

# **Gemeinde Hohenwarte**

## **LANDKREIS SAALFELD-RUDOLSTADT**



# **Bebauungsplan**

## **“An der Saale“**

**Begründung**  
- Entwurf -

## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen .....	4
1.4	Kartengrundlage .....	6
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „An der Saale“ .....</b>	<b>6</b>
2.1	Planbegründung.....	6
2.2	Wahl des Planverfahrens.....	7
2.3	Planinhalt .....	9
2.4	Erschließung .....	12
2.5	Sonstige zu berücksichtigende Belange.....	13
<b>3</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>14</b>

### Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

# 1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes

## 1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Bevölkerung zur Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen sowie zur Eigentumbildung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarte hat gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Saale“ gefasst. Der Plan soll u.a. zur Behebung städtebaulicher Missstände beitragen, welche sich in den vergangenen Jahren durch eine ungeordnete Bebauung und Nutzung der straßenbegleitenden Grundstücke an der Talsperre Eichicht herausgebildet haben. Mit der Planung soll nunmehr der Maßstab der zulässigen Bebauung festgelegt werden. Damit verbunden ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung von Gartenparzellen sowie des ehemals bebauten Grundstückes 38/2 im Nordosten des Plangebietes. Zudem werden auch im begrenzten Umfang Möglichkeiten eröffnet, bisher nicht genehmigte Gebäude in die Planung einzubeziehen. Die Gemeinde verfolgt damit zugleich das Ziel, bereits anthropogen genutzte Flächen für eine geordnete Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), geführt. Die Gemeinde Hohenwarte beabsichtigt dabei, das vorliegende Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB weiter zu führen (siehe Kapitel 2.2), so dass von der Aufstellung eines Umweltberichtes mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Hohenwarte im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zwischen der Kreisstraße 181 (Preßwitzer Straße) mit mehreren Wohngebäuden (nordwestlich) und der zur Talsperre Eichicht gestauten Saale südöstlich des Plangebietes.

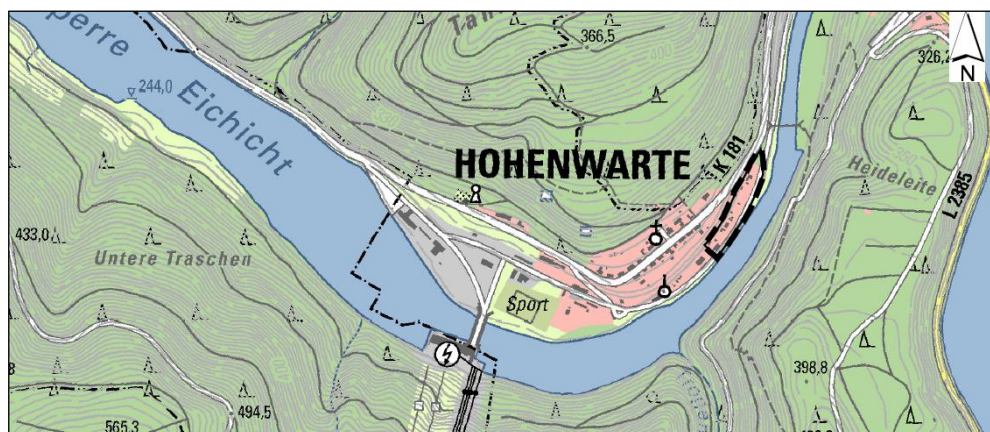


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere gewerblich genutzte Flächen (u.a. Baubetrieb Vattenfall). Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einzelnen Wohnhäusern bzw. Kleingartendatschen bebaut. Des Weiteren befinden sich einige unbebaute Grundstücke zwischen diesen Be-

standsgebäuden, wobei das nordöstlichste Grundstück des Satzungsgebietes bereits mit einem Wohnhaus bebaut war, dass zwischenzeitig in Vorbereitung einer Nachnutzung abgerissen wurde.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde das Flurstück 44/8 im Südwesten des Plangebietes aus dem Geltungsbereich entlassen, da es sich hierbei um eine weitestgehend gewerbliche Baufläche handelt (Lagerfläche/-halle eines Baubetriebes) und deren Entwicklung bei Bedarf in einem gesonderten Verfahren geregelt werden soll.

Das Plangebiet umfasst bei einer Fläche von insgesamt rund 1,2 ha folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Hohenwarte:

30	39	41	44/9	44/13
31	40/2	42/1	44/10	44/14
38/1	40/3	45/2	44/11	44/16
38/2	40/4	44/4	44/12	44/17
				44/18

### 1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

#### Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen 2012 (RP-OT): Gemäß der Raumnutzungskarte des RP-OT ist das Plangebiet Teil des Siedlungsgebietes von Hohenwarte. Der RP-OT gibt vor, dass bereits bestehende Siedlungsgebiete ausgelastet werden sowie geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich großflächige Neuausweisungen erfolgen (G 2-4, RP-OT). Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 01.09.2016 wird das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstückes 38/2 der Ortslage Hohenwarte zugeordnet. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem o.g. Grundsatz, da er ungenutzte Flächen innerhalb eines bereits bebauten Bereiches aktiviert und die vorhandenen und geeigneten Potentiale nutzt. Die Planung ermöglicht eine Qualitätsverbesserung des bestehenden, sich in den letzten Jahren ungeordnet entwickelten Siedlungsbereiches innerhalb der Ortslage Hohenwarte, ohne neue noch ungenutzte Flächen außerhalb des bebauten Bereiches in Anspruch zu nehmen (G 2-5, RP-OT).

Das Plangebiet ist zudem Teil des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung "Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen". In dieser Region besitzt der Tourismus traditionell eine besondere wirtschaftliche Bedeutung und soll auch weiterhin als Impulsgeber der Region ausgebaut werden. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Hochwasser „Saale / Ziegenrück, Talsperre Hohenwarte bis Saalfeld“ (hw-30) als überschwemmungsgefährdeter Bereich.

Die vorliegende Planung schafft nicht nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung sondern gem. § 4 BauNVO auch für dem Gebiet dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Zudem bestehen mit der Planung auch die Voraussetzungen, die bestehende Kegelbahn in die touristische Entwicklung einzubeziehen. Somit werden mit der Planung auch die Möglichkeiten einer weiteren touristischen Nutzung geschaffen. Gegenwärtig besteht gem. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 01.09.2016 kein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet an der Saale. Eine Überschwemmungsgefahr besteht für das Plangebiet nicht, da sowohl die Ortsstraße als auch die nördlich angrenzenden Flächen über dem derzeit für einen das Überschwemmungsgebiet anzusetzenden Wertes von 244,11 m über NHN liegen. Die vorliegende Planung steht entsprechend den o.g. Ausführungen den Vorgaben des Regionalplanes nicht entgegen bzw. nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

#### Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Gemeinde Hohenwarte liegt kein Flächennutzungsplan vor.

Verbindliche Bauleitplanung: Für das Vorhabengebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind daher gegenwärtig gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

## Landschaftsplanung

Landschaftsplan „Hohenwarte-Stausee“ (LP 2012): Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Hohenwarte-Stausee“ (TRILLER 2012). Der LP stellt für das Bebauungsplangebiet von Südwesten nach Nordosten als Dorf- bzw. Mischgebiet, Garten- und Grabeland, Wohnbauflächen und am nordöstlichen „Zipfel“ Flächen mit Feldgehölzen (Bäume, Sträucher) dar (siehe Abbildung 2).

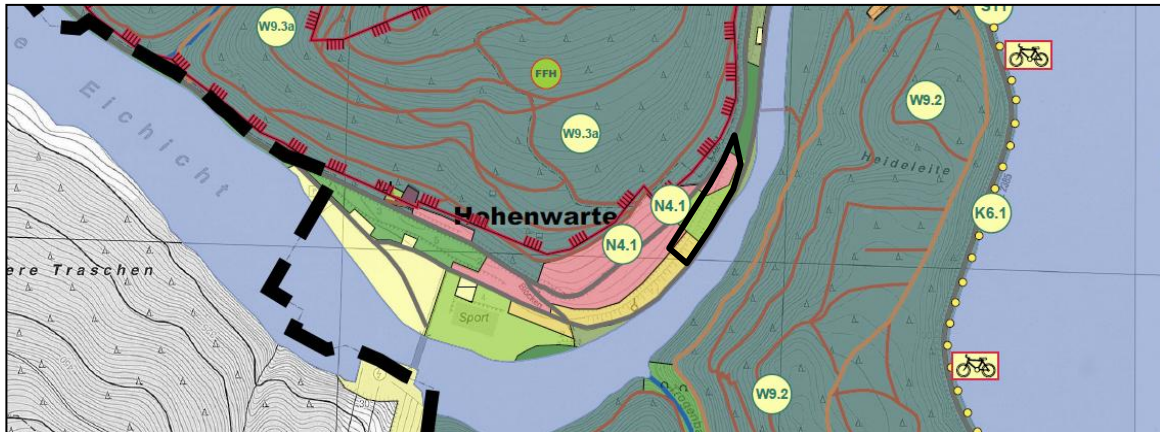


Abbildung 2: Ausschnitt Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept LP mit Geltungsbereich (TRILLER 2012)

Ein konkretes Entwicklungsziel bzw. konkrete Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet in der Ortslage Hohenwarte schreibt der Landschaftsplan nicht vor. Im Allgemeinen ist gem. LP eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung anzustreben und auf eine Neubebauung im Außenbereich zu verzichten. Des Weiteren sollen die vorhandenen historisch gewachsenen Ortsstrukturen erhalten bleiben.

Die vorliegende Planung sieht eine maßvolle Verdichtung und Entwicklung des im LP dargestellten Siedlungsbereiches vor, der von unterschiedlichsten Nutzungen geprägt ist. Den Zielen des Landschaftsplanes wird durch den Bebauungsplan „An der Saale“ nicht widersprochen.

## Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich keine geschützten Flächen/Objekte bzw. sind solche nach folgenden Gesetzen nicht bekannt:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG),
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG),
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Obere Saale“ und im Naturpark „Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale“. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG und weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 25 sowie §§ 28 und 29 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Landschaftsschutzgebiet "Obere Saale" (beschlossen durch Beschluss Nr. 08-3/65 des Rates des Bezirkes Gera vom 10.02.1965): Für das Landschaftsschutzgebiet liegt ein Landschaftspflegeplan vor (Beschluss Nr. 166-17/82 des Rates des Bezirkes Gera). Vorgegeben ist dabei die planmäßige Entwicklung des Siedlungswesens auf der Grundlage der Flächenentwicklungs- und Bebauungspläne (Pkt. 3.7, 1. Anstrich des Landschaftspflegeplanes). Ein generelles Bauverbot u.a. auch für Siedlungserweiterungen wurde nicht erlassen. Es besteht jedoch ein Zustimmungsvorbehalt für alle Hoch- und Tiefbauten. Da es sich bei dem Flurstück 38/2 in der Flur 2 (Gemarkung Hohenwarte) um ein unbebautes Grundstück handelt, ist § 56b Abs. 1 ThürNatG maßgeblich, so dass für eine Bebauung eine landschaftsschutzrechtliche Zustimmung erforderlich wird. Die Untere Naturschutzbehörde hat auf Grund der langanhaltenden baulichen Vornutzung des Flurstückes 38/2 eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung in Form einer Erlaubnis gemäß § 56 Abs. 4 BauGB in Aussicht gestellt.

Naturpark "Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale": Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist es, die Teilräume entsprechend ihrem Naturschutzwert und ihrer Erholungseignung unter Beachtung der Ziele und unter Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung im Zusammenwirken mit der Bevölkerung als großflächigen Erholungsraum für Menschen und als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenarten zu schützen, zu entwickeln und zu erschließen (§ 3 der Verordnung über den Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale vom 27. Juli 2009). Ergänzend zum Schutz von Natur und Landschaft ist somit auch die Förderung der Erholungsfunktion Schutz- und Entwicklungsziel des Naturparks. Das Vorhaben unterliegt im Naturpark keiner gesonderten Genehmigungserfordernis.

Natura 2000-Gebiete: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Saale“ der Gemeinde Hohenwarte umfasst keine Flächen eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes. Das nächste Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Saaletal zwischen Hohenwarte und Saalfeld“ (DE 5334-301) ca. 100 m nordwestlich des Planungsgebietes. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich mit dem Gebiet „Vordere und Hintere Heide südlich Uhlstädt“ ca. 7 km nördlich des Plangebietes. Aufgrund der Art des Vorhabens (Wohnnutzung auf überwiegend bereits baulich genutzten Flächen) und der vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen sind keine Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Da sich das Plangebiet und das FFH-Gebiet auf unterschiedlich hohem Geländeniveau befinden und zudem durch die Kreisstraße 181 getrennt sind, ist ebenfalls nicht mit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu rechnen (s.a. Stellungnahme des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 15.09.2016). Das EU-Vogelschutzgebiet liegt mit 7 km in einer ausreichenden Entfernung zum Planungsgebiet, um Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Gemarkung Hohenwarte (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 06.2017) der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarte verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um Höhenangaben. Um den Anforderungen des § 1 PlanzV zu entsprechen, wurden ebenfalls vorhandene, in der Liegenschaftskarte fehlende Gebäude ergänzt.

## **2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „An der Saale“**

---

### **2.1 Planbegründung**

Der vorliegende Bebauungsplan „An der Saale“ soll innerhalb eines bereits teilweise bebauten Siedlungsbereiches im Nordosten der Ortslage Hohenwarte aufgestellt werden, welcher sich über Jahre ungeordnet entwickelt hat. Das Plangebiet ist von einer Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Neben einzelnen Wohnhäusern befinden sich Kleingartendatschen und einige unbebaute Grundstücke sowie gewerblich genutzte Gebäude im südöstlichen Bereich. Hinzu kommt ein ehemals bebautes, derzeit brachliegendes Grundstück im Norden des Plangebietes (Flurstück 38/2), das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wieder einer Bebauung zugeführt werden soll. Damit bekennt sich die Gemeinde Hohenwarte zu Sicherung und Entwicklung dieses baulich geprägten Bereiches und damit auch zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung bereits errichteter Gebäude.

Der Bebauungsplan soll eindeutige bauplanungsrechtliche Vorgaben für diesen Siedlungsbereich schaffen, durch welche die bestehenden Nutzungen gesichert, die Erteilung nachträglicher Genehmigungen ermöglicht und die weitere Bebauung der Grundstücke geregelt werden können. Mit der Behebung des bestehenden Missstandes werden gleichzeitig weitere Bauflächen in einer landschaftlich reizvollen Lage geschaffen. Mit dem Bebauungsplan wird ein eindeutig baulich geprägter Siedlungsbereich (s. Stellungnahme des TLVwA vom 01.09.2016) gesichert, der im Norden von einem seit Jahren bestehenden Weg begrenzt wird.





Westlich des Siedlungsbereiches befindet sich eine größere zusammenhängende Frei- bzw. Grünfläche mit Gehölzen (Flurstücke 19/3 und 19/5, Flur 2, Gemarkung Hohenwarte). Diese Fläche ist jedoch nicht geeignet bzw. verfügbar, da sie als Spiel- und Erholungsfläche durch den angrenzenden Gasthof und die Pension „Saaletal“ genutzt wird. Eine weitere größere freie Fläche befindet sich auf dem Flurstück 1/3 der Flur 2 im Nordosten der Ortslage. Das Grundstück ist bereits mit einem großen Wohnhaus bebaut und weist einen hohen Gehölzbestand auf, weshalb dieses nur bedingt für eine Neubebauung geeignet ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite dieser Fläche befindet sich ebenfalls eine freie Fläche, welche lediglich mit kleineren Nebengebäuden bebaut ist und augenscheinlich als Garten des angrenzenden Wohngebäudes Hausnr. 22 genutzt wird, weshalb dessen Verfügbarkeit fraglich ist. Da in der Gemeinde keine weiteren nutzbaren Bauflächen vorhanden sind, hat sich die Gemeinde ausgehend von der Nachfrage nach Bauflächen entschlossen, dieses Bauleitplanverfahren zu führen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die potenziellen Frei- bzw. Bauflächen in der Ortschaft Hohenwarte aus o.g. Gründen nicht oder nur bedingt für eine Neubebauung geeignet sind. Mit der vorliegenden Planung wird der bestehenden Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnbauland Rechnung getragen, da innerhalb der Ortslage Hohenwarte derzeit keine weiteren größeren und v.a. zusammenhängenden Baugebiete/-flächen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet stellt durch die örtlichen Gegebenheiten innerhalb der Ortslage die einzige sinnvolle und geeignete Möglichkeit für eine zusätzliche Wohnbebauung dar. Ein weiterer Vorteil dieses Standortes ist neben der o.g. Vorprägung die bereits bestehende infrastrukturelle und z.T. technische Erschließung. Die vorliegende Planung trägt zudem dazu bei, dass bisher fehlende, klare Vorgaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke südlich der Preßwitzer Straße (K 181) geschaffen werden. Hierdurch ist es möglich das Gebiet wieder zu ordnen und einen seit Jahren bestehenden, städtebaulichen Missstand zu beheben.

Städtebauliche Entwicklung: Der vorzeitige Bebauungsplan „An der Saale“ steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hohenwarte nicht entgegen, da es sich vorliegend um einen weitgehend bereits vorbelasteten und ungeordneten Standort im Nordosten der Ortslage handelt. Ziel der Planung ist eine harmonische, städtebauliche Abrundung der diffusen Bebauungsstruktur im nordöstlichen Randbereich der Ortslage von Hohenwarte sowie die Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes gegenüber der angrenzenden Landschaft. Städtebaulich ist eine klare Abgrenzung dieses Standortes sinnvoll. Dies wird insofern erreicht, dass der vorliegende Bebauungsplan den Verlauf der Ortstraße aufgreift und die Flächen zwischen den beiden, sich nach Norden allmählich verjüngenden o.g. Straßenverkehrsflächen sinnvoll ergänzt und abrundet. Einen klaren Abschluss des bereits bebauten Gebietes bildet ein bestehender schmaler Schotterweg auf dem Flurstück 38/2, bevor sich weiter in nordöstlicher Richtung ein dichter Gehölzbestand anschließt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Saale“ ist dringend erforderlich um eine weitere ungeordnete Entwicklung an diesem Standort zu verhindern, die vorliegenden Bauanfragen bei einer positiven Bevölkerungsentwicklung abzudecken und um eine Rechts- und Planungssicherheit für die vorhandenen zum Teil nicht genehmigten Wohngebäude zu schaffen. Mit der vorliegenden Überplanung eines bereits teilweise bebauten Bereiches wird die städtebauliche Grundkonzeption der Gemeinde Hohenwarte aufgenommen. Entsprechend den o.g. Ausführungen entspricht die vorliegende Planung den Anforderungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde beabsichtigt zudem, das vorliegende Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB weiter zu führen. Mit der Bekanntmachung des „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt“ im Bundesgesetzblatt am 12. Mai 2017 erfolgte u.a. mit der Einführung des Paragraphen 13b eine Änderung des Baugesetzbuches. Ziel des § 13b BauGB ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für eine Wohnbebauung im beschleunigten Ver-



fahren. Im Rahmen der Aufstellung ist dabei zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Planverfahren gem. den rechtlichen Vorgaben des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben, wenn:

1. durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.  
→ Ausgehend von der beabsichtigten Nutzung (Wohnen) sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Bebauungsplanes „An der Saale“ entsprechende UVP-pflichtige Vorhaben umgesetzt werden.
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.  
→ Aufgrund der Entfernung des nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes zum Plangebiet „An der Saale“ (rd. 100 m nordwestlich) sowie der Tatsache, dass sich das Plangebiet und das FFH-Gebiet auf unterschiedlich hohem Geländeniveau befinden und durch die Kreisstraße getrennt sind, ist in Folge der Umsetzung der Planung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen (siehe Kapitel 1.3). Zudem sind ausgehend von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten.

Gemäß § 13b BauGB ist es befristet bis zum 31.12.2019 zulässig, Bebauungspläne für eine Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sofern deren Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfasst und diese sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Der vorliegende Bebauungsplan „An der Saale“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen und weist eine Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (zulässige Grundfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von 4.047 m<sup>2</sup> auf. Des Weiteren schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben.

Bei der Anwendung des § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen sind bei diesem Verfahren keine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht i.S.d. § 2 a BauGB erforderlich.

### 2.3 Planinhalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „An der Saale“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung eines bereits vorhandenen Siedlungsbereiches geschaffen werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 12.246 m<sup>2</sup>.

Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der gewählten Festsetzungen für den Bebauungsplan „An der Saale“ folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>12.246 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>Wohngebiet (WA), GRZ 0,4</b>	<b>10.117 m<sup>2</sup></b>	<b>82,6 %</b>
davon: überdeckbar gem. o.g. GRZ	4.047 m <sup>2</sup>	(40,0 %)
nicht überdeckbar gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	82 m <sup>2</sup>	(0,8 %)
nicht überdeckbar ohne ergänz. Festsetzungen	5.988 m <sup>2</sup>	(59,2 %)
<b>Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</b>	<b>2.129 m<sup>2</sup></b>	<b>17,4 %</b>

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die folgenden Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet „An der Saale“ von grundlegender Bedeutung (Festsetzungen aus der Planzeichnung sind kursiv hervorgehoben):

**Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)**

*Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.*

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der vorhandenen Nutzung und den geplanten Entwicklungsabsichten erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Hierbei hat der Bebauungsplan die einschränkende Zulässigkeit des § 13b BauGB zu berücksichtigen, wonach dieses Planungsinstrument eingesetzt werden kann, sofern es der Zulässigkeit einer "Wohnnutzung" dient. Da der Begriff "Wohnnutzung" bisher im Bebauungsplan nicht definiert wurde, bleibt offen, ob damit lediglich die reine Wohnnutzung oder auch die ergänzenden, der Wohnnutzung zuordbare Nutzungen gemeint sind. Da eine reine Wohnnutzung noch stärker reglementierende Festsetzungen als ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO enthalten müsste, geht die Gemeinde Hohenwarte davon aus, dass auch weiterhin die Wohnnutzung ergänzende Nutzungen zulässig sind. Diese Auffassung der Gemeinde deckt sich auch mit der aktuellen Kommentierung zum § 13b BauGB in Ernst-Zinkahn-Bielenberg (Rn 18 zu § 13b BauGB - Fassung August 2017), wonach auch von einer Zulässigkeit von kleine Läden und Poststellen sowie Erholungseinrichtungen in Plangebietem gem. § 13b BauGB ausgegangen werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan soll somit der Wohnnutzung dienen und den gegenwärtigen Bestand einbeziehen. Ausgehend von der angrenzenden Nutzungsstruktur (Wohngebäude, Kleingärten, Kegelbahn) erfolgt keine Festsetzung als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Zur Sicherung der o.g. vorgegebenen Wohnnutzung sind die sonst im allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der mit ihnen verbundenen erhöhten Emissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens und ihrer Flächen- bzw. Standortansprüche in diesem Bereich nicht verträglich und unzulässig. Entsprechend der Planungsabsicht sollen die Flächen für eine kleinteilige Wohnnutzung zur Verfügung stehen, so dass die genannten Anlagen ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass im festgesetzten Wohngebiet ca. 4 - 5 zusätzliche Wohnbauflächen entstehen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aus dem Grund als den dem Wohnen zugeordnete Nutzungen zulässig.

Die Nutzung der bestehenden Kegelbahn ist nicht mit Angeboten einer Schank- und Speisewirtschaft verbunden und kann deshalb nicht als untergeordneter Bestandteil einer Gaststätte betrachtet werden. Vorliegend handelt es sich um eine selbstständige Kegelbahn, welche als Anlage für sportliche Zwecke behandelt wird (s.a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Rn. 62 zu § 4 BauGB).

**Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

*Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird für das WA auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ein Überschreiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.*

*Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird gem. § 18 BauNVO auf 256,0 m über NHN festgesetzt.*

**Begründung:** Entsprechend dem Planungsgedanken einer in die Landschaft der Saaleaue integrierten Bebauung erfolgen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Gebäudehöhe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung. Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, d.h. 40 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überdeckt werden. Damit wird die in der BauNVO festgelegte Obergrenze für das Baugebiet entsprochen (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die Grundflächenzahl resultiert aus den Grundstücksgrößen sowie dem Zuschnitt der Grundstücke. Sie erlaubt eine angepasste Bebauungsdichte im räumlichen Geltungsbereich in Bezug auf die umliegende Bebauung (bspw. Garten- und Freiflächen) und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten (maßvolle Versiegelung des Bodens). Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst zu minimieren.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Anzahl der Vollgeschosse erfolgt ebenfalls unter Beachtung des Gebietscharakters und der hier üblicherweise anzutreffenden Baukörper. Die festgesetzte Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen bzw. Gebäude ist erforderlich, um eine optische Einpassung des Plangebietes in das reizvolle Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einer Dominanz einzelner Gebäude entgegen zu wirken. Bezugshöhe für die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhe von 256,0 m ü. NHN ist das Niveau der bereits bestehenden Ortsstraße (Firsthöhe rd. 10,0 m), welche bereits heute der Erschließung der Baugrundstücke dient.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Gemeinde Hohenwarte zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen, als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben.

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

*Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig.*

**Begründung:** Im Bebauungsplan wurde eine Baugrenze festgesetzt, um einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen sowie zur Straßenverkehrsfläche zu gewährleisten. Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung ist aktuell vorrangig mit Einzelhäusern sowie vereinzelt mit Doppelhäusern bebaut, woraus sich die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie der Gebäudelänge gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ableitet.

#### **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Begründung:** Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Bestand. Sie wurde mit dem Ziel der dauerhaften rechtlichen Sicherung der Baugrundstückerschließung in den Bebauungsplan übernommen.

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

*Alle Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen wasserdurchlässig auszubilden.*

**Begründung:** Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Plangebiet kann die Niederschlagsversickerung in eingeschränktem Umfang erhalten und die Grundwasserneubildung weiterhin ermöglicht werden. Die Festsetzung trägt zudem zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion bei.

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

**Dachform:** *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Flach- und Pultdächer unzulässig.*

**Begründung:** Die Dachlandschaft im Ortsteil Hohenwarte ist, insbesondere bei Wohngebäuden, hauptsächlich geprägt durch Sattel- und Walmdächer. Die Dachformen von Neu- und Umbauten sollen sich in das Erscheinungsbild des Ortes einfügen.

### **Ergänzender Hinweis:**

*Die Durchführung von Gebäudeabbrucharbeiten soll aus artenschutzrechtlichen Gründen vorrangig zwischen den Monaten Oktober bis Februar erfolgen (s.a. Stellungnahme des Umweltamtes im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 15.09.2016).*

## **2.4 Erschließung**

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtendem Vorhaben. Im vorliegenden Fall für die Wohnbauflächen.

**Verkehrerschließung:** Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an eine vorhandene öffentliche Straße („Ortsstraße Hohenwarte“). Die einzelnen Flurstücke innerhalb des Plangebietes und damit auch die bereits bebauten Grundstücke werden über diese Straße erschlossen (festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche). Aufgrund der Größe des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen gering bleibt (Quell- und Zielverkehr bei begrenzter Gebäudeanzahl). Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich, da sie nicht dem Durchgangsverkehr dient.

**Energie:** Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Je nach Leistungsbedarf muss ggf. ein weiteres Kabel von der Transformatorstation verlegt werden (vgl. Stellungnahme Thüringer Energienetze vom 22.08.2016).

**Trinkwasser:** In der Ortsstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung (PE 63), welche bei Bedarf auf der vorhandenen Trasse aufgeweitet werden muss, wenn sich der Wasserbedarf durch die geplante Bebauung wesentlich erhöht. Des Weiteren ist eine Verlängerung der Trinkwasserleitung in Richtung Parzelle 44/4 erforderlich. Die Versorgung mit Trinkwasser kann grundsätzlich über das bestehende Leitungsnetz realisiert werden. Jedes entstehende Baugrundstück ist direkt und einzeln anzubinden (vgl. Stellungnahme ZWA Saalfeld-Rudolstadt vom 15.08.2016).

**Schmutz- / Niederschlagswasser:** Das Plangebiet ist abwasserseitig nicht erschlossen. Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept 2013 ist eine zentrale Erschließung mit Überleitung nach Kaulsdorf für das Jahr 2022 vorgesehen. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem zu planen. Für die Schmutzwasserbehandlung ist eine Übergangslösung erforderlich (bspw. vollbiologische Kleinkläranlagen). Die Schmutzwasserleitung ist in Richtung des geplanten Abwasserpumpwerkes zu verlegen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sofern dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann es alternativ direkt in die Saale geleitet werden (vgl. ebd.). Jedoch muss in diesem Fall eine Verschmutzung der Talsperre Eichicht ausgeschlossen werden.

**Löschwasser:** Für die Löschwassergrundversorgung ist die Gemeinde Hohenwarte verantwortlich. Entsprechend der planungsrechtlichen Einordnung als Wohn- bzw. Mischgebiet wird von einem Wasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> als Löschwassergrundschutz über einen Zeitraum von 2 Stunden (= 96 m<sup>3</sup>) ausgegangen. Die Feuerwehr Hohenwarte verfügt über eine Tragkraftspritze, welche eine Fördermenge von 1.500 l/min hat und an der Wasserentnahmestelle (Saale) in der Nähe des Bauhofes Hohenwarte zum Einsatz kommt. Diese steht neben dem Löschfahrzeug (Volumen 750 l) sowie zwei weiteren Löschwasserentnahmestellen an der Saale (unbegrenzte Menge an Löschwasser) für eine Löschwasserversorgung des Plangebietes zur Verfügung (vgl. Stellungnahme der Gemeinde Hohenwarte vom 20.08.2015). Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Gemeinde Hohenwarte ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla (ZASO). Die anfallenden Gewerbeabfälle, soweit sie nach Art und Menge gemeinsam mit oder wie Hausmüll entsorgt werden können, sowie die anfallenden Haushaltsabfälle werden durch den ZASO entsorgt (vgl. Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla vom 07.09.2016). Die geltende Gewerbeabfallverordnung ist zu beachten, wonach Abfälle getrennt zu erfassen sind.

## **2.5 Sonstige zu berücksichtigende Belange**

### **Denkmalpflege**

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden (Meldepflicht). Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet jedoch nicht bekannt (s.a. Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 25.08.2016 und 10.08.2016).

### **Land- und Forstwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan „An der Saale“ werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen (s.a. Stellungnahme Landwirtschaftsamt Rudolstadt vom 18.08.2016). Vom Vorhaben sind weiterhin keine Waldflächen betroffen. Da sich auch im direkten Umfeld des Plangebietes keine Waldflächen befinden, ist die Abstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG bei vorliegender Planung nicht maßgeblich (s.a. elektronische Mitteilung des Thüringer Forstamtes Saalfeld-Rudolstadt vom 30.11.2015).

### **Wasserwirtschaft**

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an die Talsperre Eichicht. Derzeitig gibt es kein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet für die Talsperre. Der aktuell wasserrechtlich festgeschriebene Höchststau der Talsperre, welcher i.d.R. als maßgebender Wert bei einer Feststellung eines Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wird, liegt bei 244,11 m ü. NHN. Die Ortsstraße liegt zwischen 244,6 und 245,6 m ü. NHN über diesem Wert, weshalb eine Überschwemmungsgefahr nicht zu erkennen ist (s.a. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 01.09.2016).

## **3 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes**

---

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde zwar von der Erarbeitung eines Umweltberichtes und der dazugehörigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs-/Eingriffsbilanzierung, die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt. Hierfür wurden im September 2015 sowie ergänzend im September 2017 Vor-Ort-Begehungen zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet durchgeführt (siehe Anlage - Biotoptypenkarte).

Das Vorhabengebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Hohenwarte zwischen der Ortsstraße (Zufahrtstraße zum Pumpspeicherwerk Hohenwarte I) bzw. dem Ausgleichsbecken Eichicht im Osten und der Bebauung entlang der Preßwitzer Straße im Westen. Das Gelände ist von Südost nach Nordwest terrassiert. Oberhalb der Böschung verläuft die Trasse der ehemaligen Bahnstrecke von Kaulsdorf zur Hohenwarte-Staumauer. Weiter in nordwestlicher Richtung wird die Trasse erneut von einer Böschung begrenzt, die den Übergang zu den Gärten der Bebauung entlang der Preßwitzer Straße (Kreisstraße K 181) bildet. Weiter südlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Gewerbebetrieb mit mehreren Lagergebäuden. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich eine Kegelbahn sowie einzelne Kleingärten mit einem Parkplatz.



Hieran schließen sich in Richtung Nordosten weitere Kleingartenparzellen mit Gartenhütten, Geräteschuppen und sonstigen befestigten Wegen und Flächen sowie Wohnparzellen mit Gärten an. Im nördlichsten Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemals bebaute und gelegentlich als Lagerfläche für Container sowie Erd- und Steinhäufen genutzte Fläche. Nach Norden begrenzen ein unbefestigter Weg sowie ein anschließender Waldrest das Gebiet.

Der vorliegende Bebauungsplan „An der Saale“ schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Versiegelung von bereits teilweise versiegelten Flächen. Die zulässige Bebauung bzw. Überdeckung mit baulichen Anlagen von bis zu 40 % der Baugrundstücksflächen führt zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesem Bereich. In Folge der möglichen zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Retentionsfläche und damit der Grundwasserneubildung. Die Versiegelung führt außerdem zu einem weiteren Verlust der vorhandenen gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen, wobei der Standort bereits teilweise bebaut und diesbezüglich vorbelastet ist. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Versiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. die anthropogene Nutzung bereits weitgehend beeinträchtigt bzw. zerstört. Nachweise über besonders geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor (vgl. Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, elektronische Mitteilung vom 30.09.2015). Aufgrund des örtlichen Biotopbestandes sind keine Vorkommen wertgebender Arten zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist bei der Umsetzung der vorliegenden Planung von keinen Beeinträchtigungen der Menschen und ihrer Gesundheit auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Immissionschutzkonflikte erkennbar.

Des Weiteren wird das Landschaftsbild des Plangebietes von der hier aufgestauten Saale sowie den weitgehend bewaldeten Hängen des Saaletales bestimmt, die dem gesamten Raum einen naturnahen Charakter verleihen. Die lineare Struktur des Plangebietes sowie die Lage unterhalb des Hanges am Ufer der Saale verhindern eine Fernwirkung.

## 4 Literaturverzeichnis

---

- ERNST, W.; ZINKAHN, W.; BIELENBERG, W.; KRAUTZBERGER, M.(FORTLAUFENDE EINZELBLATTSAMMLUNG): BauGB-Kommentar, Band II - Stand August 2017).
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- REGIONALE PLANUNGSEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen - Raumnutzungskarte.
- TLS - THÜRINGER LANDESAMT FÜR STATISTIK: Statistische Daten, Gemeinde Hohenwarte - Bevölkerung nach Geschlecht, URL: <<http://www.statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?auswahl=gem&nr=73035&vonbis=&TabelleID=gg000102>>, Zugriff: 14.03.2017
- TRILLER, RÜDIGER (2012): Landschaftsplan „Hohenwarte-Stausee“ – Naturschutzfachlicher Beitrag zur Flächennutzungsplanung für die Ortsteile bzw. Gemeinden Bucha, und Saaltal II der Gemeinde Unterenborn, Hohenwarte, Neidenberga, Reitzengeschwenda, Drognitz und Altenbeuthen der Gemeinde Kaulsdorf sowie Steinsdorf und Kleingeschwenda der Stadt Leutenberg, Erfurt.