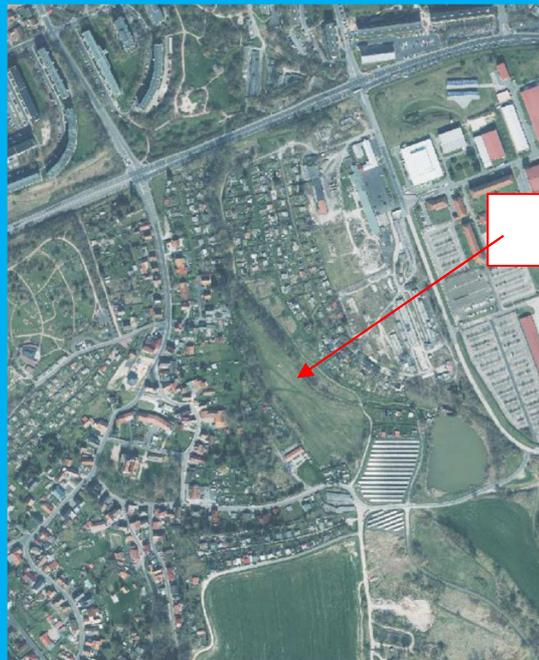


**Begründung
zur
Satzung über den**

**Bebauungsplan Nr. 71
Wohngebiet „Am Rehbach“**



Stadt Bad Salzungen

Stadt Bad Salzungen

Ratsstraße 2, 36433 Bad Salzungen

Telefon 03 69 5/ 6 71 170

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

07.10.2022

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

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	6
1.7.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	8
1.8.	INTENTION DES PLANES.....	9
1.9.	ZIELE DER PLANUNG	9
2.	WESENTLICHER PLANINHALT.....	10
2.1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	10
2.2.	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	10
2.2.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
2.2.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
2.2.3.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	13
2.2.4.	HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE	13
2.2.5.	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE.....	14
2.2.6.	VERKEHRSFLÄCHE	14
2.2.7.	DENKMALSCHUTZ	15
2.3.	VERKEHR	15
2.3.1.	ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ	15
2.3.2.	ERSCHLIEßUNGSSTRAßE	15
2.4.	VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG	15
2.4.1.	ABWASSERBESEITIGUNG	16
2.4.2.	WASSERVERSORGUNG.....	16
2.4.3.	ÄUßERE ERSCHLIEßUNG.....	17
2.4.4.	ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN.....	17
2.4.5.	GASVERSORGUNG.....	17
2.4.6.	TELEKOMMUNIKATION.....	17
2.4.7.	BODENSCHUTZ.....	17
2.5.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	18
2.5.1.	DACHFORM UND DACHNEIGUNG.....	18

2.5.2.	DACHEINDECKUNGEN.....	18
2.5.3.	DACHAUFBAU	19
2.5.4.	FASSADENGESTALTUNG.....	19
2.5.5.	EINFRIEDUNGEN	19
2.5.6.	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	19
2.6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	20
2.6.1.	SCHUTZGEBIETE	20
2.6.2.	ARCHÄOLOGIE.....	20
2.6.3.	GEOLOGIE.....	21
2.6.4.	IMMISSIONEN	22
2.6.5.	ALTBERGBAU.....	23
2.6.6.	REHBACH UND TEICHGRABEN	23
3.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	24
3.1.	UMWELT	24
3.2.	BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB.....	25
3.3.	VERFAHRENSABLAUF	25

- Anlage 1 SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE Nr. LG 107/2020 VOM 02.06.2021
- Anlage 2 EINZELFALLPRÜFUNG EINES VORHABENS GEM. ANLAGE 1 PKT. 5.4 THÜRUVPG I.V.M.
§7 UVPG UND ANLAGE 3 DES UVPG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „AM REHBACH“,
IN BAD SALZUNGEN OT WILDPRECHTRODA
- Anlage 3 ANTRAG AUF WASSERRECHTLICHE GENEHMIGUNG ZUR UMMERLEGUNG DES TEICH-
GRABENS
- Anlage 4 AUSZUG AUS DER BAUFLÄCHENANALYSE DER STADT BAD SALZUNGEN
- Anlage 5 AUSZUG LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

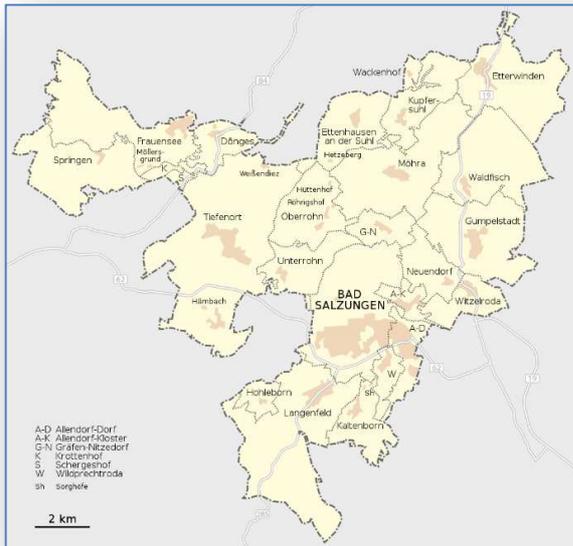
G:\DOC\3570-181\03 Planentwurf\Begründung\04 Satzung\Begründung.docx



1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

1.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Bad Salzungen liegt südlich von Eisenach im Westen Thüringens. Begrenzt wird Bad Salzungen durch den Fluß Werra, dem Thüringer Wald und der Rhön.



Bad Salzungen verfügt derzeit über ca. 23.177 Einwohner.

Erschlossen wird die Stadt Bad Salzungen zum einen durch die Bahnstrecke Eisenach–Lichtenfels. Sie führt von Eisenach über Meiningen nach Eisfeld.

Durch die Stadt führt die Bundesstraße 62 im Abschnitt Bad Hersfeld–Barchfeld. Über die B 62 ist die nahe gelegene Bundesstraße 19 (Eisenach–Meiningen–

Würzburg) zu erreichen.

Angrenzende Gemeinden der Stadt Bad Salzungen sind Dermbach, Weilar, Leimbach, die Krayenberggemeinde, Vacha, Werra-Suhl-Tal, Gerstungen, Ruhla, Bad Liebenstein und Barchfeld-Immelborn im Wartburgkreis sowie Breitung/Werra im Landkreis Schmalkalden-Meiningen.

1.2. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Kernstadt Bad Salzungen im Ortsteil Wildprechtroda. Das Plangebiet ist über die Straße „Querstraße“ erreichbar.

Gebietsprägend ist die Ortsbebauung als Umfeld des Plangebietes.



Abbildung 1 – Luftbild – Gemarkung Wildprechtroda



Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht verändert.

Mit dem Wohngebiet, das eine Fläche von ca. 1,4 ha (Brutto) umfasst, soll den regionalplanerischen Entwicklungszielen der Stadt Bad Salzungen entsprochen werden.

1.3. PLANGEBIET

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

Gemarkung *Wildprechtroda*, Flur 0:

Flurstücke Nr. 124/33, 124/34, 124/35, 124/36, 124/37 teilweise, 124/45, 124/60, 124/61, 124/66 teilweise, 125/10 (Weg),

Das Plangebiet umfasst ca. 14.484 m² Wohnbauflächen einschl. Erschließungsfläche. Es wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch Grünflächen und den Bachlauf „Rehbach“
- im Westen grenzt das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Bereich
- im Südosten durch eine Photovoltaik – Freiflächenanlage
- Im Nordosten durch eine Gartenanlage

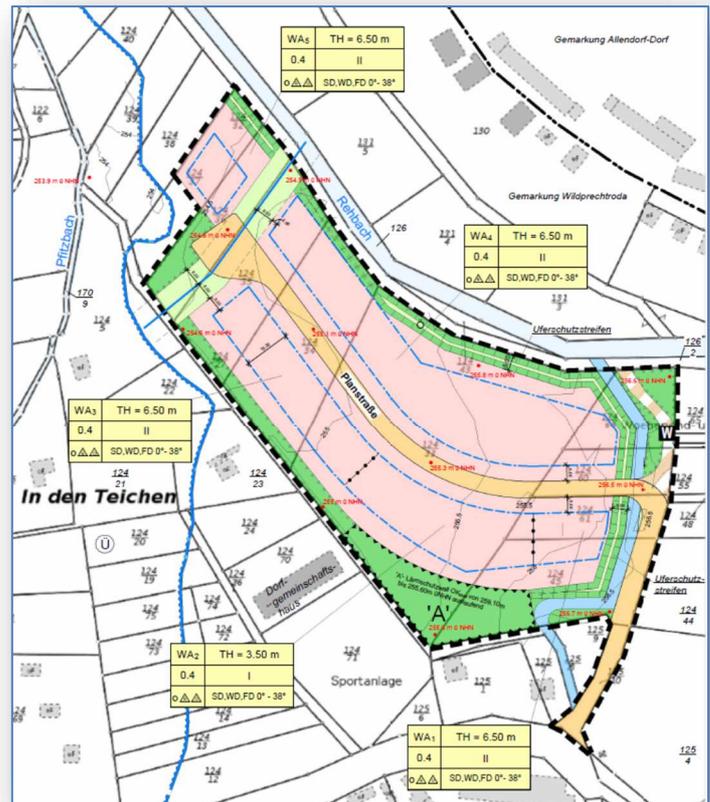


Abbildung 2- Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

1.5. REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES

Bauliche Nutzung



Die Grundstücke sind unbebaut. Sie werden derzeit als Grünland 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. Dies führte jedoch zu keinem positiven Ergebnis. Damit fiel die Entscheidung zur Beplanung und Erschließung des Baugebietes „Am Rehbach“.

1.6. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

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

Die Stadt Bad Salzungen verfügt gegenwärtig über keinen rechtskräftigen Bebauungsplan der freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen kann.

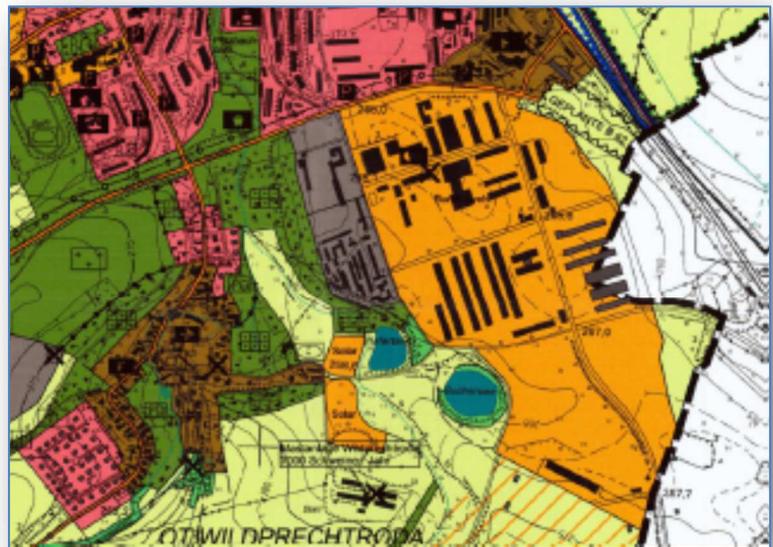


Abbildung 4 - Ausschnitt aus der 9. Änderung des FNP

Um der Prüfung der Bauflächenpotentiale im Rahmen der Bauleitplanungen gerecht zu werden, gab die Stadt Bad Salzungen eine Gesamtstädtische Bauflächenanalyse an einen unabhängigen Fachplaner in Auftrag. Der Auszug aus der Analyse liegt der Begründung unter Anlage 4 bei.

„[...] Stellt man nun die vorhandenen Baulandpotentiale und den zukünftigen Baulandbedarf gegenüber ergibt sich folgendes Bild:

Bezeichnung/ Kennziffer	Baulandpotential	Bedarf
Einfamilien- und Doppelhäuser	139	132 - 178
Mehrfamilienhäuser	60 - 70	92 - 124
	199 - 209	224 - 302

Gegenüberstellung Baulandpotential und Bedarf

Aus der Gegenüberstellung der vorhandenen Baulandpotentiale und dem zukünftigen Bedarf lässt sich ableiten, dass bei einer 100 % Verfügbarkeit aller Potentialflächen der im schlechtesten Fall prognostizierte Bedarf durch



die Stadt Bad Salzungen annähernd abgedeckt werden kann. Da dies jedoch sehr unwahrscheinlich ist ..., ergibt sich bereits ein Fehlbedarf an potentiellen Flächen für eine Wohnbebauung. Darüber hinaus kann auch davon ausgegangen werden, dass nicht alle Baulandpotentiale die dem Segment Einfamilien- und Doppelhausbebauung zugeordnet worden sind dafür genutzt werden. Einige Flächen davon eignen sich auch für eine Mehrfamilienhausbebauung. Kritischer wird die Ausgangssituation noch wenn man berücksichtigt, dass von 2011 - 2014 74 Wohnungen neu entstanden sind und dies mit den Zahlen aus der „Berechnung Wohnflächenbedarf nach Veränderung der Haushaltsstruktur“ vergleicht. Dort wurde für den Zeitraum bis 2020 ein Bedarf von 152 Wohnungen prognostiziert.

Dies stimmt nahezu mit der Entwicklung der Jahre 2011 - 2014 überein und stellt gleichzeitig die Obergrenze des prognostizierten Bedarfes dar. Daraus schlussfolgernd ergibt sich für die Stadt Bad Salzungen ein durchaus höherer Bedarf an potentiellen Wohnbauflächen, als bisher ausgewiesen. Die Potentiale dafür können sich in einer Größenordnung von bis zu 100 Wohnungen bewegen und sollten entsprechend, sowohl die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, als Mehrfamilienhäuser ermöglichen. [...]“¹

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

Um die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen entschloss sich die Stadt die Wohnbauflächen gemäß Geltungsbereich neu auszuweisen. In der Stadt Bad Salzungen ist diese 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 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert sich das Entwicklungsziel für das Plangebiet so, wie im FNP vorgesehen, dass der Planbereich zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden soll. Für den FNP wird mit Satzungsbeschluss die Berichtigung veranlasst (§13 a Abs. 2 Pkt.2).

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.“

¹ Auszug aus Begründung / Umweltbericht 6. Änderung Flächennutzungsplan Bad Salzungen - Stadt Bad Salzungen - Planungsbüro Kehrer & Horn GbR - Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung -



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 [...]“²

1.7. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

In der Stadt Bad Salzungen 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 soll auf den Wohnflächenbedarf in der Stadt Bad Salzungen 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 Stadtrat hat am 06.05.2020 per Beschluss, für das Plangebiet, wie folgt bezeichnet, „Am Rehbach“ in Bad Salzungen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren. Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige bebaubare Grundfläche im Sinne von § 19 „Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche“ BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt.

Nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB ist für die Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs.2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs.4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Unter Abzug der Erschließungsanlage und der Grundflächenzahl von 0,4 wird die Vorgabe nach § 13b BauGB entsprochen.

² Auszug BauGB



Grundfläche des Geltungsbereiches		14.848,00 m ²
abzüglich		
Erschließungsanlage		1.784,00 m ²
Grundfläche		13.064,00 m ²

- Der in Rede stehende Bebauungsplan erfüllt dabei die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13b BauGB, weil:
 - Es sich um die Schaffung von Wohnbauflächen (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes) in direktem Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage handelt,
 - im konkreten Planfall die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 10.000 m² gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB nicht überschritten wird:

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes:	14.848,00 m ²
davon Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA)	13.064,00 m ²
festgesetzte GRZ 0,4:	5.225,60 m ²

Daraus ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 BauNVO von 5.225,60 m². Damit liegt die mögliche Grundfläche weit unter der zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

- 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 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25 S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014, (GVBl. S. 49), geändert durch Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Stadt – u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. 87).

2.2. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Die Planung sieht ca. 16 Baugrundstücke vor. Die Grundstücke erhalten unterschiedliche Grundflächen, sodass auch der Bedarf an kleineren Wohnbebauungen möglich ist.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei ermöglichen die gewählten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Zur inneren Durchgrünung sind werden Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken getroffen und Grünflächen im Plangebiet festgesetzt.



2.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Standort wird zur Deckung des Wohnbedarfs als ein Wohngebiet entwickelt. Entsprechend den zugrundeliegenden Zielen der Planung werden die einzelnen Baufelder im Bebauungsplanbereich als „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Andere wohnverträgliche bzw. dem Wohnen ergänzende Nutzungen sind auf der Grundlage der Anwendung des § 13 b BauGB ausgeschlossen. Weiterhin ist die Zulässigkeit der ausnahmsweisen Nutzungen nicht Planungsziel und werden demzufolge ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung kann als Wohngebiet und Sondergebietwochenenhaus definiert werden.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist seitens der Stadt Bad Salzungen beabsichtigt. Die Festsetzung wird wie folgt begründet:

- Die Ortslage des Ortsteiles Wildprechtroda ist als Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Dabei ist das Wohngebiet angrenzend an das Plangebiet. Das Mischgebiet grenzt in kleinen Flächen an das Plangebiet an.

Der Planbereich wird im konkreten :

- durch eine bestandsgeschützten Wohnnutzung begrenzt;
- durch die kommunale Straße „Querstrass“ erschlossen;

Und durch Wochenendhäuser begrenzt die teilweise zur zeitweisen Wohnnutzung dienen.

Im festgesetztem Plangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,

allgemein zulässig.

Um eine hohe Aufenthaltsqualität im Planbereich zu sichern und die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung innerhalb der Bauflächen zu minimieren, sowie die Grundlagen des § 13 b BauGB umzusetzen, werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wie

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Als Dorfgemeinschaftshaus bereits angrenzend an das Plangebiet vorhanden)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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.

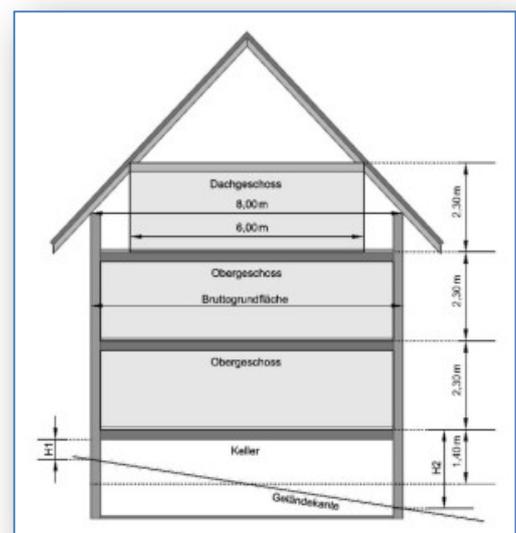
In der Bauleitplanung wurde die Grundflächenzahl der baulichen Anlage festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte geringgehalten wird.

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 Grundflächenzahl wird als Obergrenze mit (GRZ) = 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO ist für Nebenanlagen zulässig. Carports und Garage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl sowie einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen werden den Bauherren in ausreichendem Umfang die Möglichkeiten zur Versiegelung eingeräumt. 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 Geschossigkeit für die Errichtung der Gebäude im Plangebietsbereich:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I/II

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit römischen Zahlen angegeben. „II“ bedeutet das Gebäude auf dem Grundstück maximal zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach ThürBO Vollgeschosse sind.

Alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben gelten als Vollgeschosse.

2.2.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet. Mit der Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise soll auf den Aspekt der reduzierten Bodenversiegelung und damit des Bodenschutzes reagiert werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll der "Geschosswohnungsbau zur Vermietung" verhindert werden und das Plangebiet auf längere Zeit für bauwillige, junge Familien aus der Stadt Bad Salzungen zur Verfügung stehen.

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 in Abhängigkeit des Baufeldes 3,50 m oder 6,50 m.

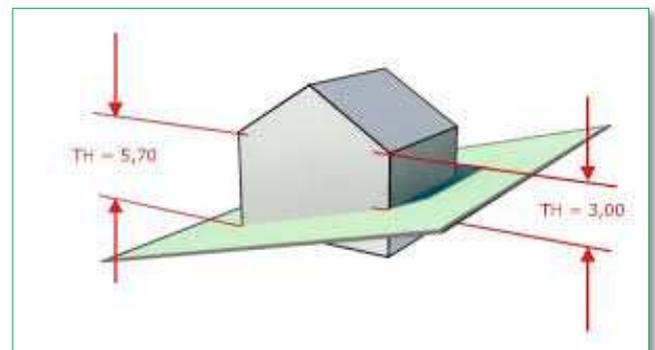
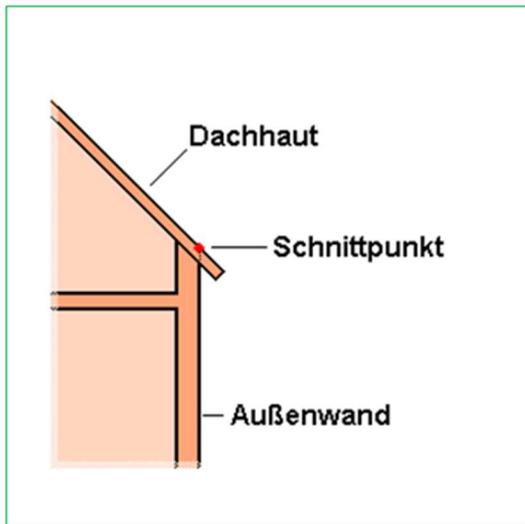


Abbildung 5 – Darstellung Traufhöhe - Beispiel



Die unterschiedlichen Höhenlagen ergeben sich aus der gültigen Schallimmissionsprognose Nr. LG 107/2020 vom 02.06.2021.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche gemäß Höhen-



punkt am eingetragenen Baufeld.

Um eine Sicherheit für die Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen, wurde der unterer Bezugspunkt für die Höhenentwicklung bestimmt und in der Planzeichnung vermerkt. Maßgebend ist jeweils der zur Mitte der Außenwand des Gebäudes nächstgelegene Höhenpunkt.

2.2.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine).

2.2.6. VERKEHRSFLÄCHE

Für die Zufahrt zum Plangebiet wird ein bestehender Weg, abzweigend von der Querstraße genutzt, und wird über eine neue Erschließungsanlage, die mit einem Wendehammer endet weiter ausgebaut.

Über eine Grünfläche können hinterliegende Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich erreicht werden.

Bei den geplanten Straßen handelt es sich um eine Erschließungsstraßen ohne Durchgangsverkehr. Die Gestaltung der als Mischfunktion geplant. Für die Fahrbahn wird eine Asphaltierung von ca. 5,00 m breite empfohlen.

Innerhalb des Gebietes sind keine öffentlichen Stellplätze geplant. Alle notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.



Der Weg zu dem östlich angrenzenden Grundstück bleibt unverändert bestehen.

Art der Ausführung der Verkehrsfläche soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen.

- Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche erschlossen.
- Es werden keine Gehwege angeordnet.

Beidseitig entlang der Fahrbahn ist geplant 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 „Querstraße“, abzweigend von der „Geschwister-Scholl-Straße“.

2.3.2. ERSCHLIEßUNGSSTRAßE

Bei der Planung ist die erforderliche Breite der Straße zur Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den gesetzlichen Mindestanforderungen nach RAST 06 für die Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Ein Wendehammer ist auf Grund der Länge der Erschließungsanlage erforderlich.

Die Anforderungen an Straßen, bezüglich der Abfallentsorgung, sind auch in der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) geregelt.

2.4. VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

Das Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Anfallendes Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann in Zisternen auf den jeweiligen Grundstücken eingeleitet werden.



Befestigte Flächen sind zum Schutzes des Bodens auf ein Minimum zu beschränken. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollen Flächen, wie Stellplätze und Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, hergestellt werden.

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 der Anliegerstraße „Querstraße“ (124/36 und 124/35 am Schacht W25). Die Planung und die Anschlusspunkte sind mit dem WVS abzustimmen. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt an die zentrale Kläranlage Bad Salzungen.

Bei der Erschließungsplanung ist das anfallende Außengebietswasser zu bedenken. Details sind in der Erschließungsplanung und den Durchführungsvertrag zu benennen.

2.4.2. WASSERVERSORGUNG

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

Ausgehend von der äußeren Erschließungsanlage ist die Herstellung der inneren Erschließungsanlage mit den dazugehörigen Grundstücksanschlüssen erforderlich. Die Grundstücksanschlussleitungen müssen in einem DIN-gerechten Wasserzählerschacht bis zur Grundstücksgrenze geführt werden.

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. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse.

Der Lageplan mit Darstellung des Löschwasserdargebotes ist als Anlage 5 der Begründung beigefügt.



2.4.3. ÄUßERE ERSCHLIEßUNG

„[...] Zur Herstellung der äußeren Erschließung, ist ausgehend vom Anschlusspunkt an das öffentliche Trinkwassernetz an der Versorgungsleitung DN 150 im Bereich des Weges Flurstück 186 in ca. 70 m Entfernung bis zur geplanten Zufahrtsstraße des Wohngebietes erforderlich ..

... Im Bereich der Flurstücke 135/36 und 135/35 verläuft der Abwasserhauptsammler DN 700 in Richtung Pfitzbachpark Bad Salzungen. Zur abwasserseitigen Erschließung, ist die Errichtung eines Trennsystems erforderlich. Die Schmutzwasserableitung der Grundstücke kann direkt an den v.g. Hauptsammler erfolgen und die Oberflächenentwässerung der Grundstücke sowie der Straßenentwässerung sollte direkt den vorhandenen Vorfluter "Rehbach" zur Ableitung zugeführt werden. Die von den geplanten Vorhaben anfallenden Schmutzwässer werden direkt der der Zentralen Kläranlage Bad Salzungen zur Behandlung zugeführt. [...]“³

2.4.4. ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel und eine vorhandene Niederspannungsfreileitung.

Die stromseitige Erschließung durch die Werraenergie GmbH ist möglich.

2.4.5. GASVERSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werraenergie. Eine Erschließung ist im Bedarfsfalle möglich.

2.4.6. TELEKOMMUNIKATION

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

2.4.7. BODENSCHUTZ

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 Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena mitzuteilen.

Bei der Bewegung von Bodenmaterial ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Das anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem

³ WVS Bad Salzungen Stellungnahme vom 01.03.2021



Unterboden aufzunehmen und einer Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme (Massenausgleich) zuzuführen. Für die fachgerechte Zwischenlagerung von Mutterböden sind die Anforderungen der DIN 18915 und 19731 zu berücksichtigen.

Anfallender Aushub, der als Boden anzusprechen ist und keine organoleptischen Auffälligkeiten und Beimengungen hat, soll nach Möglichkeit vor Ort wiederverwendet werden. Eine Verwertung des Erdaushubs am Ort des Eingriffs entspricht dem Vermeidungsgebot nach DIN 19731.

Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen ist ebenfalls vor möglichen Einträgen zu schützen.

Werden bei der Ausführung des Vorhabens schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, ist gem. § 2 ThürBodSchG das Umweltamt des Wartburgkreises umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

2.5.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Für die Dächer von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von 15°-38° zulässig.

2.5.2. DACHEINDECKUNGEN

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild, auch in der Fernwirkung, werden Regelungen zur Farbgebung von Dacheindeckungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 15° (Haupt- und Nebengebäude) sind unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformartige Platteneindeckungen in einem Rotton, Brauntönen oder Anthrazitton / Schwarzton zulässig. Abweichend davon sind auch begrünte Dächer zugelassen.

Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.



2.5.3. DACHAUFBAU

Die Breite von Gauben / Zwerchhäusern wird auf max. 4 Sparrenfelder begrenzt. Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m voneinander haben. Der Abstand zwischen dem oberen Ansatz der Gaube und dem First muss mindestens 3 Ziegelreihen betragen. Zwischen der Trauflinie und dem unteren Ansatz der Dachgaube müssen mindestens 3 Ziegelreihen liegen. Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf 70% der gemittelten Länge von First und Traufe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.

2.5.4. FASSADENGESTALTUNG

Unzulässig sind glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne an den Außenwänden.

2.5.5. EINFRIEDUNGEN

Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,50m begrenzt. Freistehende Maschendrahtzäune sind auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstücks nicht zulässig.

2.5.6. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN

Auf den Grundstücken sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Je angefangene 110 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Obstbaum in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 10 -12 cm zu pflanzen.
- Auf dem Lärmschutzwall sind durch den Investor standortgerechte, gebietsheimische Sträucher (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, 1 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm) zu pflanzen.
- Für die Flurholzhecke sind naturnahen, standortgerechten, gebietsheimischen Feldgehölz, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, 1 x verpflanzt, Höhe mind. 60-100 cm und zusätzlich alle 10 m ein hochstämmiger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm zu pflanzen.



- Der naturnahen Grabenausbaus hat mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen zu erfolgen

Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen auf die Umwelt sind unerheblich. Grundsätzlich sind nur gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer und den Investor spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

„[...] Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Der vorhandene Aufwuchs an Gehölzen ist nach Möglichkeit im Rahmen der Planungen zu erhalten. Laut Luftbild sind einzelne Großbäume zu erkennen, die auch als Brutplatz für Vogelarten dienen können, daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde den Erhalt der Bäume.[...]“⁴

2.6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.6.1. SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Weitere gesetzlich festgelegte Hochwasserschutzmaßnahmen sind auf den Grundstücken nicht bekannt. Gemäß § 29 ThürWG beträgt der Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile fünf Meter. Dieser Abstand wurde an allen Stellen des Plangebietes eingehalten. Das geplante Baufeld befindet sich in einem weit größeren Abstand zum Gewässer.

2.6.2. ARCHÄOLOGIE

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

Die Termine für den Beginn der Erschließungsmaßnahmen und/oder zur Errichtung der Wohngebäude sind mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege und

⁴ Stellungnahme des LRA WAK



Archäologie anzuzeigen, um eine archäologische Begleitung der Arbeiten planen und durchführen zu können.

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.⁵

„[...]Geologie/Rohstoffgeologie

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Großerdfalls Burgsee, ca. 100 m westlich des wassergefüllten Erdfalls Haferteich zwischen den Vorflutern Pfitzbach und Haferbach. Geologisch stehen im Untergrund die geschichteten Sand- und Tonsteine des Unteren Buntsandsteins (Calvörde-F.) sowie die Sulfate, Karbonate und Salinargesteine des Zechsteins an. Überlagernd finden sich geringmächtige, fluviatil gebildete Ablagerungen (sandige, siltige, bis tonige Auesedimente) des Holozäns.

Das Gebiet befindet sich im Bereich des aktiven Salzhangs, einer Ablaugungsfläche für Salzgesteine im Untergrund. Die aktive Zone dieses Salzhangs gibt sich in der weiteren Umgebung durch Spaltenbildung in den anstehenden Sandsteinen, durch Erdfälle (Haferteich) und in bebauten Gebieten ggf. durch Gebäudeschäden (Risse) zu erkennen. Ob in Zukunft noch subrosionsbedingte Oberflächenveränderungen eintreten werden, ist gegenwärtig nicht eindeutig abschätzbar. In Anbetracht der verhältnismäßig geringen Tiefenlage des Subrosionshorizontes (ca. 130 bis 150 m unter Gelände) und der oben erwähnten Phänomene, können solche Veränderungen an der Erdoberfläche aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Das Grundwasser befindet sich in der Umgebung des Standortes oberflächennah bei ca. 2 bis 6 m unter Gelände. Hauptgrundwasserleiter ist der Untere Buntsandstein, welcher mit dem Lockergesteinsgrundwasserleiter in Verbindung steht, bzw. das verkarstete Leinekarbonat des Zechsteins. Das Grundwasser im Plattendolomit ist gespannt.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Das o. g. Plangebiet liegt in einer Region in der Subrosionserscheinungen, wie Erdfälle oder -senken auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind. Erdfälle bzw. -senken sind im näheren Umfeld bekannt. Vor Durchführung der geplanten Maßnahme wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des TLUBN einzuholen, da dort im Subrosionskataster des FIS Georisiko alle zurzeit dem TLUBN bekannten Subrosionserscheinungen erfasst sind.

Hinweise

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse

⁵ Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten



(Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse bohrarchiv@tlubn.thueringen.de zur Verfügung.

Rechtliche Grundlage ist das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz GeolDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter <http://www.infogeo.de> online recherchiert werden. [...]“

2.6.4. IMMISSIONEN

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus des Ortsteils Wildprechtroda. Um etwaige Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch emittierende Anlagen bewerten zu können, wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger GbR, Eisenach erstellt.

Die Schallimmissionsprognose Nr. LG 107/2020 vom 02.06.2021 ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Folgende Situationen wurden in der Prognose betrachtet und ausgewertet.

- Schallimmissionen durch Dorfgemeinschaftshaus (DGH)
- Schallimmissionen durch Festzelt
- Schallimmissionen durch Moto-Cross-Anlage
- Schallimmissionen durch Schießstand – Untersorghof
- Emissionsansatz für Pkw-Parkplatz – DGH
- Emissionen durch Kommunikationsgeräusche – Festzelt
- kurzzeitige Geräuschspitzen

Wie aus der Schallimmissions-Prognose ersichtlich, sind durch die Moto-Cross-Anlage und den Schießstand keine relevanten Schallimmissionen zu erwarten.



Auch die Berechnung der kurzzeitigen Geräuschspitzen zeigen, dass keine Überschreitungen der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten sind.

Die detaillierten Ergebnisse sind der Zusammenfassung der Prognose zu entnehmen.

„[...]Festlegungen zum Schallschutz im Plangebiet

- Südlich und südwestlich des Plangebietes ist eine Lärmschutzanlage (Wall/Wand, oder Kombination aus beidem) mit einer Höhe von 3,5 m über Gelände und einer Länge von 75 m vor Realisierung der Wohnbebauung zu errichten, gemäß dem Lageplan im Rechenmodell in Anlage 4 der Prognose.
- Die Bebauung im Plangebiet erfolgt maximal 2-geschossig (ohne Dachausbau) oder 1-geschossig mit Dachausbau
- In dem gekennzeichneten Bereich in Anlage 8 ist nur eine 1-geschossige Bebauung (Bungalow) zu realisieren, auf den östlich und westlich direkt angrenzenden Parzellen sind die Fenster von zur Nachtzeit genutzten schutzwürdigen Räume gemäß Angaben in Anlage 8 auszurichten.
- Es ergeben sich zwar durch tägliche Lärmeinwirkungen keine besonderen Anforderungen zum Schallschutz gegen Außenlärm, aber auf Grund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Dorfgemeinschaftshauses wird trotzdem aus Gründen der Lärmvorsorge im gesamten Plangebiet die Berücksichtigung des Lärmpegelbereiches III empfohlen. [...]⁶

2.6.5. ALTBERGBAU

„[...] Das o. g. Vorhaben liegt in der Bewilligung (Sole) „Bad Salzungen“, deren Inhaberin die Kur und Touristikunternehmen der Stadt Bad Salzungen Anstalt des öffentlichen Rechts, Flößrasen 1 in 36433 Bad Salzungen ist. In diesem Bereich sind keine Bohrungen oder Anlagenteile des Eigentümers vorhanden. Das o. g. Aufsuchungs- und Gewinnungsrecht ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf das Planvorhaben. Weitere Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.[...]“⁷

2.6.6. REHBACH UND TEICHGRABEN

Im Rahmen der Gewässerausbaumaßnahme soll die Umverlegung des Teichgrabens erfolgen. Dieser mündet zukünftig in die Rehbach. Die Rehbach ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18 ausgewiesen, mit der Wertstufe „untere Erfassungsgrenze“. Die geplante Lage des Gewässers ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Planunterlage zum Gewässerausbau ist als Anlage 3 der Begründung beigelegt. Die

⁶ Schallimmissionsprognose Nr. LG 107/2020 vom 02.06.2021

⁷ Stellungnahme TLUNB



Genehmigung der Umverlegung obliegt der Wasserbehörde und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. UMWELT

Laut dem elektronischen Fachinformationssystem LINFOS sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG kartiert.

Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß §13 BauGB wird von einer Umweltprüfung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach ThürUVPG ist für die neu zu errichtende Straße eine Einzelfallprüfung erforderlich. Diese wurde durch die IHU GmbH Bad Salzungen erstellt und ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Anwendung des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren. Danach ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Diese Befreiung ist möglich, wenn die Naturschutzbelange nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Prüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVPG darstellt, ist die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn:

- die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m² liegt.
- Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt.

Der Bebauungsplan „Am Rehbach“ weist gemäß Punkt 1.7 der Begründung, unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl, eine überbaubare Grundstücksfläche von 5.225,60 m² auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht.



3.2. BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB

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

3.3. VERFAHRENSABLAUF

13.02.2020	Aufstellungsbeschluss
24.11.2021	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
16.01.2022	Bekanntmachung der Offenlegung
27.01.2022 – 08.03.2022	Offenlage der Entwurfsunterlagen
01.06.2022	Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
	Bekanntmachung der Offenlegung
11.07.2022 – 17.08.2022	Offenlage der Entwurfsunterlagen
	Abwägung
	Satzungsbeschluss

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

Bad Salzungen, 07.10.2022

