

Gemeinde Seebach

**Bebauungsplan
„Neue Waldsiedlung – Am Stein“**

Vorentwurf

Begründung

in der Fassung von April 2026

Bauleitplan der

Gemeinde Seebach
Am Rötelstein 4
99846 Seebach

Erarbeitung von

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

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Allgemeine Angaben	3
1.2	Ziele und Zweck der Satzung	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.4	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	3
1.5	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
2	Ausgangssituation	6
2.1	Räumliche Einordnung des Plangebiets	6
2.2	Bisherige Nutzung und Entwicklung	7
2.3	Verkehrerschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung	9
3	Planungsbindungen	9
3.1	1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025	9
3.2	Regionalplan Südwestthüringen 2012 und Entwurf 2018	10
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erbstromtal 2030 (ISEK)	12
3.5	Bezug zur Landschaftsplanung	13
3.6	Andere Bebauungspläne	14
4	Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
4.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
4.6	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)	16
5	Städtebaulicher Entwurf	17
6	Städtebauliche Kenndaten – Flächenbilanz	18
7	Auswirkungen der Planung	18
8	Alternativen – sich wesentlich unterscheidende Lösungen	18
9	Rechtsgrundlagen	18

1 Einführung

1.1 Allgemeine Angaben

PLANUNGSTRÄGER: Gemeinde Seebach
Am Rötelstein 4
99846 Seebach

PLANUNG: Verbindliche Bauleitplanung

STANDORT: Gemeinde Seebach

PLANGEBIET: Gemarkung Seebach, Flur 2
Flurstücke 492/6, 493/6, 493/14, 493/18, 493/19, 493/20 (teilw.), 493/21, 493/22,
493/23, 493/24, 495/9, 495/10, 495/12, 743/10 (teilw.)

FLÄCHE: 47.665 m²

1.2 Ziele und Zweck der Satzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke der Planung verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern
- Schaffung von Möglichkeiten für die Entwicklung nachgefragter Wohnformen

1.3 Anlass und Erforderlichkeit

Das Wohngebiet „Am Stein“ wurde bis 1983 als Geschosswohnungsbaugelände in Plattenbauweise errichtet. In diesem Wohngebiet wurden im Rahmen des Stadtumbau Ost seit 2004 mehrere nicht mehr benötigte Geschosswohnungsbauten und damit insgesamt 344 Wohneinheiten vom Markt genommen. Der Rückbau weiterer Wohneinheiten ist mittelfristig geplant.

Die Wohnform des kostengünstigen Geschosswohnungsbaus ist auch nach den erfolgten Abbrüchen „Am Stein“ in der Gemeinde Seebach noch in ausreichendem Maße vorhanden. Deshalb soll das Gebiet künftig für andere nachgefragte Wohnformen entwickelt werden.

Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde Seebach das beräumte Gebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen in der Gemeinde Seebach Wohnbauflächen geschaffen werden, um dem Bedarf nachgefragter Wohnformen gerecht zu werden. Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 4,79 ha.

1.4 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ entspricht den Anforderungen des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, da es sich um die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Geschosswohnungsbaugeländes handelt.

Der Siedlungsbereich „Am Stein“ entspricht nicht mehr den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen. Aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen ist das Gebiet schon teilweise ungenutzt und steht leer. Zur Neubestimmung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung bedarf es einer Planung. Durch den Bebauungsplan im

beschleunigten Verfahren soll der Siedlungsbereich „saniert“ und an die städtebaulichen Erfordernisse herangeführt werden.

Infolge des Rückbaus mehrerer Geschosswohnungsbauten seit 2004 entstanden im Gebiet großflächige Brachflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ ermöglicht die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Geschosswohnungsbaugebietes, da die planungsrechtliche Grundlage für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen wird.

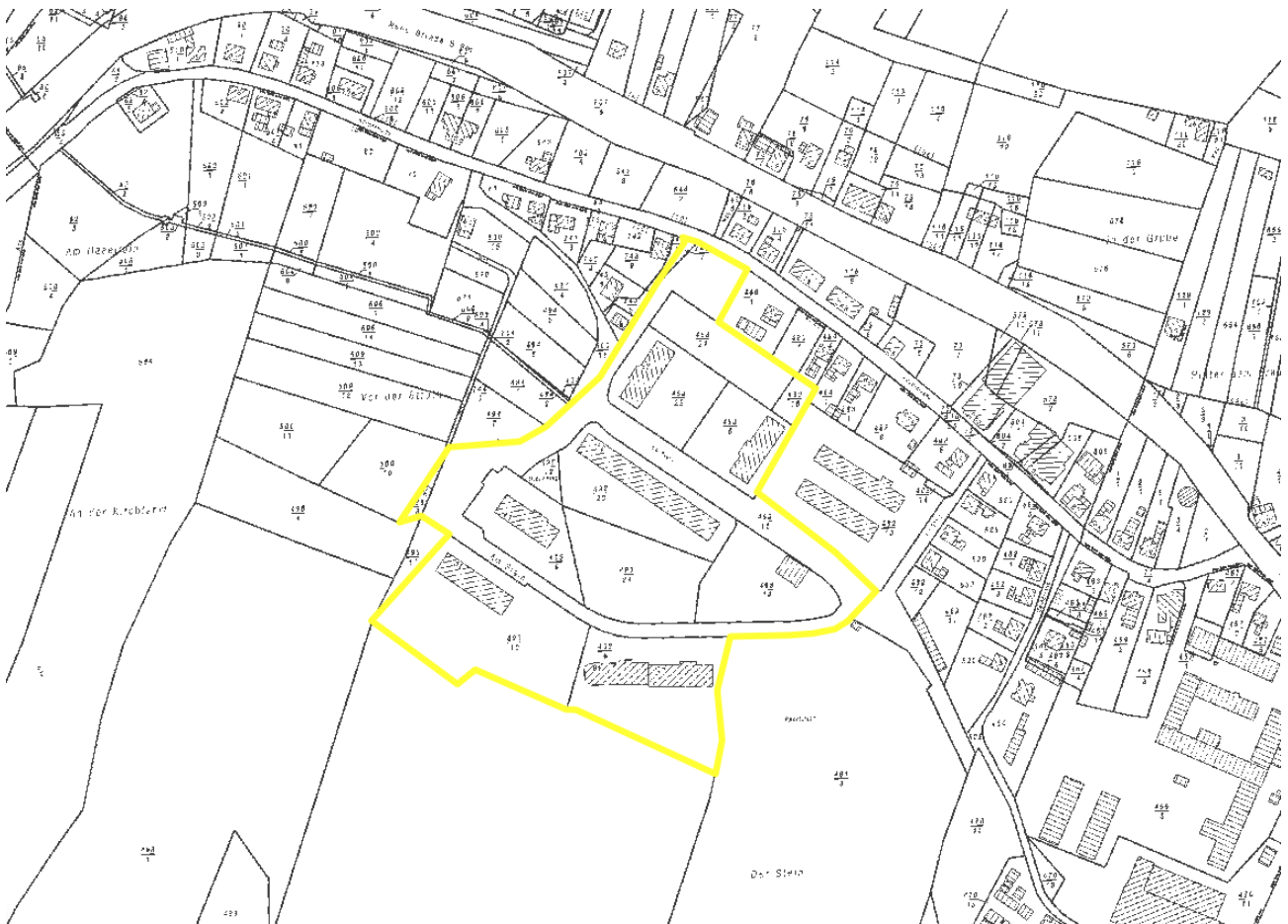


Abbildung 1: ALKIS zum Stichtag 31.12.2008, Quelle: GDI-Th

In räumlicher Hinsicht ist die Anwendbarkeit des Instruments des § 13a BauGB auf diesen Bebauungsplan gegeben, da die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² zulässig sein wird. (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 47.665 m².
- Die Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit 10.985 m² bestimmt, damit beträgt die entsprechende Grundfläche des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m².
- Weitere Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Seebach aufgestellt werden/wurden und deren Grundflächen mitzurechnen wären, bestehen nicht.

Weiterhin begründet sich die Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ in der Gemeinde Seebach planungsrechtlich auf folgende Sachverhalte:

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB)

- Das Vorhaben – Wohnnutzung mit festgesetzter Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² fällt nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Der Eingriff in Natur und Landschaft entspricht einem Eingriff, der gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Durch die Planung werden keine Belange von Natura 2000-Gebieten berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzungen der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 2 BImSchG zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 2 BImSchG auf das Gebiet bestehen nicht.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

- Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um wesentliche Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits in der Entwurfsfassung der Planung berücksichtigen zu können, wird dennoch die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Es kann der betroffenen Öffentlichkeit bzw. den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden.
- Es kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.
- Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.
- Es wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- Es wird von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.
- Es wird von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Es wird von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass sich durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Vereinfachungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Seebach. wird von der Straße „Am Stein“ erschlossen und umfasst die Flurstücke 492/6, 493/6, 493/14, 493/18, 493/19, 493/20 (teilw.), 493/21, 493/22, 493/23, 493/24, 495/9, 495/10, 495/12, 743/10 (teilw.), der Flur 2 in der Gemarkung Seebach. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Westen durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Weiterhin grenzt im Westen eine Kleingartenanlage an das Plangebiet. Südlich des Geltungsbereiches schließen sich Waldflächen an.

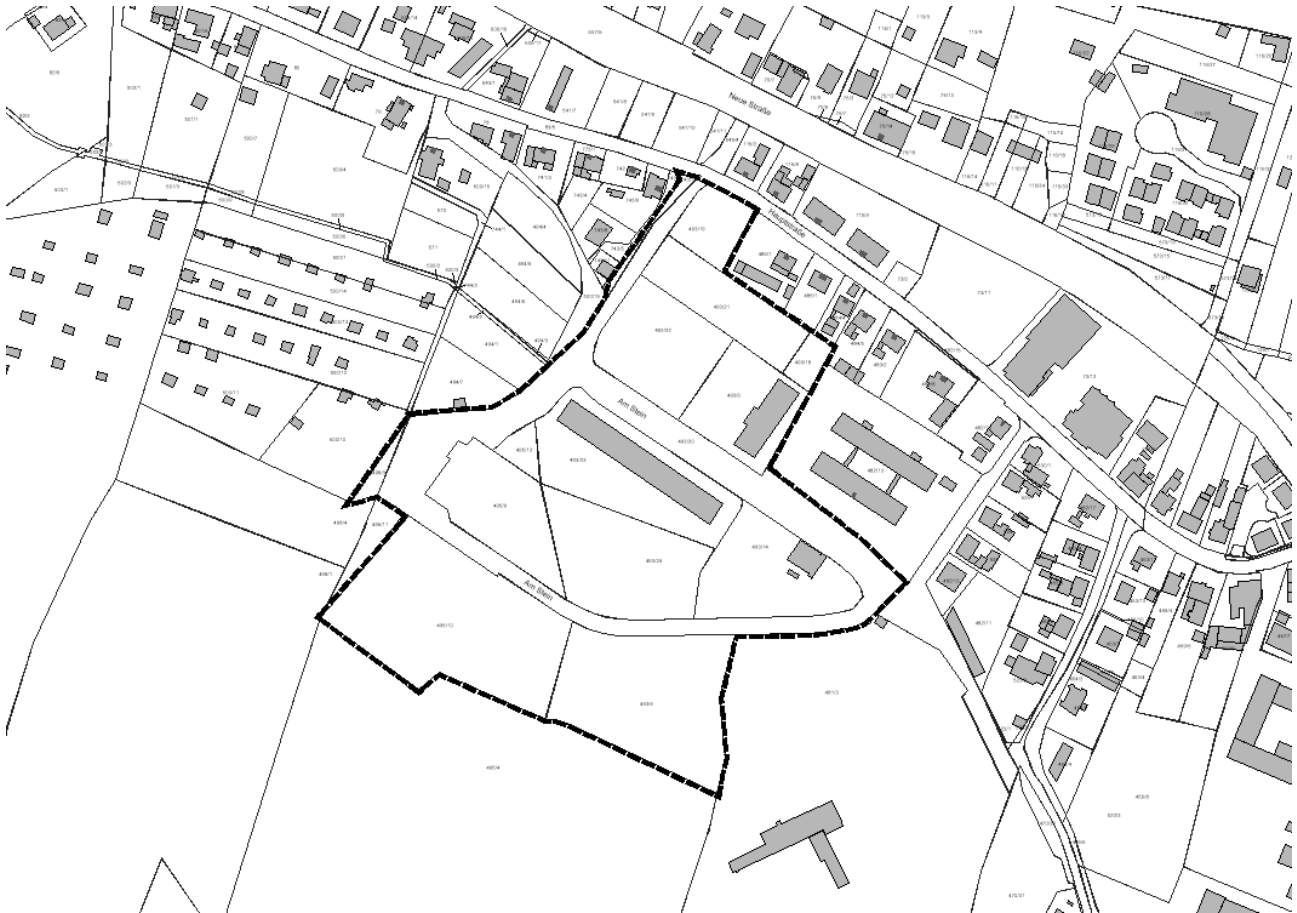


Abbildung 2: Geltungsbereich des Plangebietes

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung des Plangebiets

Die Gemeinde Seebach liegt im Westen von Thüringen. Die Gemeinde befindet sich etwa 6 km nordöstlich von Bad Salzungen und etwa 10 km südwestlich von Eisenach im Osten des Wartburgkreises. Angrenzende Orte sind Schönau im Norden, Schmerbach im Südosten, Ruhla im Südwesten, Thal im Westen und Wutha-Farnroda im Nordwesten. Die Gemeinde ist Richtung Nordosten über die Bundesstraße B 88 mit etwa 13 km Entfernung an Eisenach angebunden. In südwestlicher Richtung ist in etwa 10 km Entfernung die Stadt Kahla über die B 88 und die L2119 zu erreichen.



Abbildung 3: Luftbild der räumlichen Lage des Plangebietes, Quelle: GDI-Th

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Seebach, wird von der Straße „Am Stein“ erschlossen und umfasst die Flurstücke 492/6, 493/6, 493/14, 493/18, 493/19, 493/20 (teilw.), 493/21, 493/22, 493/23, 493/24, 495/9, 495/10, 495/12, 743/10 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Seebach. Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Westen durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Weiterhin grenzt im Westen eine Kleingartenanlage an das Plangebiet. Südlich des Geltungsbereiches schließen sich Waldflächen an.

2.2 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Das Plangebiet wurde von 1974 bis 1983 als Geschosswohnungsbaugewbiet „Am Stein“ entwickelt. Im Rahmen des Stadtumbau Ost wurden seit 2004 mehrere nicht mehr benötigte Geschosswohnungsbauten und damit insgesamt 344 Wohneinheiten vom Markt genommen. Der Rückbau weiterer Wohneinheiten ist mittelfristig geplant.

Im für das Sanierungsgebiet "Ortskern Seebach" fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplan 2008 wird das Wohngebiet "Am Stein" als Umstrukturierungsschwerpunkt eingestuft. Seitdem ist das Gebiet aufgrund der aktuellen Entwicklung in Seebach hinsichtlich des Bedarfs und der demografischen Entwicklung zu einem Schlüsselprojekt für die künftige Ortsentwicklung geworden. Aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Flächenpotentiale ist das Wohngebiet „Am Stein“ ein bedeutendes Wohnbauflächenpotenzial für die Gemeinde.

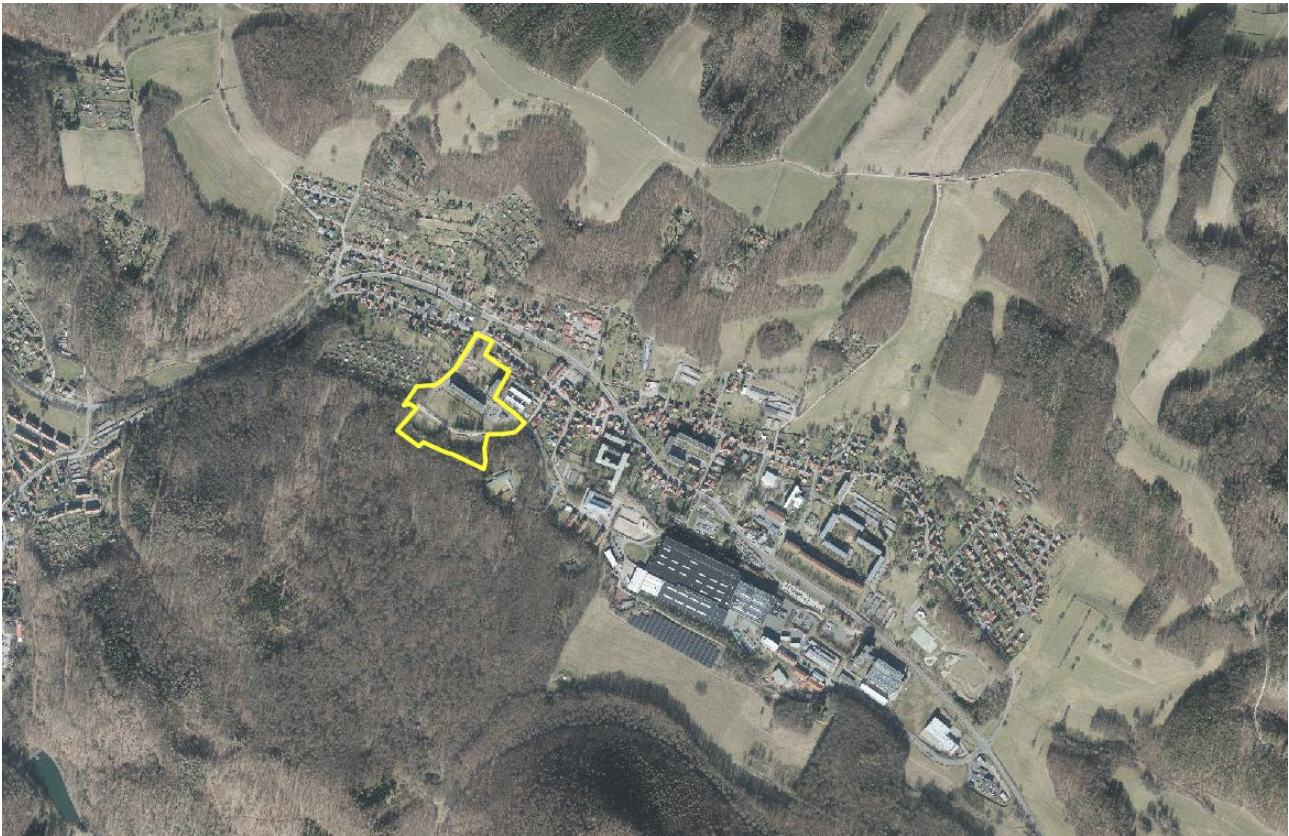


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes, Quelle: GDI-Th



Abbildung 5: 3D Visualisierung des Bebauungsplangebietes, Quelle: GDI-Th

2.3 Verkehrserschließung

Seebach ist straßenverkehrstechnisch gut erschlossen, parallel zur Hauptstraße verläuft die Bundesstraße B 88 Richtung Eisenach bzw. Bad Tabarz durch die Gemeinde Seebach. Die Bundesstraße B 88 dient als Zubringer zu der bedeutsamen Straßenverbindungen A 4. Die Autobahn A 4 mit der ca. 10 km entfernten Anschlussstelle 40b – Sättelstädt verläuft im Norden.

Im Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Grundschule“. An dieser Haltestelle verkehren die Regionalbuslinien 140 (Eisenach - Wutha-Farnroda - Ruhla - Glasbach (Rennsteig) - Bad Liebenstein) und 144 (Mosbach - Kittelsthal - Seebach - Ruhla). Weiterhin befindet sich etwa 200 m nördlich des Plangebietes die

Bushaltestelle „Unterdorf“. An dieser Haltestelle verkehren die Regionalbuslinien 140 (Eisenach - Wutha-Farnroda - Ruhla - Glasbach (Rennsteig) und 142 (Eisenach - Seebach - Ruhla - kl. Inselsberg - Bad Tabarz).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Flurstück 493/20 (Flur 2, Gemarkung Seebach), das die bereits bestehende öffentliche Ortsstraße „Am Stein“ umfasst.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an die Medientnetze (Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie) sind in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern herzustellen.

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Eisenach - Erbstromtal Stedtfeld zuständig.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Abfallwirtschaftszweckverbandes Wartburgkreis (AZV).

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch die Gemeinde zu gewährleisten.

3 Planungsbindungen

3.1 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025

Entsprechend der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 ist die Gemeinde Seebach dem westlichen Thüringen und somit einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen zugeordnet (G 1.1.3). Die Raumstrukturgruppe „Räume mit ausgeglichenen Entwicklungsvoraussetzungen“ ist durch ein Nebeneinander von Potenzialen und Hemmnissen gekennzeichnet. Stärker noch als andere Thüringer Regionen wird der Raum „Westliches Thüringen“ durch ein enges räumliches Nebeneinander von positiver und nachteiliger Entwicklung nach den verschiedenen Indikatoren geprägt (z. B. südlicher Wartburgkreis). In den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen sollen die Entwicklungsvoraussetzungen genutzt und Entwicklungshemmnisse überwunden werden.

Der Gemeinde Seebach wird in der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms 2025 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind gemäß der Leitvorstellungen des LEP 2025 in allen Landesteilen zu sichern. Hierzu trifft das LEP 2025 folgende Aussagen:

- Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Landesteilen (2.1.1 G)¹
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der ländlich geprägten Landesteile (2.1.3 G)².

¹ ebd.: 19

² ebd.: 21

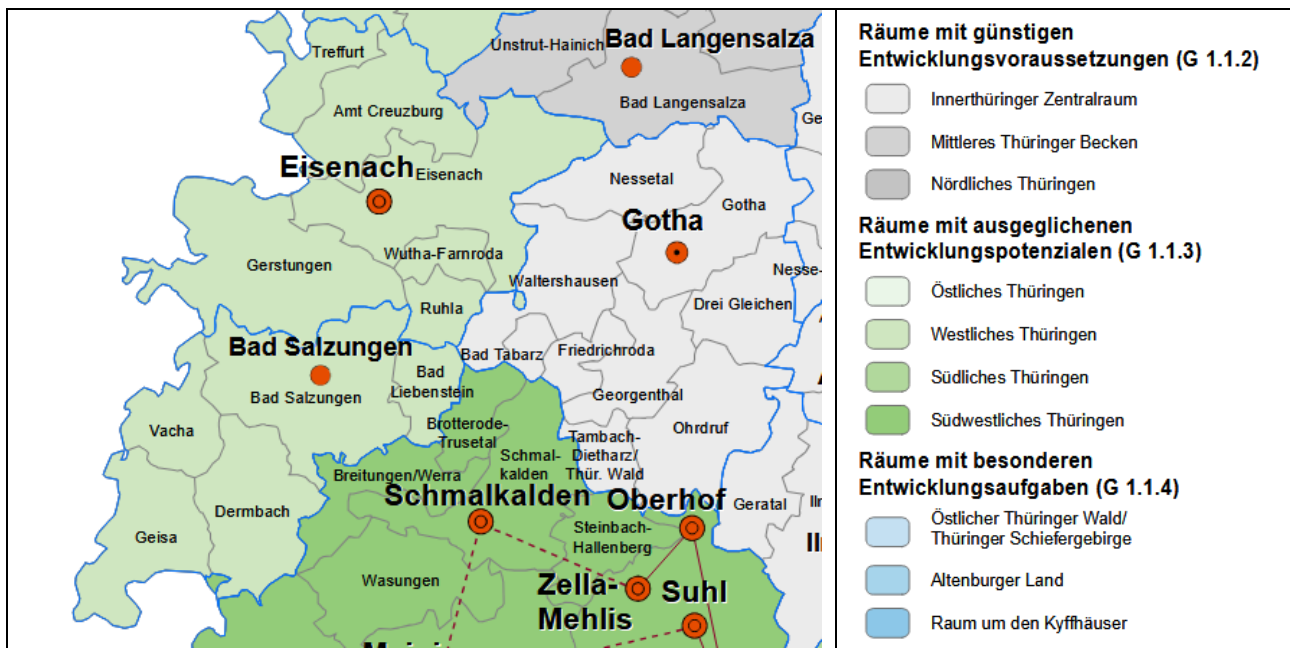


Abbildung 6: Auszug Karte 2 Raumstrukturgruppen und -typen, Quelle: 1. Änderung LEP 2025

Die Inhalte des Bebauungsplanes widersprechen den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

3.2 Regionalplan Südwestthüringen 2012 und Entwurf 2018

Im Regionalplan Südwestthüringen 2012 und Entwurf 2018 wird der Gemeinde Seebach keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde Seebach wird dem Grundversorgungsbereich Ruhla zugeordnet (Z 1-2).

Laut Regionalplan Südwestthüringen 2012 Und Entwurf 2018 schließt sowohl nordöstlich als auch südöstlich des Siedlungsbereiches das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-27 „Schönau / Seebach“ an. Die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (Z 4-4).

Weiterhin ist der Siedlungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung umgeben. Im Vorbehaltsgebiet soll einer nachhaltigen Entwicklung der Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-14 / G 4-15).

Daran schließt südlich der Ortslage das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-26 „Westlicher Thüringer Wald bei Ruhla / Bad Liebenstein“ an. Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. (Z 4-1)

Teile des Siedlungsbereiches befinden sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus „Thüringer Wald“. In den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-27 / G 4-29).

Durch den Siedlungsbereich verläuft die B 88 als überregional bedeutsame Straßenverbindung. Die überregionale Netzebene umfasst Verbindungen zwischen (funktionsteiligen) Mittelzentren und sichert die Anbindung von Mittelzentren an Verbindungen höherer Kategorien. Gleichzeitig sollen sie als Ergänzungsnetz zum höherstufigen Straßennetz dienen und zur besseren Erreichbarkeit von Räumen mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung beitragen.

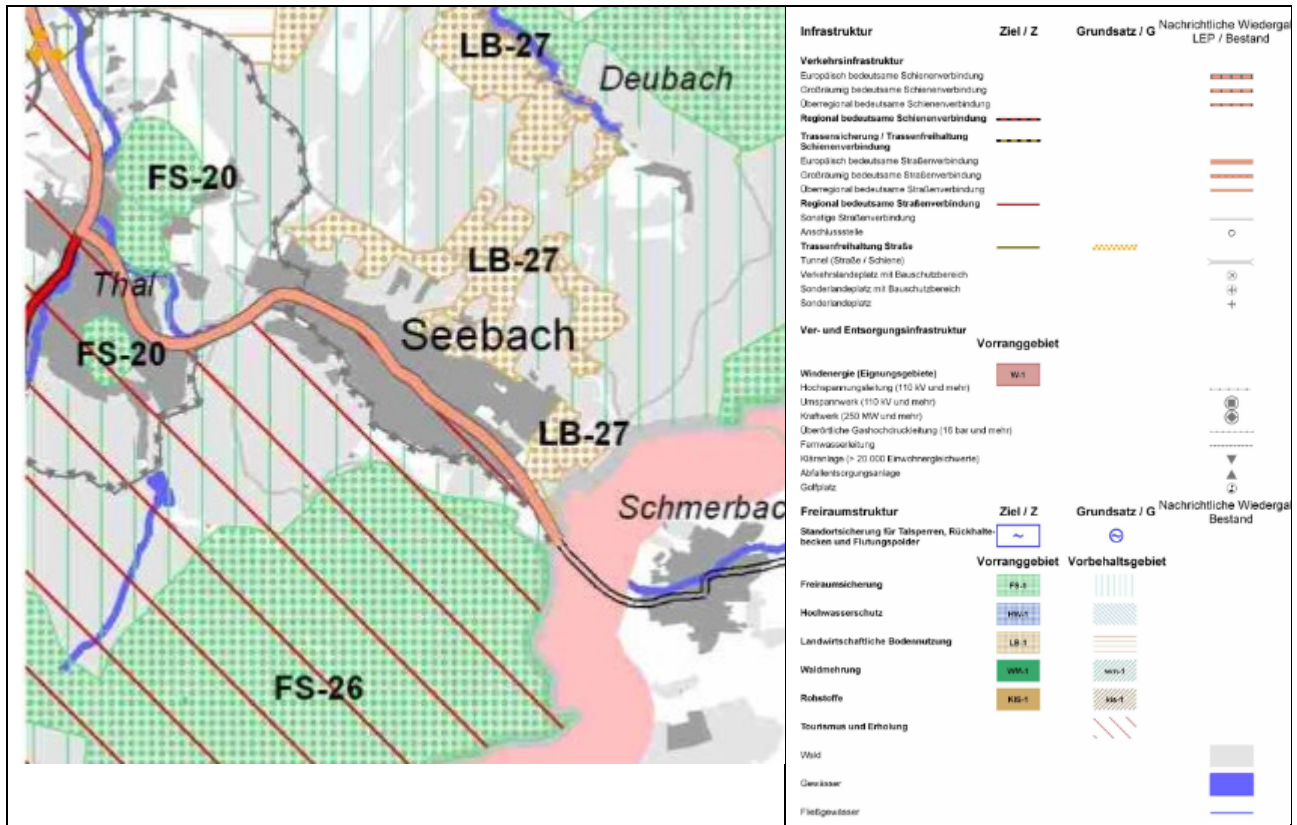


Abbildung 7: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalplan Südwestthüringen 2012

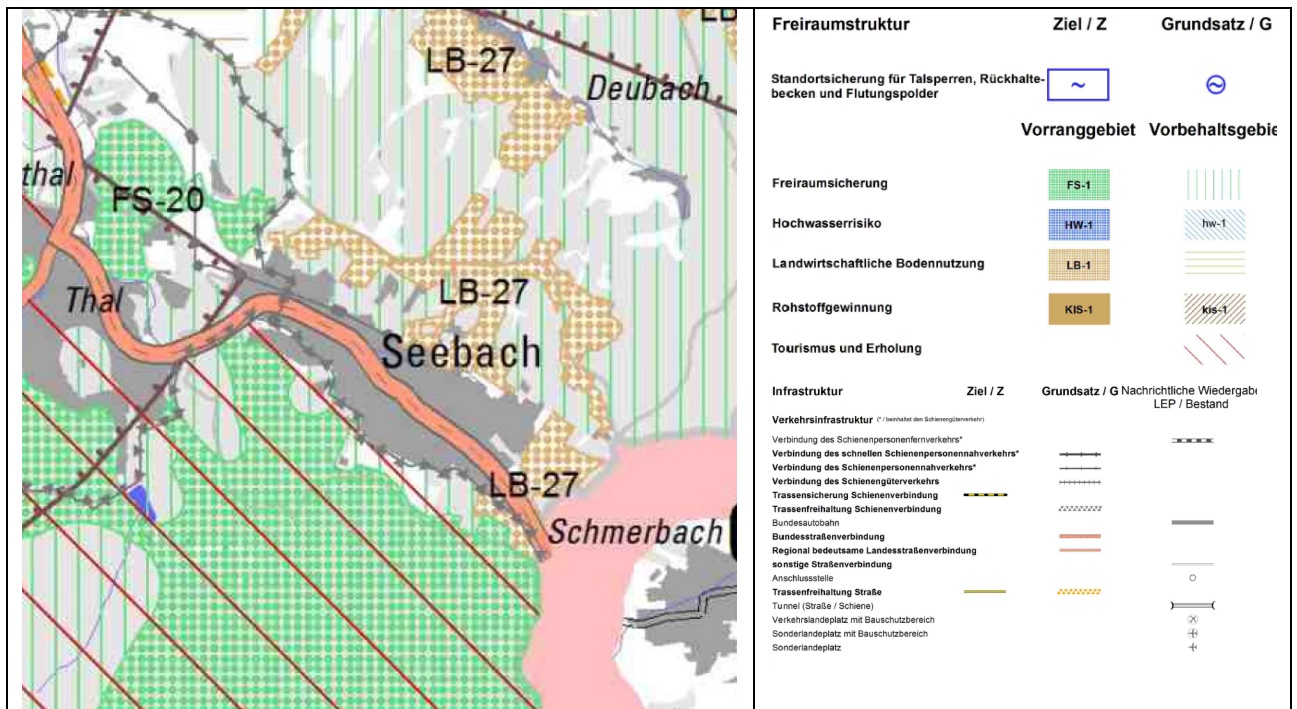


Abbildung 8: Auszug aus der Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalplan Südwestthüringen Entwurf 2018

Das Ziel des Bebauungsplanes steht den regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet, abgesehen vom Vorbehaltsgebiet Tourismus in keinem der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete liegt.

3.3 Flächennutzungsplan

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ stimmen mit der Darstellung des seit 2008 wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplanes von Ruhla, Seebach und Wutha-Farnroda überein. Der FNP stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Ruhla, Seebach, Wutha Farnroda 2008

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erbstromtal 2030 (ISEK)

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (Stand November 2021) verstetigt die Stadt Ruhla den Prozess der Stadtentwicklung. Die Planungen der drei Gemeinden des Erbstromtales (Stadt Ruhla, Gemeinde Wutha-Farnroda und Seebach) werden seit einigen Jahren aufeinander abgestimmt. Die Fortschreibung des ISEK unter Einbeziehung der Gemeinde Seebach setzt an der gemeinsamen Entwicklung und Zusammenarbeit im Erbstromtal an.

Die Grundausrichtung der aktuellen Fortschreibung des ISEKs bis 2030 erfolgte aufgrund der geänderten politischen Rahmenbedingungen weniger auf den Umgang mit der Schrumpfung als vielmehr hin zu einer Umkehrung des Prozesses auf Basis einer Wachstumsstrategie. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen des ISEK folgende Leitbilder und -linien formuliert:

1. Zusammen wachsen im Erbstromtal
2. Siedlungs- und Wohnstrukturen im Erbstromtal
3. Mobilitätsregion Erbstromtal
4. Wirtschaftsstandort Erbstromtal
5. Freizeit- und Tourismusstandort Erbstromtal
6. Bildungsstandort Erbstromtal
7. Naturraum Erbstromtal
8. Klimafreundliches Erbstromtal

Aus den Leitbildern und -linien wurden Projekte abgeleitet, unter anderem das „Wohnprojekt am Stein“:

Am Stein in Seebach befand sich in der DDR-Zeit ein kleineres Plattenbaugelände, welches bis auf zwei noch bestehende Gebäude in den letzten Jahren zurückgebaut wurde. Die erschlossenen Grundstücke in integrierter Ortslage sind geeignet für eine zeitgemäße Neubebauung. Schule, Kindergarten und Bibliothek befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Lage am Übergang zum Wald mit weitem Blick lässt eine hohe Wohnqualität erwarten. Die Fläche hat nach Rückbau der noch verbliebenen Plattenbauten eine Größe von rund 4ha und ist für eine offene Bebauung geeignet. Die Flächen befinden sich zu einem Teil im Eigentum der Gemeinde Seebach und zum anderen im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Erbstromtal e.G. Gemäß den Leitlinien soll in Seebach die Vielfalt der Wohnangebote erhöht werden, um für Einheimische auch zukünftig als Wohnort attraktiv zu bleiben. Durch innovative, neue Wohnkonzepte sollen Alleinstellungsmerkmale erzeugt und das Interesse junger Menschen für einen Zuzug nach Seebach geweckt werden.

3.5 Bezug zur Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Seebach liegt kein Landschaftsplan vor. Hinsichtlich des Bestands wird daher auf die Informationen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Kartendienst des TLUBN) und das Geoportal geoproxy des Landes Thüringen Bezug genommen.

Wasser und Heilquellenschutzgebiete

Die Übersichtskarte der Wasser- und Heilquellenschutzgebiete zeigt, dass sich Seebach und das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet befindet. Das Wasserschutzgebiet „WSG Schönau“ (Sg Id 168) befindet sich in etwa 1 km Entfernung nördlich zum Plangebiet. Weiterhin befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Thüringer Wald“ (Sg Id 476) befindet sich in etwa 2 km Entfernung östlich zum Plangebiet.

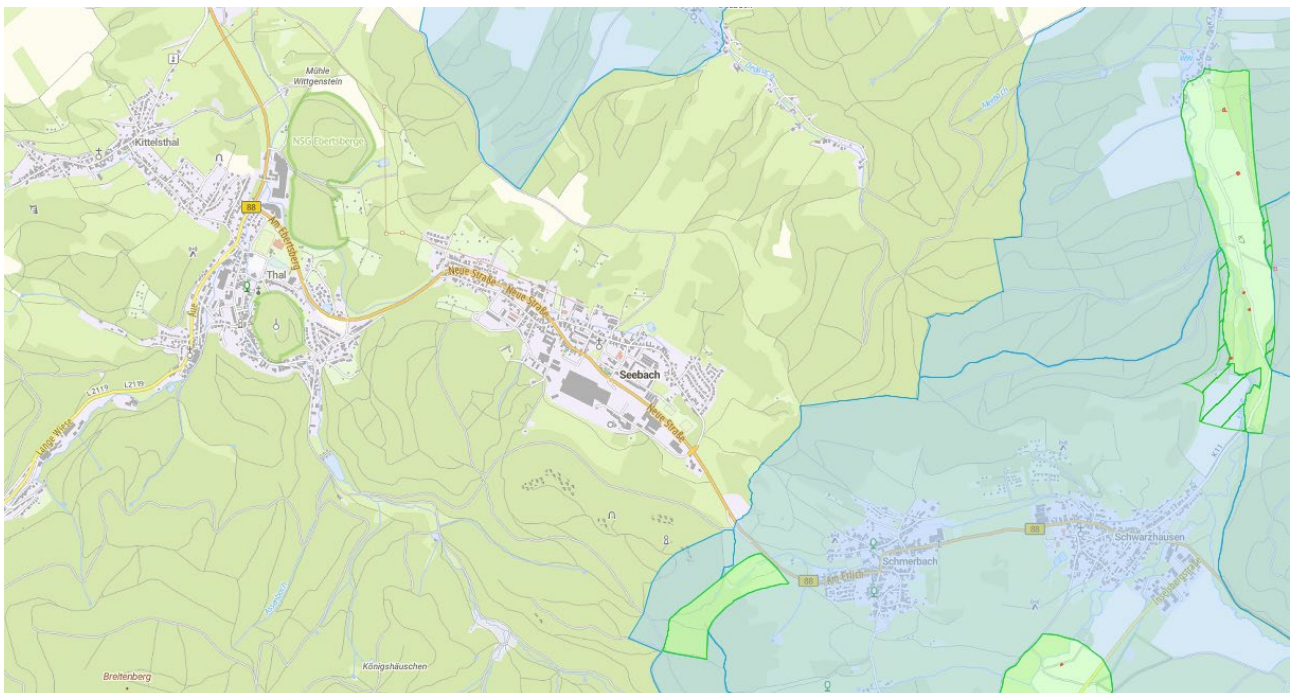


Abbildung 9: Auszug aus der Karte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Quelle: GDI-Th

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“.

Südlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“.

Die Naturschutzgebiete „Ruine Scharfenberg“ und „Ebertsberge“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 1000 m westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung des Schutzgebietes zu erwarten.

Das FFH-Gebiet „Wartberge bei Seeberg“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 800 m südöstlich des Plangebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung des Schutzgebietes zu erwarten.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 800 m westlich des Satzungsgebietes. Durch die Planung ist keine Beeinflussung des Schutzgebietes zu erwarten.

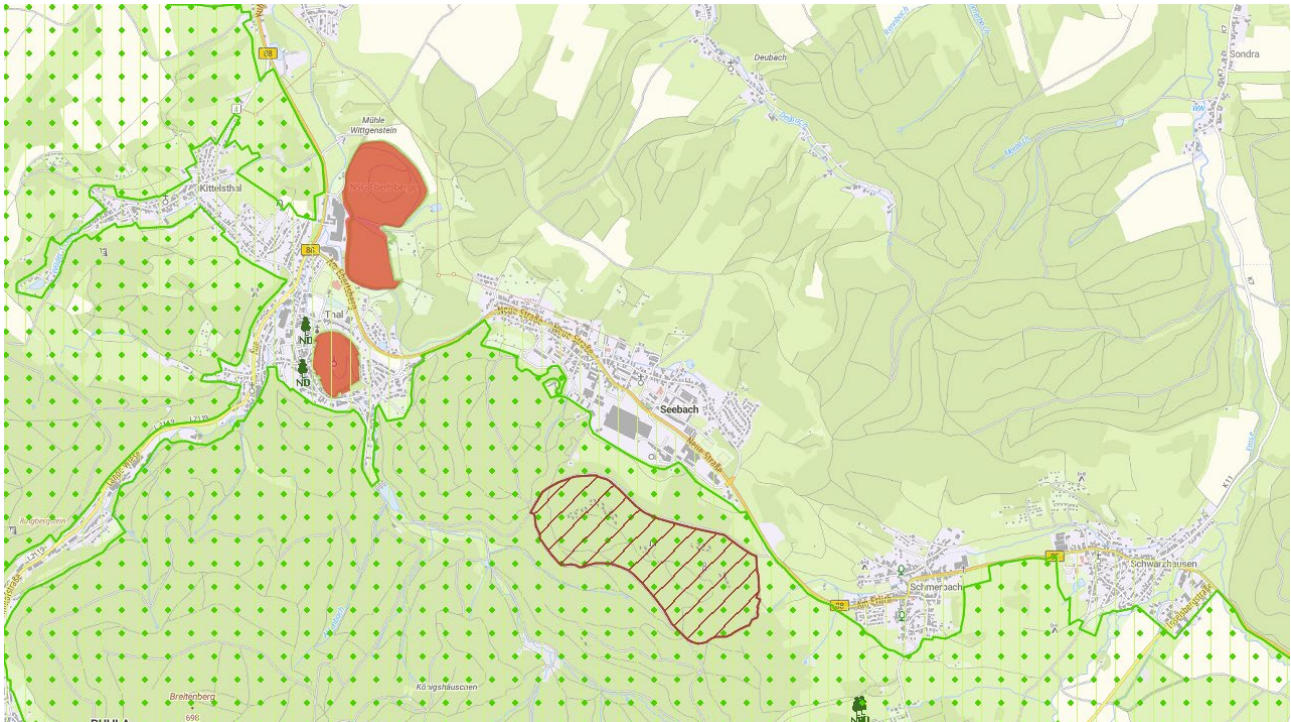


Abbildung 10: Auszug aus der Karte Schutzgebiete, Quelle: GDI-Th

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch die Planung berührt.

3.6 Andere Bebauungspläne

Für Seebach bestehen zwei weitere Bebauungspläne, die allerdings in keinem räumlichen oder funktionalen Bezug zum Plangebiet bestehen:

- Allgemeines Wohngebiet „Am Petersberg
- Allgemeines Wohngebiet „Auf dem Sandstücke“

4 Planinhalt (Begründung der Festsetzungen)

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig, da sich diese Einrichtungen nicht in die homogene Struktur des Gebietes einfügen. So lassen sich diese Nutzungen nicht in die geplante städtebauliche Struktur integrieren. Zudem ist bei diesen Einrichtungen ein erhöhter Fahrverkehr zu erwarten, der u. a. auch einen erhöhten Stellplatzbedarf mit sich bringt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und entspricht somit dem Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 BauNVO.

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

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Höchstmaß Oberkante (OK) bei Gebäuden mit Flachdach sowie als Höchstmaß Oberkante (OK) und als Höchstmaß Traufhöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach bestimmt und in den Teilgebieten wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	vorgefundene Geländehöhe (Ø)	Flachdach		Sattel- und Walmdach			
		Höhe baulicher Anlagen – Höchstmaß Traufhöhe (TH)		Höhe baulicher Anlagen – Höchstmaß Oberkante (OK)		Höhe baulicher Anlagen – Höchstmaß Traufhöhe (TH)	
WA 1	334,5 m ü. NHN	Keine FD zulässig		344,5 m ü. NHN	10 m	341,5 m ü. NHN	7 m
WA 2	337 m ü. NHN	Keine FD zulässig		347 m ü. NHN	10 m	344 m ü. NHN	7 m
WA 3	339 m ü. NHN	Keine FD zulässig		349 m ü. NHN	10 m	346 m ü. NHN	7 m
WA 4	340,5 m ü. NHN	Keine FD zulässig		350,5 m ü. NHN	10 m	347,5 m ü. NHN	7 m
WA 5	344 m ü. NHN	351 m ü. NHN	7 m	354 m ü. NHN	10 m	351 m ü. NHN	7 m
WA 6	348,5 m ü. NHN	355,5 m ü. NHN	7 m	Keine SD / WD zulässig			
WA 7	347,5 m ü. NHN	354,5 m ü. NHN	7 m	357,5 m ü. NHN	10 m	354,5 m ü. NHN	7 m
WA 8	349 m ü. NHN	356 m ü. NHN	7 m	359 m ü. NHN	10 m	356 m ü. NHN	7 m
WA 9	350 m ü. NHN	357 m ü. NHN	7 m	360 m ü. NHN	10 m	357 m ü. NHN	7 m
WA 10	351,5 m ü. NHN	358,5 m ü. NHN	7 m	361,5 m ü. NHN	10 m	358,5 m ü. NHN	7 m
WA 11	353,5 m ü. NHN	360,5 m ü. NHN	7 m	363,5 m ü. NHN	10 m	360,5 m ü. NHN	7 m

Damit ergibt sich eine Gebäudehöhe von maximal 10 m bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern und eine Traufhöhe von 7 m.

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

Es ist eine Überschreitung der Oberkante auf 10 % der Dachfläche bis zu 1,0 m zulässig, um Aufbauten und die Installation technischer Anlagen zu ermöglichen.

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

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Innerhalb dieser ist eine Bebauung möglich. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstückflächen setzt den Rahmen für die Lage der Bebauung auf den Bauflächen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude entsprechend des städtebaulichen Ziels eines geordneten, flächensparenden Bauens angeordnet werden. Planungsziel sind dabei auch die Schaffung zusammenhängender Flächen für private Frei- und Grünbereiche. Es wird sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

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

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes sind öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, um einerseits den Verkehrsraum zu gestalten und zu gliedern und andererseits, um die Fläche von Bebauung freizuhalten.

Weiterhin ist gemäß Planzeichnung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ festgesetzt. Diese soll insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Wohnumfeld Natur vorzufinden und Erfahrungen mit Pflanzen und Tieren zu sammeln. Dabei geht es vor allem darum das Spielen und Entdecken in freier, nicht gestalteter Natur ermöglichen. Die Festsetzung des Naturerfahrungsraumes schafft eine Verbindung und einen Übergang zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Wald.

In die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ integriert, um zusätzlich naturnahe Spielmöglichkeiten zu schaffen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO sind örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform entsprechen dem Ziel, eine zeitgemäße Bebauung in moderner Formensprache zu ermöglichen. Die Vorschrift zur Dachform berücksichtigt und ermöglicht einen effizienten oberen Gebäudeabschluss. Die Dachformen sind vor dem Hintergrund gewählt, dass sich die Gesamthöhe des Baukörpers in die Umgebung einpasst. Flachdächer sind in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nicht zulässig, um eine gestalterische Einbindung der Baukörper in die dörflich geprägte Umgebungsstruktur zu schaffen.

5 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf konkretisiert die städtebauliche Idee der neuen Waldsiedlung am Stein und dient der Visualisierung der getroffenen (zeichnerischen und textlichen) Festsetzungen.



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf, Eigene Darstellung

6 Städtebauliche Kenndaten – Flächenbilanz

	Fläche	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	47.665 m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	27.460 m ²	58 %
Grünflächen	8.605 m ²	18 %
Verkehrsflächen	11.600 m ²	24 %

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die Planung des Bebauungsplanes „Neue Waldsiedlung – Am Stein“ von Bedeutung. Die planerische Abwägung erfolgt mit dem Ziel, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Ansprüche an die Bodennutzung dergestalt in Einklang zu bringen, dass allen Bedürfnissen in angemessener Weise Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Auswirkungen der Planung werden dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigelegt.

8 Alternativen – sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen (Standort-, Nutzungs- und Erschließungsalternativen) werden dem Begründungstext ab der Verfahrensstufe des Entwurfs beigelegt.

9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024