

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

Bearbeiter:

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	6
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	
5. Planinhalt	9
5.1 Aufhebungsverfahren	
5.2 zukünftige Nutzung	
6. Grünordnung.....	10

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.

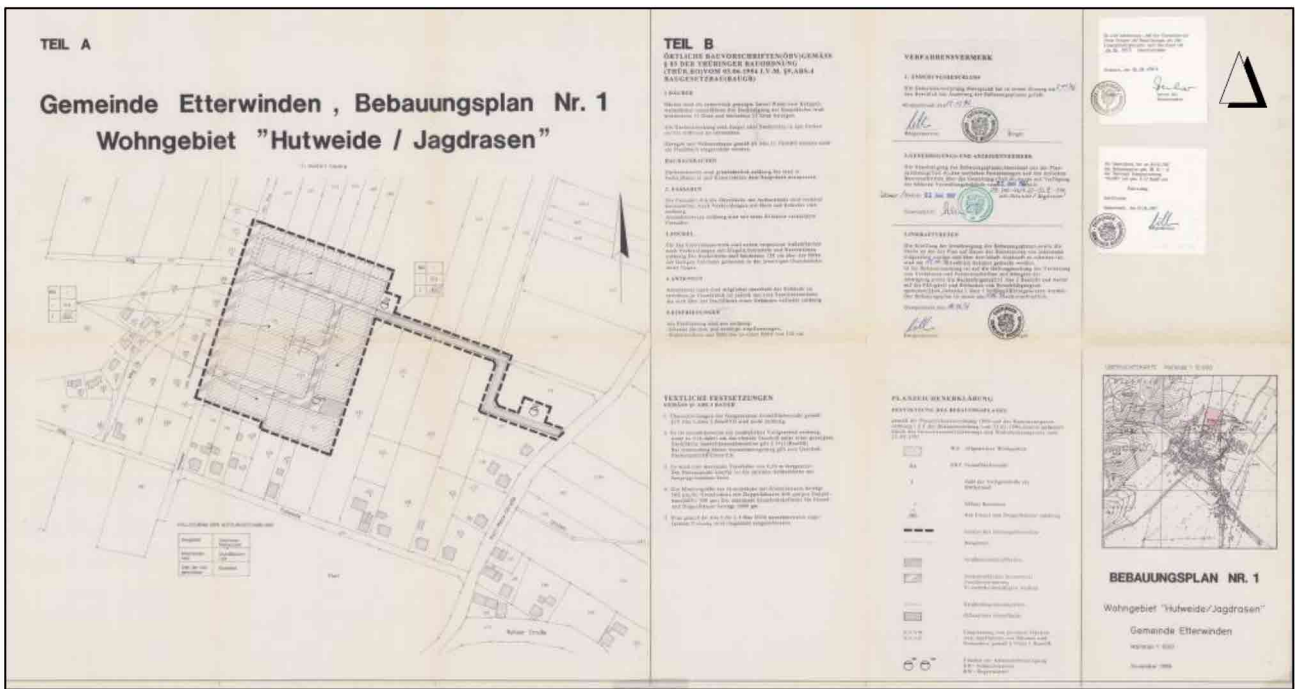


Abbildung 1: Auszug aus Bebauungsplan „Hutweide / Jagdrasen“ (Quelle: BAUAMT BAD SALZUNGEN)

2. Geltungsbereich

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

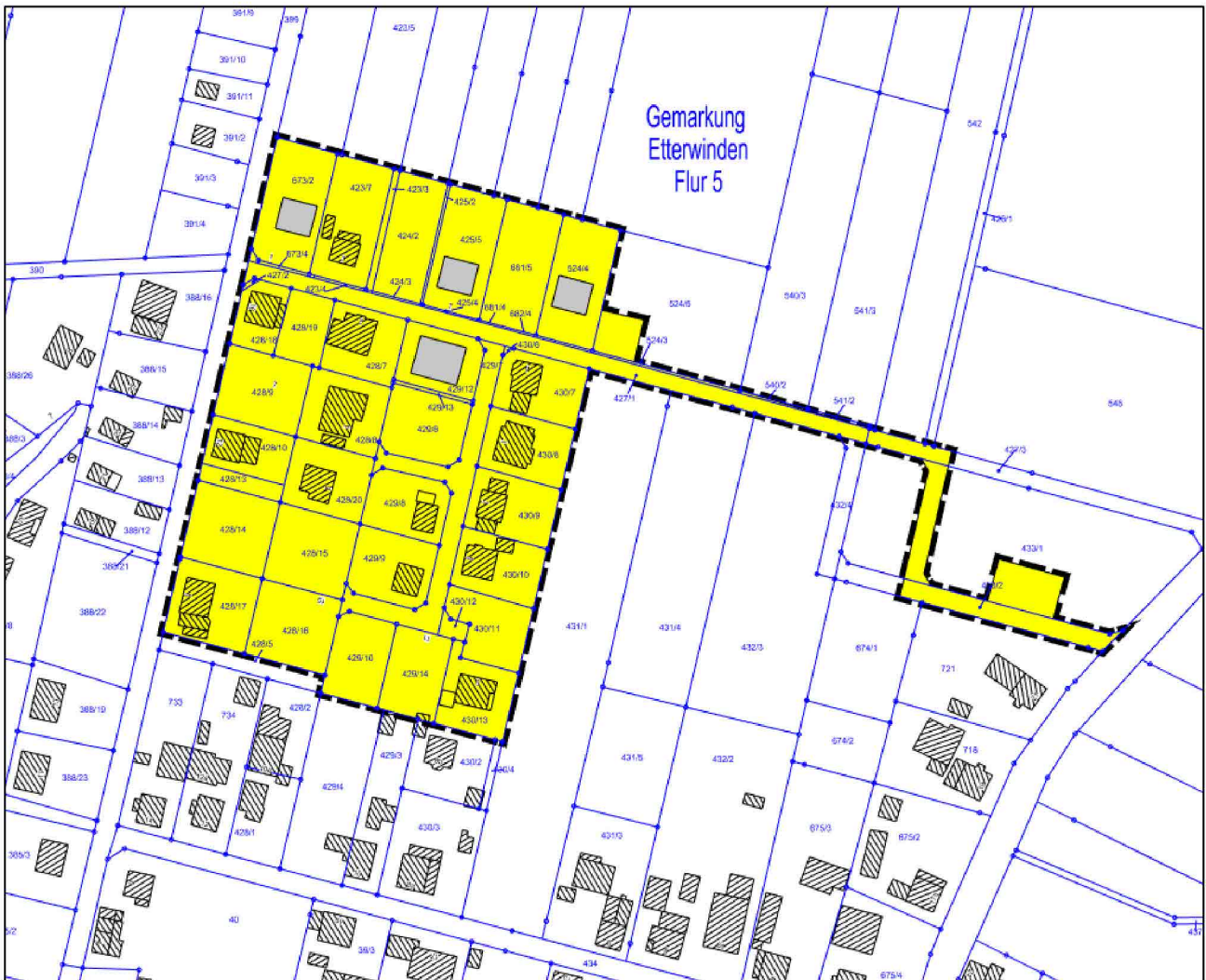


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan (gelbe Darstellung) [Quelle: kehrer planung – STAND: 24.04.2023 / [Quelle: TLBG ©; + kehrer planung]

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Etterwinden gehörte mit seinen 595 Einwohnern (Stand 07.01.2020) seit dem 01. Januar 1996 zur Gemeinde Moorgrund. Seit 01. Dezember 2020 ist Etterwinden Ortsteil der Stadt Bad Salzungen.

Die Stadt Bad Salzungen ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum bestimmt. Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion (Mittelzentrum) kann die Stadt Bad Salzungen eine Bauflächenentwicklung verfolgen, die über dem gemeindebezogenen Bedarf hinausgeht. D.h., dass im Wohnsiedlungsbereich nicht nur ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, bzw. aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und durch ortsansässige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie aus den besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen ergeben, sondern auch durch die Magnetwirkung, die die Stadt Bad Salzungen als Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region hat. Als besondere örtliche Voraussetzungen und Potenziale sind für die Stadt Bad Salzungen das Kur- und Bäderwesen sowie die Funktion als Garnisonsstandort der Bundeswehr zu nennen.

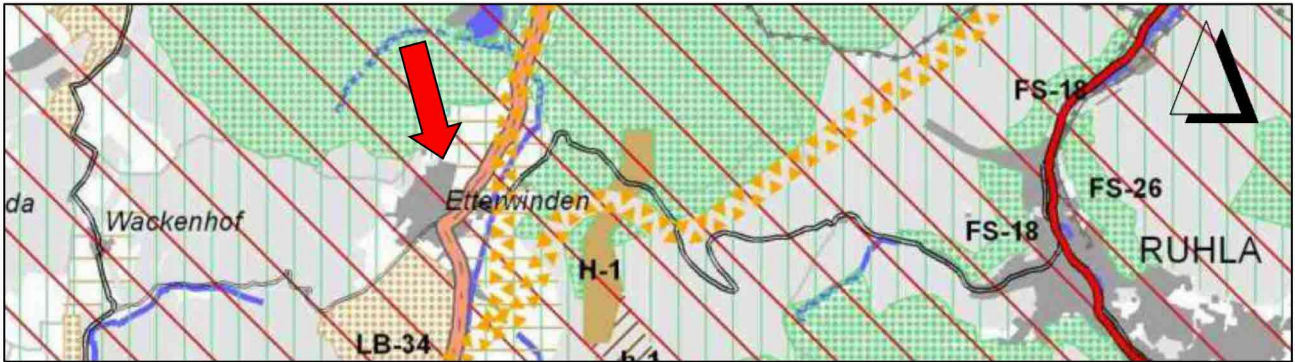


Abbildung 3: Auszug aus dem RP Südwestthüringen mit Standortkennzeichnung des Bebauungsplanes (roter Pfeil)

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

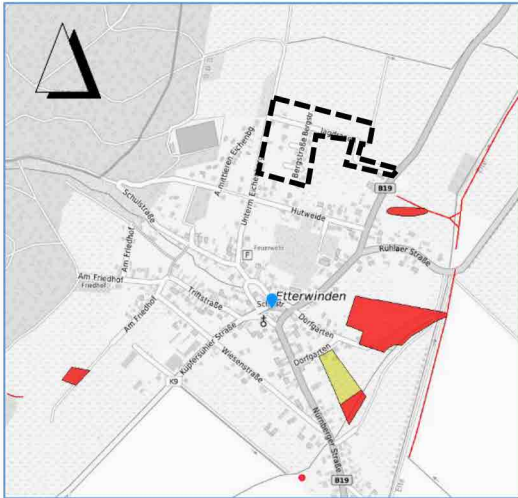
Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. (vgl. Abbildung 4).



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

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Im Nahbereich des Aufhebungsgebietes sind keine Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG betroffen (vgl. Abbildung 5).



Abbildungen 5: Biotopkartierung



Abbildung 6: / FFH – Gebiet Nr. 50 „Nordwestlicher Thüringer Wald“ (Quelle: DOP TLBG ©;)

Das FFH – Gebiet Nr. 50 „Nordwestlicher Thüringer Wald“ liegt nordöstlich des Aufhebungsgebietes in ca. 200 m Entfernung von der vorhandenen Bebauung (Vgl. Abbildung 6).

Trinkwasserschutzgebiet

Das Verfahrensgebiet „Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 1 - Wohngebiet ‚Hutweide/Jagdrasen‘“ befindet sich laut Aussage des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Stellungnahmen vom 10.07.2023) vollständig in der festgesetzten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Eltetal“ (Sg Id 166).

Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Stellungnahmen vom 10.07.2023):

„[...] Das Wasserschutzgebiet „Eltetal“ (Sg Id 166) wurde durch die Beschlüsse des Kreistages Eisenach vom 18.03.1976 und vom 21.04.1982 (beide Nr. 63-12/76) für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt.

Die vorgenannten Beschlüsse sind formell und materiell rechtmäßig und wurden gemäß § 79 Abs. 1 ThürWG i. V. m. § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Somit gilt das Wasserschutzgebiet in der aktuellen Abgrenzung als Schutzgebiet auf der Grundlage des § 51 Abs. 1

WHG fort. In dem festgesetzten Schutzgebiet gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Festsetzungsbeschlüsse.

Gemäß § 52 WHG kann die untere Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen. In den Antragsunterlagen ist die Erwähnung bzw. Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Eltetal“ (Sg Id 166) i. S. d. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu ergänzen.

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes und die zukünftige Betrachtung des betreffenden Gebietes als Wohngebiet nach § 4 BauNVO **wird aus Sicht des Trinkwasserschutzes trotz der Lage in Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Eltetal“ (Sg Id 166) als eher unbedenklich angesehen.**

Bezüglich der zukünftigen „Schließung von Baulücken“ wird darauf verwiesen, dass gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1:

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.

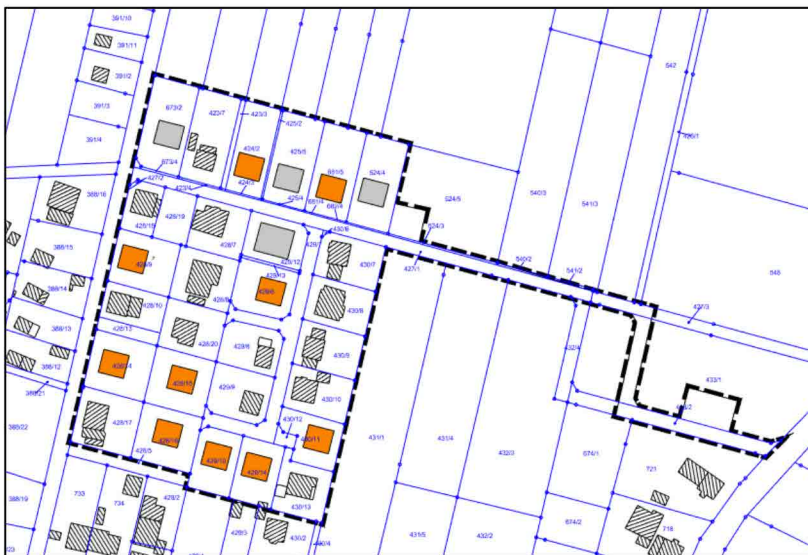
Hinsichtlich zukünftiger Verfahren nach § 34 BauGB wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf. Über die Erlaubnisfähigkeit des 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).



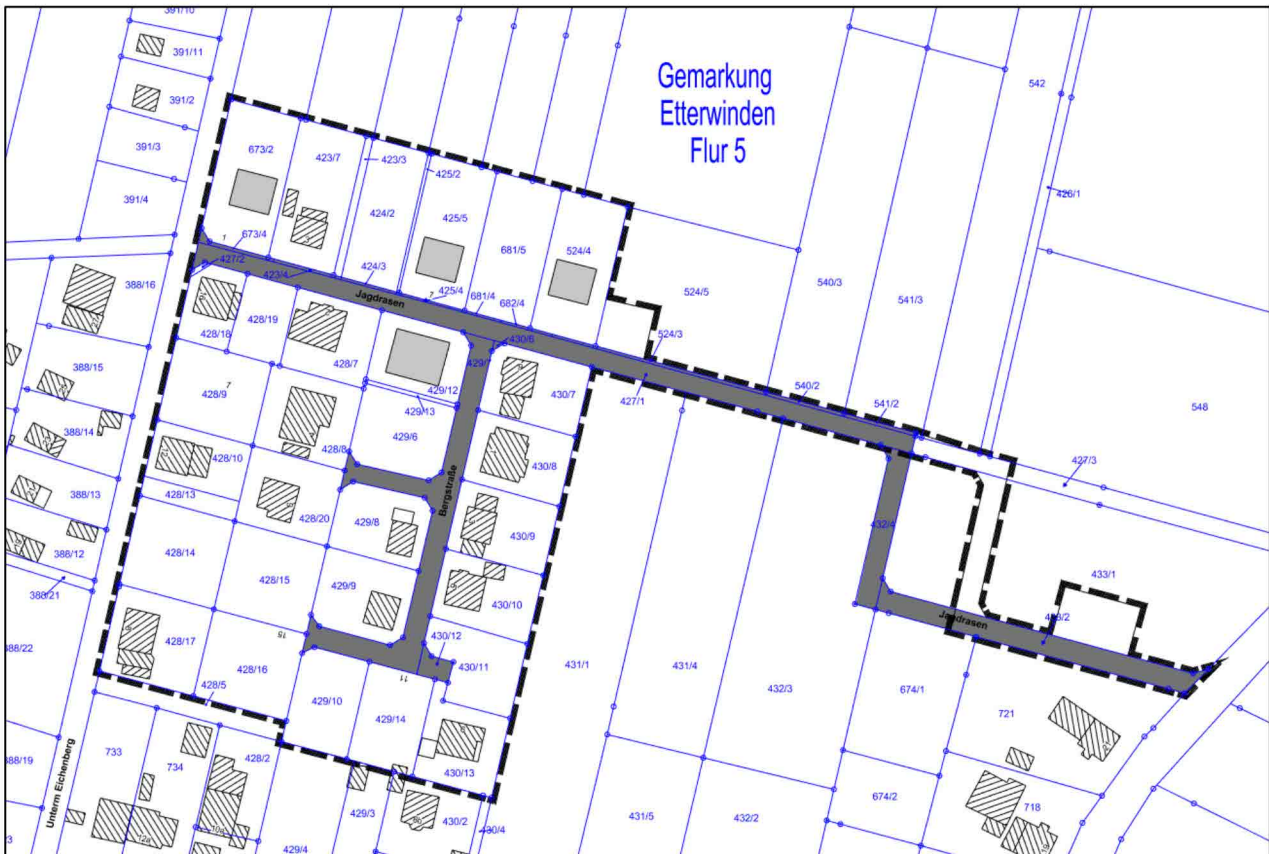


Abbildung 8: Aufhebungsbereich mit Darstellung der vorhandenen Verkehrserschließung sowie Gebäudenachtrag (graue Vierecke) innerhalb Geltungsbereiches auf DOP [Quelle: TLBG ©;]

5.2 zukünftige Nutzung

Das Plangebiet ist zukünftig als Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu betrachten. Die Bewertung der Baumaßnahmen erfolgt nach § 34 BauGB

6. Grünordnung

Zur Klärung erforderlicher Maßnahmen bei dem Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan fand am 27.02.2023 ein Termin mit dem Umweltamt des LRA Wartburgkreis (Hr. Dr. Feder, Hr. Göpfert) statt. Beide Vertreter des LRA waren der Auffassung, dass der besagte Bebauungsplan zu alt ist, um die wenig vorhandenen Festsetzungen im Gebiet nachfordern zu können.

„[...] In etwaigen zukünftigen Planungen soll die entsprechende Kompensation nach Möglichkeit aber Berücksichtigung finden [...]“ Quelle: UNB Wartburgkreis.

Im Rahmen des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wird ein Umweltbericht vorgelegt.

.....
 Ende der Begründung