmalkalden bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang um 7,0 % bzw. 1.380 Einwohner und bis zum Jahr 2040 von 2.700 Einwohnern bzw. 13,8 %. Die Prognose fällt damit für die Stadt negativer als für den Landkreis und den Freistaat Thüringen aus¹.

Der Altersdurchschnitt wird von 47 Jahre im Jahr 2020 auf 48,5 Jahre im Jahr 2030 und 49,2 Jahre im Jahr 2040 ansteigen. Die Stadt Schmalkalden wird dennoch weiterhin jünger als die Thüringer Gesamtbevölkerung sein.

Die Altersgruppen werden vom Bevölkerungsrückgang unterschiedlich betroffen sein. So prognostiziert das Thüringer Landesamt für die Gruppe der unter 20-Jährigen bis zum Jahr 2040 einen Rückgang um 14,6 % sowie für die Gruppe der Menschen zwischen 20 und 65 Jahren sogar um fast ein Viertel. Gleichzeitig geht es davon aus, dass die Zahl der Senioren im gleichen Zeitraum um 9,0 % zunehmen wird. Entsprechend wird die Bevölkerung von Schmalkalden altern, was wiederum Auswirkungen auf die Bedarfe der Bevölkerung haben wird².

¹TLS o.Ja

²TLS o.Ja

leistet werden. Außerdem bedürfen in den festgelegten Gebieten die in § 144 BauGB aufgeführten Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgänge einer Genehmigung durch die Stadtverwaltung. Das Gebiet Walperloh, welches im Osten der Kernstadt verortet ist und ein ehemaliges Wohngebiet mit industriellem Geschosswohnungsbau darstellt, wurde als Stadtumbaugebiet von Schmalkalden ausgewiesen.

Für ein Teilgebiet des Sanierungsgebietes „Innenstadt Schmalkalden“ wurde am 27. April 1999 (zuletzt geändert am 30. Januar 2002) eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt der Stadt Schmalkalden aufgestellt. Diese besagt gem. § 3 Erhaltungssatzung, dass innerhalb des Gebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart [...] der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung [bedürfen]“¹.

Am 10. Dezember 2007 wurde zudem durch den Stadtrat Schmalkalden die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten und die Gestaltung von Stellplätzen und Einfriedungen im historischen Stadtkern beschlossen. Die Satzung soll die Erhaltung und Pflege des Stadtbildes sichern. Aufgrund der wertvollen Zeugnisse mitteleuropäischen Städtebaus wurde der historische Altstadtbereich daher als Denkmalensemble (Flächendenkmal) ausgewiesen. Durch eine „Sicherung der erhaltenswerten historischen Bausubstanzen im Objekt- und Ensembleschutz gemäß der Eintragung in die Denkmalliste und durch das Sicherstellen des harmonischen Einfügens von Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsmaßnahmen in das vorhandene historische Orts- und Straßenbild [wird der Erhalt des wertvollen kulturellen Erbes] angestrebt“².

Im gesamten Stadtgebiet existieren zahlreiche weitere denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Anlagen, wobei der überwiegende Teil vor allem in der Kernstadt verortet werden kann.

Bauland und Flächenpotenziale

Im Stadtgebiet von Schmalkalden sichern mehrere Bebauungspläne und Klarstellungssatzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ein verbindlicher Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Schmalkalden seit 2004 vor.

Aufgrund der Eingemeindungen von Wernshausen und Springstille verfügt die Stadt jedoch über keinen rechtskräftigen FNP, der die gesamte Gemarkung umfasst. Eine Fortschreibung des FNP ist daher für die weitere Stadtentwicklung unabdingbar, sodass diese derzeit erfolgt.

Darüber hinaus werden zurzeit mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die zum einen weitere Wohnflächen ausweisen, aber auch die Entwicklung von Gewerbeflächen sichern sollen. Die Flächen mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Bei den Flächen für die Entwicklung von Wohnen handelt es sich überwiegend um Gebiete in Randlage, die 3,6 ha bis max. 5,4 ha umfassen.

Durch die Talkessellage verfügt Schmalkalden nur begrenzt über baulich-räumliche Erweiterungsmöglichkeiten. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung 2010/2011 wurde ein Stadtmodell entwickelt, welches eine schrittweise Neuordnung der heterogenen Nutzungs- und Strukturvielfalt beabsichtigt und klare Siedlungsråder und räumlich formulierte Stadteingänge in Verbindung mit vernetzten Freihaltebereichen und Grünzonen zum Ziel hat. Unter Berücksichtigung einer im ISEK formulierten Höhenlinie von 350 m als „Bebauungsgrenze“ und der Zielstellung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Innen-

¹Stadt Schmalkalden 2002: 1

²Stadt Schmalkalden 2007: 1

vor Außenentwicklung, Begrenzung von Flächenneuausweisungen), sind Entwicklungsflächen innerhalb der Siedlungsfläche für die Stadtentwicklung daher essenziell.

Flächen im Stadtgebiet, die bauliche Potenziale aufweisen, stellen das Gebiet nördlich der Renthofstraße in Walperloh sowie das Gebiet mit den HELÜSA-Hallen am Quellteich dar. Für die Fläche am Walperloh ist bereits Seniorenwohnen mit angrenzendem Grünzug geplant. Weitere innerstädtische Bauflächenpotenziale sind

Schmiedhof, Weidebrunner Tor und Obertor sowie vereinzelt Baulücken in der Innenstadt.

Um dem bundesweiten Leitbild der Innenentwicklung sowie dem 30-Hektar-Ziel nachzukommen, das auf eine stark verringerte Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsflächen zielt und um das Risiko des „Donut-Effektes“ zu minimieren, sollte das Ziel der Innenentwicklung und die Schließung von Baulücken vordergründig verfolgt werden. Unter dem „Donut-Effekt“ versteht man Entwicklungen, die bei der Auswei-

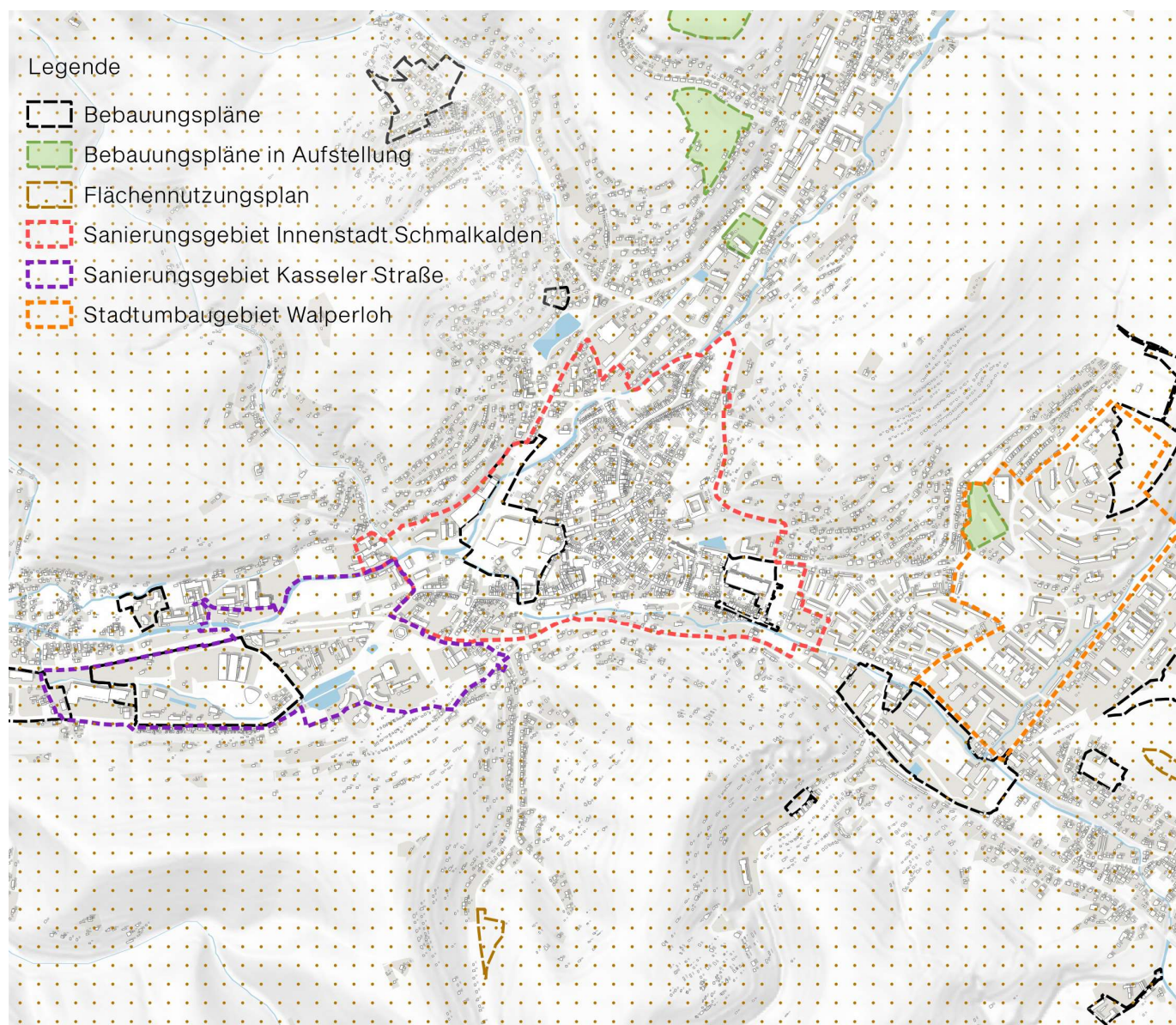


Abb. 22 Bauleitplanung Kernstadt Schmalkalden

sung neuer Wohngebiete auf der Grünen Wiese erfolgen können, wenn Neubauten gegenüber älteren Gebäuden im Zentrum bevorzugt werden, sodass im Zentrum ein erhöhter Leerstand auftritt und dieses fortlaufend an Attraktivität verliert. Die Stadtverwaltung Schmalkalden hat die Bedeutung ihrer innerstädtischen Altbausubstanz erkannt und zeigt beispielsweise auf ihrer Webseite sanierte Altbauten. Zudem stellt die Stadt ein Beratungsangebot bei Fragen zur Umgestaltung von Altbauten im Zentrum und in den Ortsteilen zur Verfügung und organisiert Fassadenwettbewerbe. In Schmalkalden muss das Potenzial des innerstädtischen Wohnens in den historischen Altbauten dennoch weiter umworben werden – unter anderem für Familien.

Wohnungsmarkt

Laut dem Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) wies die Stadt Schmalkalden im Dezember 2022 insgesamt 10.383 Wohnungen in 5.180 Wohngebäuden auf¹. Der Bestand an Wohnungen hat in den vergangenen Jahren nur geringfügig zugenommen. Der deutliche Anstieg im Jahr 2018 kann in erster Linie auf die Eingemeindung von Springstille am 06.07.2018 zurückgeführt werden.

Im Zeitraum von 2010 bis 2022 erfasste das TLS 42 Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderungen ganzer Wohngebäude, was zu einem Abgang von 195 Wohnungen führte. Hier von war ein Großteil der Bauabgänge mit 52 % bzw. 22 WE auf Wohngebäude mit einer Wohnung zurückzuführen. Neun Wohngebäude mit zwei Wohnungen (21 %) sowie elf Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen (26 %) verzeichneten im selben Zeitraum Abgänge. Ein Großteil der abgegangenen Wohnungen entfiel damit auf

Wohneinheiten aus Mehrfamilienhäusern². Wird parallel dazu die Zahl der Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden betrachtet, fällt der Großteil an Baufertigstellungen von Wohngebäuden mit einer Wohnung auf. Während insgesamt zwischen 2010 und 2022 156 Wohngebäude mit einer Wohnung fertiggestellt wurden, betrafen drei Baufertigstellungen Wohngebäude mit zwei Wohnungen und fünf Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen. Während zwischen 2010 und 2022 somit 155 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern abgingen, konnten im selben Zeitraum nur 65 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt werden³. Im Rahmen der Bevölkerungsbefragung wurde ein Defizit an großen Wohnungen genannt.

Einen wesentlichen Anteil des gesamten Gebäudebestands stellen mit 66 % Wohngebäude mit einer Wohnung bzw. Einfamilienhäuser dar. Der hohe Anteil an Einfamilienhäusern stellt eine Stärke von Schmalkalden dar, die in Verbindung mit den verhältnismäßig geringen Grundstücks- und Immobilienpreisen und dem attraktiven Wohnumfeld durch die vorhandene Infrastruktur zu Zuzügen von Kaufinteressierten führt. Das Interesse an bestehenden Eigenheimen betrifft jedoch überwiegend die Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen, die Altbausubstanz der Innenstadt wird nicht bevorzugt, sodass zum Teil noch Sanierungen ausstehen und Leerstände in der Innenstadt zu verzeichnen sind. Zugleich entstehen in der Innenstadt Neubauten für Mehrparteien. Ein Ergebnis des städtebaulichen Rahmenplans für die Kernstadt von Schmalkalden aus dem Jahr 2015 ist, dass innerhalb des Sanierungsgebiets vor allem neue und modernisierte Wohnungen im gehobeneren Standard angeboten werden, sodass sich das Mieter- und Eigentümerklientel vorwie-

¹Thüringer Landesamt für Statistik o.J.b

²TLS o.J.c

³TLS o.J.d

gend aus den gut verdienenden Schichten der mittleren Altersklassen zusammensetzt. Aus diesem Grund wird im Rahmenplan festgehalten, dass „eine Erweiterung des Wohnraumspektrums um preiswertere Wohnungsangebote u.a. für junge Familien, Berufseinsteiger und Studenten [...] zur Verlangsamung des Anstiegs des Durchschnittsalters und einem Erhalt der sozialen Mischung im Sanierungsgebiet beitragen [könnte]. Neben der Fortführung der Aufwertung des Wohnumfeldes und der kontinuierlichen Stadtreparatur kann auch eine zunehmende Verortung der Fachhochschule im Sanierungsgebiet ein Mittel zur beständigen Verjüngung in diesem Bereich sein“¹.

20 % des Schmalkalder Gebäudebestands stellen Wohngebäude mit zwei Wohnungen dar. Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen machen 13 % aus, 0,2 % bzw. acht Gebäude dienen als Wohnheime². Die Gliederung nach Stadtraumtypen hat bereits gezeigt, dass die Stadt vor allem von kleinteiligen Gebäudestrukturen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, die überwiegend in den Ortsteilen sowie in den Hangbereichen verortet werden können. Ausnahmen stellen punktuelle Geschosswohnungsbauten im Stadtgebiet und in Wernshausen sowie das Fördergebiet Walperloh dar.

Der Wohnraumbestand von Schmalkalden setzt sich im Jahr 2022 überwiegend aus Wohnungen mit über drei Wohnräumen zusammen, die mit dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zusammenhängen können. Die meisten Wohnungen (3.629; 33 %) besitzen vier Wohnräume, gefolgt von drei (2.052; 19 %) und fünf (1.840; 17 %) Wohnräumen. Ein- und Zweiraum-Wohnungen nehmen mit 7 % (838) den geringsten Anteil des Gesamtangebots ein und sind damit angesichts der demographischen

Entwicklung unterrepräsentiert. Die Prognosen für 2040 zeigen, dass der Anteil der Seniorinnen und Senioren um 9 % zunehmen wird. Langfristig wird daher empfohlen, den Wohnraumbestand in Richtung kleinere sowie barrierefreie Wohnungen auszuweiten. Auch für die Studierenden eignen sich neben dem Angebot an Wohnheimen vor allem kleinere, kostengünstigere Wohnungen zum Leben.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnflächen beträgt zur Miete zwischen 4,00 € bis 6,50 €³.

Mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 81,9 m² je Wohnung im Jahr 2022 liegt diese 0,6 m² unter der durchschnittlichen Wohnfläche von Thüringen. Die Wohnfläche je Einwohner ist mit 44,2 m² niedriger als im Bundesland (ø 46,7 m²/EW)⁴.

Eigentum

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums beträgt laut Zensus aus dem Jahr 2011 43 %. Zu dem Zeitpunkt wurden 9 % der Wohnungen als leerstehend eingestuft und 48 % zu Wohnzwecken vermietet. Aufgrund der noch ausstehenden Auswertung des Zensus 2022 können keine aktuelleren Aussagen zum Eigentum getroffen werden.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde das geringe Angebot an größeren Wohnungen sowie zum Teil der Modernisierungsbedarf der Mietwohnungen bemängelt.

¹Stadt Schmalkalden 2015:23

²TLS o.J.e

³Stadt Schmalkalden o.J.b

⁴TLS o.J.f

Leerstand und potenzieller Leerstand

Auch wenn der Leerstand in den vergangenen Jahren aufgrund der hohen Zahl an Zuwanderungen von Flüchtlingen abgenommen hat, wurde im Beteiligungsprozess zum Thema Städtebau, Bevölkerung und Entwicklungspotenziale deutlich, dass in Zukunft wegen der demographischen Entwicklung vermehrt mit Leerstand in der Stadt zu rechnen ist. Im Schmalkaldener Umland werden voraussichtlich durch die Überalterung eine Vielzahl an bestehenden frei stehenden Einfamilienhäusern frei, die von jungen Familien bezogen werden könnten. Um durch den zunehmenden Anteil von Alleinlebenden in Eigenheimen passive Flächenhortungen zu vermeiden, sollten frühzeitig alternative Wohnangebote geschaffen werden, um die Immobilien den jungen Familien anzubieten. Unter passiver Flächenhortung ist nach

Auszug der Kinder aus dem Einfamilienhaus das Wohnen bleiben der Elternschaft im Eigenheim gemeint, obwohl der Wohnflächenbedarf gesunken ist. Oftmals wird das Eigenheim nicht aufgegeben, da im gewohnten Wohnumfeld kein geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Bestandsbauten in der Altstadt von Schmalkalden erweisen sich für junge Familien aufgrund des geringen Anteils an wohnungsnahem Freiraum und der angespannten Stellplatzsituation als nicht attraktiv. Darüber hinaus konnten in der Altstadt punktuell Ladenleerstände verzeichnet werden.