

**Begründung
zur
Satzung über den**

**Bebauungsplan Nr. 70
Wohngebiet „An der Alten Schule“
in Ettenhausen an der Suhl**



Plangebiet

Begründung

Stadt Bad Salzungen

Ratsstr. 2, 36433 Bad Salzungen

Telefon 03 69 5/ 671-611

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

03.08.2022

Telefon 03695/ 69290

INHALT

1.	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2.	DAS PLANGEBIET	4
2.1.	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES.....	4
2.2.	GELTUNGSBEREICH	5
2.3.	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
2.4.	REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES	5
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.2.	GRUNDLAGE FÜR DAS PLANVERFAHREN -RAUMORDNUNG.....	7
3.3.	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	7
3.4.	INTENTION DES PLANES	11
4.	WESENTLICHER PLANINHALT	11
4.1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
4.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
4.3.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
4.4.	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	13
4.5.	HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE.....	13
4.6.	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE	14
4.7.	VERKEHRSFLÄCHE	14
4.8.	IMMISSIONSSCHUTZ	14
4.9.	DENKMALSCHUTZ	14
4.10.	VERKEHR.....	15
4.10.1.	ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ.....	15
4.10.2.	BAHNVERKEHR	15
4.11.	ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSORGUNGSANLAGEN	16
4.11.1.	ABWASSERBESEITIGUNG.....	16
4.11.2.	WASSERVERSORGUNG	16
4.11.3.	ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN	16
4.11.4.	GASVERSORGUNG.....	17
4.11.5.	TELEKOMMUNIKATION	17
4.11.6.	ABFALLWIRTSCHAFT.....	17
4.11.7.	BELANGE DES BODENSCHUTZES	18
4.12.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	18

4.13.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	19
4.13.1.	SCHUTZGEBIETE	19
4.13.2.	ARCHÄOLOGIE	19
4.13.3.	GEOLOGIE.....	20
4.13.4.	BELANGE DES BERGBAUS/ALTBERGBAU.....	21
4.13.5.	IMMISSIONEN	21
5.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
5.1.	UMWELT.....	21
5.2.	EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	22
5.3.	BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB.....	22

ANLAGE 1	GESAMTSTÄDTISCHEN BAUFLÄCHENPOTENTIALANALYSE
ANLAGE 2	UVP – VORPRÜFUNG – STRAßE
ANLAGE 3	SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE



1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

1.1. PLANUNGSGEGENSTAND

Ettenhausen an der Suhl liegt im nördlichen Teil der Kreisstadt Bad Salzungen. Das Plangebiet selbst, befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortes Ettenhausen.

Erreichbar ist das Plangebiet über die Straße „An der Alten Schule“. Tangiert wird das Plangebiet außerdem durch die Weststraße und die Bahnlinie Eisenach – Meiningen.

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. 0,71 ha (Brutto) umfasst, soll den regionalplanerischen Entwicklungszielen entsprochen werden.



Abbildung 1 - Luftbild

2. DAS PLANGEBIET

2.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

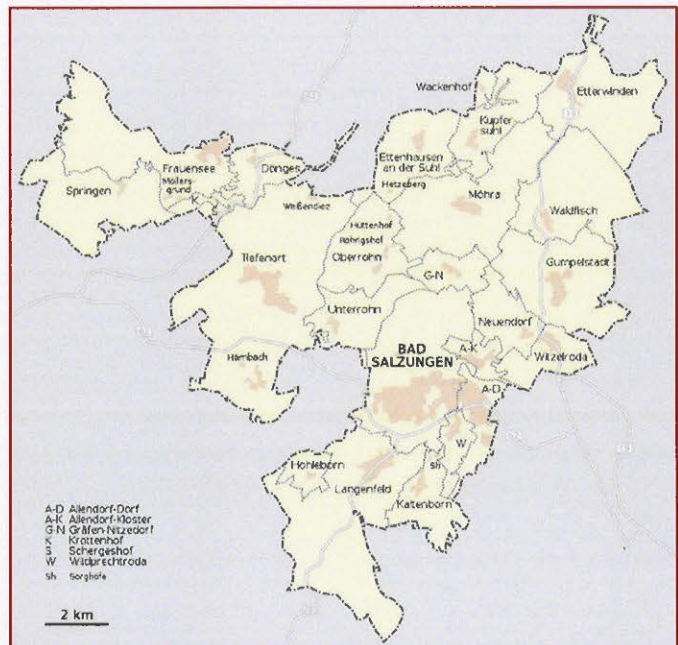
Ettenhausen an der Suhl ist seit Juli 2018 ein Ortsteil der Stadt Bad Salzungen und liegt etwa 10 Kilometer nördlich der Kernstadt, am Fuße des Thüringer Waldes im Suhlthal. Zu Ettenhausen gehört die Kleinsiedlung Hetzeberg.

Die Kernstadt Bad Salzungen liegt südlich von Eisenach zwischen dem Thüringer Wald und der Rhön.

Durch Ettenhausen an der Suhl verläuft die Kreisstraße K 9, die Marksuhl mit Etterwinden

verbindet und die Landesstraße 1023 im Abschnitt Marksuhl – Möhra – Waldfisch.

Bad Salzungen hat derzeit ca. 23.000 Einwohner. Der Ortsteil Ettenhausen an der Suhl ca. 400 Einwohner.



2.2. GELTUNGSBEREICH

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

Gemarkung 1816 Ettenhausen an der Suhl:

- 103/28 teilweise
- 102/1
- 105
- 106/1 teilweise

Er wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße „Weststraße“
- im Süd-Westen durch die Bahnlinie Eisenach – Lichtenfels /Meiningen – Strecke 6311
- im Süden durch Grünflächen und im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung/ Gärten

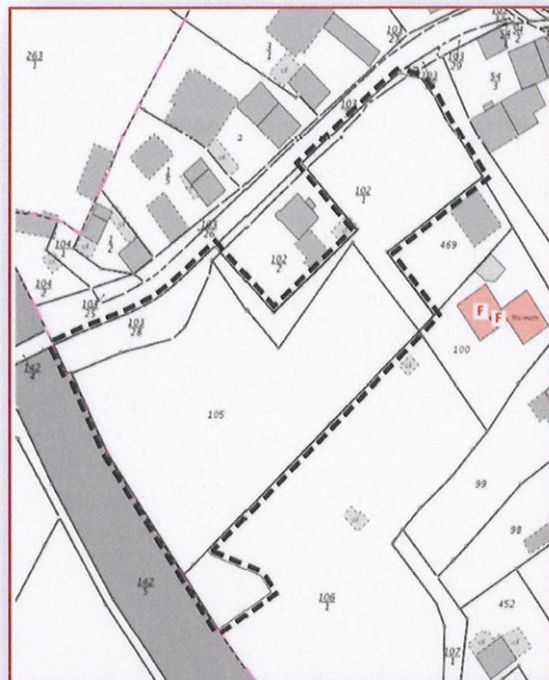


Abbildung 2- Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.3. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Salzungen.

2.4. REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES

Bauliche Nutzung

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

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Bad Salzungen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Mit der Gebietsreform wurde Ettenhausen an d. S. Teil der Stadt Bad Salzungen. Für den Ortsteil liegt kein rechtskräftiger FNP vor. Die Stadt Bad Salzungen lässt derzeit den FNP ändern/ ergänzen. Der Entwurf des FNP mit allen Ortsteilen soll bis zum Frühjahr 2023 vorliegen.

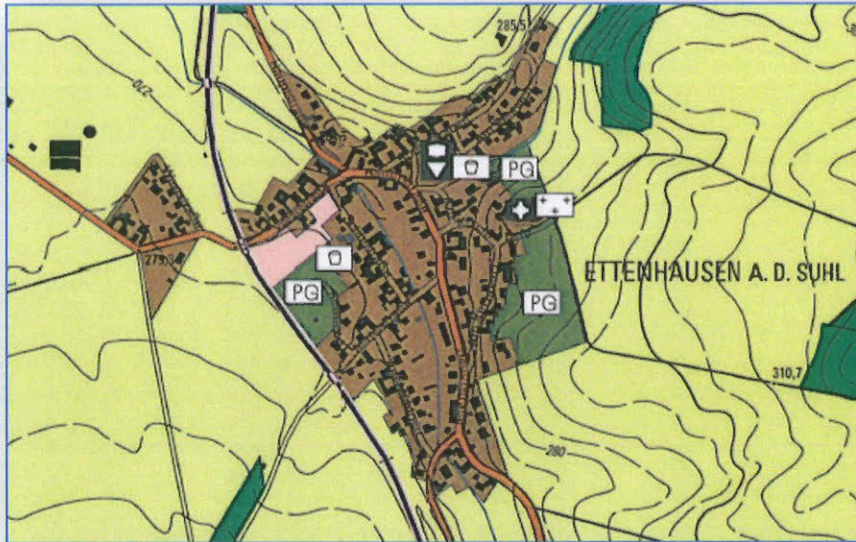


Abbildung - Auszug aus dem FNP Entwurf vom 06.10.2020

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Alten Schule“ wird im noch zu ergänzenden Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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 vorhandenen Baulücken sind in den vergangenen Jahren bereits bebaut worden. Damit steht der Stadt kein verfügbares Bauland mehr zur Verfügung.

Eine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer der privaten Grundstücke innerhalb des Ortes, die noch als Baulücken ausgewiesen werden könnten, besteht nicht, sodass die einzelnen Flächen für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar sind. Damit fiel die Entscheidung zur Beplanung des Baugebietes „An der Alten Schule“.

Ein Auszug aus der „Gesamtstädtischen Bauflächenpotentialanalyse“ ist als *Anlage 1* der Begründung beigelegt.

Die Stadt Bad Salzungen nimmt ihr kommunales Recht auf eine Eigenentwicklung wahr. Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wurde. Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Dringende Gründe liegen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Stadt zu verhindern oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Gegenwärtig gehen bei der Stadtverwaltung Bad Salzungen Anfragen nach Baugrundstücken für individuellen Wohnungsbau ein. Einzelne Grundstücke des Bebauungsplanes sind auch ohne Planung

direkt verfügbar. Um jedoch die städtebauliche Entwicklung zu steuern, ohne dass zuvor städtebauliche Missstände entstehen, soll der Bebauungsplan vorzeitig aufgestellt werden. Die Erweiterung des Flächennutzungsplans um die derzeit neuen Ortsteile der Stadt Bad Salzungen nimmt einen Zeitraum in Anspruch, sodass eine geordnete Entwicklung des Ortes nicht sichergestellt werden kann.

Hieraus leitet sich ein besonderes und dringendes öffentliches Interesse ab, da mit der zügigen Schaffung von Planungsrecht für das Wohngebiet „An der Alten Schule“ Baugrundstücke erschlossen und der innerörtliche Bedarf gedeckt werden kann.

Mit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplans nach derzeitigem Verfahrensstand ist nicht vor Ende 2022/ Anfang 2023 zu rechnen. Damit muss eine vorgezogene Schaffung des Planungsrechts für das Wohngebiet „An der Alten Schule“ erfolgen.

3.2. GRUNDLAGE FÜR DAS PLANVERFAHREN -RAUMORDNUNG

Entsprechend dem Regionalplan für Südwestthüringen ist Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl 6/2014) soll sich die Entwicklung der Orte in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

„[...] 1.2.2 Mittelzentren

Der Landesentwicklungsplan bestimmt für die Planungsregion Südwestthüringen die Städte Bad Salzungen, Hildburghausen, Meiningen, Neuhaus am Rennweg / Lauscha, Schmalkalden und Sonneberg als Mittelzentren ¹ LEP, 2.2.7 und 2.2.8. [...]“¹

3.3. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

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 in den Ortsteilen zur Verfügung stellt. Um die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen entschloss sich die Stadt Bad Salzungen die Wohnbauflächen gemäß dem dargestellten Geltungsbereich neu auszuweisen. Die Stadt Bad Salzungen ist bestrebt, damit auch die Wohnbedingungen in den ländlichen Bereichen der Stadt, zu verbessern.

Mit dem Geltungsbereich würde der Stadt ca. 7-8 Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Eine Ausweisung von Bauflächen soll nur für den Eigenbedarf erfolgen.

¹ Regionalplan Südwestthüringen, Bekanntgabe der Genehmigungen 2011 und 2012



Die durch das Baugebiet verlaufende Erschließungsanlage ist erstmalig herzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert sich das Entwicklungsziel für das Plangebiet so, dass der Planbereich zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden soll. Die Entwicklung des Plangebietes soll bedarfsorientiert erfolgen. Das heißt, die Bauflächen dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Stadt Bad Salzungen.

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 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.

Bad Salzungen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Für den Ortsteil Ettenhausen an der Suhl wird gegenwärtig über die Änderung des FNP die Gemarkung in den FNP der Stadt Bad Salzungen mit einbezogen.

Der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen hat per Beschluss, für das Plangebiet, wie folgt bezeichnet, „An der Alten Schule“ Gemarkung Ettenhausen an d. Suhl 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha. Unter zugrunde legen der von der Bebauung frei zu haltenden Fläche, der vorhandenen Erschließungsanlage und der Grundflächenzahl von 0,4 wird die Vorgabe nach § 13b BauGB entsprochen.

Grundfläche des Geltungsbereiches	7.100,00 m ²
abzüglich	
Erschließungsanlage	1.155,00 m ²
zulässige Grundfläche	5.945,00 m²

- 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,

G:\DOC\3570-187\03 Planentwurf\Begründung\02 Satzung\Begründung..docx



- 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:	7.100,00 m ²
davon Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA)	5.945,00 m ²
festgesetzte GRZ 0,4:	<u>2.378,00 m²</u>

Daraus ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 BauNVO von 2.378 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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

„[...] Gemäß den Ausführungen in der Begründung, S. 6, seien einzelne Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans bereits jetzt bebaubar. Diese Einschätzung wird mit Blick auf das WA1 (im Norden) geteilt. Diese Flächen dürften unstrittig als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten sein. Diese planungsrechtliche Beurteilung spricht jedoch gegen eine Einbeziehung dieser Flächen in einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB, der der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich dient („an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“, § 13b Satz 1 BauGB).

Die Flächen des WA1 liegen jedoch im Anwendungsbereich des § 13a BauGB (vgl. BVerwG, Urteil vom 4.11.2015 – 4 CN 9/14). Die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen sollten geprüft und in der Begründung dargelegt werden. Darüber hinaus sollten die Teilflächen, die nach § 13a BauGB überplant werden, und jene, die nach § 13b BauGB überplant werden, deutlich voneinander abgegrenzt werden (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 13.05.2020 – 3 S 3173/19). Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende Markierung im Bebauungsplan oder durch eine Beikarte (etwa in der Begründung) erfolgen.

b. Der Bebauungsplan wird aktuell im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b aufgestellt; § 13a BauGB gilt demzufolge entsprechend (§ 13b Satz 1 BauGB). [...]“²

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, wenn durch ihn eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

² Stellungnahme TLVA vom 09.05.2022



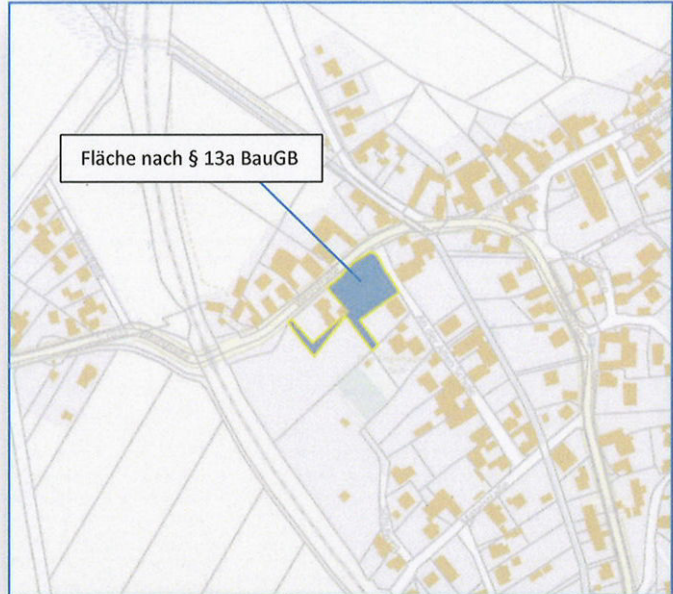
Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht außerhalb der Grenzen des Siedlungsbereichs aufgestellt werden, § 13b BauGB ermöglicht jedoch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren im Außenbereich ist nach dem BauGB zeitlich befristet, der Bebauungsplan muss bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet und bis zum 31.12.2024 als Satzung beschlossen werden.

Die beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen und Besonderheiten im Vergleich zum Regelverfahren gelten entsprechend für das Verfahren nach § 13 b BauGB.

Die Darstellung der Fläche im Verfahren nach § 13 a ist in der Skizze dargestellt. Die

verbleibende Fläche des Bebauungsplangebietes erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB.



Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet. Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zulässig sind.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Eine UVP – Vorprüfung wurde erstellt und liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

Durch den vorliegenden Planentwurf wird der Bau einer Straße mit Wendehammer vorbereitet (Begründung, S. 13).

„[...] Für die Feststellung, ob der Bau einer Straße einer UVP bedarf, ist in Thüringen zunächst eine allgemeine Vorprüfung gemäß Nr. 5.4 Anlage 1 zum ThürUVPG erforderlich (zur vergleichbaren Rechtslage in Rheinland-Pfalz: vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 29.07.2020 – 8 C 11423/19). Die Vorprüfung richtet sich nach § 7 Abs. 1 UPVG. Es handelt sich um eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten

Kriterien (§ 7 Abs. 1 Satz 2 UVPG). Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren (§ 7 Abs. 7 UVPG). [...]“³

Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden.

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 08. Oktober 2019 wurde die dargelegte Verfahrensweise bestätigt.

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen [...]“⁴

3.4. INTENTION DES PLANES

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

4. WESENTLICHER PLANINHALT

4.1. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) m.W. v. 23. Juni 2021

³ Stellungnahme TLVA vom 09.05.2022

⁴ §1 Abs. 5 BauGB



- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).
- Thüringer Stadt- 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 23. März 2021 (GVBl. S. 115).

4.2. 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,

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

4.3. 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).

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 Geschossigkeit Zwei Vollgeschosse

4.4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Bau-
feld geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des
Baufeldes zulässig, welches durch eine Baugrenze defi-
niert wird.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anla-
gen im Plangebiet.

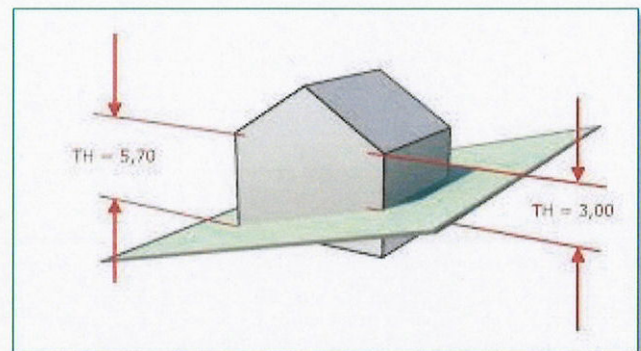


Abbildung 6 – Darstellung Traufhöhe - Beispiel

4.5. HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

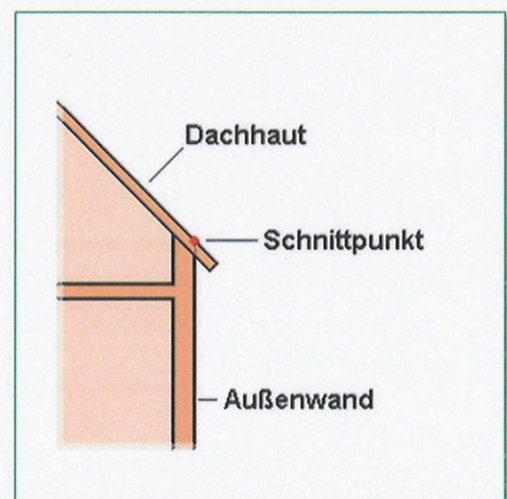
Würde auf eine Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchti-
gungen der Freiraum- und Wohnqualität nicht ausgeschlossen.

Daher wird folgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

Die mittlere Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt 5,50 m und
3,50 m. Die Angaben sind den jeweiligen Nutzungsschablonen in
der Planzeichnung zu entnehmen. Die Höhenlagen sind unter Be-
rücksichtigung der Schallimmissionsprognose festgesetzt.

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

Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Gelände-
oberfläche gemäß Höhenpunkt an der angrenzenden öffentlichen
Verkehrsfläche.



4.6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze, Garagen, Carports dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dabei gilt eine Einschränkung für Stellplätze ohne Überdachung. Diese sind nur zwischen vorderer Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze zulässig.

4.7. VERKEHRSFLÄCHE

Die innere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsanlage. Eine direkte Zuwegung (Zufahrten oder Zugänge) zur Weststraße (L 1023) ist nicht vorgesehen. Die neu zu errichtende Erschließungsanlage ist abzweigend von der Straße „An der Alten Schule“ geplant. Für die Teilfläche WA₁ ist eine zusätzliche Erschließung im Plangebiet nicht zwingend notwendig.

Die 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 Straße „An der Alten Schule“.

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

4.8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im südwestlichen Plangebiet ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt. Außenwohnbereiche sind im südwestlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand bis zu 25 Metern von der Grundstücksgrenze der Bahntrasse nicht zulässig. Die geschossweise Bebauung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Angrenzend an die Bahnlinie ist aus Immissionsgründen eine 2-geschossige Bebauung nicht möglich.

Die Variante der Ausbildung der Lärmschutzwand liegt im Ermessen der Stadt Bad Salzungen. Detaillierte Angaben zum Immissionsschutz sind der Prognose zu entnehmen. (siehe Anlage)

4.9. DENKMALSCHUTZ

In dem Planbereich sind keine Bodenfunde / Bodendenkmale bekannt.

4.10. VERKEHR

4.10.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „An der Alten Schule“ abgehend von der Weststraße – L 1023.

4.10.2. BAHNVERKEHR

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die DB Strecke Eisenach – Lichtenfels (Süd-Thüringen-Bahn GmbH, Eisenach – Meiningen).

„[...]Auskunft im Auftrag der DB Netz AG

Im angefragten Bereich befinden sich keine betriebsnotwendigen Fernmeldekabel und Tk- Anlagen der DB Netz AG.

Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne.

Die Lage des Fernmeldekabels können Sie dem beigefügten Planausschnitt entnehmen.

Die Eintragungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine bekannten Fernmeldekabel und Tk- Anlagen der Vodafone GmbH.

Auskunft im Auftrag der DB Energie GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Kabel und Anlagen der DB Energie GmbH.

DB Immobilien

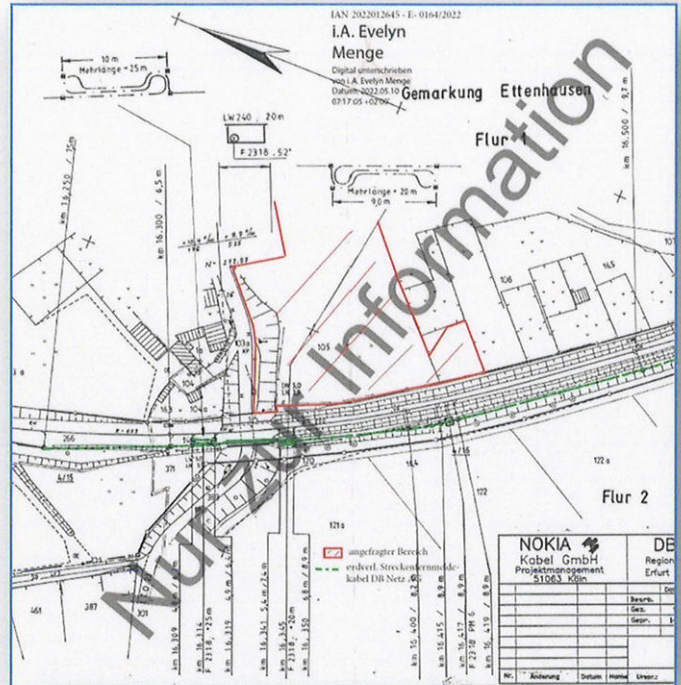
Allgemein gilt:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG



G:\DOC\3570-187\03 Planentwurf\Begründung\02_Satzung\Begründung...docx

rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die konkreten Ausführungsunterlagen sind unserem Haus rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.[...]“⁵

4.11. ABWASSERBESEITIGUNG UND VERSORGUNGSANLAGEN

4.11.1. 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 „An der Alten Schule“ und in der „Weststraße“. Die Planung und die Anschlusspunkte sind mit dem WVS abzustimmen. Eine entsprechende Erschließungsplanung ist zu erstellen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

„[...]Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist nicht in den Investitionsplanungen des WVS der nächsten Jahre enthalten und ist somit durch einen Erschließungsträger zu realisieren. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag mit dem WVS abzuschließen, in dem weitere Modalitäten geregelt werden. [...]“⁶

4.11.2. WASSERVERSORGUNG

Es gelten die gleichen Angaben wie in Punkt 4.11.1 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. Die Löschwasserentnahmemöglichkeit muss im Umkreis von 300 m liegen.

4.11.3. ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel. Weitere Angaben zu Kabellagen wurden nicht geäußert.

⁵ Stellungnahme DB vom 11.07.2022

⁶ Stellungnahmen des WVS vom 15.07.2022



4.11.4. GASVERSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werraenergie.

4.11.5. TELEKOMMUNIKATION

Für das Plangebiet liegen keine Aussagen zu Telekommunikationsanlagen vor.

4.11.6. ABFALLWIRTSCHAFT

Gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG werden altlastverdächtige Flächen in einer bei dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführten Verdachtsflächendatei erfasst.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Planungsgebiet keine Objekte in der Verdachtsflächendatei der TLUBN geführt. Vorliegende Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, in 07745 Jena, Göschwitzer Straße 41 mitzuteilen.

„[...] 1.Im Rahmen des Vorhabens anfallende Abfälle sind nach Maßgabe des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und des Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG), getrennt zu halten, schadlos und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. allgemeinwohlverträglich zu beseitigen. Dabei hat die Verwertung Vorrang vor der Beseitigung. Die Verwertung muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen.

2.Anfallendes Altholz ist entsprechend der Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz (Altholzverordnung — AltholzV) zu verwerten. Danach sind gemäß Anhang III (zu S 5 Abs. 1 AltholzV) z.B. Konstruktionshölzer für tragende Teile im Regelfall der Altholzkategorie IV zuzuordnen. Die Verwertung von Altholz der Altholzkategorie IV ist nur in hierfür zugelassenen Anlagen zulässig.

3.Sofern im Rahmen der Bauarbeiten schadstoffkontaminiertes Material bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung, etc. wahrgenommen werden, die den Verdacht auf das Vorhandensein von gefährlichen Abfällen stützen, ist die Untere Abfallbehörde des Wartburgkreises zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4.Die Nachweis- und Registerpflichten der Nachweisverordnung sind bei allen gefährlichen Abfällen zu beachten und einzuhalten.

5.Für eine Verwertung der im Rahmen des Vorhabens anfallenden mineralischen Abfälle, welche sich nicht zum Wiedereinbau innerhalb des Geländes eignen, sind die Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall 20 (LAGA M 20) zu erfüllen.

6.Eine ungenehmigte Lagerung von anfallendem Aushub außerhalb hierfür geeigneter Anlagen (insbesondere Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen) ist nicht zulässig.[...]“⁷

⁷ Stellungnahme des LRA WAK vom 30.06.2022



4.11.7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Bei den Arbeiten und der Bewegung von Bodenmaterial ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Das bei den einzelnen Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Für die fachgerechte Zwischenlagerung von Mutterböden sind die Anforderungen der DIN 18915 und 19731 zu berücksichtigen.

Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind gem. DIN 19639 wiederzuverwenden.

„[...] 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. Sollten neue Kenntnisse, die altlast- und bodenschutzrechtliche Belange berühren, bekannt werden, bleibt eine nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung der Stellungnahme vorbehalten.

Werden bei der Ausführung des Vorhabens schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Färbung usw.) wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, ist das Umweltamt des Wartburgkreises umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei den Arbeiten ist dann mit einem kontaminationsbedingten Mehraufwand zu rechnen.[...]“⁸

4.12. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

Dachform und Dachneigung:

Für die Dächer von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von 10°-45° zulässig. Auf die Festsetzung der Dachformen wird verzichtet.

Dacheindeckungen:

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

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachsteine in braunen, rotbraunen oder naturroten Farbtönen zugelassen.

⁸ Stellungnahme LRA WAK vom 30.06.2022



Grünordnerische Maßnahmen

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten.

Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

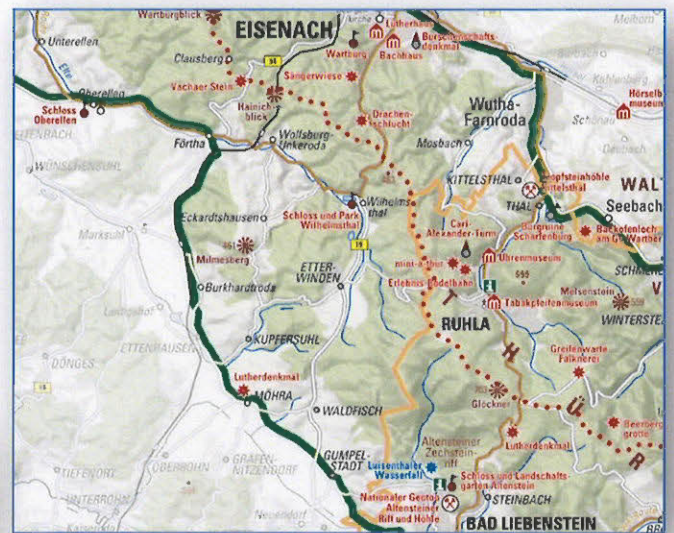
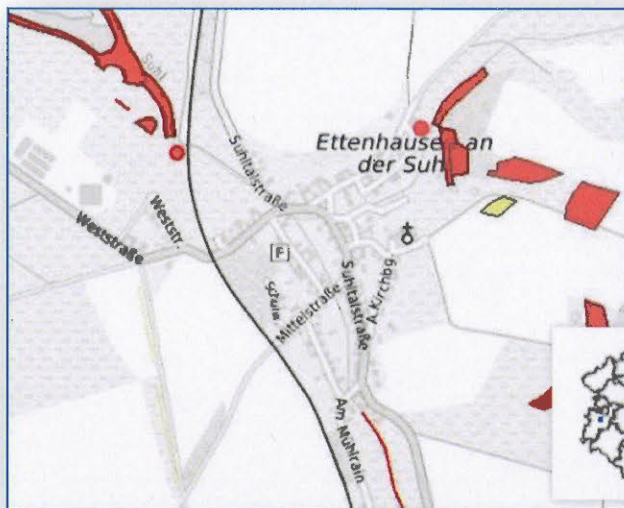
Im Plangebiet befinden sich einzelne Großbäume die auch als Brutplatz für Vogelarten dienen können, daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde den Erhalt der Bäume.

4.13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.13.1. SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das 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.



- Punkte**
- Gesetzlich geschütztes Biotop (44)
- Linien**
- Gesetzlich geschütztes Biotop (47)
 - Sonstiges wertvolles Biotop (25)
- Flächen**
- Gesetzlich geschütztes Biotop (107)
 - Sonstiges wertvolles Biotop (17)

Ein gesetzlich geschütztes Biotop ist im Planbereich nicht vorhanden.

4.13.2. ARCHÄOLOGIE

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege. Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt.

Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen.

4.13.3. 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.⁹

Eine Baugrunderkundung ist im Vorfeld der Errichtung von Bauwerken zu empfehlen.

„[...] Geologie/Rohstoffgeologie

Das Planungsgebiet befindet im W-Teil von Ettenhausen westlich des Vorfluters Suhl. In diesem Bereich lagern bis zu 5 m mächtige holozäne Lockergesteine (Fließerde bzw. Löss, Lösslehme und -derivate, im östlichen Teil Auelehme der Suhl). Die Lockergesteine lagern auf oberflächennah verwitterten Festgesteinen (Sand-, Silt- und Tonsteine) des Unteren Buntsandsteins (Calvörde-Folge, suC) sowie oberen Zechsteinletten (Ton-, Silt- und Anhydritsteine). Der Standort befindet sich zudem im östlichen Randbereich des äußeren Salzhangs, einer hier nach Osten geneigten Ablaugungsfläche im Untergrund verbreiteter zechsteinzeitlicher subrosionsfähiger Salzgesteine. Die oberflächennahen Lockergesteine und verwitterten Festgesteine weisen sehr differenzierte Baugrundeigenschaften auf.

Eine Baugrunderkundung ist im Vorfeld der Errichtung von Bauwerken zu empfehlen.

Hydrogeologie

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des äußeren Salzhangs im Verbreitungsgebiet des Kluftgrundwasserleiters Unterer Buntsandstein. Die Sand-, Silt- und Tonsteineinheiten werden durch quartäre Lockersedimente überlagert, welche oberflächennah ebenfalls grund- bzw. schichtwasserführend sein können. Der lokale Grundwasserfluss ist nach Osten in Richtung des Vorfluters Suhl gerichtet. Die Grundwasserstände liegen bei > 2 m u. GOK.

Das Gebiet befindet sich nach den am TLUBN vorliegenden Unterlagen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Obwohl die oberflächennahen Baugrundverhältnisse als eher unproblematisch einzuschätzen sind, sind aufgrund der im tiefen Untergrund vorkommenden lösungsfähigen Gesteine und der und nicht gänzlich auszuschließender auslaugungsbedingter Oberflächenveränderungen, z. B. Erdfälle sowie lokalen fluviatilen Auelehmverbreitung problemorientierte Baugrunduntersuchungen im Vorfeld eines Bauvorhabens empfehlenswert.

Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der

⁹ Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten



Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infoqeo.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.). [...]“¹⁰

4.13.4. BELANGE DES BERGBAUS/ALTBERGBAU

Es werden keine bergbaulichen Belange berührt.

4.13.5. IMMISSIONEN

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

Das Plangebiet grenzt an die Bahnlinie 6311 Eisenach – Lichtenfels¹¹. Die durch den Bahnbetrieb auftretenden Emissionen wurden in einer Schallimmissionsprognose betrachtet.

Im Plangebiet angrenzend an die Bahnlinie ist ein Lärmschutzanlage zu errichten. Detaillierte Angaben sind der gültigen Schallimmissionsprognose LG 90/2020 des Ingenieurbüro Frank und Schellenberger, Eisenach zu entnehmen. Die Schallimmissionsprognose LG 90/2020 vom 21.01.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. UMWELT

„[...] Im Annäherungsbereich von Bäumen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. [...]“¹²

¹⁰ Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 08.10.2019/ 02.05.2022

¹¹ Stellungnahme Deutsche Bahn AG vom 16.10.2019

¹² Stellungnahme Landratsamt Wartburgkreis vom 29.11.2019



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

5.2. EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

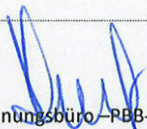
Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 b Abs. 3 S. 1 BauGB u.a. von der Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß BauGB nicht erforderlich.

5.3. BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB

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

5.4. VERFAHRENSABLAUF

31.07.2019	Aufstellungsbeschluss
09.03.2022	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Amtsblatt 3/2022 -27.03.2022	Bekanntmachung der Offenlegung
08.04.2022-13.05.2022	Offenlage der Entwurfsunterlagen
14.09.2022	Abwägung
14.09.2022	Satzungsbeschluss


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

Bad Salzungen, 03. August 2022

**EINZELFALLPRÜFUNG EINES VORHABENS GEM. ANLAGE 1
PKT. 5.4 THÜRUVPG**

I.V.M.

§ 7 UVPG UND ANLAGE 3 DES UVPG

Bebauungsplan Nr. 70

„An der Alten Schule“

in Bad Salzungen –

Gemarkung Ettenhausen an der Suhl

Stadt Bad Salzungen

Stadt Bad Salzungen

Ratsstraße 2, 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 671611

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

03.08.2022

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

Inhaltsverzeichnis

1. Merkmale des Vorhabens	3
2. Standort der Vorhaben	6
3. Zusammenfassende Bewertung (Merkmale der möglichen Auswirkungen)	9

1 Anlass

Die Wohnraumnachfrage ist in den letzten Jahren in Bad Salzungen stark angestiegen. Um den jungen Familien Wohnraum, auch in den Ortsteilen anbieten zu können, entschloss sich die Stadt Bad Salzungen den Bebauungsplan Nr. 70 „An der Alten Schule“ Ettenhausen a. d. Suhl aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß dem in der BauGB Novelle 2017 neu hinzugekommenen § 13b BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Nach der Nr. 5.4 der Anlage 1 zu § 1 des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt der „Bau einer sonstigen Straße“ der „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“. Die Rechtsverhältnisse der öffentlichen Straßen sind im Thüringer Straßengesetz geregelt.

Das Plangebiet soll durch eine Straße mit einer Länge von insgesamt etwa 180 m erschlossen werden. Durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Herstellung der Erschließungsstraßen planungsrechtlich ermöglicht werden. Gem. § 3 (1) Nr. 4 ThürStrG handelt es sich um eine Gemeindestraße „sonstige öffentliche Straßen; das sind Straßen und Wege, die einem auf bestimmte Benutzungsarten oder bestimmte Benutzungszwecke beschränkten Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind“.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass der geplante Straßenneubau nicht der Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, was im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen ist.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist anhand der Kriterien der Anlage 3 zum UVPG durchzuführen. Sollte die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien zu dem Ergebnis kommen, dass das Vorhaben keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist eine UVP nicht erforderlich.

2 Vorprüfung des Einzelfalls

In der folgenden Tabelle sind die gemäß Anlage 3 UVPG zu prüfenden Kriterien aufgeführt und zu jedem Kriterium erfolgt eine Einschätzung der Erheblichkeit sowie eine Erläuterung der Gründe, die zur jeweiligen Einschätzung führen:

Nr.	Kriterien	Beschreibung	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
1. Merkmale des Vorhabens			
Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:			
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	Die geplante Erschließungsstraße hat eine Gesamtgröße von ca. 900 m ² .	<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen <p>Im UVPG ist für die „sonstigen Straßen“ keine Bagatellgrenze für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls festgelegt. Die im UVPG festgelegten Schwellenwerte für Straßenbauvorhaben variieren stark: Bundesautobahnen und Schnellstraßen im Sinne der Begriffsbestimmung des Europäischen Übereinkommens über die Hauptstraßen des internationalen Verkehrs sind ohne Schwellenwert grundsätzlich UVP-pflichtig, vier- oder mehr streifige Bundes- und Landesstraßen sind in der Regel ab 5 km Länge, in besonderen Fällen aber erst ab 10 km Länge UVP-pflichtig. Die generelle Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung besteht auch für Bundesstraßen ohne unteren Schwellenwert. Die Größe der hier geplanten Straßen ist verglichen mit den genannten UVP-pflichtigen Straßenbauvorhaben äußerst gering. Die Straßenflächen umfassen zudem nur ca. 16 % der Fläche des gesamten Plangebietes.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten		<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen <p>Negative Umweltauswirkungen durch das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind bezogen auf die Planung nicht zu erwarten.</p>

1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Bei den geplanten Erschließungsstraßen handelt es sich um eine Versiegelung von ca. 900 m ² .	<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen
			<input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen
			Durch den Bau der Straßen kommt es zu einer Versiegelung bislang mit einer Vegetationsschicht bedeckter Fläche. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird die Versickerung des Regenwassers in diesem Bereich eingeschränkt. Örtlich und punktuell wird sich die Landschaft durch die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche ändern. Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Durch den Betrieb der Straßen fallen zukünftig Abfälle in Form von Straßenkehricht an.	<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen
			<input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	An-/Abfahrten und Parkverkehr: Auswirkungen können als Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen temporär durch den Baustellenbetrieb sowie im späteren Dauerbetrieb der Straßen entstehen.	<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen
			<input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen
			Die mit dem Baustellenbetrieb verbundenen Umweltbelastungen und Belästigungen sind temporär und durch die Lärmschutzverordnung (32. BImSchV), das Immissionsschutzgesetz und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm begrenzt. Die Umweltbelastungen durch den Straßenverkehr beschränken sich im Wesentlichen auf den zukünftigen Pkw-Anliegerverkehr und werden in erster Linie durch die fahrzeugbezogenen Vorschriften der StVZO begrenzt. Durch die Straße wird ein Baugelände erschlossen, in dem aufgelockerte Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern entstehen sollen. Eine Verbindung der Erschließungsanlage zu einer anderen kommunalen Straße erfolgt nicht. Somit bleibt die Benutzung der Straße auf die Anlieger beschränkt.

1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	Die geplante Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es werden keine Stoffe und Technologien verwendet, die ein erhöhtes Unfallrisiko erzeugen.	<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen <p>Das Unfallrisiko ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung niedrig. Sonstige Unfallrisiken sind nicht erkennbar. Von der geplanten neuen kommunalen Wohnstraße in einem Wohngebiet mit ca. 8 Wohngrundstücken gehen keine Gefahren hinsichtlich des Entstehens von Störfällen im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung aus.</p>
1.6.1	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.		
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.		<input type="checkbox"/> Erhebliche Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Unerhebliche Auswirkungen

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Die Fläche wird gegenwärtig als Wiese für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und weist entsprechende Freilandflächen auf. Die Fläche hat in der gegenwärtigen Nutzungsstruktur für sonstige Nutzungen keine Relevanz. Die Fläche ist an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.	Die vorgesehene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entspricht der Nutzungsstruktur des wohnbaulich geprägten Umfeldes. Das Gebiet weist aufgrund der bestehenden Nutzung im Hinblick auf die Schutzgüter überwiegend keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Es ist geplant, sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser in einem Trennsystem zunächst im Baubereich unter der geplanten Straße und anschließend an das vorhandene Kanalsystem in den angrenzenden Straßen „an der Alten Schule“ oder „Weststraße“ einzuleiten. Der Anschluss des Gebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme ist sichergestellt. Die Auswirkungen sind insgesamt unerheblich .
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Boden/Wasser Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vorrangflächen für den Bodenschutz und keine Böden mit hoher Ertragsfähigkeit. Die Böden im Plangebiet sind bereits anthropogen geprägt und teilweise ihrer natürlichen Bodenfunktionen entzogen. Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen bzw. einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.	Im Vergleich zum Ist-Zustand wird zusätzliche Fläche versiegelt. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird in die geplanten Straßen eingeleitet und anschließend über einen neu anzulegenden Kanal dem Hauptsammler, in den angrenzenden, vorhandenen Straßen, zugeführt. Entsprechend der Bodenschutzklausel im BauGB (§1a BauGB) erfolgt im Rahmen der Baumaßnahme der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden. Der anfallende Mutterboden wird gesichert und wiederverwertet. Der Boden im Plangebiet ist bereits in Teilen seine natürliche Bodenfunktion vorgeprägt und ist durch die Planung verursachte Verlust der Bodenfunktion als unerheblich einzustufen. Die Verringerung der Versickerungsrate ist ebenfalls als unerheblich einzustufen. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geringen Wertigkeit der Biotopstruktur nicht zu erwarten.

		<p>Stehende Oberflächenwässer sind im Plangebiet oder in räumlicher Nähe nicht vorhanden.</p> <p>Natur / Landschaft Die Flächen des Plangebietes sind unbebaut. Sie werden derzeit als Grünland genutzt.</p>	<p>Die geplante Wohnbebauung fügt sich in den Umgebungsbereich ein. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen sind insgesamt unerheblich.</p> <p>Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird im Plangebiet über entsprechende Begrünungsmaßnahmen kompensiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - standortgerechte, gebietsheimische Heckenbepflanzung - Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - Je 150 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer standortgerechten zu pflanzen. <p>Die Auswirkungen sind insgesamt unerheblich.</p>
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):			
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.3	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das geplante Vorhaben befindet sich im Schutzgebiet Naturpark Thüringer Wald.	<p>Die Verbote nach § 4 der Verordnung über den Naturpark vom 27. Juni 2001 finden zur Maßnahme keine Anwendung.</p> <p>Geschützte Biotope sowie Tierartenfundpunkte sind nicht kartiert.</p> <p>Die Auswirkungen sind insgesamt unerheblich.</p>

2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht vorhanden	Unerheblich , da nicht relevant
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht vorhanden	Unerheblich , da nicht relevant

2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht vorhanden	Unerheblich , nicht zutreffend
--------	---	-----------------	---------------------------------------

3. Zusammenfassende Bewertung (Merkmale der möglichen Auswirkungen)

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 in der Tabelle aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Im Wesentlichen ist dies durch folgende Aspekte begründet:

- Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf die Anlieger im Bereich des Plangebiets. Es wird eine neue Erschließungsstraße errichtet. Diese erschließen die im Plangebiet neu entstehenden Baugrundstücke. Mit der Erschließungsanlage wird nur der Zielverkehr angesprochen und damit auf eine erhöhte Belastung von Durchfahrtsstraßen verzichtet. Auch die Zusatzbelastung in den umliegenden Straßen durch den Neuverkehr ist marginal. Das Ausmaß der Auswirkungen ist insgesamt unerheblich.

- Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter sind nicht zu erwarten.

- Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgüter oder andere ökologisch wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft erheblich betroffen. Es handelt sich um Straßenbaumaßnahmen mit einem geringen Umfang. Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen auf die Umwelt sind unerheblich. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird im Plangebiet über entsprechende Begrünungsmaßnahmen kompensiert.

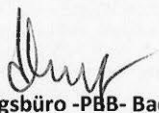
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen sind gut überschaubar. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei der Realisierung der Wohngebietsstraße zur Erschließung der Einfamilienhausgrundstücke erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

- Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen durch die Bautätigkeit sind nur temporär. Die durch den Betrieb der Straße zu erwartenden Umweltauswirkungen unterscheiden sich nicht erheblich von der Bestandssituation.

Die abschließende Bewertung zur Errichtung der geplanten Wohnstraße ergibt, dass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das geplante Vorhaben bedarf keiner UVP nach den Vorschriften des ThürUVPG. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „An der Alten Schule“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.


Planungsbüro -PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

Bad Salzungen, 03.08.2022


Bohl
Bürgermeister



Bad Salzungen, 21.11.2022