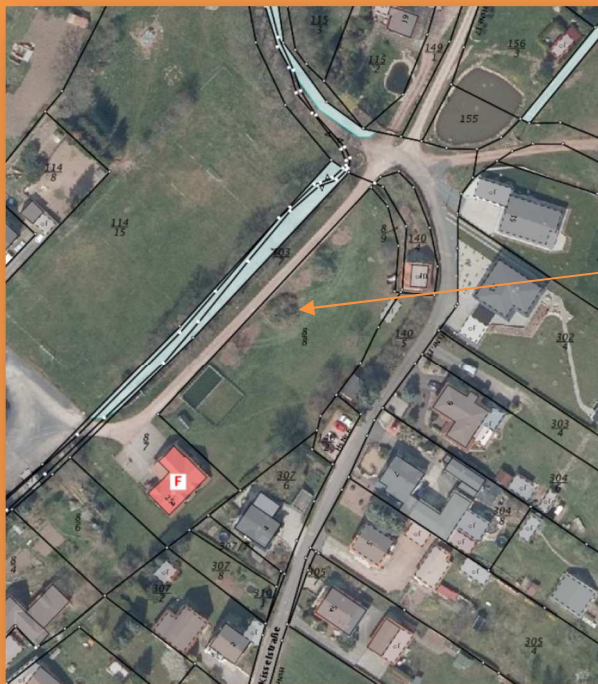


**Begründung
zum
Entwurf über den**

**Bebauungsplan
„Waldfisch - Forstgarten“**



Plangebiet

Stadt Bad Salzungen

Ratsstr. 2, 36433 Bad Salzungen

Telefon 03 69 5/ 671-170

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

20.10.2020

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

Stadt Bad Salzungen, Gemarkung Waldfisch

INHALT

1.	Anlass und Zweck der Planung	4
1.1.	Allgemeine Beschreibung des Ortes	4
1.2.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	4
1.3.	Plangebiet	5
1.4.	Eigentumsverhältnisse	5
1.5.	Realnutzung des Plangebietes	5
1.6.	Planerische Ausgangssituation	5
1.7.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
1.8.	Intention des Planes	8
1.9.	Ziele der Planung	9
2.	WESENTLICHER PLANINHALT.....	9
2.1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9
2.2.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	9
2.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
2.2.4.	Höhe und Stellung der baulichen Anlage.....	11
2.2.5.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	12
2.2.6.	Verkehrsfläche	12
2.2.7.	Denkmalschutz.....	12
2.3.	Verkehr	12
2.3.1.	Übergeordnetes Verkehrsnetz.....	12
2.4.	Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	12
2.4.1.	Abwasserbeseitigung	12
2.4.2.	Wasserversorgung	13
2.4.3.	Elektrotechnische Anlagen	13
2.4.4.	Gasversorgung	13
2.4.5.	Telekommunikation	13
2.4.6.	Abfallwirtschaft.....	13
2.5.	Gestalterische Festsetzungen	13
2.6.	Nachrichtliche Übernahme	15
2.6.1.	Schutzgebiete.....	15
2.6.2.	Archäologie	15
2.6.3.	Geologie	15

3.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
3.1.	Umwelt.....	16
3.1.	Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung	16
3.2.	Bodenordnung und Grunderwerb	17
4.	Umweltbericht	18
4.1	Planerische Rahmenbedingungen bzw. Festsetzungen und Ziele	18
4.1.1	Regionalplanung und Bauleitplanung	18
4.1.2	Naturschutz und Landschaftsgestaltung	19
4.1.3	Bestandsanalyse und Ermittlung, Beschreibung und Bewertung	19
4.1.4	Schutzgut Mensch	20
4.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
4.1.6	Schutzgut Boden.....	22
4.1.7	Schutzgut Wasser	23
4.1.8	Schutzgut Klima/Luft	24
4.1.9	Schutzgut Landschaft	24
4.1.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
4.2	Wechselwirkungen.....	25
4.3	Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	25
4.4	Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	25
4.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	26
4.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	27
4.7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	27
4.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung	27
4.9	Zusammenfassung.....	28



1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

1.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Die Gemarkung Waldfisch liegt am südwestlichen Rand des Thüringer Waldes ca. 6 km nordöstlich der Kernstadt Bad Salzungen. Die Gemeinde Moorgrund ist seit 01.12.2020 Teil der Kreisstadt Bad Salzungen.

Bad Salzungen ist umgeben von einem bewaldeten Hügel- und Bergland mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Tälern und Ebenen. Die Bundesstraße 62, 84 und 19 verläuft durch das Stadtgebiet.

Nördlich grenzt die Gemeinde Gerstungen, Vacha, Werra- Suhl – Tal, Dermbach und die Krayenberggemeinde an die Gemarkung, im Osten und Süden die Stadt Bad Liebenstein, Ruhla, Breitungen und die Gemeinde Barchfeld – Immelborn. Im Westen wird die Stadt durch die Gemeinde Dermbach begrenzt. Sie hat derzeit ca. 25000 Einwohner.

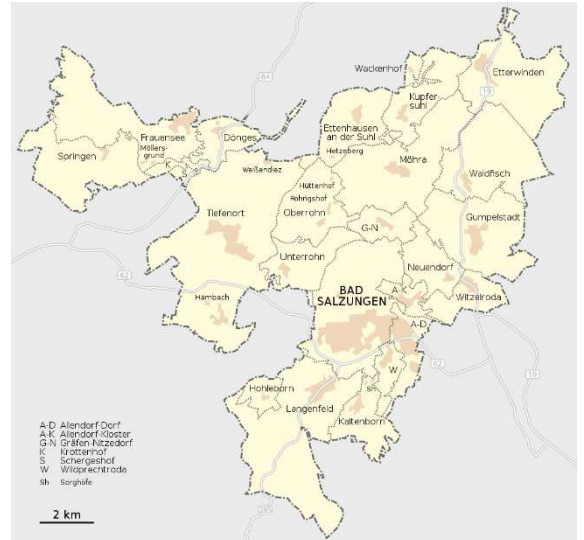


Abbildung 1 -Übersichtskarte

1.2. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand in der Gemarkung Waldfisch. Das Grundstück ist über die Kesselstraße erreichbar.

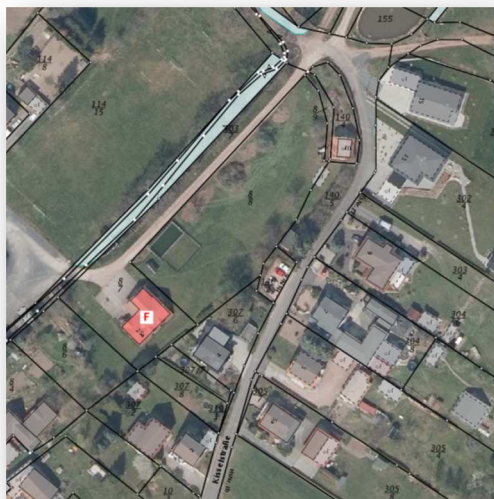


Abbildung 2 - Luftbild

Gebietsprägend ist die Ortsbebauung als Umfeld des Plangebietes.

Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht verändert. Die geplante Baufläche grenzt unmittelbar an eine vorhandene Bebauung an.

Mit dem Wohngebiet, das eine Fläche von ca. 0,37 ha (Brutto) umfasst, soll den regionalplanerischen Entwicklungszielen entsprochen werden.

1.3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Gemarkung Waldfish:

Grundstücke Nr. 8/8 und 8/7

Das Plangebiet umfasst ca. 3.700 m² Wohnbauflächen. Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch Grünflächen
- im Osten und Süden durch die vorhandene Wohnbebauung



Abbildung 3- Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich derzeit im Eigentum des Thüringer Forstes.

1.5. REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES

Bauliche Nutzung

Die Grundstücke sind unbebaut. Sie werden derzeit als Gartenland genutzt.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Stadt, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Nutzung als Wohnbebauung aufweisen.

Die Nutzung vorhandener Baulücken und Brachflächen sowie Gebäudeleerstand wurden vor Beginn der Planung geprüft. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht nicht, sodass die einzelnen Flächen für den Markt nicht verfügbar sind. Damit fiel die Entscheidung zur Bepanung des Baugebietes „Waldfish - Forstgarten“.

1.6. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



Grundlage für das Planverfahren

Entsprechend dem Regionalplan für Südwestthüringen wird Bad Salzungen dem Mittelzentrum zugeordnet. Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl 6/2014) soll sich die Entwicklung der Orte in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

„[...] Die Kernstädte der Mittelzentren sollen als attraktive Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkte gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Bei strukturellen Veränderungen im Rahmen der Stadtentwicklungsprozesse und zur Sicherung der regional bedeutsamen Funktionen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte sollen in den Mittelzentren die genannten örtlichen Besonderheiten und spezifischen Aufgabenfelder besonders berücksichtigt werden.

Bad Salzungen

- *Sicherung des Kur- und Bäderwesens in räumlicher Trennung von der gewerblichen Siedlungstätigkeit*
- *Erhöhung der Vielfalt im Bereich des Kur- und Bäderwesens*
- *besondere Situation der Stadt als Garnisonsstandort*

...

Wartburgkreis

- *Grundversorgungsbereich Bad Salzungen (Mittelzentrum) – Stadt Bad Salzungen sowie die Stadt Stadtlengsfeld und die Gemeinden Barchfeld, Frauensee, Immelborn, Leimbach, Merkers-Kieselbach, Moorgrund, Tiefenort [...]“¹*

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wurden innerörtliche Potentiale und die Verfügbarkeit von rechtskräftigen Bebauungsplänen geprüft.

Die Stadt Bad Salzungen verfügt gegenwärtig über keinen rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der ehemaligen Gemeinde Moorgrund der freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen kann.

Die Stadt Bad Salzungen ist bestrebt die Wohnbedingungen in dem ländlichen Bereich der Stadt zu verbessern.

Um die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen entschloss sich die Gemeinde Moorgrund, zum Zeitpunkt ihrer Eigenständigkeit, die Wohnbauflächen gemäß Geltungsbereich neu auszuweisen. In der Gemarkung Waldfisch ist diese entsprechende Fläche vorhanden, die durch eine geordnete städtebauliche Planung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann.

Bad Salzungen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen noch nicht enthalten.

¹ Regionalplan Südwestthüringen, Bekanntgabe der Genehmigungen 2011 und 2012



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert sich das Entwicklungsziel für das Plangebiet so, dass der Planbereich zukünftig als Wohngebiet (max. 3 Bauplätze) und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

„[...] Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln [...]“

Die Entwicklung des Plangebietes soll bedarfsorientiert erfolgen. Das heißt, die Bauflächen dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Bad Salzungen. Eine Bebauung der Flächen erfolgt nach Bedarf. Mit der Wahl der einzelnen kleinen Baufelder soll verhindert werden ein Mehrfamilienhaus auf der gesamten Fläche entstehen zu lassen.

1.7. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

In der Stadt Bad Salzungen, Gemarkung Waldfisch sind derzeit keine ausgewiesenen Wohnbauflächen verfügbar. Eine Bebauung kann nur über einzelne, schwer verfügbare Baulücken im Ort erfolgen. Die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen kann derzeit nicht realisiert werden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes (max. 3 Baugrundstücke) soll auf den Wohnflächenbedarf in der Stadt Bad Salzungen, Gemarkung Waldfisch reagiert werden.

Die räumliche Struktur soll so entwickelt werden, dass sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft förderlich ist. Um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, schließt sich das neu ausgewiesene Baugebiet an die vorhandene Siedlungseinheit mit bestehender Erschließungsanlage an.

Die Planung ist darauf ausgelegt, eine möglichst optimale Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, ohne dabei die Belange des Umweltschutzes zu vernachlässigen. Dazu ist die Schaffung attraktiver Einzelhäuser geplant.



Der Gemeinderat der Gemeinde Moorgrund hat am 26. 05. 2020 per Beschluss, für das Plangebiet, wie folgt bezeichnet, „Waldfisch - Forstgarten“ Gemarkung Waldfisch die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

- Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige bebaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst eine Fläche von ca. 7.900 m². Unter zugrunde legen der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht das einer Grundfläche nach § 19 BauNVO von 2.800 m². Damit liegt die mögliche Grundfläche weit unter der zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

Bereits aus der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist ersichtlich, dass die 10.000 m² Grundfläche nicht erreicht werden.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wurden eine frühzeitige Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung des Standortes.

Mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Wartburgkreis vom 02. Juli 2020 wurde die dargelegte Verfahrensweise bestätigt.

1.8. INTENTION DES PLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.



1.9. ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

2. WESENTLICHER PLANINHALT

2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung- ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278).

2.2. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

2.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche wird als Wohnstandort festgeschrieben. Der Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung kann als Wohngebiet definiert werden.

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO, wie z.B.

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,



(3) Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und von denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

Der Standort der Feuerwehr soll langfristig gesichert werden, deshalb wurde die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ getroffen.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf bedarf es nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkung auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung.

In der Bauleitplanung wurde die Grundflächenzahl der baulichen Anlage festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte geringgehalten wird.

Auf die zulässige Grundflächenzahl ist nicht nur die Fläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück anzurechnen, sondern auch die Flächen aller oberirdischen Bauwerke (Nebenanlagen) sowie befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten).

Die zulässige Geschossflächenzahl ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Die Grundflächen solcher Geschosse die nicht zu den Vollgeschossen zählen werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinn einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grundflächenzahl und Geschossigkeit für die Errichtung der Gebäude im Plangebietsbereich:



- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO spiegelt die bauliche Dichte der Grundstücke wider und berechnet sich aus der Summe der Geschossfläche geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes. Angerechnet auf die Geschossfläche werden aber Geschosse die als Vollgeschoss nach ThürBO gelten.

2.2.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufeld geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, welches durch eine Baugrenze begrenzt wird.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

2.2.4. HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

Würde auf eine Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchtigungen der Freiraum- und Wohnqualität nicht ausgeschlossen. Daher wird folgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

Die talseitige Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt 5,50 m.

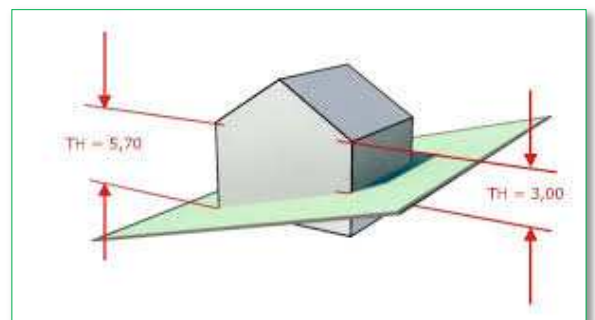
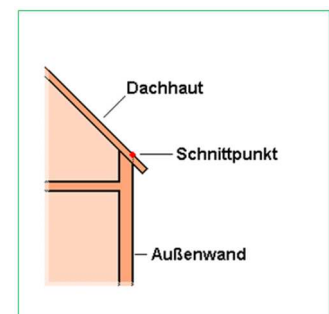


Abbildung 5 – Darstellung Traufhöhe - Beispiel

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche gemäß Höhenpunkt am eingetragenen Baufeld.



2.2.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wasser- gebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Beton- steine).

2.2.6. VERKEHRSFLÄCHE

Art der Ausführung der Verkehrsfläche soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen.

- Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche erschlossen.
- Es werden keine Gehwege angeordnet.
- Die Zu- und Abfahrt erfolgen über die Straßen Kesselstraße.

Beidseitig entlang der Fahrbahn empfiehlt es sich Rundborde anzuordnen, diese dienen gleichsam zur Wasserführung.

2.2.7. DENKMALSCHUTZ

In dem Planbereich sind keine Bodenfunde / Bodendenkmale bekannt.

2.3. VERKEHR

2.3.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Kesselstraße“.

2.4. VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

2.4.1. ABWASSERBESEITIGUNG

Der Standort befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutz- bzw. Vorhaltsgebieten.

Das Plangebiet ist trink – und abwasserseitig nicht erschlossen. Es ist eine Erschließungsplanung zu erstellen. Anschlusspunkte für die Erschließung befinden sich, in Abhängigkeit der Erschließungsplanung, in der Anliegerstraße. Die Planung und die Anschlusspunkte sind mit dem WVS abzustimmen. Die Erschließung obliegt der Stadt.



2.4.2. WASSERVERSORGUNG

Es gelten die gleichen Angaben wie in Punkt 5.4.1 Abwasserbeseitigung genannt.

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von mind. 2. Std. zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 nicht unterschreiten.

2.4.3. ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel der Überlandwerk Rhön.

Im Planbereich befinden sich keine Anlagen des Überlandwerk Rhön.

2.4.4. GASVERSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werraenergie.

2.4.5. TELEKOMMUNIKATION

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

2.4.6. ABFALLWIRTSCHAFT

Gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG werden altlastverdächtige Flächen in einer bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt geführten Verdachtsflächendatei erfasst.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Planungsgebiet keine Objekte in der Verdachtsflächendatei der TLU geführt. Vorliegende Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, in 07745 Jena, Prüssingstraße 25 mitzuteilen.

Während der Baudurchführung ist der Mutterboden zu sichern.

2.5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

Dachform und Dachneigung:

Für die Dächer von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von 0°-38° zulässig.

Auf die Festsetzung der Dachformen wird verzichtet.



Grünordnerische Maßnahmen

Für jedes Baugrundstück sind Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder 3 Obstbäume in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll einen Mindestabstand von 10 m x 10 m nicht unterschreiten.

Für Sträucher gilt die Qualität, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Der Mindestabstand sollte hier 1,50 m x 1,50 m nicht unterschreiten.

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu pflanzen (Es gilt § 40 BNatSchG). Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste

Arten Bäume I. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ulmus minor	Feldulme

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraste	Wildbirne

Arten Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Rotdorn

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.



2.6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.6.1. SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt im Schutzgebiet Naturpark Thüringer Wald.

2.6.2. ARCHÄOLOGIE

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege. Aus dem Plangebiet liegen bisher keine archäologischen Funde vor, es sind keine ortsfesten, sichtbaren Bodendenkmale bekannt.

2.6.3. GEOLOGIE

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.²

„[...] Geologie

Der Standort befindet sich östlich der Subrosionssenke Moorgrund am westlichen Ausstrich des Thüringer Waldes. Die östliche Umgebung ist Teil einer durch Ablaugung von Zechsteinsalzen im tiefen Untergrund entstandene Senke. Das Landschaftsbild wird hier geprägt durch den Übergang der Schichten des Zechsteins (Konglomerate, Kalk-, Tonsteine) zum Rotliegenden (Silit-Sandsteine bzw. Konglomerate).

Der Standort liegt im direkten Übergangsbereich dieser Schichtenfolge, welcher von geringmächtigen holozänen Abschwemmassen überlagert werden. Während im westlichen Teil die sandig, silitigen Konglomerate der Hauptkonglomerate der Eisenacher – Formation oberflächennah anstehen, werden diese im östlichen Teil des Standortes noch durch Konglomerate sowie Kalk – und Tonmergelsteine des Zechsteins überlagert.

Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung

Auf Grund der Verbreitung unterschiedlicher geologischer Einheiten, wird ein problemorientierte Baugrunderkundung empfohlen. [...]“

Um die Baugrundeigenschaften des Standortes lokal bewerten zu können, werden problemorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.³

² Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten

³ Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 02.10.2020



3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. UMWELT

„[...] Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und Ras – LP4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. ... Laut Luftbild, sind einzelne Großgehölze zu erkennen, die auch als Brutplatz für Vogelarten dienen können, daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde den Erhalt der Bäume. [...]“⁴

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

3.1. EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen theoretischen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanverfahrens befindet sich angrenzend an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Somit wird durch die hier vorliegende Planung ein geringer Eingriff vorbereitet.

(Der Eingriffs - Ausgleichsbewertung liegt die „Eingriffsreglung in Thüringen Bilanzierungsmodell“ zugrunde)

Eingriff						Ausgleich			
	Eingriffsfläche	Flächengröße	Biotoptyp	Bedeutungsstufen	Wertflächen-einheiten		Flächengröße	Bedeutungsstufen	Wertflächen-einheiten
	Flur.St.Nr	m ²					m ²		
A		B	C	D	E	F	G	H	I
	8/8	2.814							
	8/7	1.844							
	Geltungsbereich	4.658							
Davon Eingriff									
E 1	8/8 teilweise	1.125 (40% überbaubare GF)	Intensivgrünland	25	-28.140	Flurholzhecke	170	10 (Aufwertung) (Intensivgrünland 25+10 = 35)	1.700
						Obstbaum	1500 (18 Obstbäume) (1500/Baum)	15 (Aufwertung) (Intensivgrünland 25+10 = 35)	27.000
	Summe				-28.140				28.700

G:\DOC\5212-09\Begründung\Entwurf\Begründung..docx

⁴ Stellungnahme Landratsamt Wartburgkreis vom 14.09.2020



Auf der Grundstücksfläche im WA₁ bis WA₃ sind jeweils 3 Obstbäume, auf dem Grundstück der Feuerwehr 3 Obstbäume und auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Verkehrsfläche 6 Obstbäume zu pflanzen.

Alternativ ist anstatt von Obstbäumen die Pflanzung von Laubbäumen zulässig. Dann gilt das Verhältnis an Stelle eines Obstbaumes sind zwei Laubbäume zu pflanzen.

3.2. BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.



4. UMWELTBERICHT

4.1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN BZW. FESTSETZUNGEN UND ZIELE ÜBERGEORDNETER FACHPLANUNGEN UND GESETZE

4.1.1 REGIONALPLANUNG UND BAULEITPLANUNG

Umweltbezogene Zielstellungen der Bauleitplanung werden u.a. durch das BauGB vorgegeben.

So regelt § 1a des BauGB dass:

- mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll;
- zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung, die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen;
- die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen ist.

Neben diesen allgemein gehaltenen Zielstellungen enthalten folgende übergeordnete Planwerke bzw. folgende Fachplanungen Konkretisierungen der umweltbezogenen Zielstellungen:

- der Landesentwicklungsplan
- der Regionalplan Südwestthüringen
- das Regionale Entwicklungskonzept “Westlicher Thüringer Wald” sowie der Landschaftsplan für das Gebiet

Landesentwicklungsplan (LEP):

Der LEP legt Räume mit ökologisch besonders bedeutsamen Landschaften fest.

Gemäß LEP 2004 ist es die Zielstellung dieser Räume zu gewährleisten, indem:

- alle Schutzgüter gesichert werden,
- die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft zur Kulturlandschaftserhaltung beiträgt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bzw. wiederhergestellt und gepflegt wird

Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen:

Der RROP Südthüringen enthält Vorgaben oder Beschränkungen die zu beachten sind:

- Natur und Landschaft
- Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel
- Fremdenverkehr und Erholung
- regionale Grünzüge
- Landschaftsteile mit Bedeutung für den Biotopverbund.



Flächennutzungsplan:

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt für die Gemarkung Waldfisch nicht vor. Der Beschluss zur Erweiterung des Flächennutzungsplanes mit für das erweiterte Territorium der Stadt Bad Salzung ist Aufgabe in einer der nächsten Stadtratssitzungen in dieser Legislaturperiode.

4.1.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

Das Plangebiet grenzt an kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Im Plangebiet selbst liegen keine Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

4.1.3 BESTANDSANALYSE UND ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG MÖGLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen in Verbindung mit den planerischen Rahmenbedingungen, werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Gemäß Anlage 1 BauGB Nr. 3. Buchstabe a) ist im Umweltbericht als zusätzliche Angabe eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichtes von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

Die Methodik der Bestanderfassung des Umweltberichtes wird im Nachfolgenden beschrieben:

Die Beschreibung des Bestandes und die Bewertung der Umweltauswirkungen werden tabellarisch aufgelistet. Dabei wird zunächst, wo notwendig, eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse durchgeführt. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt dann auf der Grundlage der Bestandsanalyse in Verbindung mit den Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens. In einem letzten Schritt schließt sich dann die Bewertung der Umweltauswirkungen an, die durch das Vorhaben verursacht werden. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt mit folgender Abstufung:



- Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch (+++)
→ in der Regel erhebliche Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlich oder untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten
- Risiko/Beeinträchtigung hoch (++)
→ erhebliche Beeinträchtigung ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich normierter Grenz- oder Orientierungswerte
- Risiko/Beeinträchtigung mittel (+)
→ erhebliche Umweltauswirkung von Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering (o)
→ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung nicht vorhanden/keine (-)

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen wird nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“ vorgenommen.

4.1.4 SCHUTZGUT MENSCH

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine Grundstücksflächen die derzeit unbebaut sind und später zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand grenzen Flächen eines ehemaligen Sportplatzfläche an, die jedoch als solche nicht mehr genutzt wird. mit kleinteiliger Bebauung an die zu beplanenden Grundstücke an. Durch das Plangebiet führt eine Wegeparzelle die bereits als Erschließung genutzt wird. Alle anderen angrenzenden Flächen sind baulich geprägt.



Da es sich um kleine Privatflächen handelt, hat das Plangebiet keine Bedeutung für Erholung und Freizeit.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung der Wohnfunktion	Die Lage des Plangebietes am Ortsrand wirkt sich nicht negativ auf die Wohnnutzung aus. Es handelt sich um neu zu errichtende Wohngebäude. Durch die geplante Erweiterung wird es keine lärm- oder schadstoffbedingten Emissionen geben. Lediglich während der Bauphase wird es kurzfristig zu verkehrsbedingten Beeinträchtigungen kommen. In Bezug auf die an das Plangebiet angrenzende Bebauung sind durch die städtebauliche Neuordnung für die Wohnqualität Verbesserungen zu erwarten.	o
Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die überörtliche Erholungsnutzung.	-
Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen	Die Wohnbaugrundstücke sind unbebaut, die Fläche für den Gemeinbedarf sind durch die Nutzung der Feuerwehr geprägt. Von einer Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen ist nicht auszugehen. Die Grundstücke werden per Kaufvertrag in das Eigentum der Nutzer überführt.	-

4.1.5 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Zum Plangebiet liegen keine vegetationskundliche oder faunistische Bestandserfassungen vor.

Tiere:

Aus faunistischer Sicht hat das Gelände keine besondere Bedeutung.

Da die zu beplanende Fläche bewirtschaftet wurde, beschränkt sich das Vorhandensein der Tierwelt hauptsächlich auf die unversiegelten Flächen die keiner Bewirtschaftung unterliegen. Derartige Flächen sind aufgrund der Lage nicht im Plangebiet enthalten. Der hohe anthropogene Nutzungsdruck lässt keine besonders geschützten Tierarten zu erwarten.

Bei dem im westlichen Bereich, angrenzend an die Baugebietsfläche vorhandenem Grünland, handelt es sich um Intensivgrünland mäßig frischer Standorte. Auch hier sind keine gefährdeten oder potentiell gefährdeten Arten zu erwarten.

Pflanzen:

Aufgrund der Bewirtschaftung von Plangebietsflächen sind innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten zu erwarten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt zu verzeichnen sind.



Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Tiere und Pflanzen		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tier- und/oder Pflanzenarten	Es kommt es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen, da keine erheblichen Habitatzerstörungen stattfinden werden. Neuversiegelung werden über die Grundflächenzahl minimiert. Pflanzgebote im Plangebiet minimieren den Eingriff.	o
Zerschneidung/ Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen	Der Untersuchungsraum grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehende Bebauung an. Im Plangebiet befindet sich eine Wegeverbindung die als zukünftige Erschließung dienen soll. Es findet keine Zerschneidung wertvoller, zusammenhängender Lebensräume statt. Das Plangebiet gliedert sich an die vorhandene Verkehrsanlage an.	-

4.1.6 SCHUTZGUT BODEN

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

„[...] Geologie

Der Standort befindet sich östlich der Subrosionssenke Moorgrund am westlichen Ausstrich des Thüringer Waldes. Die östliche Umgebung ist Teil einer durch Ablaugung von Zechsteinsalzen im tiefen Untergrund entstandene Senke. Das Landschaftsbild wird hier geprägt durch den Übergang der Schichten des Zechsteins (Konglomerate, Kalk-, Tonsteine) zum Rotliegenden (Silit-Sandsteine bzw. Konglomerate).

Der Standort liegt im direkten Übergangsbereich dieser Schichtenfolge, welcher von geringmächtigen holozänen Abschwemmassen überlagert werden. Während im westlichen Teil die sandig, silitigen Konglomerate des der Hauptkonglomerate der Eisenacher – Formation oberflächennah anstehen, werden diese im östlichen Teil des Standortes noch durch Konglomerate sowie Kalk – und Tonmergelsteine des Zechsteins überlagert.

Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung

Auf Grund der Verbreitung unterschiedlicher geologischer Einheiten, wird ein problemorientierte Baugrunderkundung empfohlen. [...]“⁵

Durch die bereits erfolgte Nutzung des Plangebietes sind die Böden stark anthropogen überformt, dass von keinen natürlichen Bodengefüge mehr ausgegangen werden kann.

⁵ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 02.Juni 2020



Das Untersuchungsgebiet wurde bisher vorwiegend ackerbaulich genutzt, liegt derzeit jedoch in Erwartung der vorgesehenen Bebauung brach. Von einer Nitratbelastung des Bodens ist auszugehen. Die Fläche selbst weist eine leichte Hanglage nach Nord – Westen auf.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung	Durch die festgesetzte Grundfläche wird eine dauernde, teilweise Bodenversiegelung ermöglicht. (GRZ 0,4)	+
Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Erosion	Da es sich um leicht geneigtes Gelände handelt, ist die Gefahr von Bodenerosion gering.	o
Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	Eine Schadstoffbelastung des Bodens durch die Festsetzungen des B-Plans ist nicht gegeben.	-
sonstige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden	Altlasten und Altlasten in Form von Bodenkontaminationen sind im Plangebiet nicht bekannt, Verdachtsmomente liegen nicht vor.	-

4.1.7 SCHUTZGUT WASSER

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Es ist davon auszugehen, dass bereits in geringer Tiefe Grundwasser ansteht.

„[...] Hydrologie

Das Hauptwasserniveau befindet sich bei etwa 4 m unter Gelände. Die obere Schichtenfolge ist periodisch vernässt (Staunässe). [...]“⁶

Das Gefährdungspotential der Grundwasserqualität wird bei Siedlungsstandorten als mittel bis hoch eingestuft.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung des Grundwassers	Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten. Die geplante Baumaßnahme beschränkt sich auf die Errichtung von Wohngebäuden.	o
Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten	Wasserschutzgebiete sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.	-

⁶ Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 02.Juni 2020



4.1.8 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Bezüglich der Flächengröße ist eine klimatische Differenzierung nicht möglich, so dass bezogen auf den Bearbeitungsraum lediglich allgemeine Aussagen getroffen werden können.

Das Plangebiet liegt im Hinblick auf das Mesoklima zwischen Siedlungsklima mit überwiegend lockerer Bebauung und relativ geringer Bodenversiegelung und Offenlandklima.

Aufgrund der Kleinflächigkeit hat das Plangebiet als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet keine Bedeutung. Klimatische Sonderstandorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima/Luft		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung von Klimafunktionen	Durch diese Bauleitplanung sind keine Beeinträchtigungen der mesoklimatischen Funktionen zu erwarten.	-
Sonstige Beeinträchtigungen	Es sind keine sonstigen Beeinträchtigungen zu erwarten	-

4.1.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Das Plangebiet liegt im östlichen Bebauungszusammenhang von Waldfish. Das Plangebiet wird nach drei Seiten von vorhandenen Wohngebieten begrenzt.

Im Westen schließt sich die Freie Landschaft an.

Der Übergang zur offenen Landschaft mit Wiesen- und Weidennutzung kann weder für Sichtbeziehungen noch für die Erholung genutzt werden

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft		
Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen	Bewertung
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	Durch die geplante Nutzung der Baugebietsfläche für Wohngebäude wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an.	-
Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen	Es gibt keine großräumig relevanten Sichtbeziehungen.	-
Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes	Das Plangebiet befindet sich im Schutzgebiet Naturpark Thüringer Wald. Die Verbote nach § 4 der Verordnung über den Naturpark Thüringer Wald vom 27. Juni 2001 finden zu o.g. Maßnahme keine Anwendung. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.	-



4.1.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Es liegen keinerlei Hinweis für zu schützende Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

4.2 WECHSELWIRKUNGEN

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen wie folgt:

„Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind relevante Wechselwirkungen nicht erkennbar.

4.3 PROGNOSE ÜBER DIE UMWELTENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE) UND ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (GEMÄß ANLAGE 1 BAUGB 2.B UND 2.D)

Gemäß der Anlage zum BauGB Nr. 2 Buchstabe b) ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung darzustellen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich das Gebiet weiter intensiv genutzt. Die Begrünung würde nicht erfolgen.

Die Wohnbauflächen würden an anderen Stellen ausgewiesen, die zusätzlich eine Erschließung der Wohngebietsflächen zur Folge haben. Bei diesem Plangebiet ist eine teilversiegelte Erschließungsanlage vorhanden, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befindet. Zusätzliche Straßen und Wege zur Erschließung sind nicht notwendig.

4.4 DARSTELLUNG VON MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEMÄß ANLAGE BAUGB 2.C) UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen sind teilweise schon für die einzelnen Schutzgüter in den jeweiligen Unterkapiteln zu Kap. 4 beschrieben.

Weitergehende Anforderungen können sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14ff BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB) ergeben, die im Folgenden erläutert wird.



4.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 1 a BauGB ist u. a. der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung § 14 BNatSchG⁷). Aufgrund der Gebietsgröße von ca. 1,6 ha, die einer Änderung der Nutzungsart unterliegt, wird auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzung in die Planunterlage zum Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, Eingriffe zu vermeiden und zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die gemäß § 21 BNatSchG erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird nachfolgend erläutert.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden zum Teil Voraussetzungen geschaffen, die sich nachteilig auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken können. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Bodenversiegelungen:

Durch die geplante Bebauung werden Bodenversiegelungen durch Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten etc. in einer Größenordnung von maximal 40 % pro Baugrundstück vorgenommen, was sich auf den Boden- und Wasserhaushalt gering auswirkt. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Weiterverwendung zu sammeln.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes:

Die genutzte Freifläche wird teilweise versiegelt.

Zur Einbindung des Plangebietes wird die Anlage einer Feldhecke festgesetzt, die das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst.

Mittels dieses Pflanzgebotes kann relativ kurzfristig ein klarer und harmonischer Übergang geschaffen werden. Gleichzeitig erhält die nahezu baum- und strauchlose nähere Umgebung durch das zu schaffende Landschaftselement eine optische Aufwertung. Auf die Funktion einer solchen Hecke als Lebensraum für diverse Vögel, Kleinsäuger und Insekten muss nicht gesondert hingewiesen werden.

⁷ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),



4.6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen werden die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt:

Schutzgut „Boden“:

Als Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Bodenflächen erfolgen gezielte Begrünungsmaßnahmen im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundstücksgrenze ist mit einer Gehölzpflanzung zu versehen.

Schutzgut "Wasser":

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen wird die Neubildung von Grundwasser grundsätzlich vermindert.

4.7 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG

Durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nachzuweisen, dass die Eingriffe in ausreichendem Umfang im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden können. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Als Methodik für die Eingriffs - Ausgleichsbewertung liegt die „Eingriffsregelung in Thüringen Bilanzierungsmodell“ aus dem Jahr 2005 zugrunde (s. Begründung Pkt. 3.1).

4.8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DER BAULEITPLANUNG AUF DIE UMWELT

Nach den Ausführungen des Umweltberichtes sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht nur städtebaulich, sondern auch unter Umweltgesichtspunkten in diesem Bereich eine Verbesserung der Standortsituation ergeben.



4.9 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet wird aufgrund der bestehenden derzeitigen Vorbelastung nicht nachhaltig beinträchtigt.

Das durch Versiegelung betroffene Schutzgut Boden wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, 20. Oktober 2020

