

# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „Hutweide / Jagdrasen“**

Stadt Bad Salzungen

**Aufhebungsverfahren**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung**



# **BEGRÜNDUNG**

## **Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „Hutweide / Jagdrasen“**

Stadt Bad Salzungen

**Aufhebungsverfahren**

*Auftraggeber:*

**Stadt Bad Salzungen**

Ratsstraße 2

36433 Bad Salzungen

*Auftragnehmer:*

**kehrer planung**

**Nico Kehrer**

*Freier Architekt*

Platz der Deutschen Einheit 4

98527 Suhl

☎ 03681 / 35272-0

📠 03681 / 35272-34

[www.keplan.de](http://www.keplan.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing.-Arch. J.-U. Kehrer

Dipl.-Ing. S. Posern

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>0. Gesetzliche Grundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Flächennutzungsplan	
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
4.1    Geografische Lage und Topografie	
4.2    Naturräumliche Verhältnisse	
4.3    Schutzgebiete / Biotope	
4.4    Denkmalschutz	
4.5    Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6    Verkehr	
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
5.1    Aufhebungsverfahren	
5.2    zukünftige Nutzung	
<b>6. Grünordnung</b> .....	<b>10</b>

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
8. **Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
15. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung

# 1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „Hutweide / Jagdrasen“, aus dem Jahr 1997, befindet sich im Ortsteil Etterwinden. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig (Genehmigung 02. Juni 1997 – AZ.: 210-4621.20-SLZ-094).

Das Baugebiet ist bis auf einzelne Grundstücke fast vollständig realisiert. Die Realisierung erfolgte nicht konsequent auf der Basis des Bebauungsplanes (z.B. abgeänderte Verkehrsführung). Eine Bebauungsplanänderung soll nicht erfolgen, da die Bauvorhaben inzwischen ohne Änderung des Bebauungsplans realisiert wurden.

Damit hat sich das Gebiet zu einem faktischen Innenbereichsgebiet nach § 34 BauGB entwickelt.

Die Stadt Bad Salzungen möchte deshalb das Bauleitplanverfahren nicht weiter vorantreiben, sondern den Bebauungsplan aufheben.

Noch freie Bauplätze sind, nach Auffassung der Stadt Bad Salzungen, dann nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 ist in der Abbildung 1 dargestellt.

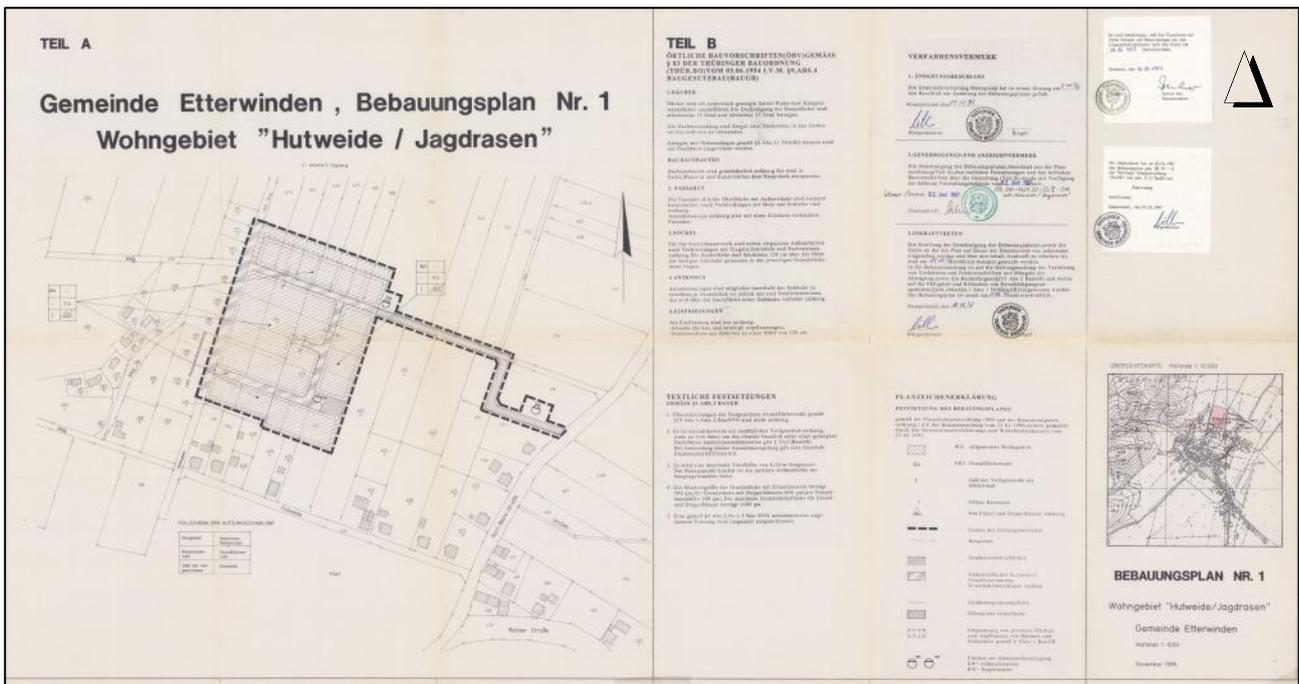


Abbildung 1: Auszug aus Bebauungsplan „Hutweide / Jagdrasen“ (Quelle: BAUAMT BAD SALZUNGEN)

# 2. Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Abbildung 2; schwarz gestrichelt) hat eine Größe von ca. 1,72 ha (siehe Abbildung 2)





Abbildung 3: Auszug aus dem RP Südwestthüringen mit Standortkennzeichnung des Bebauungsplanes (roter Pfeil)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Salzungen gibt es einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Ortsteil Etterwinden ist noch nicht in den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen integriert. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und soll aufgehoben werden.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Etterwinden. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 360 m und 388 m ü. NHN und fällt von West nach Ost ab.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Luftbild mit Gebäudenachtrag innerhalb Geltungsbereiches (graue Symbole) auf DOP [Quelle: TLBG ©]



Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. das Errichten, die Erweiterung und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser) in Schutzzone III eine geringe Gefährdung darstellt, siehe Tabelle 1 Nr. 2.2.

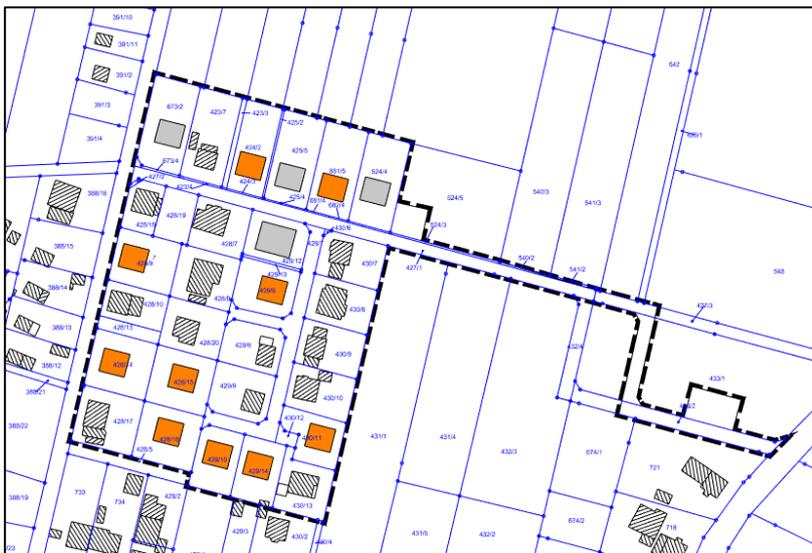
Hinsichtlich zukünftiger Verfahren nach § 34 BauGB wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die zuständige untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten i. V. m. ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen abgelehnt. Im Übrigen gilt auch das Verbot zur Errichtung von gewerblichen Anlagen mit Erdwärmesonden nach § 49 Abs. 2 Nr. 4 AwSV.

#### 4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

#### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

18 Grundstücke sind bereits innerhalb des Geltungsbereiches bebaut. Es befinden sich noch 10 freie Bauplätze im Planbereich, die alle nach § 34 BauGB bebaubar sind (vgl. Abbildung 7).



**Abbildung 7:** Plangebiet mit Gebäudenachtrag (graue Vierecke) und Baulücken (rote Vierecke) innerhalb Geltungsbereiches auf DOP [Quelle: TLBG ©]

#### 4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Die Hauptanbindung des Baugebiets erfolgt an die B 19 im Osten des Plangebietes (vgl. Abbildung 8 – Verkehrsflächen gelb dargestellt).

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Aufhebungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „Hutweide / Jagdrasen“, wird mit diesem Planverfahren aufgehoben. Damit entfallen die Festsetzungen des Ursprungsplans. Der Bereich ist dann als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten. Die Erschließung der verbleibenden Baulücken ist gewährleistet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die ausgebaute Straße nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans übereinstimmt (vgl. 8 Abbildung).

