

# Entwurf Bebauungsplan

„Am Alten Graben“

der Stadt Wasungen



Stand 23.03.2020

**Teil A Entwurfsplan**

**Teil B Begründung**

**Teil C Umweltbericht**

Stadt: Stadt Wasungen LKR SM  
über  
VG Wasungen Amt-Sand  
Markt 9-11  
98634 Wasungen

.....  
Bürgermeister Herr Thomas Kästner

---

Planfertiger: Dipl. Ing. Frank Raßmann  
Bauplanungsbüro Raßmann  
Brunnenplatz 8  
98634 Wasungen

.....  
Dipl. Ing. Frank Raßmann



## INHALTSVERZEICHNIS

### A: Plandarstellung

Entwurf Bebauungsplan „Am Alten Graben“

### B: Begründung

### C: Umweltbericht



**A: Entwurfsplan**  
**Zum Bebauungsplan**  
**„Am Alten Graben“**  
**der Stadt Wasungen**



**B: Begründung**

**Zum Bebauungsplan**

**„Am Alten Graben“**

**der Stadt Wasungen**



## INHALTSVERZEICHNIS

### B: Begründung

1. Allgemeines
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Übersichtskarten/Übergeordnete Planungen/Schutzgebiete
4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
5. Planinhalt
6. Erschließung
7. Allgemeines
8. Eingriff/ Kompensation/ Grünordnung

### Anlagen

- A 1 Fotos Plangebiet
- A 2 Pflanzliste
- A 3 Verfahrensvermerke

Quelle Karten: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Thüringen  
Regionalplanung Südwestthüringen



## B: Begründung entsprechend §9 Abs. 8 BauGB

### 1. Allgemeines

Wasungen ist eine Stadt im Landkreis Schmalkalden-Meiningen im fränkisch geprägten Süden von Thüringen in Deutschland. Sie ist Sitz und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wasungen-Amt Sand.

Die Verwaltungsgemeinschaft wurde am 30. Juni 1995 aus dem Zusammenschluss der Verwaltungsgemeinschaften Amt Sand, Walldorf und Wasungen gebildet. Die Gemeinde Schwallungen trat der Verwaltungsgemeinschaft zum 1. Januar 2012 bei. Im Rahmen der Gebietsreform Thüringen 2018 und 2019 verließen die Mitgliedsgemeinden Wallbach und Walldorf die Verwaltungsgemeinschaft am 1. Januar 2019 und wurden in die Stadt Meiningen eingemeindet. Die Mitgliedsgemeinden Hümpfershausen, Metzels, Oepfershausen, Unterkatz und Wahns wurden gleichzeitig nach Wasungen eingemeindet.

In der **Verwaltungsgemeinschaft Wasungen-Amt Sand** im haben sich die Stadt Wasungen und drei weitere Gemeinden, Friedelshausen, Mehmels und Schwallungen zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammengeschlossen.

Wasungen wurde neben Schwallungen und Schmalkalden in einer Schenkungsurkunde der Edlen Kunihilt an das Kloster Fulda 874 als *Vuasunga* erstmals urkundlich erwähnt. Der Name des Ortes leitet sich von dem althochdeutschen Wort „Wasen“ = feuchter Rasen ab. Der Name der 874 ersterwähnten, später aufgegebenen Agrarsiedlung links der Werra wurde auf die im 12. Jahrhundert auf der anderen Seite des Tals zu Füßen des Schlossbergs angelegte Marktsiedlung übertragen, deren Stadtwerdung die auf der Burg sitzenden Herren von Wasungen förderten. Die Stadt liegt 12 km nördlich von Meiningen zwischen Thüringer Wald und Rhön im mittleren Werratal.

#### *Basisdaten der Stadt Wasungen*

- Höhenlage des Ortes ist bei 270 m über dem Meeresspiegel
- Gemarkungsgröße ca. 89.10 km<sup>2</sup>
- Einwohner ca. 5540 Stadt Wasungen
- Einwohner ca. 8600 VG Wasungen – Amt Sand



## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Wasungen verfolgt für das Plangebiet das Ziel einer behutsamen Entwicklung für Wohnbau- und gemischte Bauflächen unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen und altengerechten Stadtentwicklung. Das Plangebiet ist verkehrlich über die B 19 sowie innerörtliche Straßen, aber auch über ÖPNV mit Bus und Bahn gut angebunden und daher als Wohnstandort sowie Standort für Pflegezentrum geeignet und nachgefragt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es standortbedingt möglich, in kurzer Entfernung zu vorhandener sozialer Infrastruktur ein Baugebiet im neuesten Energiezustand zu entwickeln.

Nach Betrachtung der örtlichen Gebietseigenart des Areals „Am Alten Graben“ der Stadt Wasungen mit seinen Vorhaben, sind Rechtmäßigkeiten und Voraussetzungen für die Aufstellung des B-Plans gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 und 3 BauGB nachgewiesen.

Die Stadt ist gewillt den B-Plan aufzustellen, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die geplanten Vorhaben stehen dem öffentlichen Belange nichts entgegen und eine ausreichende Erschließung ist ebenfalls gesichert. Die Stadt ist an der Lösung baurechtlicher Probleme, einer geordneten und dem örtlichen sowie angrenzenden Charakter (GE, MI, WA) entsprechenden Nutzung der Flächen interessiert und beabsichtigt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, hierfür die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans nach § 2 (1) und § 8 BauGB soll die Schaffung von Flächen Mischgebiet-MI und Allgemeinen Wohngebiet-WA realisiert werden, geplant sind Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie ein Pflegezentrum mit Alten-, Intensiv- und Palliativpflege zu schaffen.

Die Stadt nutzt den Vorteil des Bebauungsplanes um an die planungsrechtliche Zulässigkeit ihr Einvernehmen zu knüpfen. Das künftige Plangebiet ist im aufzustellenden B-Plan als gemischte Baufläche – Mischgebiet sowie Wohnbaufläche – Allgemeines Wohngebiet nach Bau NVO dargestellt. Wegen der Dringlichkeit wird das Bebauungsplanverfahren „Am Alten Graben“ als vorzeitiger B-Plan aufgestellt, es gilt §8 Abs. 4 BauGB.

Ein rechtsgültiger FNP liegt nicht vor.



Der B-Plan steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wasungen nicht entgegen. Flächen aus den Nutzungsbereichen MI-2 und WA-4 liegen nicht im Bereich der Klarstellungssatzung der Stadt Wasungen. MI-1 und MI-2 liegen im Bereich der Klarstellungssatzung mit Stand 2014.

Ein Ziel ist es den Bestand-Feuerwehr planungsrechtlich abzusichern.

#### *Nutzungsbereich MI-1 Mischgebiet*

Die Fläche, ca. 3.450 m<sup>2</sup>, ist bereits bebaut und dient der Feuerwehr, hierbei handelt es sich um eine Bestandsicherung des bestehenden Feuerwehrstandorts.

Der Bestand besteht aus Einrichtungen und Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wasungen, es sind keine weiteren Bautätigkeiten vorgesehen.

Das Grundstück, entlang der B19, bereits mit einem Feuerwehrhaus und Geräte-/ Fahrzeughalle mit dazugehörigen Stellflächen bebaut. Die Zufahrt der Feuerwehr ist über den bestehenden Einmündungsbereich B19/ Planstraße abgesichert.

Ein weiteres Ziel ist es Wohnbaufläche zu schaffen, welche der Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen von EFH und MFH als auch der Nachfrage nach altengerechten, betreutem Wohnen mit Angebot der Alten-, Intensiv- und Palliativpflege, entgegen kommt.

#### *Nutzungsbereich MI-2 und 3 Mischgebiet*

##### *Pflegezentrum mit Alten-, Intensiv- und Palliativpflege*

Geplant ist die Grundstücke, Größe von ca. 6.520 m<sup>2</sup> (MI-2) und ca. 5.100 m<sup>2</sup> (MI-3), mit Gebäuden Ambulante Intensivpflege und Ambulante Wohngemeinschaften inklusive Zufahrts-/Park-/Stellflächen sowie Grünflächen zu bebauen. Das Pflegezentrum soll aus zwei Bereichen bestehen, die in zwei Bauabschnitten gebaut werden sollen. Es werde ein Bereich für Intensiv- und Palliativpflege (MI-3) und ein Bereich für Betreutes Wohnen mit Mehrfamilienhauscharakter (MI-2) entstehen. In dem Plan Bereich MI-2 sollen 4 Gebäude mit Wohngemeinschaften „Ambulante WG“ mit jeweils 8 Einheiten entstehen. Weiterhin 1 Gebäude mit „ambulanter Intensivpflege“ mit 5 Einheiten.

*Der Plan Bereich MI-3,*





ebenfalls der Alten-, Intensiv- und Palliativpflege zugeordnet ist in Bezug zu den Kapazitäten noch nicht klar definiert. Entsprechende Ver- und Entsorgungs- sowie Sozialbereiche sind dem jeweiligen Gebäude separat zugeordnet. Die Speiseversorgung erfolgt für das Pflegezentrum MI 1-2 extern.

#### *Nutzungsbereich WA-4 Allgemeines Wohngebiet-Wohnbebauung*

Hier soll der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen sichergestellt werden, die betreffenden Flurstücke (13.100 m<sup>2</sup>) sind derzeit nicht dem Innenbereich zuzuordnen. Es sollen maximal 17 Baugrundstücke mit min. 600 m<sup>2</sup> und bis max. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche den Bauwilligen zur Verfügung stehen.

Die angrenzenden Bebauungen sind als Wohnbauflächen als auch als gemischte Bauflächen (Nettomarkt) einzustufen, somit ist das Planvorhaben als Abrundung dieser anzusehen.

In Allgemeinen Wohngebieten WA nach §4 und in Mischgebieten MI nach § 6 BauNVO sind u.a. Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie geplant, zulässig.

Die angrenzenden Flächen des Siedlungsgebietes werden nach Art und Struktur ergänzt und gehen miteinander konform.

Das Vorhaben - *Pflegezentrum mit Alten-, Intensiv- und Palliativpflege* ist eine große Entwicklungschance für Wasungen und wird öffentlich als positiv aufgenommen.

Wasungen ist nach LEP TH als Grundzentrum eingestuft. Hiernach sollen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Hiernach stehen die Einordnung eines Pflegezentrums sowie die Bereitstellung von Wohnbauflächen für eine angemessene Entwicklung nicht im Widerspruch zu den raumordnerischen Erfordernissen.

Die Stadt Wasungen möchte dem Vorhaben optimale Verhältnisse bieten, um das Vorhaben in Wasungen zu halten, da mehrere Alternativ-Standorte zur Auswahl stehen.

Die Erforderlichkeit ist gegeben da die Anzahl der vorhandenen Einrichtungen als zu gering bzw. mangelhaft einzustufen ist und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse alter Menschen nicht



entsprechend berücksichtigt werden können. Der Anteil der alten und pflegebedürftigen Menschen an der Bevölkerung ist aufgrund des demographischen und sozialen Wandels kontinuierlich steigend. Diesen Menschen gilt es, eine bedarfsgerechte pflegerische Versorgung durch leistungsfähige und fachliche qualifizierte stationäre Dienstleistungseinrichtungen anzubieten. Ziel ist eine wohnortnahe, gemeinde- bzw. stadtteilbezogene Versorgungsstruktur. Eine Bestandsicherung vorhandener kann den Bedarf nicht abdecken.

Das Nichtrealisieren des Vorhabens würde erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Stadt mit sich bringen. Eine Verwirklichung liegt im öffentlichen Interesse und dem demographischen Wandel.

Der Bedarf an neuen bebaubaren Wohnbaugrundstücken ist gegeben und durch Nachfragen begründet. Vorhandene Wohnbauflächen nach § 30 BauGB sind ausgeschöpft. Bauflächen nach § 34 BauGB wie Lückenbebauungen bzw. Bestandsaufbauten werden vorangetrieben sind aber nicht ausreichend und auch durch eigentumsrechtlichen Verhältnissen nicht immer realisierbar. Gleichfalls sind mehrere Berührungspunkte mit der Thüringer Bauordnung §§ 6,12,14 und 15 nicht vermeidbar und dadurch sind Bauvorhaben nicht realisierbar. Erschwert werden Planvorhaben innerhalb des Altstadtbereichs durch den denkmalgeschützten Innenbereich.

Der gesamte Altstadtkern der Stadt Wasungen wurde im Jahr 1994 zum Erhaltungssatzungsgebiet erklärt und genießt seit dem Denkmalensembleschutz. Randbereich weisen keine frei käufliche oder nutzbare Bauflächen auf. Auch in Hinblick auf Lage, Topographie sowie Grundstückszuschnitte sind Bauvorhaben kaum realisierbar.

Die Potentialen im Bestand können demzufolge kein besonderes Gewicht beigemessen werden. Der Planbereich befindet sich nicht im Altstadt- sondern im Randbereich der Stadt Wasungen.

Die Rechtmäßigkeiten und Voraussetzungen für die Aufstellung des B-Plans sind gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 und 3 BauGB nachgewiesen.

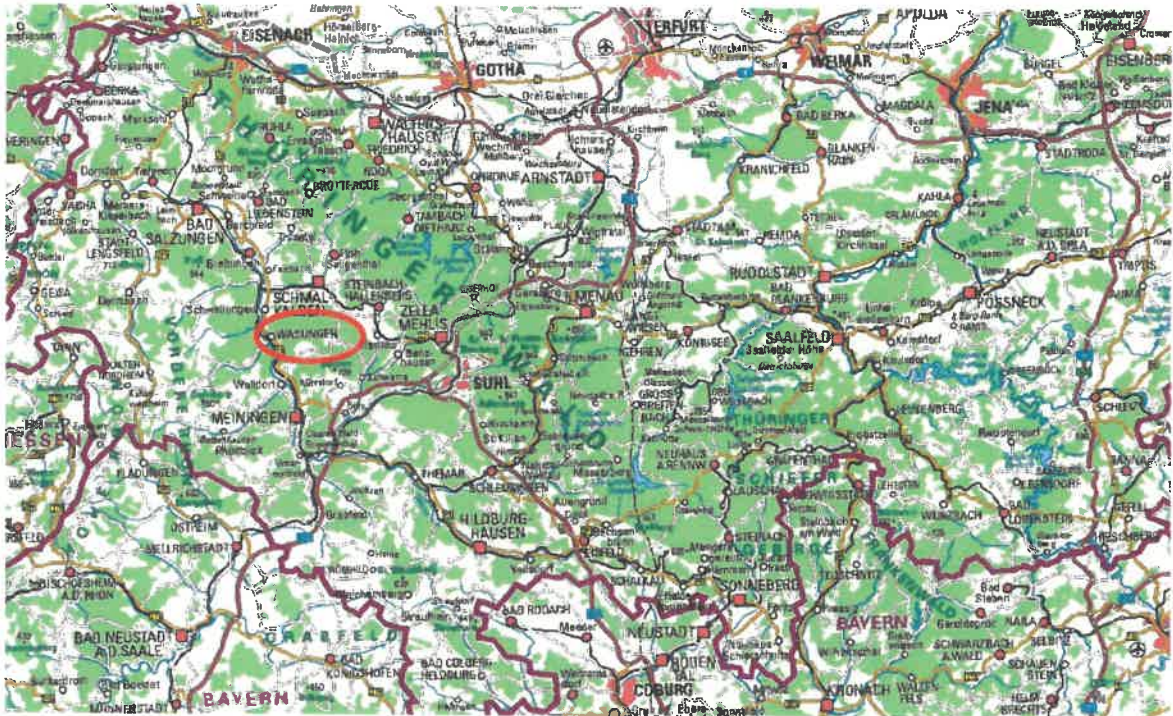
Die Stadt ist gewillt den B-Plan aufzustellen, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, notwendig und der Bedarf sowie die Voraussetzungen gegeben sind.



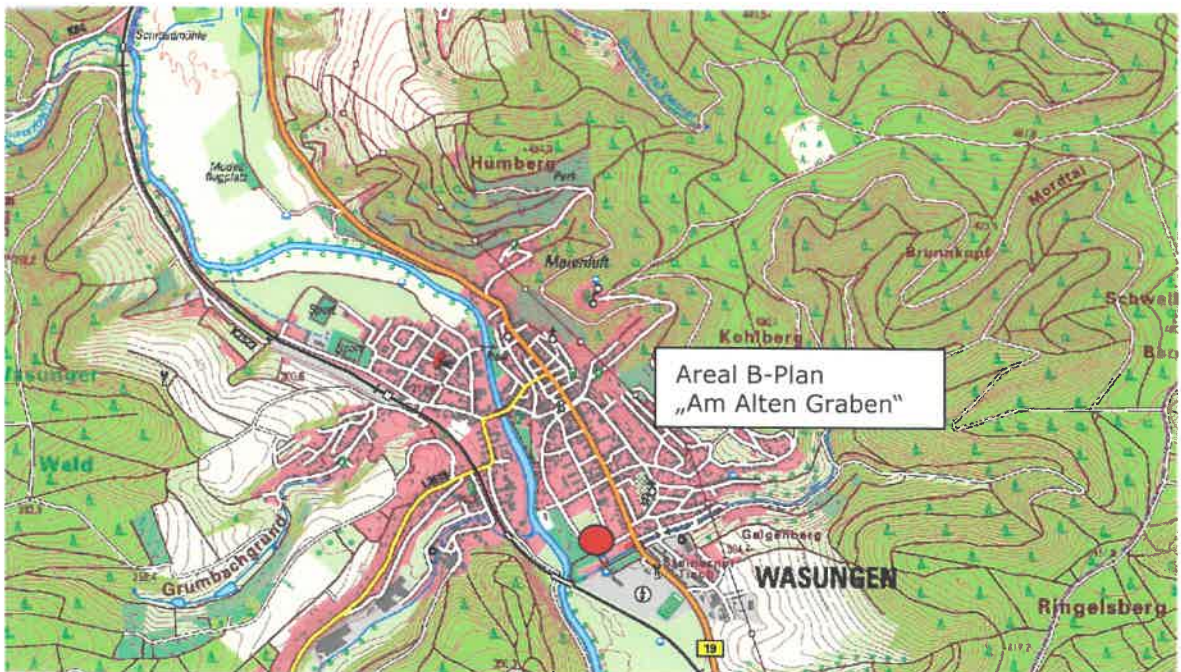
### 3. Übersichtskarten/Übergeordnete Planungen/ Schutzgebiete

#### a) Übersichtskarten

##### Übersichtskarte - regional



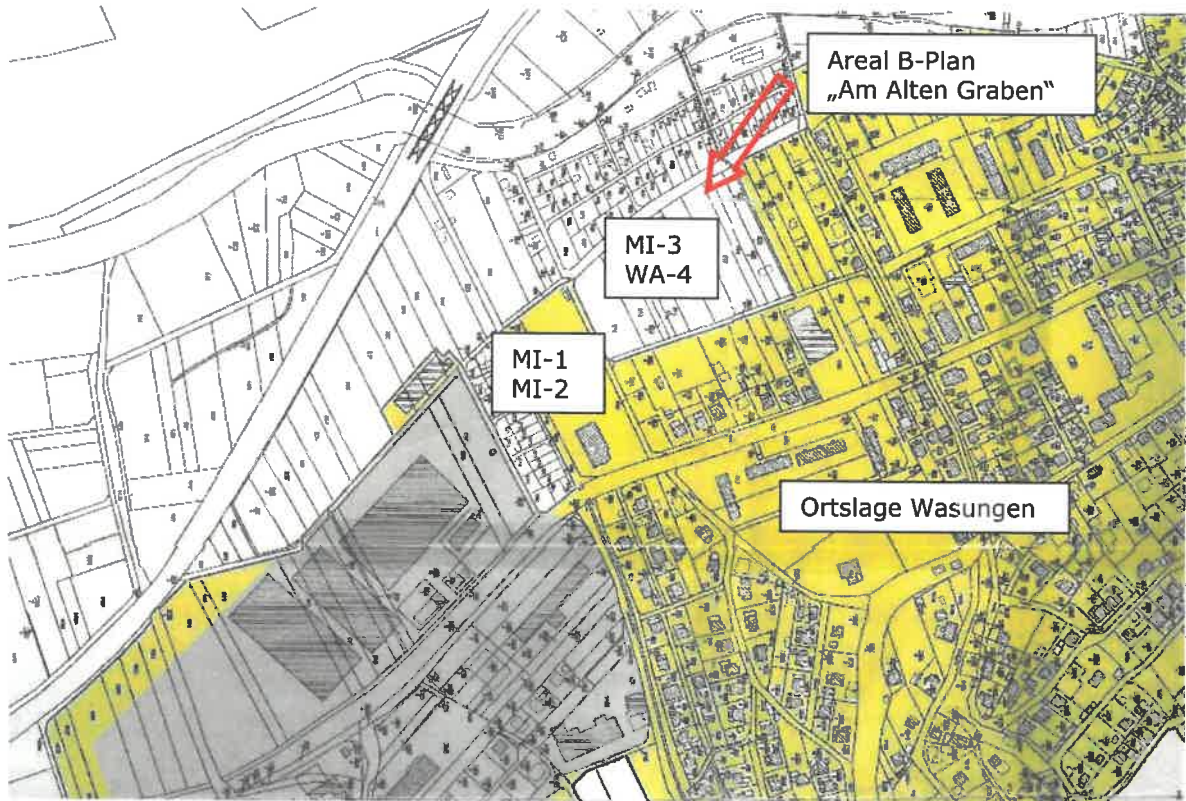
##### Übersichtskarte – örtlich



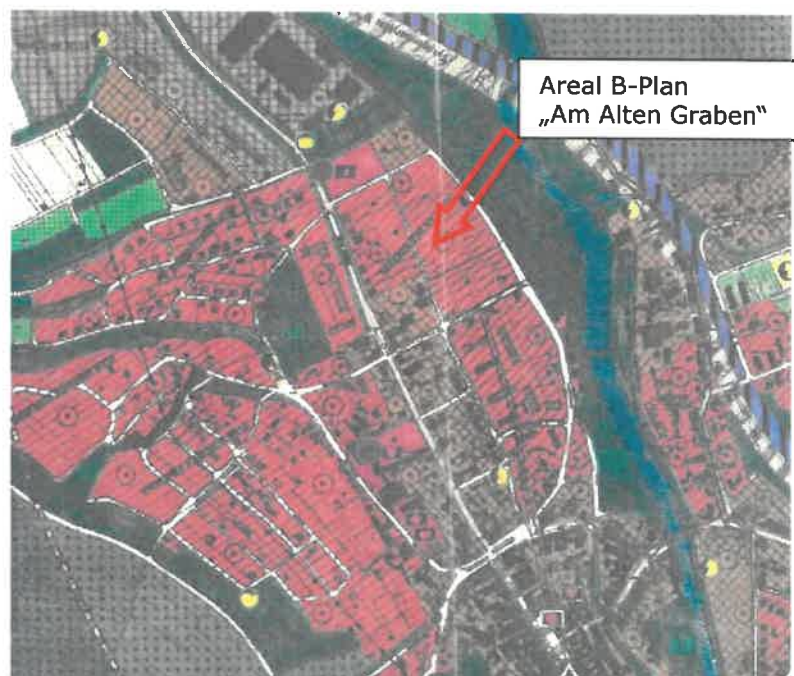


b) Bauleitplanungen

**Karte Satzungsbereich der Stadt Wasungen**  
Die Bereiche MI-3 sowie WA-4 liegen nicht im Bereich der  
Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB



**Karte ungenehmigter Flächennutzungsplan der Stadt Wasungen**  
nach § 8 Abs. 3 BauGB

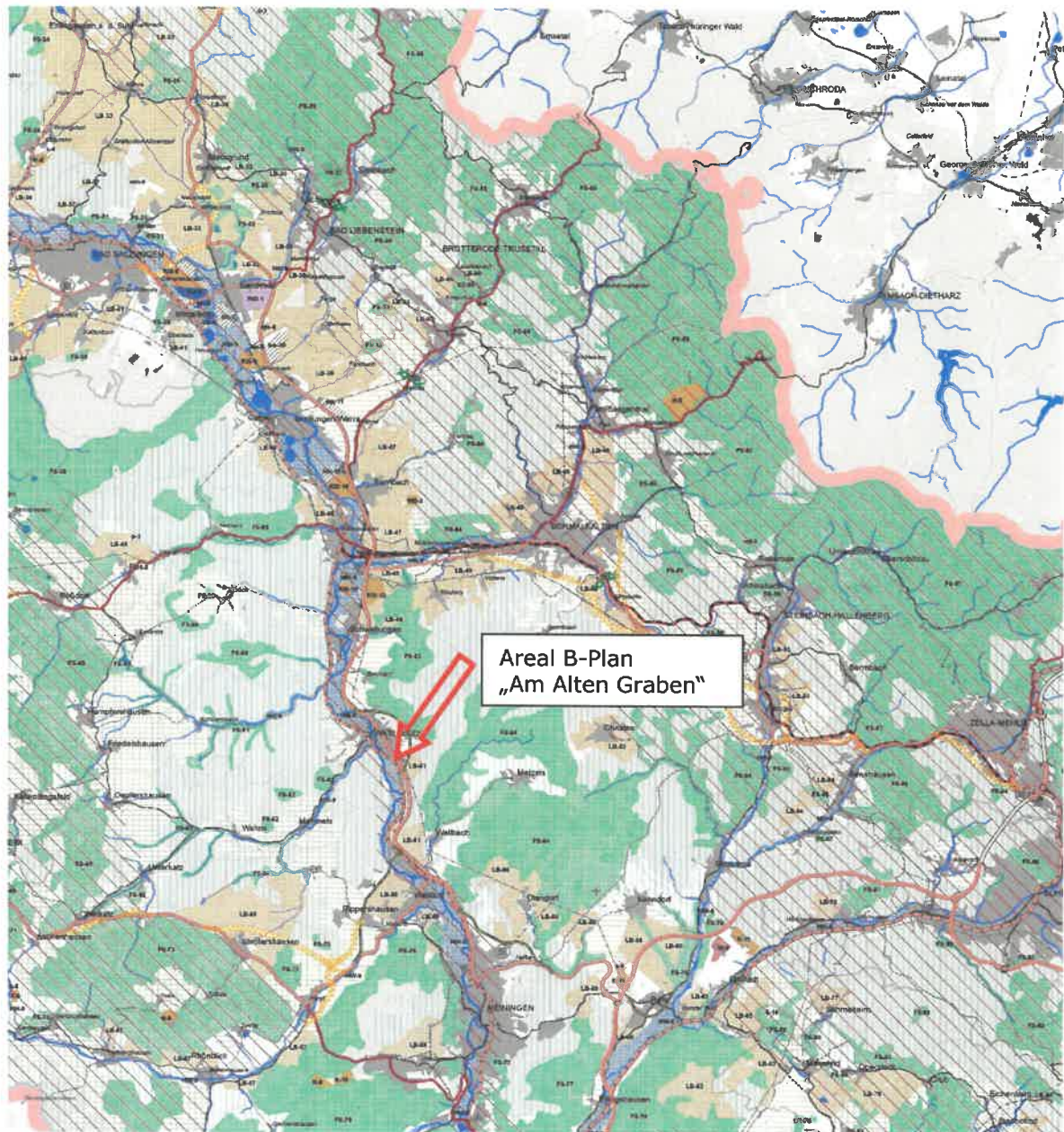




c) Regionalplan

**Karte Raumnutzungskarte – Übersicht**

Gemäß Raumnutzungskarte des verbindlichen Regionalplanes von 20.01.2010 bestehen keine entgegenstehende Raumnutzungen.

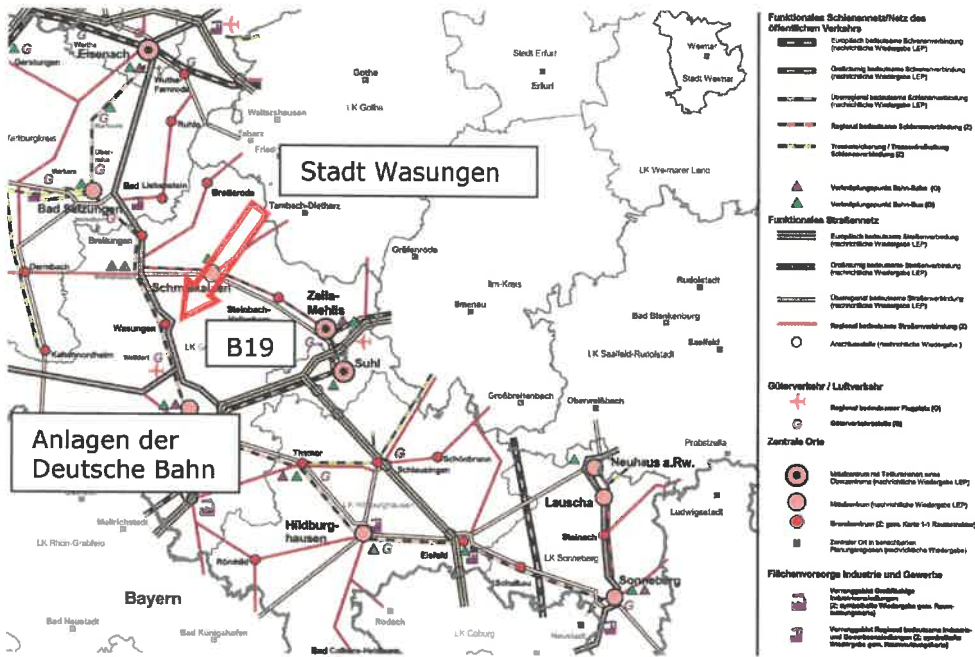




### Karte Regionalplan Südwestthüringen – Verkehr

#### Wasungen

- B19 tangiert B-Plan Gebiet „Am Alten Graben“
- Gleis-Anlagen der Deutschen Bahn ca. 250m entfernt von B-Plan Areal, südwestlich gelegen



### Karte Regionalplan Südwestthüringen – Raumstruktur

#### Wasungen

- Grundzentrum
- ländlicher Raum





**Karte Regionalplan Südwestthüringen – Freiraumsicherung**

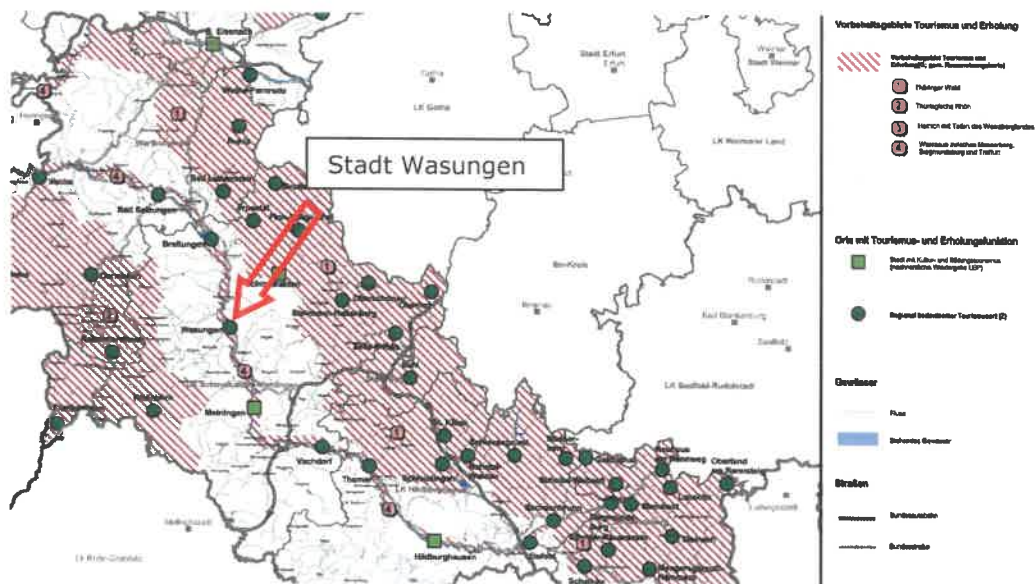
Wasungen – nicht betroffen



**Karte Regionalplan Südwestthüringen – Tourismus**

Wasungen

- Vorbehaltsfläche Tourismus und Erholung – Werraau



c) Schutzgebiete/ Überschwemmungsgebiet

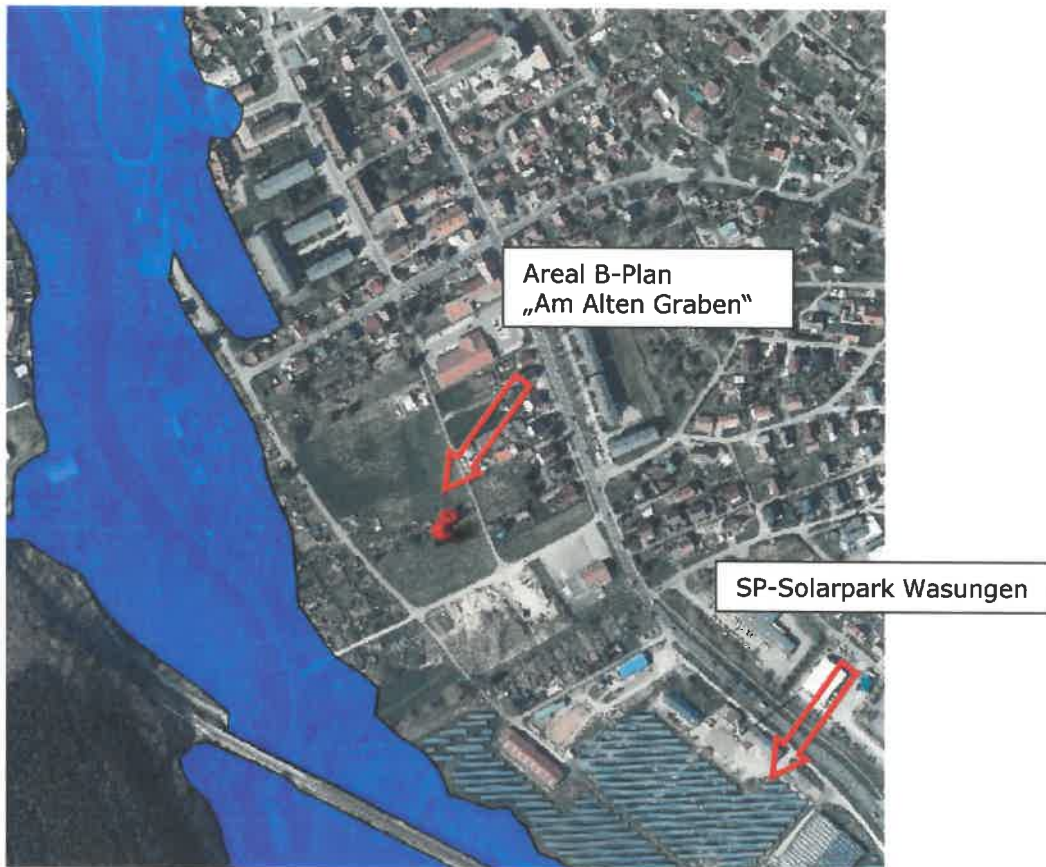
- angrenzend Risikogebiet Überschwemmung

- Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen



## Luftbild Risikogebiet Überschwemmung – Werra

- B-Plan Bereich nicht unmittelbar betroffen



### 4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet „Am Alten Graben“ liegt in der südlichen Stadtrandlage der Stadt Wasungen.

Das Planvorhaben ist keine Siedlungserweiterung im Freiraum.

Im Süden und Westen des Plangebietes grenzen kleinparzellierte Kleingärten und im Norden sowie Osten Wohnbebauung und gemischte Bauflächen und über die B19 hinweg das Gewerbegebiet „Am Räschen“ an. Die Landwirtschaftsflächen, „Werra“ und Gleisanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe im Anschluss an die süd- und westlich liegende Kleingartenanlage. Planungsrechtlich ist der südliche Gebietsbereich nach Klarstellungssatzung bereits dem Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) zuzuordnen, die nördlichen Gebietsflächen sind dem Außenbereich zugehörig.





Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über die B19 sowie die innerörtliche „Damaschkestraße“.

Das Gebiet des B-Plan liegt nach RP-SWT im ländlichen Raum, die Stadt Wasungen ist als Grundzentrum einzustufen.

Es haben sich keine anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich für die Nutzung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche mit diesen Plankriterien ergeben.

#### *Bestehende Grundstücksverhältnisse*

Hinweis zu Fragen der Bodenordnung bezüglich einer Neuordnung erübrigen sich oder wurden bereits im Verfahren der Vorplanung geregelt, da für die geplante bauliche und sonstige Nutzung eine Änderung der Grundstücksstrukturen unter Beachtung eigentumsrechtlicher Belange nicht notwendig sind. Die Darstellungen der amtlichen Liegenschaftskarten bieten keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhanden baulichen Anlagen. Vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen sind mit entsprechenden Maßnahmen zu sichern

#### *Grundstücksgestalt*

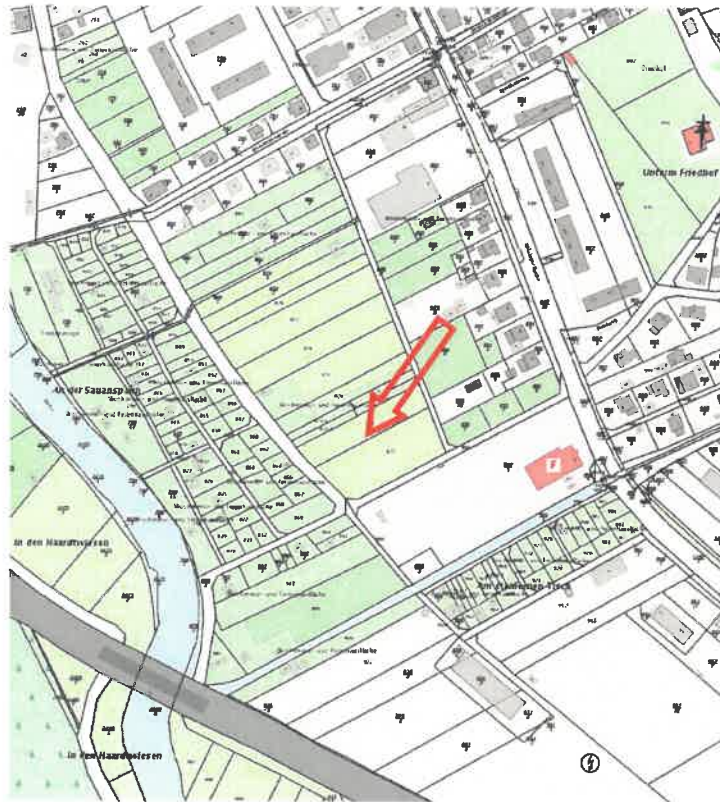
Der Grundstücksbereich besitzt einen leicht trapezförmigen Zuschnitt mit Nord-Südausrichtung und im Süden sich nach Osten Richtung B19 abwinkelnd.

#### *Grundstücksabmessungen*

- Grundstückslänge nördliche Grenze (angrenzend Wohnbebauung hinter Damaschkestraße) ca. 140 m
- Grundstückslänge südliche Grenze (angrenzend Graben Flst. 906/5) ca. 150 m
- mittlere Breite ca. 90 m (öffentliche Parkfläche und MI/2)
- mittlere Breite ca. 130 m (Bereich Abgrenzung WA/ MI)

#### *Topografische Lage*

- Geodätische Höhenlage zwischen ca. 272 m und 280 m ü NN
- Warratallage mit ca.3% in östlicher Richtung zur B19 leicht steigend
- das Grundstück ist in Nord-Süd Richtung nahezu eben



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Thüringen

Die Darstellung der amtlichen Liegenschaftskarte bietet keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhanden baulichen Anlagen. Vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen sind mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. Die Ergänzungen der baulichen Anlagen erfolgt über Vorortbegehungen sowie Luftbildaufnahmen. Eine Vermessung dieser ist zum Zeitpunkt nicht vorgesehen.

### *Baugrund*

- sandiger Lehm, Auelehm über Sand, Kies, Sedimente des Unteren Buntsandsteins

### *Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.602 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf folgende Grundstücke im Flurbereich 0:

Die Fläche von ca. 3.60 ha hat keine raumbedeutsamen Auswirkungen.



### Flurstückübersicht im Geltungsbereich

Lfd. Nr.	Flurstück Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	
1	870/ 2 anteilig	3.484 abzüglich 1.115	2.369
2	871		2.737
3	872		1.653
4	873/ 1		266
5	873/ 2		272
6	873/ 3		269
7	873/ 4		271
8	874		1.266
9	875		2.435
10	876		2.265
11	877		2.537
12	878		1.013
13	879/ 2		1.345
14	879/ 3		1.345
15	880/ 2 anteilig		290
16	881/ 2		1.191
17	881/ 3		1.191
18	886/ 2		975
19	895/ 5		558
20	895/ 6 Hälfte		279
21	895/ 7 Hälfte		243
22	897		910
23	898/ 3		400
24	898/ 4		25
25	898/ 5		9.568
26	899		296
27	906/ 1		51
	Summe		36.020

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Thüringen sowie Angaben der Stadt Wasungen



## 5. Planinhalt

### 5.1 Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung  
nach §5 Abs.2 Nr.1 und §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

**MI** MI Mischgebiete gem. §6 BauNVO  
Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Satz 4,6,7 und 8 sowie Satz 3 -Einzelhandelsbetriebe- BauNVO sind unzulässig

**WA** WA Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung  
nach §5 Abs.2 Nr.1 und §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

II/III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0.4/ 0.6 Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)

Nutzungsschablone

<b>MI</b>	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.6	o	Grundflächenzahl GRZ	Bauweise

3. Bauweisen , Baugrenzen  
nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o offene Bauweise

 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung,  
mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen  
und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf,  
Flächen für Sport- und Spielanlagen  
nach §5 Abs.2 Nr.2 und §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB

**F** Feuerwehr

5. Verkehrsflächen  
nach §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

**F** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
öffentlicher Fußgängerbereich

**VF** Verkehrsfläche Feuerwehr

**P** öffentliche Parkfläche



6. Flächen für Versorgungsanlagen,  
für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung  
sowie für Ablagerungen  
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 und §9 Abs. 1 N. 12, 14  
und Abs. 6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Trinkwasser



Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 und §9 Abs. 1 Nr. 13  
und Abs. 6 BauGB



Hauptver-/entsorgungsleitung TW/AW/Strom/Gas/Telekom  
unterirdisch



oberirdisch

8. Grünflächen  
nach §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 und  
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



Grünfläche



Private Grünfläche



öffentliche Grünfläche

9. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen  
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
nach §5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 und §9 Abs.1 Nr.20, 25  
und Abs.6 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen Bäume



Anpflanzen Sträucher

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§9 Abs.7 BauGB)



Kataster mit Flurstücksnummern



geplante Katastergrenze



Gebäude Bestand  
entsprechend Liegenschaftskarte



Höhenlinien (Quelle geoportal-th)



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen -  
Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb eines Baugebietes



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
zu belastende Flächen



## 5.2 sonstige Festsetzungen

Die Stadt Wasungen erlässt nach § 30 Abs. 1 BauGB den nachfolgenden Bebauungsplan "Im Alten Graben"

### **1. Geltungsbereich**

Die Grenzen werden gemäß der Plandarstellung festgelegt.

### **2. Zulässigkeit von Vorhaben**

maßgebend für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist ausschließlich der qualifizierte B-Plan, es besteht keine Einfügungserfordernis in die Umgebung

### **3. Allgemeine Festsetzungen**

In Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gelten folgende Festsetzungen.

Die Baugrenze liegt im Abstand von 3m/5m ab Grundstücksgrenze - Straße/ Nachbar nach § 23 Abs. 3 BauNVO

Veränderungen der Geländeoberfläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen ein Maß von maximal 1.20 m nicht überschreiten

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, welche dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Bauliche Anlagen sind unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes oder der Umgebung selbst unzumutbar sind.

Bei der Gestaltung der Zugänge- und Zufahrten sowie Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Belagswahl hat sich auf die Verwendung versickerungs-



günstiger Beläge, z.B. Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen, etc. auszurichten.

Bei Versickerung über Anlagen muss die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Die Einfriedung ist dem Geländeverlauf anzupassen.  
Die maximale Höhe beträgt 1.80 m.

### **naturschutzrechtlicher Ausgleich**

**K1** Grünfläche mit 6 Baumanpflanzungen und Strauchanpflanzung

**K2** öffentliche Grünfläche mit Straßenbegleitgrün  
11 Baumanpflanzungen und Bodendecker

**K3** private Grünfläche mit 3 Baumanpflanzungen und Anpflanzungen von Strauch- / Ziergehölzen

**K4** Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind zum Ausgleich der Versiegelung, im Rahmen einer Bebauung durch den Eigentümer, Pflanzgebot je 600 qm Grundstücksfläche sind 1 Baum und 3 Sträucher entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.

**K5** Anlage/ Rekultivierung Streuobstwiese

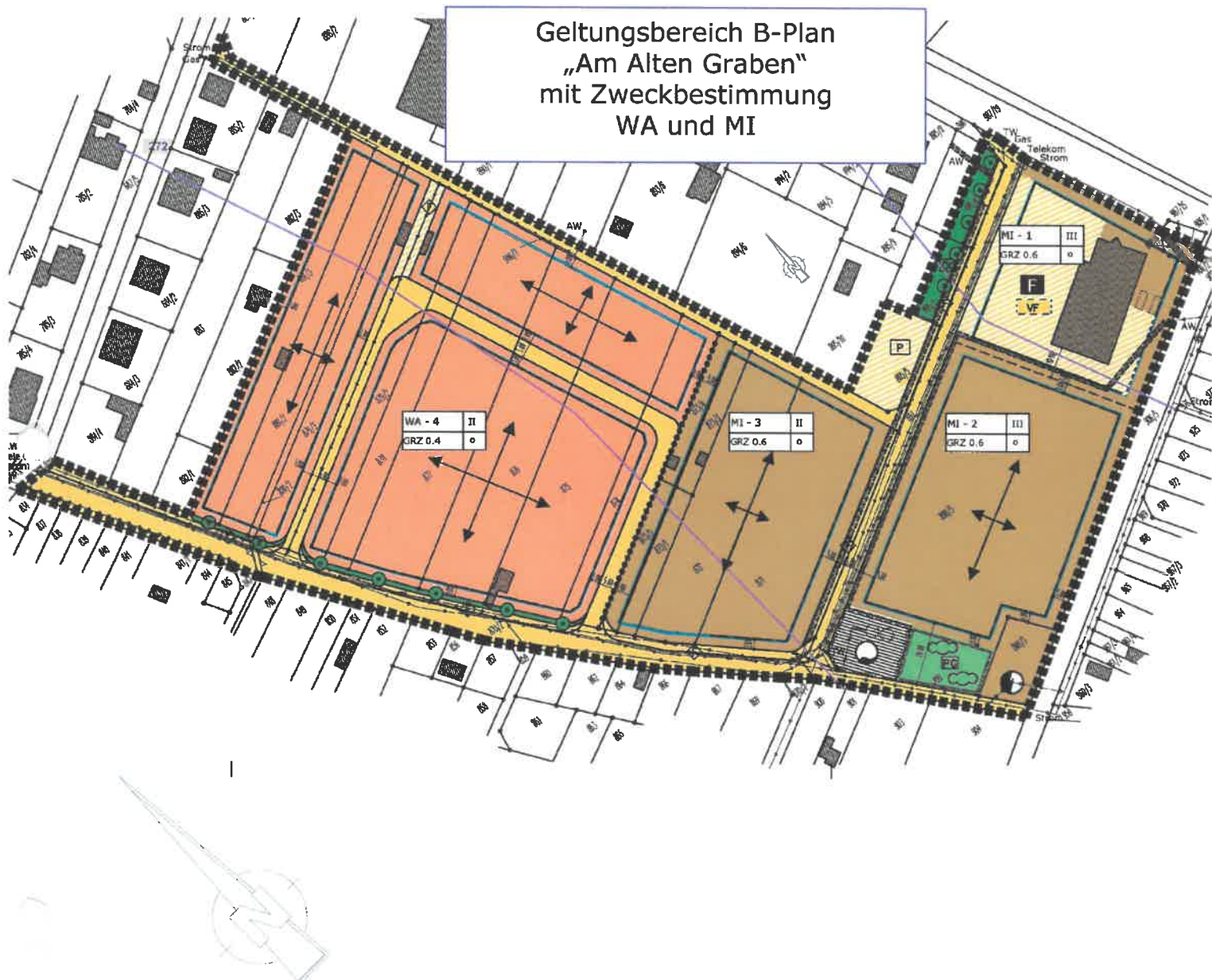
Anpflanzungen im öffentlichen Grün erfolgen nach detaillierten Absprachen zwischen Stadt und UNB.

Eine dauerhafte Sicherung der Baum- und Strauchpflanzungen sind zu garantieren.

Für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind standort-heimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden.  
(Artenliste siehe Anlage in der Begründung zum B-Plan)

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen nach ThürNRG.



Das künftige Plangebiet ist im aufzustellenden B-Plan als gemischte Baufläche – Mischgebiet sowie Wohnbaufläche – Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO dargestellt. Wegen der Dringlichkeit eines erhöhten Versorgungsaufkommens und Wohnnutzung wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 (1) aufgestellt. Die Stadt Wasungen verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

Der B-Plan steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wasungen nicht entgegen.





## 6. Erschließung

### Verkehr

Das B-Plangebiet grenzt im östlichen Bereich (Feuerwehr) mit der im B-Plan benannten Straße-A an die B19, 2 weitere Straßenverkehrsverbindungen (Straßen A und B) befinden sich an der städtischen Straße „Damaschkestraße“. Die als Straße-A benannte Straße ist die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Plangebietes.

Planungs- und Ausbauabsichten sind im Bereich B19 und „Damaschkestraße“ nicht geplant. Die neu geplanten Erschließungsstraßen - A und B werden künftig als Wohnstraße mit einer Gehweganordnung fungieren und das Wohn- und Mischgebiet verkehrstechnisch erschließen. Ausbaubreiten und Flächenbedarf richten sich nach RASSt 06. Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE-A ist von Einmündung-„Damaschkestraße“ bis Einmündung B19 mit einer Ausbaubreite von 5.50 m Breite in Asphaltbauweise, 2m – 2.5m Breite für Anlagen Fußgängerverkehr und im Bereich WA-4 mit 2m Breite für Straßenbegleitgrün geplant. Die Straße-A hat eine begleitende Gehweg- sowie süd-westlich gelegene Straßenbegleitgrün-Anordnung. Diese dient der Aufwertung und wird als Anteil zur Ausgleichfläche deklariert.

Die Ausbaubreite der Straße-B wird durch den Kataster Bestand begrenzt. Der Wohnweg (Planstraße B) ist ein schmaler Verbindungsweg von Planstraße A zur Damschkestraße im Bestand, insbesondere zur Gewährleistung der rückwärtigen Grundstücksanbindungen der Bestandsbebauung und des Plangebiets sowie zur Gewährleistung der versorgungstechnischen Erschließung, Ausführung in Asphaltbauweise mit 3 m Ausbaubreite bei Katasterbreite 4 m.

Die Planstraße C-Wohnstraße als innere Gebietserschließung des Bereichs mit Wohnnutzung sowie Fußweg zu Planstraße B, Wohnstraße in Asphaltbauweise mit 4 m Ausbaubreite, Fußweg mit Ausbau in Pflasterbauweise (Drainpflaster) bei einer Ausbaubreite von 3 m.

Die Planstraße-C dient der reinen Nutzung durch die Anlieger der Wohnbebauung. Im unterirdischen Bauraum werden Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Weg (Planstraße D) als Gebietsanbindung zu südlich und westlich angrenzenden Kleingartenanlagen, versorgungstechnischen Anlagen sowie sonstigen Flächen im Bestand, Ausbau in Asphaltbauweise mit 3 m Ausbaubreite bei Katasterbreite 4 m.

Die Straße-D fungiert als Zufahrtsstraße zu den Angrenzerbereichen und Grundstücken. Nutzungsansprüche werden durch das Wohnen, Aufenthalt, Parken und einer geringen Verkehrsstärke charakterisiert.



Parkraumangebote sind im privaten Bereich als auch im öffentlichen Bereich Flurst. 895/5 zu finden.

Die Fläche MI-1- Feuerwehr, ca. 3.450 m<sup>2</sup>, ist bereits bebaut mit einem Feuerwehrhaus und Geräte-/ Fahrzeughalle und dient der „Freiwilligen Feuerwehr“ der Stadt Wasungen, hierbei handelt es sich um eine Bestandsicherung des bestehenden Feuerwehrstandorts.

Die Feuerwehr Ein - und Ausfahrt wird über den bestehenden asphaltierten Bereich der Straße-A auf die B 19 gewährleistet bzw. abgesichert.

Der Einmündungszustand im Bereich „Damaschkestraße“ - und Straße-A und B muss in Hinblick auf die Eckausrundungsradien sowie Ausbaubreite angepasst werden, es gelten die derzeit geltenden Richtlinien für Straßen.

Arbeiten im Einmündungsbereich sind mit der zuständigen Behörde, Thüringer Landesamt für Bau- und Verkehr, abzustimmen.

Es ist nach Ausführung zu prüfen inwieweit ein Aufstellbereich nach RAST 06 für Linksabbieger im Bereich der B19 notwendig wird, dieser ist ggf. in Absprache mit o.g. Behörde abzustimmen und anzuordnen.

Alle in Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung des o.g. Bebauungsgebietes zur B19 entstehenden Planungs- und Baukosten sind veranlasserbedingt zu tragen.

Kabel-, Kanal- und Leitungsverlegungen in Verbindung mit o.g. B-Plangebiet sind, sofern irgend möglich, außerhalb des Straßenkörpers / des Straßengrundes der B 19 vorzusehen. Müssen derartige Verlegearbeiten dennoch im Straßengrundstück der B 19 vorgenommen werden, sind vom jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen die Verlegearbeiten vorab schriftlich bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

## **Versorgungstechnische Erschließung**

### Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, Fernwasser

Das zu bebauende Grundstück kann wasser- und abwasserseitig erschlossen werden. Der Anschluss an die kommunalen Anlagen ist im Bebauungsplangebiet zwingend.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal, DN 1000 (Fischergasse) eingeleitet. Der Kanalabschnitt DN 300 auf dem Flurstück 880/2 (Länge ca. 125m) ist in die neu geplante Straße umzuverlegen um Leitungsrechte zu vermeiden. Alle entstehenden Planungs- und Baukosten sind veranlasserbedingt zu tragen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann in die ehemalige TOK mit direkter Einleitung in die „Werra„ erfolgen.



Die Zustimmung der UWB wird benötigt. Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 GGG und DN GGG abgesichert werden.

Die DIN 1988 ist zu beachten, es sind bauliche Voraussetzungen für die sichere Errichtung des Grundstücksanschlusses zu schaffen.

Im Falle einer RW-Versickerung ist dies mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Vor Baubeginn ist der KWA-Meiningener Umland zu kontaktieren und ein entsprechender Antrag (TW, AW) zu stellen.

Eingetragene Grunddienstbarkeiten (Kanal und Schutzsteifen) dürfen nicht überbaut werden.

Voraussetzung für die Erschließung des Baugebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger, dem KWA und Stadt Wasungen.

Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen, Übergabeschacht und Fernwasserleitung DN 500 mit Steuerkabel der Fernwasserversorgung Südthüringen. Die genaue Lagebestimmung ist Vorort vorzunehmen. Hinweise des Fernwasserzweckverband-FWS sind im Zuge der Erschließung zu beachten. Anlagenbetreuer ist der KWA-Meiningener – Umland, Arbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen.

## **Stromversorgung TEN/ Telekom**

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Die Versorgung des Plangebiets ist über das bestehende Ortsnetz sicherzustellen, der Leitungsbestand ist festzustellen. Die Leitungsführung ist zwischen Stadt Wasungen, Versorgungsunternehmen und Bauträger abzustimmen.

Notwendige Arbeiten die TEN/Telekom betreffend müssen rechtzeitig angezeigt werden.

Eine Bedarfsanmeldung-Pflegezentrum ist durch den Bauträger rechtzeitig vorzunehmen. Eventuell vorhandene Leitungsführungen sind vorab abzuklären. Die Hinweise des Netzbetreibers sind zu beachten.



## **Brandschutz (Löschwasserversorgung)/ Rettungsdienst**

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist über die vorhandenen Hydranten zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 800l/ min für 2h abzudecken. Die Zufahrt zu den Grundstücken und zur Löschwasserentnahmestelle sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen der Ortsstraßen sowie die B19 sichergestellt. Die Befahrung durch Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 t im öffentlichen Bereich muss ebenfalls sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Wasungen sichergestellt.

Im B-Plangebiet MI-1 befinden sich die Einrichtung, Anlagen und das Gerätehaus der „Freiwilligen Feuerwehr“ Der Stadt Wasungen.

## **Abfall- und Bodenschutz**

Der vorhandene im süd-östlichen Bereich sich befindliche zwischengelagerte Erdaushub ist zu entfernen, dies hat in Absprachen mit der UAB zu erfolgen. Es sind Probeentnahmen durchzuführen um Belastungen auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der auf den Baugrundstücken vorhandene Mutterboden abzutragen und zu sichern sowie nachfolgend wieder oberflächlich auszubringen.

Eine Nachhaltigkeit ist zu garantieren. Die weitläufig angrenzenden Landwirtschaftsflächen bleiben in Ausmaß, Intensität und Umfang unberührt und führen nicht zu Einschränkungen dieser.

Nachteilige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Boden genau wie andere nachteilige Umweltauswirkungen werden durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten. Unvermeidbare nachteilige Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Das Planvorhaben ist keine Siedlungserweiterung im Freiraum.

Gemäß § 6 der Abfallsatzung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen sind die Eigentümer bewohnter Grundstücke verpflichtet, soweit die anfallenden Abfälle nach Maßgabe der o.g. Satzung nicht von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ihre Grundstücke



an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Gleiches gilt für unbewohnte oder vorübergehend genutzte Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen. Die Zufahrts- und Erschließungsstraßen zum Bebauungsgebiet sind so geplant, dass ein sicheres Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen jederzeit möglich ist (es gilt die DGUV Information 214-033) zu beachten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Entsorgungsmöglichkeiten (z.B. Container) für Wertstoffe (Glas, Papier, u.a.), derzeit noch auf dem Plangebiet gelegen, ein neuer nahegelegener Standort liegt noch nicht fest. In der Stadt Wasungen befinden sich mehrfach Standorte und Möglichkeiten für Entsorgungen.

Stellplätze für die Abfallentsorgung sind ausreichend vorzusehen. Die Müllentsorgung erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem.

## **7. Allgemeines**

### **Bodenfunde**

Bodenfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. So sind Fundstellen bis zum Eintreffen der zuständigen Behörde für Archäologische Denkmalpflege abzusichern und im Boden zu belassen. Arbeiter sind auf entsprechende Meldepflicht hinzuweisen. Diese Hinweise sind in den Planungs- und Bauunterlagen zu verankern. Erdarbeiten sind zwei Wochen vorher schriftlich beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

### **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht nötig, da sich die betreffenden Grundstücke in Eigentum der Stadt Wasungen befinden. Anderweitige Eigentumsrechtliche Belange, zwischen Bauträger und der Stadt Wasungen werden im Zuge der B-Plan Aufstellung geregelt.

### **Immissionen**

Mit der Entstehung nachteiliger Umwelteinwirkungen ist auf Grund der beabsichtigten Gebietsnutzung nicht zu rechnen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der AVV Baulärm festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tag- und Nachtzeit eingehalten werden.



## **Belange Geologischer Landesdienst und Bergbau**

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Die Maßnahme liegt in der großräumigen Erlaubnis „Werra“ (diverse Minerale) gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung von Bodenschätzen. Die Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung, die Kupfer Copper Germany GmbH, Sitz Mannheim, Wörthfelder Weg 8 in 68239 Mannheim, hat bis dato keine Planunterlagen für die Durchführung ihrer Aufsuchungs-tätigkeiten im Erlaubnisfeld vorgelegt. Dieses Aufsuchungsrecht (befristet bis zum 14.11.2022) ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf das Plan-Vorhaben.

## **Belange Bodenmanagement und Geoinformation**

Zum derzeitigen Stand ist im B-Planbereich eine zu erwartende Flurstückveränderung anhängig. Beantragt ist die Zerlegung des Flurstücks 898/5 WA-1. Es sollen 2 Flurstücke entstehen 1. Feuerwehr/ Stadt Wasungen und 2. Pflegezentrum/ Bauträger.

Verfahren hinsichtlich Flurbereinigungsgesetz liegen nicht vor, ebenso befinden sich im Plangebiet keine Festpunkte.



## 8. Eingriff/ Kompensation/ Grünordnung

### 8.1 Allgemeinbeschreibungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Am Alten Graben‘ verfolgt die Stadt Wasungen die Etablierung erforderlicher bedarfsorientierter Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt westlich der B 19 Richtung Talaue der Werra.

Die Gebietsfläche beträgt ca. 3.6 ha. Planungsrechtlich ist der südliche Gebietsbereich nach Klarstellungssatzung bereits dem Innenbereich (unbeplanter Innenbereich) zuzuordnen, die nördlichen Gebietsflächen sind dem Außenbereich zugehörig.

Flächen des südlichen Teilbereichs, angrenzend an die B 19 wurden bereits mit dem Gebäude und Nebenflächen der städtischen Feuerwehr bebaut, hiervon nach Westen angrenzend befinden sich Freiflächen mit ungebundener Oberflächenbefestigung sowie Anlagen der Fernwasser- und Stromversorgung.

Zufahrten von der B 19 sowie östliche und westliche Gebietsbegrenzung besitzen Oberflächenbefestigungen in Asphalt- bzw. Schotterbauweise. Die sonstigen Flächen des mittleren und nördlichen Teilbereichs stellen krautige Grünlandflächen dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in keinem Schutzgebiet, zu schützende Biotop bzw. erhaltenswerte Baumbestände sind nicht vorhanden.

Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb des ausgewiesenen Hochwasserschutzgebietes der Werra, wobei der Abstand zur Abgrenzung des Risikogebietes ca. 20 m bis 60 m westlich des Plangebiets verläuft.

Mit der Ausweisung und Realisierung von B-Plangebiet sind zwangsläufig Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sollen hierbei nach dem Bilanzierungsmodell zu ermittelnden Kompensationsumfang unter Zugrundelegung der Eingriffsregelung in Thüringen ermittelt und



diesbezüglich entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen dargestellt werden.

Der Vollzug der Eingriffsregelung ist hierbei gem. §§ 13ff BNatSchG und § 1a BauGB vorgeschrieben. Unter Berücksichtigung der Hinweise der UNB zum Scooping Termin am 21.05.2019 wurden hier zunächst die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen direkt im Nutzungsgebiet vorzugsweise in Erwägung gezogen.

Der Umfang der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auszuführen. Als Bemessungsgrundlage bedarf es hierbei zunächst der Ermittlung des benötigten Kompensationsumfangs. Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. Durch einen Vergleich der Bedeutungsstufen der Bestands- und Planungsebene kann insofern festgestellt werden wo und mit welcher Eingriffsschwere sich Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilig auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken. Ergebnis dieser Eingriffsbewertung sind Flächenäquivalente als Ausdruck des Wertverlustes, welche als negative Verrechnungswerte in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz einfließen.

## 8.2 Bestandsbeschreibungen

Das Plangebiet gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich, wobei diese Bereichsgliederung auch im Planungsstand bestehen bleibt.

Der südliche Teilbereich grenzt hierbei im

- Osten an die Bundesstraße B 19
- Süden an die Grabenparzelle ‚Alter Graben‘, welcher die natürliche Vorflut aus den östlich der B 19 liegenden Bebauungs- und Außenbereichsflächen ‚Gräfenthaler Weg‘ bildet
- Westen an Kleingartenanlagen, mit angrenzendem geschotterten Feldweg, welcher noch dem Planbereich zuzuordnen ist
- Norden an die nördliche Teilfläche der Plangebiets (westlicher Bereich) sowie Gartenflächen angrenzender Wohnbebauung (östlicher Bereich bis zur B 19).

Nördlich an die Hauptfläche angrenzend verläuft die Gebietszufahrt von der B 19, welche als Hauptzufahrt zur Feuerwehr dient und den südlichen und nördlichen Teilbereich trennt bzw. schließt sich zur B 19 ein zum Gebiet gehöriger Grünlandstreifen an.

Der nördliche Teilbereich befindet sich von der B 19 rückversetzt hinter der straßenseitigen Bestandsbebauung mit Einfamilienhäusern und





rückseitigen Hausgärten sowie im Norden angrenzendem Nettoeinkaufsmarkt.

Der nördliche Teilbereich grenzt hierbei im

- Osten an v.b. Hausgärten der Wohnbebauung mit zwischenliegendem asphaltiertem Feldweg, welcher ebenfalls gebietszugehörig ist
- Süden an den südlichen Teilbereich mit zwischenliegender geschotterter Gebietszuwegung
- Westen an eine Kleingartenanlage, welche sich überwiegend innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Werra befindet, zwischen Plangebiet und Kleingartenanlage befindet sich ein gebietszugehöriger breiter geschotterter Fahrweg von der Damaschkestraße im Norden über das gesamte Plangebiet verlaufend
- Norden an Gartenflächen und Wohnbebauung des planungsrechtlichen Innenbereichs (Bebauung Damaschkestraße).

#### *Flächendarstellung mit Ermittlung der Flächenäquivalente im Bestand*

##### 1. Verkehrsflächen

- Objektzufahrt Bereich Feuerwehr (Planstraße A) bis in Höhe Abzweig Weg östlicher Grenzbereich (Planstraße B) mit Asphaltbefestigung
- Sonstige Wege mit Schotterbefestigung

##### 2. Bebauungsflächen und sonstige befestigte Flächen

- Feuerwehr Bebauung im Bestand mit Feuerwehrwehrgebäude, befestigte Freiflächen und Grünflächen im südlichen und östlichen Grundstücksrandbereich

Es handelt sich hierbei um eine bestehende Bebauung, zusätzliche bauliche Veränderungen sind nicht geplant, insofern ergeben sich aus diesem Teilbereich MI – 1 gegenüber der Planung keine Abweichungen in der Flächenbilanz und insofern hinsichtlich der Eingriffsregelungen keine zu berücksichtigenden Belange

- Freiflächen unterhalb Feuerwehr mit versorgungstechnischen Anlagen; Fläche MI- 2

Platzbereich mit ungebundener Oberflächenbefestigung, Ablagerungen aus unbelastetem Aushub

##### 3. Restflächen unbefestigte Fläche – nördlicher Teilbereich MI – 3 und WA – 4

Grünflächen als Wiesen- und Gartenfläche auch mit teils sporadischer öffentlicher Nutzung (Schausteller, u.a.), hierdurch teils verdichtete Oberflächen, und teils verkrauteter Bewuchs



## Ermittlung Flächenäquivalent

Nr.	Eingriffsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausprägung	Bedeutungsstufe <sup>1)</sup>	Flächenäquivalent
1.	Verkehrsflächen				
	Planstraße A teilw. und Planstraße B	1.450	Asphalt- Oberfläche versiegelt	0	0
	Planstraße A westl. TA bis Damaschkestraße und Weg D	2.260	Ungebundene Oberfläche, wasserdurchlässig	10	22.600
2.	Befestigte Flächen				
	Teilbereich MI- 2	6.520	Ungebundene Oberfläche wasserdurchlässig, Erd-Ablagerung	10	65.200
	Teilbereich MI- 1	3.450	Feuerwehr Ohne Ansatz, da bilanzneutral	./.	./.
3.	Sonstige Flächen				
	Restfläche	22.340	Grünland, Gärten, teilw. Oberflächenverdichtung Durchschnittl. Grünfläche	25	558.500
	<b>Gesamt</b>	<b>36.020</b>			<b>646.300</b>

- 1) Ansatz der Bedeutungsstufe nach Thüringer Eingriffsregelung Anhang B  
 2) Flächenaufstellung siehe Pkt. 8.5

### 8.3 Beschreibung Stand Planungsebene

Die Plangebietsbegrenzung entspricht den Darstellungen gemäß Bestandsbeschreibung.

*Flächendarstellung mit Ermittlung der Flächenäquivalente im Planungsstand*

Das B- Plangebiet gliedert sich in die Nutzungsbereiche Mischgebiet MI- 1 bis MI- 3 im Süden und Osten des Plangebietes sowie Allgemeines Wohngebiet WA- 4 im Norden des Plangebiets zur bestehenden Wohnbebauung Damaschkestraße angrenzend.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt weitgehend auf vorhandenen Wegetrassen, zur inneren Erschließung des Wohnbereichs sind eine neue Wohnstraße sowie ein Fußweg anzulegen.



## 1. Verkehrsflächen

- Haupterschließungsstraße (Planstraße A)  
mit Anbindung zur B 19 nach Osten sowie zur Damaschkestraße im Norden, Ausführung mit Asphaltbefestigung mit Ausbaubreite 5.50 m, einseitiger Gehweg in Pflasterbauweise (Drainpflaster) mit Ausbaubreite 2.0 bis 2.50 m  
Im Bereich westliche Gebietsabgrenzung erhält die Erschließungsstraße zusätzlich einen Grünstreifen mit Wegebegleitpflanzung

- Wohnweg (Planstraße B)  
als schmaler Verbindungsweg Planstraße A zur Damaschkestraße im Bestand, insbesondere zur Gewährleistung der rückwärtigen Grundstücksanbindungen der Bestandsbebauung und des Plangebiets sowie zur Gewährleistung der versorgungstechnischen Erschließung, Ausführung in Asphaltbauweise mit 3m Ausbaubreite bei Katasterbreite 4 m

- Wohnstraße (Planstraße C)  
als innere Gebietserschließung des Bereichs mit Wohnnutzung sowie Fußweg zu Planstraße B, Wohnstraße in Asphaltbauweise mit 4 m Ausbaubreite, Fußweg mit Ausbau in Pflasterbauweise (Drainpflaster) bei einer Ausbaubreite von 3 m

- Weg (Planstraße D)  
als Gebietsanbindung zu südlich und westlich angrenzenden Kleingartenanlagen, versorgungstechnischen Anlagen sowie sonstigen Flächen im Bestand, Ausbau in Asphaltbauweise mit 3 m Ausbaubreite bei Katasterbreite 4 m

- Öffentliche Parkfläche  
nördlich Planstraße A östlich Einmündung Planstraße B, Ausbau in Pflasterbauweise (Drainpflaster)

## 2. Gebietsnutzung/ Bebauungsflächen

- Mischgebiet MI- 1

Feuerwehr Bebauung im Bestand mit Feuerwehrgebäude, befestigte Freiflächen und Grünflächen im südlichen und östlichen Grundstücksrandbereich, gegenüber Bestand keine Abweichungen in der Flächenbilanz und insofern hinsichtlich der Eingriffsregelungen keine zu berücksichtigenden Belange.



- Mischgebiet MI- 2

Flächennutzung für geplante Altenintensiv- und Palliativpflege, ggf. auch als Wohnnutzung bzw. sonstige gemäß Festsetzung B-Plan zulässige Mischgebietsnutzungen strukturarmer bis durchschnittlicher Ausprägung, im westlichen Gebietsbereich Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Strauch- und Baumpflanzung, weiterhin befinden sich hier Anlagen der Fernwasserversorgung sowie der Elektroversorgung

- Mischgebiet MI- 3

Flächennutzung für geplante Altenintensiv- und Palliativpflege, ggf. auch als Wohnnutzung bzw. sonstige gemäß Festsetzung B-Plan zulässige Mischgebietsnutzungen strukturarmer bis durchschnittlicher Ausprägung

- Allgemeines Wohngebiet WA- 4

Flächennutzung für geplante allgemeine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhausnutzung durchschnittlicher Ausprägung

*3. sonstige Flächen*

- versorgungstechnische Anlagen, wie unter MI- 2 beschrieben

- öffentliches Grün

Wegebegleitgrün, wie unter Planstraße A beschrieben, Grünfläche nördlich der Planstraße A/ Bereich Anbindung zur B 19 mit Strauch- und Baumpflanzung nach gesonderter Festlegung

- Privates Grün

Ausweisung im Bereich MI- 2, wie vor beschrieben, Pflanzfestsetzungen nach gesonderter Festlegung sowie Pflanzaufgaben im Gebietsbereich als gesonderte Festlegung



## Ermittlung Flächenäquivalent

Nr.	Eingriffsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausprägung	Bedeutungsstufe <sup>1)</sup>	Flächenäquivalent
1.	<b>Verkehrsflächen</b>				
	Asphalt Planstraße A bis D	4.340	Asphalt- Oberfläche versiegelt	0	0
	Pflaster Gehweg Planstraße A, Fußweg und Parkfläche	1.490	Ungebundene Oberfläche, wasserdurchlässig	10	14.900
2.	<b>Bebauungsflächen</b>				
	Teilbereich MI- 1	3.450	Feuerwehr Ohne Ansatz, da bilanzneutral	./.	./.
	Teilbereich MI- 2 und 3	10.580	strukturarm bis durchschnittlich	15	158.700
	Teilbereich WA- 4	13.100	durchschnittlich	20	262.000
3.	<b>Sonstige Flächen</b>				
	Versorgungsflächen	620	überwiegend Grünflächen	25	15.500
	Sonstige unbefestigte Flächen, Bankette, etc.	1.220	Ungebundene Oberfläche, teilweise begrünt, wasserdurchlässig	15	18.300
	privates und öffentliches Grün	1.220	Grünflächen struktureich	30	54.900
	<b>Gesamt</b>	<b>36.020</b>			<b>524.300</b>

1) Ansatz der Bedeutungsstufe nach Thüringer Eingriffsregelung Anhang B

2) Flächenaufstellung siehe Pkt. 8.5

### 8.4 Flächenbilanz und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Bilanzierung der Bestands- und Planungsebene lässt sich ein Flächenäquivalent des Werteverlustes wie folgt ermitteln:

-	Flächenäquivalent Bestandsebene	646.300
-	Flächenäquivalent Planungsebene	524.300

Flächenäquivalent Werteverlust	122.000
--------------------------------	---------



### *Bewertung der Kompensationsmaßnahmen*

Die Eingriffsbewertung soll entsprechend der Auswahl der zur Kompensierung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Unter Beachtung hierfür zur Verfügung stehender und realisierbarer

1. Möglichkeiten im Hinblick auf v. b. Maßnahmen innerhalb des Nutzungsgebietes sollen

- die Anlage einer öffentlichen Grünfläche nördlich Planstraße A/ Bereich B 19 mit Baum- und Strauchpflanzungen
- die Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Bereich Planstraße A westlicher Gebietsbereich mit Straßenbegleitpflanzung
- die Anlage einer privaten Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich MI- 2 sowie
- Festsetzungen zu Pflanzgeboten mit 1 Baum und 3 Sträucher je 600m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgen.

2. Weiterhin können

- die Anlage von Streuobstbeständen im Gemarkungsbereich Wasungen, als zusätzlich erforderliche im Nutzungs-/ Plangebiet nicht realisierbare Ausgleichsmaßnahme, erfolgen

### **8.4 Eingriffsberechnung**

a) K1 öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung  
Flächengröße ca. 350 m<sup>2</sup>

Grünfläche bereits mit Bedeutungsstufe Planungsebene berücksichtigt, hier Ansatz Flächenaufwertung durch Baum- und Strauchpflanzung, Mehransatz Bedeutungsstufe (BS) nach Anhang A Bewertung der Biotoptypen

Straßenbegleitpflanzung, Baumreihen, Einzelbäume Ansatz BS 45

Grundansatz Grünfläche Planungsebene BS 30

Mehransatz BS = 45 - 30 = 15

b) K2 öffentliche Grünfläche mit Straßenbegleitgrün  
Flächengröße ca. 350 m<sup>2</sup>

Grünfläche bereits mit Bedeutungsstufe Planungsebene berücksichtigt, hier Ansatz Flächenaufwertung durch Baum- und Strauchpflanzung, Mehransatz Bedeutungsstufe (BS) nach Anhang A Bewertung der Biotoptypen



Straßenbegleitpflanzung, Baumreihen, Einzelbäume Ansatz BS 45  
 Grundansatz Grünfläche Planungsebene BS 30  
 Mehransatz BS = 45 - 30 = 15

c) K3 private Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung  
 Flächengröße ca. 450 m<sup>2</sup>

Grünfläche bereits mit Bedeutungsstufe Planungsebene berücksichtigt,  
 hier Ansatz Flächenaufwertung durch Baum- und Strauchpflanzung,  
 Mehransatz Bedeutungsstufe (BS) nach Anhang A Bewertung der  
 Biotoptypen  
 Baumreihen, Einzelbäume, Gebüsche, Baumhecken, ggf. Streuobst  
 Ansatz BS 45

Grundansatz Grünfläche Planungsebene BS 30  
 Mehransatz BS = 45 - 30 = 15

d) K4 Pflanzgebot 1 Baum- und 3 Strauchpflanzung je 600 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche  
 Gesamtgröße Plangebiet ohne MI- 1 23.680 m<sup>2</sup>  
 Flächeninanspruchnahme des Grundstücks für Bepflanzung Ansatz  
 10 %  
 Teilfläche für Bepflanzung 10 % von 23.680 ~ 2.400 m<sup>2</sup>  
 Bedeutungsstufe Ansatz BS = 15 als Mehraufwand zur vorh.  
 Bebauungsstruktur

### Ermittlung Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Eingriffsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Bedeutungs- stufe	Flächen- äquivalent
K1	Öffentl. Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung	350	15	5.250
K2	öffentliche Grünfläche mit Straßenbegleitgrün	350	15	5.250
K3	private Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzung	450	15	6.750
K4	Pflanzgebot	2.400	15	36.000
	<b>Gesamt</b>			<b>53.250</b>

Das Flächenäquivalent des Werteverlustes mit 122.000 kann mit dem  
 Flächenäquivalent der geplanten grünordnerischen Maßnahmen mit  
 53.250 kompensiert werden.



## e) K5 Anlage/ Rekultivierung Streuobstwiese

Zur Kompensierung des Werteverlustes ist ein zusätzliches Flächenäquivalent von

$$122.000 - 53.250 = 68.750 \text{ auszugleichen.}$$

Die Kompensierung soll durch Anlage einer Streuobstwiese im Gemarkungsbereich Wasungen erfolgen.

Ermittlung der erforderlichen Flächengröße

Bedeutungsstufe Ansatz lt. Anhang A BS = 40

$$A_{\text{erf}} = 68.750 / 40 = 1718 \text{ m}^2 \sim 1700 \text{ m}^2$$

Die Kompensierung für nicht im Nutzungsgebiet realisierbare Maßnahmen soll durch die Anlage eines Streuobstbestandes mit rechnerisch mindestens 1700 m<sup>2</sup> Größe erfolgen. Durch die Stadt Wasungen wird hierfür ein Grundstück im Flurbereich Hungerberg Flst. Nr. 3189/ 2 mit einer Größe von 23.080 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Eigentümer der Fläche ist die Stadt Wasungen. Das Grundstück befindet sich in Plateaulage südöstlich an den Hauptwirtschaftsweg angrenzend. Die Grundstücksbeschaffenheit besteht derzeit aus einem brachliegenden Streuobstbestand mit ca. 50 % Flächenanteil im nordwestlichen Grundstücksbereich, ca. 15 % Wiesenfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich (außerhalb der derzeitigen Zufahrt) sowie einer Fläche für Reitsport mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> bzw. ca. 35 % der Grundstücksfläche im südöstlichen Grundstücksbereich.

Die Streuobstfläche ist stark verwildert und weist einen überalterten Bestand mit einem erheblichen Anteil an Umbruch, Totholz und Wildwuchs sowie im nordwestlichen Bereich einen lichten Bestand mit bereits fehlender Bestockung auf.

Eine Bewirtschaftung und Pflege der Streuobstbestände ist über einen längeren Zeitraum nicht mehr erfolgt, derzeit wird die Fläche sporadisch als extensives Weideland genutzt.

Als Kompensationsmaßnahme soll hierbei zumindest teilweise eine Reaktivierung des Streuobstbestandes vorgenommen werden.

Vorzugsweise soll zunächst eine Teilfläche angrenzend an den Wirtschaftsweg aufbereitet werden, verbleibende Restflächen können für künftige Kompensationsmaßnahmen vorgehalten werden.

Der benötigte Flächenanteil zur Anlage der Streuobstwiese beträgt 1700 m<sup>2</sup>, infolge des hierzu erforderlichen Rückbaus der Altholzbestände soll diesbezüglich der Bestand mit ca. 40 % Flächenanteil Berücksichtigung finden. Insofern ergibt sich hieraus ein Anteil an neuer Streuobstfläche von

$$1700 \text{ m}^2 * 1.40 = 900 \text{ m}^2 \sim 2.380 \text{ m}^2 \sim 2.400 \text{ m}^2.$$





**Maßnahme Beschreibung:**

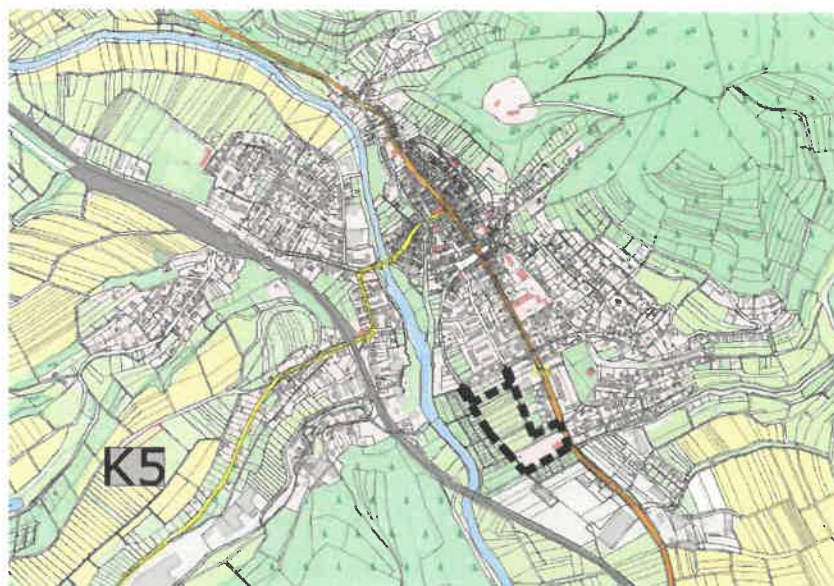
Der Anteil der Kompensationsfläche beträgt somit 1.000 m<sup>2</sup>  
 Rückschnitt bzw. Flächenfreilegung von vorhandenen Altholzbeständen  
 sowie Flächenaufbereitung Bestandbegründung wahlweise mit Apfel,  
 Birne, Zwetsche, Kirsche sowie weiteren einheimischen Obstgehölzen  
 als Mittelstamm, Pflanzabstand 5 m

Stammumfang: 10 – 12 cm mit Baumpfahl und Verbisschutz

Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen nach ThürNRG

Eine 3- jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind zu  
 garantieren, Ausfälle sind zu ersetzen.

*Kataster und Luftbild Flächendarstellung K5*



Kompensationsfläche/ Streuobst  
 ca. 2400 m<sup>2</sup>



*Bestandsansicht von Osten*



*Reitsportplatz Ansicht von Süden*





### *Innenbestand Ansicht Südwesten*



## **8.5 Aufstellung Kompensationsflächen**

### *Flächenermittlung Bestandsebene*

#### 1. Verkehrsflächen

- Asphalt A teilw. und B  
 $90 \times 6,00 + 240 \times 3,80 = 1.450 \text{ m}^2$

- Wege mit ungebundenen Oberflächen A teilw. und D  
 $250 \times 6,00 + 80 \times 6,00 + 70 \times 4,00 = 2.260 \text{ m}^2$

#### 2. Sonstige befestigte Flächen

Teilbereich MI-2

lt. graf. Ermittlung = 6.520 m<sup>2</sup>

Bebauung Feuerwehr MI-1

lt. Bestand/ graf. Ermittlung = 3.450 m<sup>2</sup>

Teilsomme 1 bis 2 = 13.680 m<sup>2</sup>

abzüglich Gesamtfläche = 36.020 m<sup>2</sup>

Restfläche Grünland/ Garten = 22.340 m<sup>2</sup>



**Flächenermittlung Planungsebene**

**1. Verkehrsflächen**

• Asphalt

Straße A	(170 +0) x 5,50	=	2.310 m <sup>2</sup>	
Straße B	240 x 3,50	=	840 m <sup>2</sup>	
Straße C	(65 + 90 + 85) x 4,00	=	960 m <sup>2</sup>	
Straße D	65 x 3,50	=	<u>230 m<sup>2</sup></u>	4.340 m <sup>2</sup>

• Pflaster

Gehweg Straße A	170 x 2,50 + 250 x 2,00	=	925 m <sup>2</sup>	
Fußweg Straße B/ C	30 x 3,00	=	90 m <sup>2</sup>	
Parkflächen	16 x 30 – 5	=	<u>475 m<sup>2</sup></u>	1.490 m <sup>2</sup>

**2. Bebauungsflächen**

• MI – 1 – Bebauung Feuerwehr

lt. graf. Ermittlung		=		3.450 m <sup>2</sup>
----------------------	--	---	--	----------------------

• MI – 2

lt. graf. Ermittlung	6.520 m <sup>2</sup>			
abz. Versorgungsfl./				
Grünfl. Pkt. 3	<u>1.040 m<sup>2</sup></u>	=	5.480 m <sup>2</sup>	

• MI – 3

lt. graf. Ermittlung		=	5.100 m <sup>2</sup>	10.580 m <sup>2</sup>
----------------------	--	---	----------------------	-----------------------

• WA – 4

lt. graf. Ermittlung		=		<u>13.100 m<sup>2</sup></u>
----------------------	--	---	--	-----------------------------

**3. Sonstige Flächen**

• Versorgungsflächen Fernwasser/ ELT

lt. grafischer Ermittlung		=	620 m <sup>2</sup>	
---------------------------	--	---	--------------------	--

• privates Grün

lt. graf. Ermittlung		=	420 m <sup>2</sup>	1.040 m <sup>2</sup>
----------------------	--	---	--------------------	----------------------

• öffentliches Grün – Planstraße A Osten

lt. graf. Ermittlung		=	400 m <sup>2</sup>	
----------------------	--	---	--------------------	--

• öffentliches Grün – Planstraße A Westen

200 x 2,00		=	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
------------	--	---	--------------------	--------------------

• Bankettstreifen, unbefestigte Wegebereiche

aus Flächendifferenz		=		<u>1.220 m<sup>2</sup></u>
----------------------	--	---	--	----------------------------

36.020 m<sup>2</sup>



## 8.6. textlichen Festsetzungen Grünordnung

Schutzgebiete sind im Bereich des betreffenden Gebiets nicht vorhanden. Bei der geplanten Nutzung bieten sich Ausgleichsmaßnahmen direkt im Nutzungsbereich an, detaillierte Absprachen sind mit der UNB Vorort zutreffen.

### *öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen*

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang nach zu pflanzen.

Entsprechend Darstellung B- Plan erfolgt die Anordnung der öffentlichen Begrünung im Bereich des Plangebietes Flur 0, Flst. – Nr. 895/7 und 6 (K1) sowie als Straßenrandbegrünung (K2). Anzahl gemäß Festlegung bei einem Pflanzabstand von mind.10 m, 6+11 Stück Mittel- bis Kleinkronige einheimische Bäume Stammumfang, 12 – 14 cm mit Baumpfahl und Verbisschutz sowie einheimische Strauchanpflanzungen. Als Straßenbegleitgrün sind Bodendecker anzupflanzen.

Eigentumsrechtliche Belange sind nicht notwendig.

### *Private Grünflächen zum Anpflanzen*

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen K3-K4 ist entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang nach zu pflanzen.

K3 private Grünfläche mit Baum- und Strauchanpflanzung  
Pflanzgebot für Grundstücksfläche K3 sind mind. 3 Bäume und Strauch-/Ziergehölze entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.

K4 Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind zum Ausgleich der Versiegelung, im Rahmen einer Bebauung durch den Eigentümer, Pflanzgebot je 600 qm Grundstücksfläche sind 1 Baum und Sträucher entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.

Ein zu erhaltender Vegetationsbestand liegt nicht vor.

Eigentumsrechtliche Belange sind nicht notwendig.



Die Ausführung erfolgt wahlweise als

- hochstämmiger Obstbaum
- Alleebaum bzw.
- Solitärgehölze
- Ziergehölze
- Staudengewächse

Für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind standortheimische Baum- und Gehölzarten zu verwenden. (Artenliste siehe Anlage 2 der Begründung zum B-Plan)

Eine 3 jährige Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege sind zu garantieren. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Ausbreitung der Randbepflanzungen auf Angrenzerflächen ist auszuschließen. Die angrenzenden Flächen dürfen nach Art, Umfang und Intensität nicht beeinträchtigt werden.

Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen nach ThürNRG.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.



A1: Fotos  
Plangebiet  
„Am Alten Graben“  
der Stadt Wasungen



## **ANLAGE 1 – FOTOS PLANGEBIET**

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM ALTEN GRABEN“  
DER STADT WASUNGEN LKR – SM



Feuerwehrhaus  
der Stadt Wasungen

Lage Plangebiet MI -1  
Nord-Ost  
an der B 19



Blickrichtung Nord-Ost

Rechts Feuerwehrhaus  
Zufahrtsstraße-A von  
B19

Links  
Plangebiet mit  
öffentlichen  
Parkflächen

Südlich derzeit  
ungenutzte Freifläche  
geplant sind Gebäude  
und Einrichtungen zu  
gesundheitlichen  
Zwecken dienend  
MI - 2



Blickrichtung Nord  
rechts gelegen B19

Plangebiet MI – 3  
Wohnbebauung  
angrenzend  
bestehende  
Wohngebäude

derzeit Grünfläche





Plangebiet WA – 4  
Lage Süd-Ost

Nutzung  
derzeit als Grünfläche

Blickrichtung Süd-  
West



Blickrichtung  
Nord

Geplant  
Wohnbebauung  
WA – 4



Blickrichtung  
Süd mit MI – 2  
Flächenanspruch  
durch  
Versorgungsanlage  
Trinkwasser



Planstraße- B  
Lage Nord-Ost



Planstraße-A  
Lage Süd-West



Blickrichtung Nord-Ost  
auf Plangebiet  
MI – 3

geplant sind Gebäude  
und Einrichtungen zu  
gesundheitlichen  
Zwecken dienend  
Planstraße -A



Einmündungsbereich  
B19-Zufahrt Straße-A  
Plangebiet



Fläche  
Bestehender  
Erdaushub  
Im Plangebiet MI - 2



Anlage zur TW-  
Versorgung  
MI - 2



**A2: Pflanzliste**

**Plangebiet**

**„Am Alten Graben“**

**der Stadt Wasungen**



## ANLAGE 2 - PFLANZLISTE

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM ALTEN GRABEN“  
DER STADT WASUNGEN LKR – SM

Hinsichtlich der Sträucher und Baumartenwahl soll beachtet das einheimische Arten zu bevorzugen sind.

bevorzugte Auswahl entsprechend nachfolgender Pflanzliste:

Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen nach ThürNRG

### Bäume

#### *Bäume*

mittel- u. kleinkronige Bäume:

Mehlbeere, Hainbuche, Linde, Rot-, und Weissdorn, Kornelkirsche,  
Felsenbirne

#### *Kern-/ Steinobstbäume*

Apfel (*Malus sylvestris*)

Birne (*Pyrus communis*)

Kirschen (*Prunus*)

Pflaumen, Zwetschgen (*Prunus domestica*)

Quitte (*Cydonia oblonga*)

### Ziergehölze/ - sträucher in Sorten

#### *Ziergehölze/-sträucher*

Flieder Syringa in Sorten

Rhododendren in Sorten

Schneeball, Forsythien, gewöhnliches Pfaffenhütchen

Zierapfel, Jasmin, Gingster, Holunder,

Hundsrose, Vogelbeere, Hartriegel, Haselnuss,

Berberitze, Schlehen

#### *Fruchtgehölze*

Brombeere (*Rubus sectio Rubus*)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Johannisbeere (*Ribes*)

Stachelbeergewächse (*Grossulariaceae*)

Staudengewächse



# A3: Verfahrensvermerke

## Plangebiet

### „Am Alten Graben“

#### der Stadt Wasungen



## **ANLAGE 3 - VERFAHRENSVERMERKE**

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM ALTEN GRABEN“  
DER STADT WASUNGEN LKR – SM

### Planungsgrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (\* Nichtzutreffend ist zu streichen).

Schmalkalden, den .....

i.A .....

Landesamt für  
Vermessung u. Geoinformation

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wasungen hat in der öffentlichen Sitzung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB am .....2019 die Aufstellung des Bebauungsplan "Am Alten Graben" (Beschluss-Nr.: ..../.../2019) beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Wasungen, den .....

Siegel      Thomas Kästner  
Bürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührte Öffentlichkeit und Behörden sind nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am 22.11.2019 beteiligt worden.

Wasungen, den .....

Siegel      Thomas Kästner  
Bürgermeister

### Billigung-/Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplan "Am Alten Graben" in der Fassung vom 23.03.2020 wurde am ..... 2020 im Stadtrat Wasungen gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB (Beschluss-Nr.: ..../..../2020) bestimmt.

Die Bekanntgabe der Billigung und der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich.

Wasungen, den .....

Siegel      Thomas Kästner  
Bürgermeister



### Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden

Die Entwurfsplanung des Bebauungsplan "Am Alten Graben" lag mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom .....2020 bis .....2020 in den Räumen der Stadt Wasungen (Bauverwaltung) zu den Dienststunden öffentlich aus. (§3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Erörterung.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

im Anschreiben vom .....2020 mit Fristsetzung zum .....2020 beteiligt.

Wasungen, den .....

Siegel

Thomas Kästner  
Bürgermeister

### Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom .....2020 (Beschluss-Nr.: ...../...../2020) die Anregungen und Bedenken der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegenseitig abgewogen (§ 3 Abs. 1 u. 2; § 1 Abs. 6 BauGB).

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wasungen, den .....

Siegel

Thomas Kästner  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am .....20120 (Beschluss-Nr.: 0...../...../2020) nach § 10 BauGB den Bebauungsplan "Am Alten Graben" in der Fassung vom .....2020 als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Genehmigungsplan wird gebilligt.

Wasungen, den .....

Siegel

Thomas Kästner  
Bürgermeister

### Genehmigung

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höherern Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... erteilt.

Ort, den .....

Siegel

Unterschrift





### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts, des Bebauungsplan "Am Alten Graben", mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens wird bekundet.

Wasungen, den .....

Siegel

Thomas Kästner  
Bürgermeister

### Rechtswirksame Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....  
ortsüblich bekannt gemacht

Der Bebauungsplan "Am Alten Graben"

tritt am ..... in Kraft.

Jedermann kann die Planung ab diesen Tag in der Stadt Wasungen  
(Bauverwaltung), während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt  
Auskunft verlangen.

Wasungen, den .....

Siegel

Thomas Kästner  
Bürgermeister