

# **BEGRÜNDUNG**

## **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Langes Maß“**

Stadt Bad Salzungen

**SATZUNGSPLAN**



# **BEGRÜNDUNG**

## **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Langes Maß“**

Stadt Bad Salzungen

*Auftraggeber:*

**Stadt Bad Salzungen**  
Ratsstraße 2  
36433 Bad Salzungen

*Auftragnehmer:*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
Platz der Deutschen Einheit 4  
98527 Suhl  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34  
[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. (FH) N. 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>6</b>
<b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1    Raumordnung, Regionalplanung	
3.2    Flächennutzungsplan	
<b>4. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</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	
4.7    Nutzungsbeschränkungen	
4.8    Altlasten	
4.9    Immissionen, Emissionen	
4.10   Grund und Boden	
4.11   Geologie / Hydrogeologie und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>12</b>
5.1    Städtebauliches Grundkonzept	
5.2    Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3    Bauweise	
5.4    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5    Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	
5.6    Verkehrstechnische Erschließung	
5.7    Technische Infrastruktur	
5.8    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.9    Übernahme, Kennzeichnung	
5.10   Klimaschutzklausel	
5.11   Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen	
5.12   Landwirtschaftliche Nutzflächen	
<b>6. Grünordnung</b> .....	<b>22</b>
6.1    Beschreibung des Plangebietes	
6.2    Bestandsaufnahme	
6.3    Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen	
6.4    Flächenbilanz	
6.5    Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.6    Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen	
6.7    Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen	

## Anlage

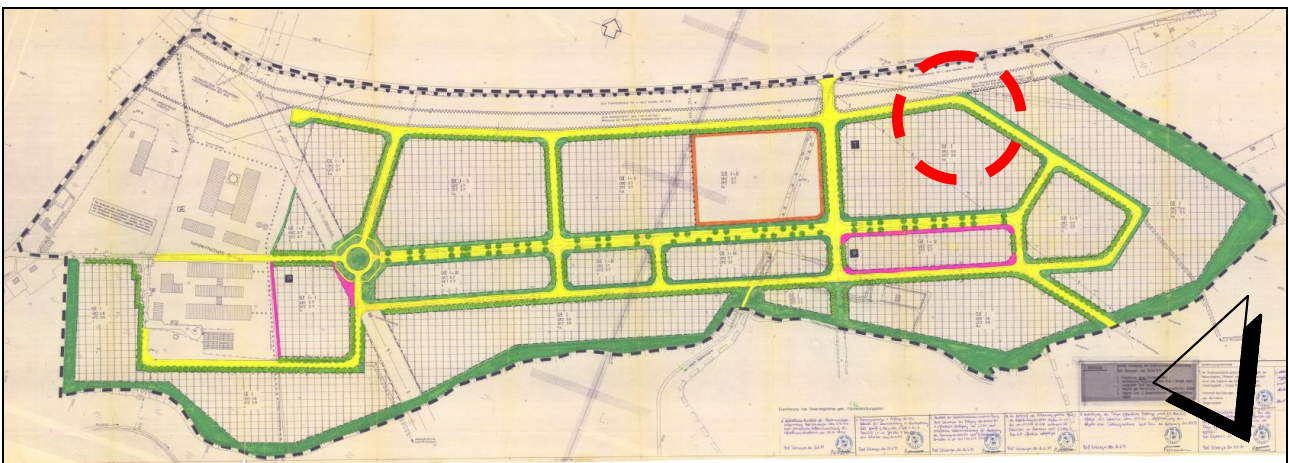
- Flächenkennwerte

## 0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (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 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
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. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung

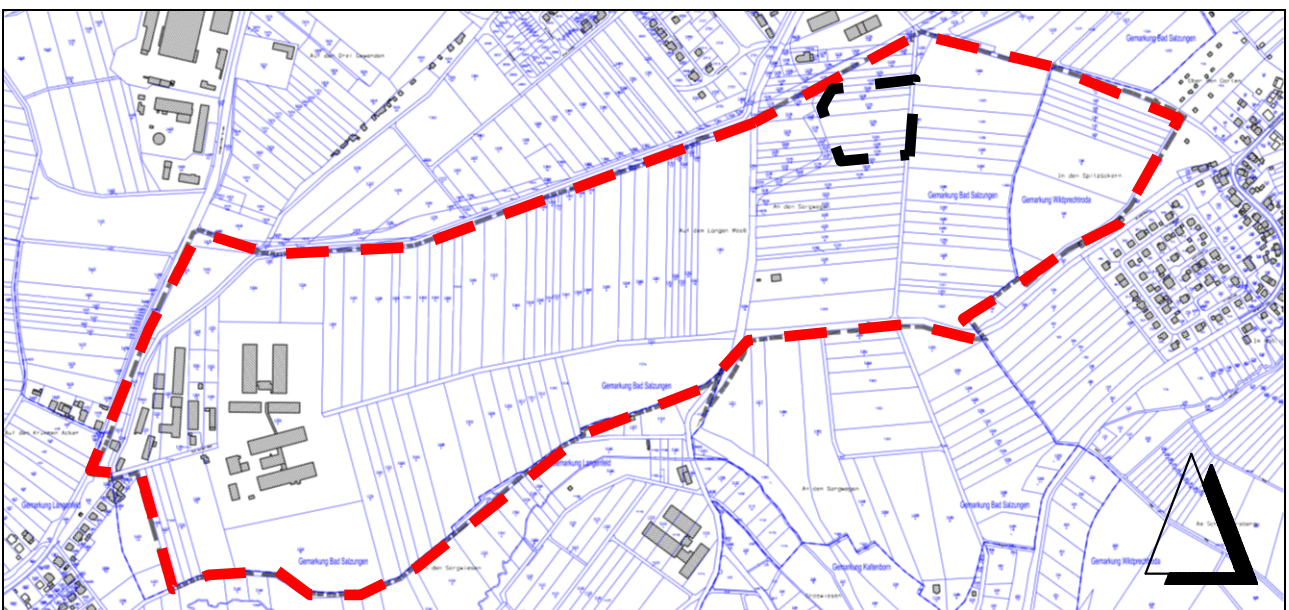
# 1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Bad Salzungen hat für das Gewerbegebiet „Langes Maß“ die Ausweisung als regionalbedeutsames Gewerbegebiet im Regionalplan Südwestthüringen beantragt. Voraussetzung für die Einordnung des Gebietes als regionalbedeutsames Gewerbegebiet ist eine zeitnahe Entwicklung der Gewerbeflächen. Dazu wurden durch die Stadtverwaltung erste Gespräche mit Eigentümern des Gebietes geführt. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes gibt es vier Investoren (vgl. Abbildung 1, rot gestrichelt und Abbildung 2, schwarz gestrichelt). Für die nun vorgesehene Erschließung und Vermarktung der Baugrundstücke (1. Bauabschnitt) wird es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 zu ändern, da die damals beabsichtigte Erschließung in dem vorgesehenen Umfang nicht erfolgen kann (vgl. Abbildung 1).



**Abbildung 1:** Auszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Gewerbegebiet „Langes Maß“ (Stand 26.06.1991; Quelle: Stadt Bad Salzungen) mit markierten Bereich der 2. Änderung (rot gestrichelt)

Ebenfalls sollen die gesamten Festsetzungen überprüft und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Die im Jahr 2014 umgesetzte 1. Änderung des Bebauungsplanes und die darin getroffenen Festsetzungen, werden beibehalten und fließen vollständig in die 2. Änderung ein (Ausschluss von Einzelhandel und Solar-Freiflächenanlagen im Gewerbegebiet).



**Abbildung 2:** Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes (rot gestrichelt) und Umgriff der 2. Änderung (schwarz gestrichelt) auf ALKIS (Quelle: Stadt Bad Salzungen)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Langes Maß" ersetzt den Ursprungsbebauungsplan und die 1. Änderung im Bereich der 2. Änderung vollumfänglich. D.h., alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und der 1. Änderung, die nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung sind, entfallen für diesen Bereich. Dementsprechend werden im Rahmen der 2. Änderung auch notwendige Kompensationsmaßnahmen neu festgesetzt.

Zukünftig ist geplant, den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zu überarbeiten (vgl. Abbildung 2, rot gestrichelt). Damit einhergehend wird es zu einer Verkleinerung des Gesamtumfanges des Plangebietes kommen. Eine entsprechende Größenordnung ist derzeit jedoch noch nicht bekannt. Bis dies erfolgt ist, bleibt der Bebauungsplan mit dem ursprünglichen Geltungsbereich (vgl. Abbildung 2, rote gestrichelt) verbindlich.

Im Entwurf zur 2. Auslegung werden die ursprünglich festgesetzten Ersatzmaßnahmen (Maßnahmen E3, E4 und E5) aus den Festsetzungen herausgenommen. Dies erfolgt, da für Teilflächen der Maßnahmen E3 und E4 bereits Einschränkungen der Flächenverfügbarkeiten vorliegen, so dass eine Umsetzung nicht sinnvoll möglich ist. Zum Teil sind Bereiche der Maßnahmen als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert, sind bereits Teil von im EKIS (Eingriffs-Kompensations-Informationen-System) erfassten Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen im Rahmen der Flurbereinigung), zerschneiden Grünlandflächen und erschweren die Zugänglichkeit zu anderen Flächen, sind gemäß genehmigten Wege- und Gewässerplan zum FBV Bad Salzungen (Plan nach Flurbereinigungsgesetz) als Weg ausgewiesen und grenzen unmittelbar an den Schutzstreifen einer Gashochdruckleitung (Gashochdruckleitung Nr. 9506 der Gas-Union GmbH und der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH). Die Stadt Bad Salzungen hat auch entschieden, die Maßnahme E5 aus den Festsetzungen herauszunehmen. Um die nunmehr fehlenden Flächenäquivalenzpunkte ausgleichen zu können, bucht die Stadt Bad Salzungen entsprechend Flächenäquivalenzpunkte vom „Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen ab.

Über die bereits dargelegten Änderungen hinaus, werden die Hinweise auf dem Bebauungsplan in den Punkten „Hinweise zur Grünordnung“, „Hinweise zur Bundesstraße“ und „Hinweise zu Stromversorgungsanlagen“ ergänzt, bzw. zusätzlich aufgenommen.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (vgl. Abbildung 3) hat eine Größe von ca. 1,63 ha. Er liegt in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0. Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt überwiegend innerhalb des ursprünglichen Plangebietes des Bauleitplans. Er wird lediglich zur Sicherung der Entsorgung nach Nordosten erweitert (Leitungstrasse für Regen- und Schmutzwasserkanal).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Langes Maß“ betrifft ausschließlich einen untergeordneten Teilbereich des gesamten Bebauungsplanes. Das bedeutet, dass östlich, südlich und westlich weitere Teile des bestehenden Bebauungsplan „Langes Maß“ angrenzen. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft der Bebauungsplan „Hersfelder Straße / B62“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesstraße sind weitere Bebauungspläne rechtskräftig (Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohaus Hess“, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Hess“ und Bebauungsplan Wohn- und Mischgebiet „Honigbach“). Zukünftig ist die Umwidmung vom Wohn- und Mischgebiet „Honigbach“ in ein Wohngebiet geplant. Hierzu bedarf es der Errichtung einer Schallschutzwand. Diese soll, ausgehend vom Kreuzungsbereich „Kaltenborner Straße“ / Bundesstraße 62, entlang der Bundesstraße 62 Richtung Leimbach verlaufen.



**Abbildung 3:** Übersicht Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan „Langes Maß“ (schwarz gestrichelt) auf DOP [Quelle: TLVermGeo ©]

### 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Bad Salzungen ist laut Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 als Mittelzentrum bestimmt. Somit nimmt sie wichtige regionale Funktionen wahr, wie u.a. auch als Arbeitsplatzzentrum. Dementsprechend ist die Vorhaltung von Gewerbegebieten zur Ansiedlung von Betrieben Aufgabe der Stadt Bad Salzungen.

Nach der Raumnutzungskarte (vgl. Abbildung 4) des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Dieser ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen bereits als Siedlungsbereich dargestellt.

Das ursprüngliche Plangebiet grenzt im Süden z.T. an ein Vorranggebiet für „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ (LB-41), als auch an ein Vorbehaltsgebiet für „Landwirtschaftliche Bodennutzung“. Eine Erweiterung über den Geltungsbereich des derzeit bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist nicht vorgesehen. Langfristig ist eher mit einer Verkleinerung des Plangebietes zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes und des Vorranggebietes „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ ist somit nicht gegeben.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.

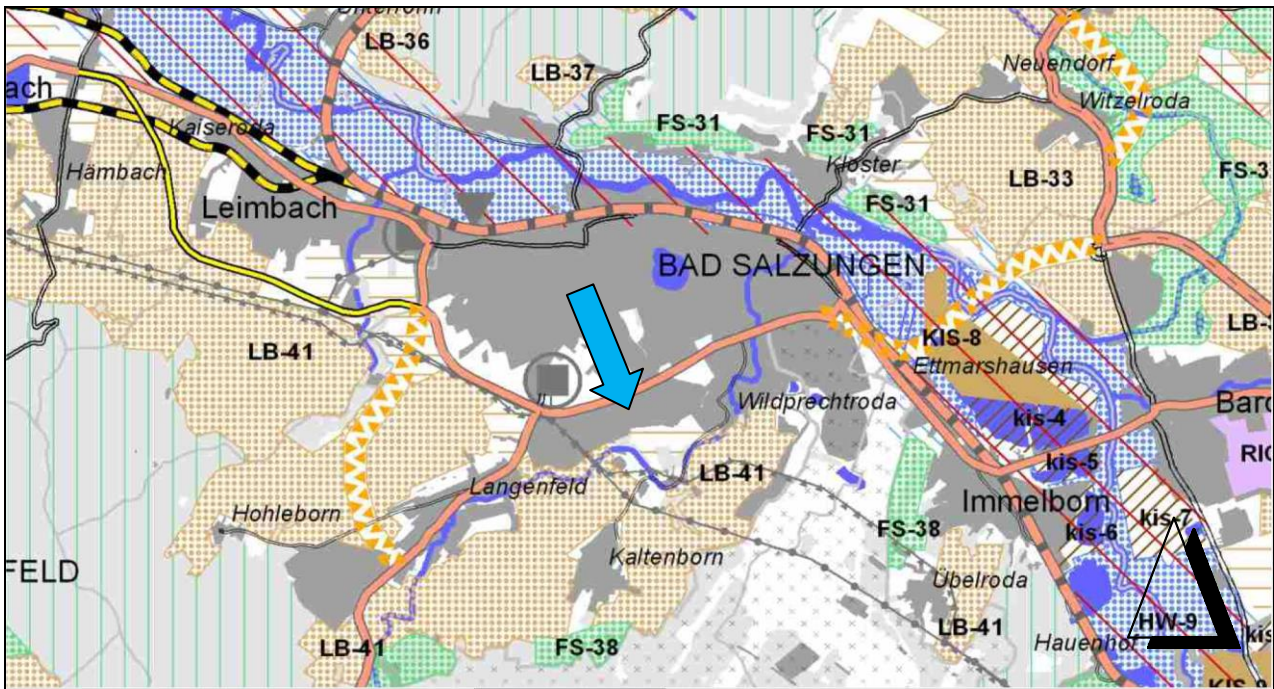


Abbildung 4: Regionalplan Südwestthüringen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

Die Stadt Bad Salzungen hat für das Gewerbegebiet „Langes Maß“ die Ausweisung als regionalbedeutsames Gewerbegebiet im Regionalplan Südwestthüringen beantragt. Im Rahmen der derzeit laufenden Überarbeitung des Regionalplans Südwestthüringen ist die Aufnahme des Gebietes als „RIG-2“ angedacht. Der dafür vorgesehene Bereich beschränkt sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, auf den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Langes Maß“ sowie den Bereich zwischen der Bundesstraße 62, den landwirtschaftlichen Anlagen Langenfeld, der Straße Richtung Kaltenborn und der Grenze der Gemarkung Bad Salzungen / Langenfeld.

Derzeit sind in der Stadt Bad Salzungen keine erschlossenen Flächen zur weiteren gewerblichen oder industriellen Ansiedlung vorhanden. Im Gewerbegebiet „Ober der Brück“ wurde deshalb 2018 mit der Erschließung eines weiteren Bauabschnittes begonnen. Damit können ab dem IV. Quartal dieses Jahres wieder gewerbliche Flächen für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe im Gebiet „Ober der Brück“ zur Verfügung gestellt werden. Mit der Umsetzung dieses Bauabschnittes im Gewerbegebiet „Ober der Brück“ sind die Möglichkeiten der Stadt Bad Salzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben auch grundsätzlich ausgeschöpft.

Mit der vollständigen Belegung des Gewerbegebietes „Ober der Brück“ sind Ansiedlungen nur noch im vorhandenen Bestand möglich, an Standorten mit geringen Potentialen oder mit Einschränkungen aufgrund der Lage im direkten Umfeld von Wohn-, Misch- oder Kleingartengebieten.

Bisher haben sich im Gewerbegebiet „Ober der Brück“ vorrangig mittelständische Betriebe bzw. regionale Handwerksbetriebe angesiedelt. Das Gewerbegebiet „Langes Maß“ soll darüber hinaus als regional bedeutsames Gewerbegebiet zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben entwickelt werden. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der erforderlichen Bodenordnung werden durch die Stadt zeitnah veranlasst. Der 1. Bauabschnitt wurde aufgrund der Ansiedlungsbegehren der vorliegenden Investoren für eine kleinteilige Bebauung vorgesehen. In erster Linie soll von dieser Ansiedlung eine Initialzündung zur Entwicklung des geplanten großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes ausgehen. Daher werden andere Standorte, für eine Ansiedlung der hier vorgesehenen Betriebe, durch die Stadt Bad Salzungen auch nicht geprüft.



Der Bereich des 1. Bauabschnittes eignet sich besonders für die Umsetzung, da dieser durch die geplante Verkleinerung des Geltungsbereiches als Splitter Fläche verbleibt und dadurch nur „kleineren Firmenansiedlungen“ ermöglicht werden können. Für die weitere Ansiedlung von großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben wird der Bereich zwischen der Bundesstraße 62, den landwirtschaftlichen Anlagen Langenfeld, der Straße Richtung Kaltenborn und der Grenze der Gemarkung Bad Salzungen / Langenfeld weiter vorgehalten. Dies ist auch im Sinne der geplanten Aufnahme des Gebietes als „RIG-2“ in den Raumordnungsplan Südwestthüringen (Flächenvorsorge für Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf gemäß Vorgabe 4.3.3 V des LEP 2025).

Mit Umsetzung der anvisierten Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Langes Maß“ werden Flächen, welche bisher für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorgehalten wurden, wieder der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zur Verfügung gestellt werden, womit ein schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Gleichzeitig wird die Umsetzung des Bebauungsplans „Langes Maß“ in Bauabschnitten erfolgen. Kurzfristig ist geplant, den 1. Bauabschnitt umzusetzen. Die Erschließung weiterer Abschnitte ist etappenweise geplant und erfolgt erst, wenn absehbar ist, dass das Gewerbegebiet „Ober der Brück“ ausgelastet sein wird. Die geplante Vorgehensweise entspricht damit dem Grundsatz 2-3 des Raumordnungsplans Südwestthüringen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Salzungen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (vgl. Abbildung 5). In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes „Langes Maß“ bereits als gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Handel enthalten. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

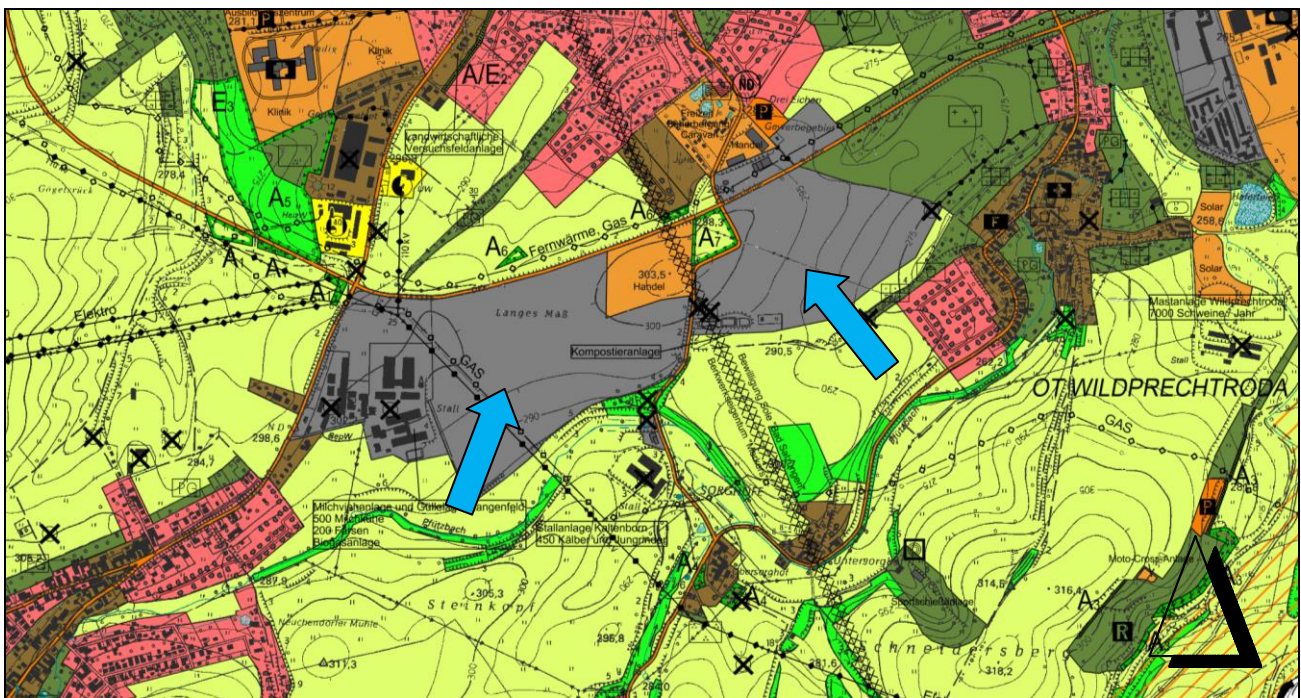


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Der Standort liegt südlich des Stadtzentrums von Bad Salzungen, westlich des Ortsteiles Wildprechtroda, nördlich des Ortsteiles Kaltenborn und nordöstlich des Ortsteiles Langenfeld.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von Osten nach Westen allmählich an. Dabei wird ein Höhenunterschied von ca. 5,00 m überwunden. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von etwa 295,0 m bis 300,0 m über dem Meeresspiegel.

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Lediglich einzelne Bäume sind an der westlichen Plangebietsgrenze vorhanden. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Feldgehölz. Sowohl die Einzelbäume, als auch das Feldgehölz, sind nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung.

### 4.3 Schutzgebiete / Biotop

Weder im Plangebiet selbst (2. Änderung), noch direkt an das ursprüngliche Plangebiet angrenzend, sind Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, bzw. im Sinne des Wasserrechtes vorhanden.

Lediglich zwei, als Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG gekennzeichnete Areale, befinden sich an der südöstlichen Plangebietsgrenze des Ursprungsbebauungsplanes. Die genannten Biotop sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht betroffen.

### 4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Die am nächsten gelegenen Kulturdenkmale sind das Schloss und Park Wildprechtroda sowie die Dorfkirche nördlich der Schlossanlage.

Vor Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig zu informieren!

#### Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie abzusichern und die Funde im Boden zu belassen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Der Bereich der 2. Änderung wird derzeit ausschließlich als Ackerland genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

### 4.6 Verkehr

Innerhalb des Bereichs der 2. Änderung sind keine Straßen vorhanden. Parallel zur nördlichen Grenze der 2. Änderung verläuft die Bundesstraße 62. An der nordwestlichen Spitze befindet sich eine Ampelkreuzung. Hier treffen die Bundesstraße 62 und die Gemeindestraße „Kaltenborner Straße“ zusammen. Die „Kaltenborner Straße“ verläuft entlang der westlichen Grenze der 2. Änderung Richtung Ortsteil Kaltenborn.

#### **4.7 Nutzungsbeschränkungen**

Nutzungsbeschränkungen bestehen bezüglich der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone der Bundesstraße 62 gemäß § 9 FStrG.

#### **4.8 Altlasten**

Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

#### **4.9 Immissionen, Emissionen**

Durch die im Gebiet der 2. Änderung bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung, sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bekannt (Nissan, Renault, Dacia, Skoda Autohäuser, KTM Motorradhändler, Edeka-Markt, Bäcker, Fitnessstudio). Auch durch diese Nutzungen sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt, welche das Plangebiet der 2. Änderung beeinträchtigen könnten. Einwirkungen auf den Bereich der 2. Änderung bestehen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und den Verkehrslärm von der Bundesstraße 62.

#### **4.10 Grund und Boden**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind derzeit überwiegend in privaten Händen. Lediglich die Flurstücke 1278/90 und 1278/93 sowie die Wegeparzelle (Flurstück Nr. 1281/4 der Flur 0) sind im Eigentum der Kommune. Ein weiterer Teilbereich befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (1233/7, 1233/9, 1277/1, 1281/1 und 1281/3 der Flur 0). Dies betrifft den Bereich der Bundesstraße 62. Ein Bodenordnungsverfahren (vereinfachte Umlegung) innerhalb des Plangebietes ist in Bearbeitung.

#### **4.11 Geologie / Hydrogeologie und Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung**

##### ***Geologie / Hydrogeologie\****

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Bad Salzungen. Geologisch ist das Baugebiet ein Teil des Südthüringer Triasgebietes. Oberflächlich streichen geschichtete Festgesteine des Unteren Buntsandsteins (Bernburg Sandstein, suBS) aus. Die im Planungsgebiet anstehenden, meist dünnbankig oder dünnschichtig absondernden mürben Sandsteine wechsellagern mit bunten Ton- und Schluffsteinen. An der Erdoberfläche weisen sie einen höheren Verwitterungsgrad auf und liegen meist bis in mehrere dm bis m Tiefe zu brackigem Sand aufgelockert vor. Das Grundwasser ist in Tiefen zwischen > 25 m u. GOK (Geländeoberkante) zu erwarten.

##### ***Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung\****

Obwohl die oberflächennahen Baugrundverhältnisse als eher unproblematisch einzuschätzen sind, sind aufgrund der im tiefen Untergrund vorkommenden lösungsfähigen Gesteine problemorientierte Baugrunduntersuchungen im Vorfeld eines Bauvorhabens empfehlenswert.

##### **Hinweis:**

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

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 sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

\* Quelle: Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Stellungnahme vom 14.12.2016)

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt, den ersten Teilbereich des Bebauungsplanes „Langes Maß“ zu erschließen. Da die ursprüngliche Planung, aufgrund der damals beabsichtigten Erschließung, nicht in dem vorliegenden Umfang erfolgen kann, wird diese Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Das ursprüngliche Konzept wird bei der Überplanung vollkommen außer Betracht gelassen. Über die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen hinaus, werden auch die textlichen Festsetzungen auf die heutigen Bedürfnisse und Nutzungsmöglichkeiten abgestimmt.

Im Änderungsbereich wird eine Erschließungsstraße von ca. 120,0 m Länge und ein Wendehammer vorgesehen. Ausgehend von der Erschließungsstraße („Planstraße“) können die Baugrundstücke beidseitig der Straße erschlossen werden. Die „Planstraße“ wird an die Gemeindestraße „Kaltenborner Straße“ angeschlossen.

Im Plangebiet selbst befinden sich bisher keine technischen Erschließungsanlagen. Die technische Erschließung muss somit neu hergestellt werden. Die Anbindung erfolgt an den, im Umfeld des Plangebietes, vorhandenen Leitungsbestand.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen können nicht direkt am Eingriffsort umgesetzt werden. Die Umsetzung erfolgt aber größtenteils im unmittelbaren Umfeld der Planung, im Wirkungsbereich der Stadt Bad Salzungen. Da die Stadt Bad Salzungen nicht den gesamten Eingriff durch bereit gestellte Ausgleichsmaßnahmen abdecken kann, wird das verbleibende Defizit durch die Entnahme von Flächenäquivalenzpunkten vom „Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen ausgeglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Langes Maß" ersetzt den Ursprungsbebauungsplan und die 1. Änderung im Bereich der 2. Änderung vollumfänglich. D.h., alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan und der 1. Änderung, die nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung sind, entfallen für diesen Bereich.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der geplanten Art der Nutzung.

- Nicht zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO
  - Pkt. 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Pkt. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Pkt. 3. Vergnügungsstätten.

### Begründung

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet erfolgt, um unnötige Einschränkungen der zukünftigen Nutzungen auszuschließen. Insbesondere durch den Ausschluss der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird sichergestellt, dass z.B. die möglichen Lärmemissionen der Gewerbebetriebe, durch Nutzungen im Plangebiet selbst, bereits eingeschränkt werden. Gleichzeitig findet damit bereits die mögliche Ausweisung des Plangebietes als RIG (Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen) im Bebauungsplan Berücksichtigung, da die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG gelten. So werden bereits vor den ersten Ansiedlungen Nutzungen ausgeschlossen, die im weiteren Verlauf der Umsetzung des gesamten Plangebietes, Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen nach sich ziehen können.

Nach Fickert / Fieseler sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“- Unterhaltung widmen.

Dies können z.B. sein:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtklubs, Tanzbars, Großstadtvariétés, Striptease-Lokale usw.)
- Diskotheken
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Um Erschwernisse bei der Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Insbesondere im Hinblick auf den zu erwartenden „Trading-Down-Effekt“, den Vergnügungsstätten auslösen können, ist die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe ansonsten gefährdet.

- Im Gewerbegebiet werden Solar-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

### Begründung

Die Festsetzung ist bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes und wird in die 2. Änderung übernommen!

Der Ausschluss von Solar-Freiflächenanlagen im Plangebiet erfolgt, da produzierendes und verarbeitendes Gewerbe angesiedelt werden soll.

Der Begriff Solar-Freiflächenanlagen zählt hier als Oberbegriff und beinhaltet Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen auf Freiflächen. Die Möglichkeit der Umsetzung derartiger Anlagen an, oder auf baulichen Anlagen, bleibt durch diese Festsetzung unberührt.

- Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist der Werksverkauf im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb, wenn die Verkaufsfläche des Betriebsverkaufs der Gesamtbetriebsfläche des produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.

### Begründung

Die Festsetzung ist bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes und wird in die 2. Änderung übernommen!

Zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bad Salzungen wurde durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), im Auftrag der Stadt Bad Salzungen, die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche zwischenzeitlich vorgenommen.

Dies erfolgte mit der „Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in Bad Salzungen 2016“ (Stand 13.05.2016). Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche und der Erarbeitung einer Sortimentsliste hat die Stadt Bad Salzungen nun eine Grundlage zur zukünftigen Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels erhalten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und die benannte Ausnahme im Bebauungsplan entsprechen dem Konzept. So ist im Pkt. „1. Aufgabenstellung“ folgendes enthalten: „... Ferner stellt auch die Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.“.

Durch die „Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche in Bad Salzungen 2016“ und dessen Zielstellungen, werden die Einschränkungen bezüglich des Einzelhandels, welche bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten, weiter untermauert.

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgten die Einschränkungen bezüglich Einzelhandel bereits, da in Gewerbegebieten Einzelhandel, bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, allgemein zulässig ist und durch eine geschickte Anordnung das Problem der Agglomeration entstehen kann. Nur so konnten städtebaulicher Auswirkungen bisher minimiert werden.

Insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage an den Bundesstraßen B 62, werden Einzelhandelsunternehmen motiviert, ihre innenstadtnahen Verkaufsräume gegen die gut frequentierten Stadtrandlagen zu tauschen. Im besonderen Maße betrifft das Lebensmitteldiscounter, die dann an ihrem Standort weitere Einzelhändler (Bäcker, Fleischer, Textilwaren, Schuhe etc.) anziehen und die Ortsmitte schädigen können. Dies wurde und wird mit den Festsetzungen zum Einzelhandel in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aufgrund der vorliegenden Festsetzung bleiben Werksverkäufe an Endkunden von Firmen, die im Gewerbegebiet Waren selbst produzieren, auch weiterhin zulässig.

- Im Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO.

- Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) wird im Gewerbegebiet mit max. 12,0 m festgesetzt.

Begründung

Die genannte Festsetzung erfolgt, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Festlegung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohaus Hess“ und Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Hess“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite und der zulässigen Höhe des Bebauungsplans „Ober der Brück“ (Gewerbegebiet).

- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen (OK)

Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Krahnanlagen u.ä.) bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht 20 % über der festgesetzten Höhe liegen. Das Gleiche gilt für Siloanlagen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage gilt die Oberkante des geplanten Schachtdeckel ( $\pm 0,00$  m).

Begründung

Die Definition erfolgt zur rechtssicheren Bestimmung der Oberkante der baulichen Anlagen. Der angegebene Bezugspunkt (geplanter Schachtdeckel) ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Oberkante des Schachtdeckels ( $\pm 0,00$  m) entspricht 298,74 m über NHN.

### 5.3 Bauweise

- Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
- Definition abweichende Bauweise  
Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten.  
Begründung  
Die Festsetzung erfolgt um die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen (aufgrund technologischer Zwänge).

### 5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Gebäudegröße  
Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern.  
Begründung  
Die Gliederung soll im Interesse einer verträglichen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung und durch bauliche Maßnahmen (Vor- oder Rücksprünge der Fassade) o.ä. Maßnahmen erfolgen.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.  
Begründung  
Durch diese Maßnahme soll eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden, die zur Auflockerung und Einbindung des Standortes in das Orts- und Landschaftsbild und zu Sicherung der einheimischen Flora beiträgt. Hierzu wurden Gehölzlisten mit Bäumen 3. Ordnung und Sträuchern (Groß- und Normalsträucher) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind verbindlich im Rahmen der Umsetzung.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO. Die Vorgaben der Baugestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Bad Salzungen (Stand 2. Änderung vom 23.09.2015) zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Antennenanlagen, Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Begrünung sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr einschlägig. Lediglich die Vorgaben zu Werbeanlagen entfalten auch weiterhin Ihre Wirkung.

### 5.5 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass die geforderte Abstandsfläche von 3,0 m der Thüringer Bauordnung (§ 6 ThürBO) eingehalten werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen („Planstraße“) und der „Kaltenborner Straße“ beträgt der Abstand 5,00 m. Im Bereich der Bundesstraße 62 wird die Baugrenze 14,5 m von der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1278/92 abgerückt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Ausnahme gilt nicht in der Bauverbotszone der Bundesstraße 62. Dies erfolgt zur Freihaltung bestimmter Bereich (insbesondere entlang der Bundesstraße 62), als auch zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung im gesamten Plangebiet.

Mit der Zurücksetzung der Baugrenze um 14,5 m, welche parallel zur Bundesstraße 62 verläuft und dem gleichzeitigen Ausschluss überdachter Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO erfolgt die Berücksichtigung der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG entsprechend.

## **5.6 Verkehrstechnische Erschließung**

### ***Verkehr***

Der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes „Langes Maß“ soll ausgehend von der Straße „Kaltenborner Straße“ erschlossen werden. Die „Planstraße“ wird mit einer Fahrbahn und mit einem getrennten Gehweg ausgebildet. Die geplante Fahrbahn selbst hat einen Querschnitt von ca. 7,00 m inkl. Randstreifen und einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Die Darstellung im Plan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die geplante Erschließungsstraße hat am Ende einen Wendehammer. Dieser bietet die Möglichkeit zum Wenden von Fahrzeugen bis 10,0 m Länge (2- und 3-achsige Müllfahrzeuge). Somit sind keine weiteren Maßnahmen, zum Wenden für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge notwendig. Die Darstellung im Plan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

### ***Ruhender Verkehr***

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr müssen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden.

### ***Fußläufige Erschließung***

Fußläufig soll das Plangebiet über die Straße „Kaltenborner Straße“ erschlossen werden. Dort ist bereits ein Gehweg vorhanden. Er endet auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Kaltenborner Straße“ ca. 45,0 m entfernt von der „Planstraße“. Zur Querung der Bundesstraße 62 ist bereits ein Fußgängerüberweg mit Ampelregelung vorhanden.

## **5.7 Technische Infrastruktur**

### ***Elektroversorgung***

Im Plangebiet sind bis dato keine Erschließungsanlagen vorhanden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird momentan nur von einer Elektrofreileitung (AL 3x95) gequert. Diese ist im Bebauungsplan dargestellt (Angaben ohne Gewähr). Parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, jedoch außerhalb des Plangebietes, verläuft eine weitere Elektroleitung (Mittelspannungskabel). Über diese kann nach Angaben des Versorgungsunternehmens (Werraenergie GmbH) die Erschließung des Gebietes erfolgen. Die das Plangebiet querende Elektrofreileitung wird, nach Angaben des Versorgers, im Zuge der Erschließung umgelegt.

Die Versorgungsleitungen sind bei der Erschließung in die öffentliche Verkehrsfläche oder die öffentliche Grünfläche zu integrieren.

Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Energie, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Werraenergie GmbH) abzuschließen.

Über den bereits zuvor dargelegten Bestand hinaus ist eine Stromleitung im Bereich des Anschlusspunktes des geplanten Regen- und Schmutzwasserkanals an die vorhandenen Kanäle, im Bestand vorhanden (Angaben ohne Gewähr). Diese wird durch die geplanten Kanäle gequert werden. Der Kreuzungsbereich ist im Bebauungsplan entsprechend markiert.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass sich im Näherungsbereich der Ersatzmaßnahme E2 ein Mittelspannungskabel im Grundstücksgrenzbereich des Flurstückes 1226 der Flur 0, der Werraenergie GmbH befindet. Vor Umsetzung der Pflanzmaßnahmen sind daher Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen notwendig!

### ***Gasversorgung***

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Erschließungsanlagen. Lediglich parallel zur nordöstlichen Grenze verläuft eine HD-Gasleitung 300 St PN 16. Im Bebauungsplan ist die Versorgungsleitung entsprechend enthalten (Angaben ohne Gewähr). Eine Erschließung kann nach Aussagen der Werraenergie GmbH von dort ausgehend erfolgen.

Die Gasleitungen sind in der öffentliche Verkehrsfläche oder den öffentlichen Grünflächen unterzubringen.



Die Gasleitung quert im weiteren Verlauf die geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle. Die Trasse ist in diesem Bereich im Bebauungsplan dargestellt (Angabe ohne Gewähr) und der Kreuzungsbereich der Ver- und Entsorgungsmedien gesondert im Bebauungsplan markiert. Zum Anschluss sowie der Versorgung mit Gas, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Versorger (Werraenergie GmbH) abzuschließen.

### **Trinkwasserversorgung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden. Nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) liegt im Nahbereich jedoch eine Trinkwasserleitung DN 200 GGG, von der ausgehend die Erschließung erfolgen kann. Diese Leitung befindet sich im Kreuzungsbereich „Kaltenborner Straße“ / Bundesstraße 62 direkt am vorhandenen Fußgängerüberweg. Die Versorgungsleitungen sind in die öffentliche Verkehrsfläche oder die öffentlichen Grünflächen zu integrieren.

Für die Erschließung und Versorgung mit Trinkwasser sind vertragliche Vereinbarung mit dem Versorger (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) abzuschließen.

Weiterhin ist eine Trinkwasserleitung 500 GGG im Bereich des Anschlusspunktes des geplanten Regen- und Schmutzwasserkanals an die vorhandenen Kanäle, bestehend (Angaben ohne Gewähr). Diese wird durch die geplanten Kanäle gequert werden. Der Kreuzungspunkt ist im Bebauungsplan entsprechend markiert.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Im geplanten 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Langes Maß“ sind bisher keine Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Geplant ist, einen Schmutzwasserkanal DN 200 PP zur Erschließung, zu verlegen. Dieser verläuft in der „Planstraße“ Richtung öffentliche Grünfläche, entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze, Richtung Bundesstraße 62. Der geplante Kanal quert im weiteren Verlauf die Bundesstraße und wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 250 Stz des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen angeschlossen. Hierzu erfolgten bereits erste Gespräche mit dem Verband. Der Verlauf des Kanals ist im Bebauungsplan dargestellt (Lage ohne Gewähr). Die Erschließung erfolgt im Trennsystem.

Für die Herstellung eines Anschlusses sind vertragliche Vereinbarungen mit dem Entsorgungsunternehmen (Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen) notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Schmutzwasserkanal im Bereich der Bundesstraße 62 eine vorhandene Telekommunikationsleitung, die vorhandene HD-Gasleitung 300 St PN 16 und die vorhandene Fernwärmeleitung 2x DN 500 quert, bzw. auf einer Länge von ca. 80,0 m parallel verläuft!

Weiterhin quert der Kanal im Bereich des Anschlusspunktes an den vorhandenen Kanal eine Trinkwasserleitung 500 GGG und ein Stromleitung!

Die Lage ist im Bebauungsplan dargestellt (Angabe ohne Gewähr) und die Kreuzungsbereiche sind separat im Bebauungsplan markiert. Darüber hinaus ist mit Stromleitungen und Steuerkabeln zu rechnen. Der mögliche Verlauf ist jedoch nicht bekannt.

Das Straßenbauamt Südwestthüringen weist weiter darauf hin, das Kabel-, Kanal- und Leitungsverlegungen -sofern irgend möglich- außerhalb des Straßenkörpers / Straßengrundstückes der Bundesstraße 62 vorzusehen sind. Müssen entsprechende Verlegearbeiten dennoch im Straßengrundstück vorgenommen werden, sind diese vom jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen vorab schriftlich beim Straßenbauamt zu beantragen. Für den Trassenkorridor der Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, welcher die Bundesstraße 62 quert, ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den jeweiligen Versorgungsträger ein Antrag zur Straßenbenutzung der Bundesstraße sowie ein Antrag auf Genehmigung zur Unterschreitung der 40,0 m Baubeschränkungszone zu stellen.

### **Regenwasserentsorgung**

Wie bereits zuvor im Pkt. Schmutzwasserentsorgung dargelegt, ist das Baugebiet bisher nicht erschlossen. Lediglich Drainagen können in den landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sein, um ein Vernässen des Gebietes zu verhindern (siehe Pkt. Drainagen). Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers soll ein Kanal DN 315 PP verlegt werden.

Der Trassenverlauf und der Anschlusspunkt an den bereits vorhandenen Kanal 400 SB sind identisch mit dem geplanten Schmutzwasserkanal. Der geplante Kanal ist für die vollständige Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers ausgelegt. Im Plangebiet werden somit für die Eigentümer keine weiteren Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung notwendig.

Es wird auf den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Bundesstraße 62 verwiesen, welcher durch den geplanten Regenwasserkanal betroffen sein könnte (siehe auch Pkt. 5.8 Schmutzwasserentsorgung)! Weiterhin wird noch einmal auf die Berücksichtigung der Hinweise des Straßenbauamtes Südwestthüringen, bezüglich der geplanten Kabel-, Kanal- und Leitungsverlegungen und des Trassenkorridors im Bereich der Bundesstraße 62, verwiesen (siehe auch Pkt. 5.8 Schmutzwasserentsorgung).

### **Fernwärmeversorgung**

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sind keine entsprechenden Anlagen vorhanden. Derzeit verläuft eine Haupttransporttrasse 2x DN 500 parallel zur Bundesstraße 62, auf der, der Stadt Bad Salzungen zugewandten Seite. Die Trasse ist im Bereich der geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle im Bebauungsplan dargestellt (Angabe ohne Gewähr). Der Kreuzungsbereich der Ver- und Entsorgungsmedien ist gesondert im Bebauungsplan markiert. Beidseitig der Trasse ist ein 2,0 m breiter Schutzstreifen einzuhalten. Die Trasse und der Schutzstreifen sind dinglich in den Grundbüchern durch Dienstbarkeiten gesichert. Der gesamte Korridor darf nicht überbaut, freigelegt oder ohne Abstimmung gequert werden. Die Einhaltung der Maßgaben ist zwingend erforderlich, da die Leitungstrasse „kaltverlegt“ wurde und bei Erdarbeiten im direkten Umfeld eine Verformung der Leitung erfolgt oder diese sogar bersten kann. Ansprechpartner ist die Thüringer Energie AG, Heizkraftwerk Bad Salzungen.

### **Abfallentsorgung**

Die einzelnen Nutzer im Plangebiet sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Wartburgkreis, entsprechend der jeweils geltenden Satzung, anzuschließen.

### **Löschwasserversorgung / Feuerwehrezufahrt**

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt, ausgehend von der „Kaltenborner Straße“ in die „Planstraße“. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist im Gebiet geplant (Wendehammer; siehe auch Pkt. 5.5 Verkehr). Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind zu beachten. Diese Flächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen.

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine Hydranten vorhanden. Im Rahmen der Erschließung sind im Bereich der Planstraße Wasserentnahmestellen (Hydranten) min. alle 150,0 m zu errichten.

Der derzeit nahestehende Hydrant befindet sich in der „Kaltenborner Straße“ gegenüber Hausnummer 77 in einer Entfernung von ca. 90,0 m zum Plangebiet. Durch die Stadt Bad Salzungen wird die Absicherung des Grundschatzes für diesen Hydranten bestätigt (800 l/min). Für das vorgesehene Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden notwendig. Der Nachweis ist im Rahmen der Erschließung zu erbringen. Kann eine Absicherung der erforderlichen Löschwassermenge nicht über die Hydranten erfolgen, ist eine Zisterne zur Löschwasserbereitstellung im erforderlichen Umfang zu errichten.

## **Drainagen**

In den landwirtschaftlich genutzten Flächen im 1. Geltungsbereich sind ggf. Drainagen vorhanden. Sollten im Zuge der Erschließung, bzw. Bebauung Drainagen zerstört werden, sind diese wieder fachgerecht herzustellen und an das Netz anzubinden. Nur so kann ein späteres Vernässen des Gebietes verhindert werden.

## **Telekommunikationsanlagen**

Im eigentlichen Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen. Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH kann eine Planung zu Erschließung jedoch erfolgen. Hierzu wird um rechtzeitige Information bezüglich der Umsetzung gebeten.

Im Bereich des geplanten Regen- und Schmutzwasserkanals, auf Höhe der Bundesstraße 62, kreuzt eine Telekommunikationsleitung die geplanten Entsorgungsanlagen. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu berücksichtigen und in der Lage zu sichern. Die Trasse ist im Bereich der geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle im Bebauungsplan dargestellt (Angabe ohne Gewähr). Der Kreuzungsbereich der Ver- und Entsorgungsmedien ist gesondert im Bebauungsplan markiert.

## **5.8 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten**

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Geh- und Fahrrechte sind für den Vollzug der Planung, nach derzeitigen Gesichtspunkten, nicht notwendig.

Hingegen sind Leitungsrechte für den geplanten Regen- und Schmutzwasserkanal in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0 auf den Flurstücken 1233/7, 1233/9, 1277/1, 1281/1, 1281/3 und 2818/9, zugunsten des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen, notwendig. Dieses ist als textliche und zeichnerische Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Leitungsrecht wird auf einer Breite von ca. 5,50 festgesetzt. Der Bereich ist dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **Baulasten**

Die Notwendigkeit von Baulasten kann, zum derzeitigen Stand, noch nicht abschließend geklärt werden.

## **5.9 Übernahme, Kennzeichnung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden gem. § 9 Abs. 6 BauGB die Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) der Bundesstraße 62 und die Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) nachrichtlich übernommen. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB erfolgen nicht.

## **5.10 Klimaschutzklausel**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### **- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es werden in mehreren Bereichen der Stadt Bad Salzungen Feldhecken gepflanzt (Maßnahmen **E1** und **E2**). Diese sind aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufzubauen. Die Pflanzungen erfolgen auf eine Fläche von insgesamt ca. 1,07 ha.

- Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Bereiche innerhalb der einzelnen Grundstücke sind mit mindestens 20% Grünfläche zu planen. Des Weiteren sind, die unbefestigten Flächen innerhalb der einzelnen Grundstücke mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.

### **5.11 Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Im Bereich des Plangebietes (ca. 1,54 ha) erfolgt die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland). Der Bereich der 2. Änderung ist Bestandteil eines seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit insgesamt ca. 63,70 ha.

Er ist darüber hinaus im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche enthalten und im Regionalplan Südwestthüringen als Siedlungsbereich berücksichtigt. Entgegenstehende Nutzungsansprüche bestehen somit nicht.

Da die Nachfrage für Ansiedlungen bisher nicht bestand erfolgte auch keine Erschließung des Gebietes. So konnte die landwirtschaftliche Nutzung ohne Einschränkungen bis dato erfolgen. Nunmehr bestehen Ansiedlungswünsche erster Unternehmen. Um diesen nachzukommen ist es notwendig den Bebauungsplan wie vorliegend zu ändern. Die Umsetzung und Erschließung bezieht sich auch ausschließlich auf den Bereich, der für eine zeitnahe Ansiedlung in Frage kommt. Somit stehen aktuell die verbleibenden Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin zur Verfügung.

### **5.12 Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die Bewirtschaftung der umliegenden bzw. unmittelbar angrenzenden Ackerflächen muss nach der Erschließung weiterhin ungehindert möglich sein. Dies ist durch die Eigentümer der direkt an die Landwirtschaftsflächen angrenzenden Flurstücke dauerhaft zu gewährleisten. Weiterhin ist sicherzustellen, dass je nach Zweck der zukünftigen Nutzung gegenüber den angrenzenden Wirtschaftsflächen eine entsprechende Feldhygiene gewährleistet ist. Müll und schädliche Einträge auf das angrenzende Ackerland sind grundsätzlich zu vermeiden.



## 6. Grünordnung

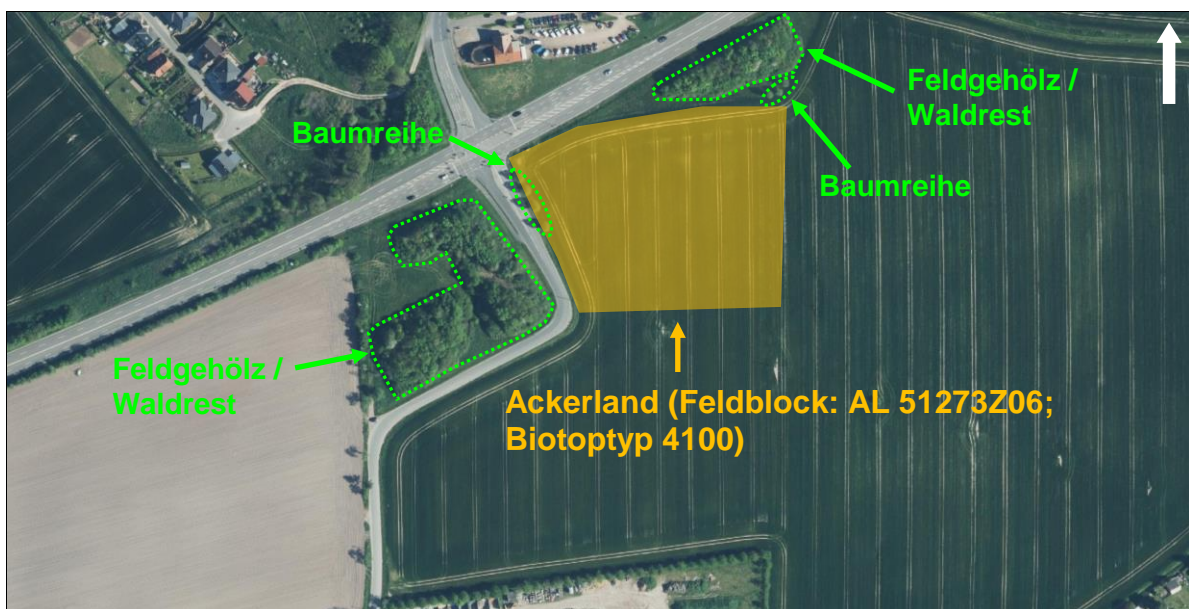
Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“.

### 6.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort liegt südlich des Stadtzentrums von Bad Salzungen an der Bundesstraße 62. Er liegt in einer Höhe von ca. 295 - 300 m ü. NHN und steigt von Ost nach West an. Der Bereich der 2. Änderung wird momentan ausschließlich ackerbaulich genutzt.

Grünstrukturen wie Feldgehölze und Baumreihen grenzen an den Geltungsbereich an (vgl. Abbildung 6). Bei diesen Gehölzbereichen handelt es sich laut Straßenbauamt Südwestthüringen um umgesetzte Kompensationsmaßnahmen der Baumaßnahme „Ortsumfahrung Bad Salzungen 1. und 2. BA, Hersfelder Straße“. Diese Flächen haben Bestandsschutz.



**Abbildung 6:** Luftbild vom Plangebiet mit Biotoptypen  
(Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

#### 6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,63 ha und liegt in der Gemarkung Bad Salzungen, Flur 0.

Nördlich grenzen die Bundesstraße 62 sowie Gehölzstrukturen an das Plangebiet an. Im Osten und Süden befinden sich weitere Ackerflächen, während im Westen die Gemeindestraße Richtung OT Kaltenborn als Plangebietsgrenze fungiert.

### 6.2 Bestandsaufnahme

Für die Schutzgüter *Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft* sowie das *Landschaftsbild*, erfolgt im Umweltbericht eine ausführliche Bestandsbeschreibung. Unter Pkt. 2.1 - *Bestandsaufnahme* werden die einzelnen Schutzgüter näher untersucht, weshalb im Rahmen der Begründung darauf verzichtet wird.

### 6.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen.

Es ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich ausfällt.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um den Eingriff in die Schutzgüter zu minimieren bzw. nicht vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt. Um dies zu gewährleisten, gibt die BauNVO eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor. Bei Gewerbegebieten liegt die Grundflächenzahl bei 0,8. Das heißt, dass nur 80 % des Grundstücks versiegelt werden dürfen.

Für die übrigen 20% nicht zu bebauender Grundstücksfläche gilt Folgendes (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Bodendeckern und Gehölzen zu begrünen, wobei nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe Gehölzlisten 1 und 2).

#### Bodenschutz

Anfallender Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können sich die vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Mutterboden darf nicht als Material zum Zweck der Auffüllung verwendet werden.

#### Hinweis:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Der durch die Anlage neuer Gewerbeflächen verlorene Lebensraum wird mittels nachfolgender Maßnahmen kompensiert:

#### **Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**

##### **Ersatzmaßnahme E 1 – Anlage einer Feldhecke**

Die Flächen für die Ersatzmaßnahme E 1 sind als *lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Böden* zu charakterisieren (Biotoptyp 4712; vgl. Abbildung 7). Sie befinden sich am Buchensee im Südosten der Stadt in ca. 1.320 m Entfernung vom Eingriffsort.



**Abbildung 7:** Fläche der Ersatzmaßnahme E 1 am Buchensee (Fl.-st. 340/12, Flur 0, Gmkg. Allendorf-Dorf)  
 → konkrete Fläche für die Ersatzmaßnahme = 8.772 m<sup>2</sup> (Quelle: GEOPROXY THÜRINGEN, Abbildung unmaßstäblich)

Mittels geeigneter Gehölzpflanzungen ist eine *Feldhecke* (Biototyp 6110) als Kompensation für den geplanten Eingriff anzupflanzen.

Als Ersatzmaßnahme **E 1** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

<b>E 1</b>	Auf einer Fläche von ca. 8.772 m <sup>2</sup> des Flurstücks 340/12 der Flur 0 der Gemarkung Allendorf-Dorf ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Diese Feldhecke ist aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufzubauen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und der Gehölzliste 2 zu entnehmen. Es sind mind. 20 Stück Bäume zu pflanzen und der Gehölzliste 1 zu entnehmen. Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten.
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Feldhecken dienen der Tierwelt als unverzichtbarer Lebensraum in der heute oft ausgeräumten Agrarlandschaft. Die Vielfalt der Strukturen in der Hecke sowie die unterschiedlichen Temperatur-, Feuchtigkeits- und Lichtverhältnisse sorgen für einen hohen Artenreichtum.

So frequentieren Arten des Offenlandes, der Waldränder und des Waldes diesen Lebensraum. Besonders der Reichtum an Insekten und Vögeln ist dabei auffällig. So dienen die Gehölze beispielsweise als Ansitz- und Singwarte, zur Deckung und zum Schutz vor Witterung, Feinden und der Bewirtschaftung durch den Menschen. Sie sind Nist- und Schlafplatz, Überwinterungsquartier, und Nahrungsreservoir. Auch im Rahmen des Biotopverbunds übernehmen Hecken wichtige Funktionen, indem sie die Isolation von Waldinseln mindern und einen Individuenaustausch ermöglichen.

Neben dem hohen faunistischen Wert haben Feldhecken auch eine große Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser Luft, Klima, Landschaft und den Menschen.

So fungieren Hecken beispielsweise als Windschutz, indem sie zur Minderung der Windgeschwindigkeiten beitragen. An Böschungen verhindern Hecken mit ihrem Wurzelgeflecht vor allem den Bodenabtrag durch Wasser.

Sie wirken sich des Weiteren positiv auf das Kleinklima aus. So filtern sie zum einen die Luft, da sie durch ihre große Blattmasse die Luft von Staub und Abgasen reinigen.



Zum anderen regulieren sie den Wasserhaushalt, indem sie den Wasserabfluss verringern, da die lockere Bodenschicht der Hecke das Wasser wie ein Schwamm zurückhält und es für Pflanzen und Bodenleben nutzbar macht.

Sie bieten Sicht- und Lärmschutz und beleben ausgeräumte Agrarfluren. Damit wird die Erholungsfunktion der Landschaft verbessert, was einen positiven Effekt für das Schutzgut Mensch bedeutet.

## Gehölzliste 1

### Bäume (3. Ordnung):

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 12 – 14 cm, inkl. Dreibock, Schilfmatte und Drahtthose als Wildverbisschutz

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria

## Gehölzliste 2

### Sträucher (Groß- und Normalsträucher):

Pflanzqualität: Strauch aus regionaler Herkunft, 1 x verpflanzt, Lieferung im Container, Höhe 60-100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Hundsrose	Rosa canina
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Der Bereich der Ersatzmaßnahme E 1 ist auf dem Bebauungsplan als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ gekennzeichnet.

E1

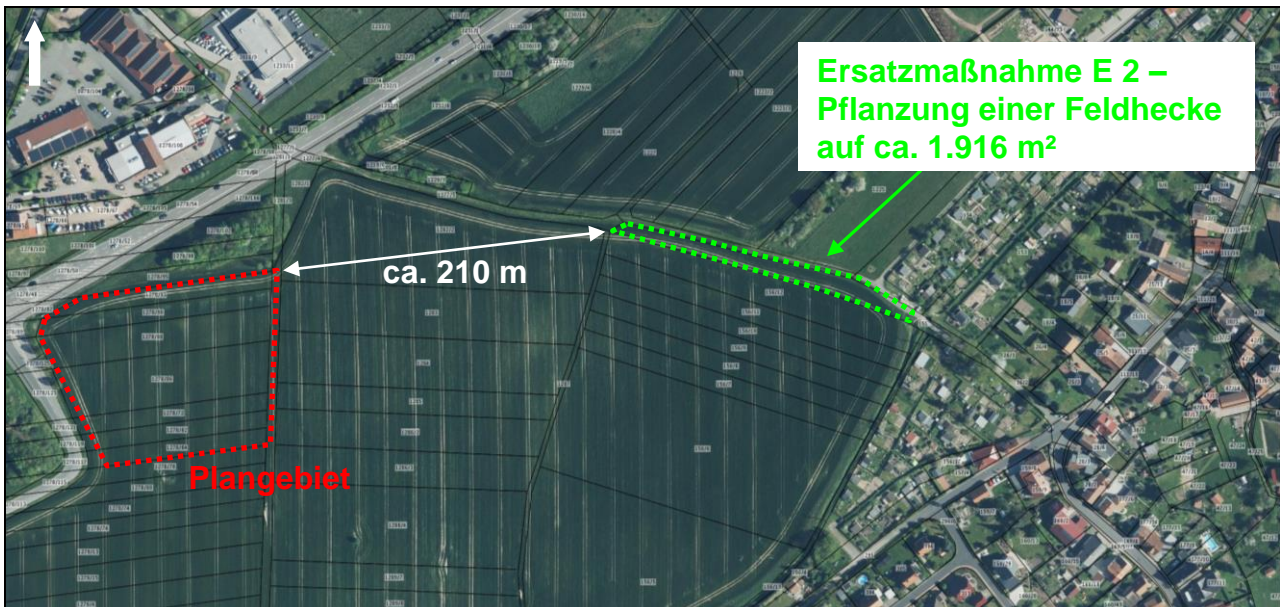
Hinweis: Der Buchensee ist einschließlich seiner Ufervegetation (naturnahes Feldgehölz / Waldrest) als gesetzlich geschütztes Biotop festgesetzt (vgl. Abbildung 8). Im Rahmen der Pflanzmaßnahmen für die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 1 dürfen keine Beeinträchtigungen des Biotops erfolgen.



**Abbildung 8:** Buchensee und Uferbereich mit Kennzeichnung der Fläche des gesetzlich geschützten Biotops - rote Markierung; (Quelle: [www.tlug-jena/kartendienste](http://www.tlug-jena/kartendienste), Abbildung unmaßstäblich)

## Ersatzmaßnahme E 2 – Anlage einer Feldhecke

Bei der Fläche für die Ersatzmaßnahme E 2 handelt es sich um *Ackerland* (Biotoptyp 4100; Feldblock-Nr. AL 51273Z06; vgl. Abbildung 9). Sie befindet sich östlich des Eingriffsortes in ca. 210 m Entfernung.



**Abbildung 9:** Fläche der Ersatzmaßnahme E 2 unweit des Plangebietes (*Fl.-st. 155, Flur 0, Gmkg. Wildprechtroda*)  
→ konkrete Fläche für die Ersatzmaßnahme = 1.916 m<sup>2</sup>

Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine ehemalige Hohle, die zu DDR-Zeiten für Müllablagerungen und Aufschüttungen genutzt wurde. Sie ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen als Altlastverdachtsfläche ausgewiesen (AVF-Nr. 07956 – Schanzhohle, HW: 5630946; RW: 4376143). Die Fläche ist mit Mutterboden abgedeckt und soll durch Gehölzpflanzungen begrünt werden.

Zielbiotop ist eine *Feldhecke* (Biotoptyp 6110), die neben ihrem hohen faunistischen Wert gleichzeitig eine Sichtschutzfunktion für die Ortslage Wildprechtroda in Richtung neu entstehendes Gewerbegebiet übernimmt. Außerdem erhalten die großen Ackerschläge ein strukturgebendes und gliedernes Landschaftselement, daß dem Landschaftsbild zuträglich ist und gleichzeitig das Biotopverbundsystem bereichert.

Da es sich um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, sind die in Gehölzliste 3 aufgeführten Straucharten anzupflanzen. Diese Liste enthält Arten, die keine essbaren Früchte tragen. Dies soll verhindern, dass Früchte, die eventuell durch die vorhandenen Verunreinigungen im Boden mit Schadstoffen belastet sind, durch den Menschen verzehrt werden.

### **Gehölzliste 3**

#### Bäume (3. Ordnung) – ohne essbare Früchte:

Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 12 – 14 cm, inkl. Dreibock, Schilfmatte und Drahtose als Wildverbisschutz

Feldahorn  
Salweide

Acer campestre  
Salix caprea

### Sträucher – ohne essbare Früchte (Groß- und Normalsträucher):

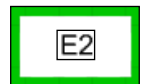
Pflanzqualität: Strauch aus regionaler Herkunft, 1 x verpflanzt, Lieferung im Container, Höhe 60-100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Als Ersatzmaßnahme **E 2** wird folgendes festgesetzt (*Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan*):

<b>E 2</b>	Auf einer Fläche von ca. 1.916 m <sup>2</sup> des Flurstücks 155 der Flur 0 der Gemarkung Wildprechtroda ist eine naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Diese Feldhecke ist aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufzubauen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Darüber hinaus sind mind. 5 Stück Bäume zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind der Gehölzliste 3 zu entnehmen. Die Pflanzung ist 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) und dauerhaft zu erhalten.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Bereich der Ersatzmaßnahme E 2 ist auf dem Bebauungsplan als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ gekennzeichnet.



### Hinweise:

1. Die Untere Naturschutzbehörde des Wartburgkreises weist darauf hin, dass sich laut Dorfbiotopkartierung auf dem Flurstück 155 der Flur 0 der Gemarkung Wildprechtroda ein Hohlweg im näheren Umfeld der Ersatzmaßnahme E 2 befindet (vgl. Abbildung 10). Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 6 ThürNatG ist der Hohlweg als Biotop gesetzlich geschützt und daher von der Anpflanzung freizuhalten.



**Abbildung 10:** Ersatzmaßnahme E 2 und Lage des Hohlweges - rosa Markierung; (Quelle: LRA Wartburgkreis - UNB, Abbildung unmaßstäblich)

2. Die „Werra Energie“ weist in ihrer Stellungnahme vom 11.10.2017 darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 1226 der Flur 0 der Gemarkung Wildprechtroda ein Mittelspannungs-Kabel befindet. Dieses Flurstück grenzt direkt an das für die Ersatzmaßnahme E 2 vorgesehene Flurstück 155 an. Daher sind örtliche Abstimmungen bei der Bepflanzung der Fläche notwendig, da Schutzstreifen einzuhalten sind. Sollten die Pflanzmaßnahmen aufgrund der Kabelnähe nicht realisierbar sein, sind die Ersatzpflanzungen gleichwertig an anderer Stelle umzusetzen. In diesem Fall ist die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu informieren.

3. Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2) sind außerdem, die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).

4. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 ist laut Landwirtschaftsamt Bad Salzungen auch zu beachten, dass angrenzende Landwirtschaftsflächen nicht negativ beeinträchtigt und spätere Lichtprofile eingehalten werden (Stellungnahme LWA vom 24.10.2017).

### „Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen

Die Stadt Bad Salzungen verfügt über ein Ökokonto. Auf diesem Ökokonto sind momentan **111.155** Flächenäquivalenzpunkte enthalten (Stand: 23.01.2018).

Das in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz herausgegebenen Bilanzierungsmodells ermittelte Flächenäquivalent-Defizit von **-85.902** werden zur Kompensation des Eingriffs der geplanten baulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes „Langes Maß“ von diesem Ökokonto abgebucht.

### **6.4 Flächenbilanz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE)“ mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,63 ha, davon sind ca. 0,15 ha Verkehrsflächen, ca. 0,09 ha Grünfläche, 0,09 ha Fläche für Leitungsrecht und ca. 1,29 ha Baufläche. 80 % der 1,29 ha Baufläche, d.h. ca. 1,03 ha, dürfen versiegelt werden (GRZ 0,8).

<b>6.4.1 Geplanter Geltungsbereich</b>	<b>16.286,07 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------------	--------------------------------

Gewerbegebiet gesamt	<b>12.931,07 m<sup>2</sup></b>
----------------------	--------------------------------

mögliche Versiegelung bei GRZ 0,8	<b>10.344,86 m<sup>2</sup></b>
unbebaute Fläche	<b>2.586,21 m<sup>2</sup></b>

Verkehrsflächen	<b>1.512,49 m<sup>2</sup></b>
-----------------	-------------------------------

Grünflächen	<b>913,30 m<sup>2</sup></b>
-------------	-----------------------------

Fläche für Leitungsrecht	<b>929,22 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	-----------------------------

### **Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches**

E 1	Ersatzmaßnahme – Anlage einer Feldhecke einschl. 3 Jahre Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) Gemarkung Allendorf-Dorf, Flur 0, Flurstück 340/12	8.772 m <sup>2</sup>
-----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

E 2	Ersatzmaßnahme – Anlage einer Feldhecke einschl. 3 Jahre Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) Gemarkung Wildprechtroda, Flur 0, Flurstück 155	1.916m <sup>2</sup>
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

---

## Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Bad Salzungen

Abbuchung von Flächenäquivalenzpunkten vom  
„Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen

85.902  
(Flächenäquivalenzpunkte)

---

### 6.4.2 Nachweis der Ersatzmaßnahmen

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gegenüberstellung des Eingriffs- und Kompensationsumfanges auf der Grundlage des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU, 2005).

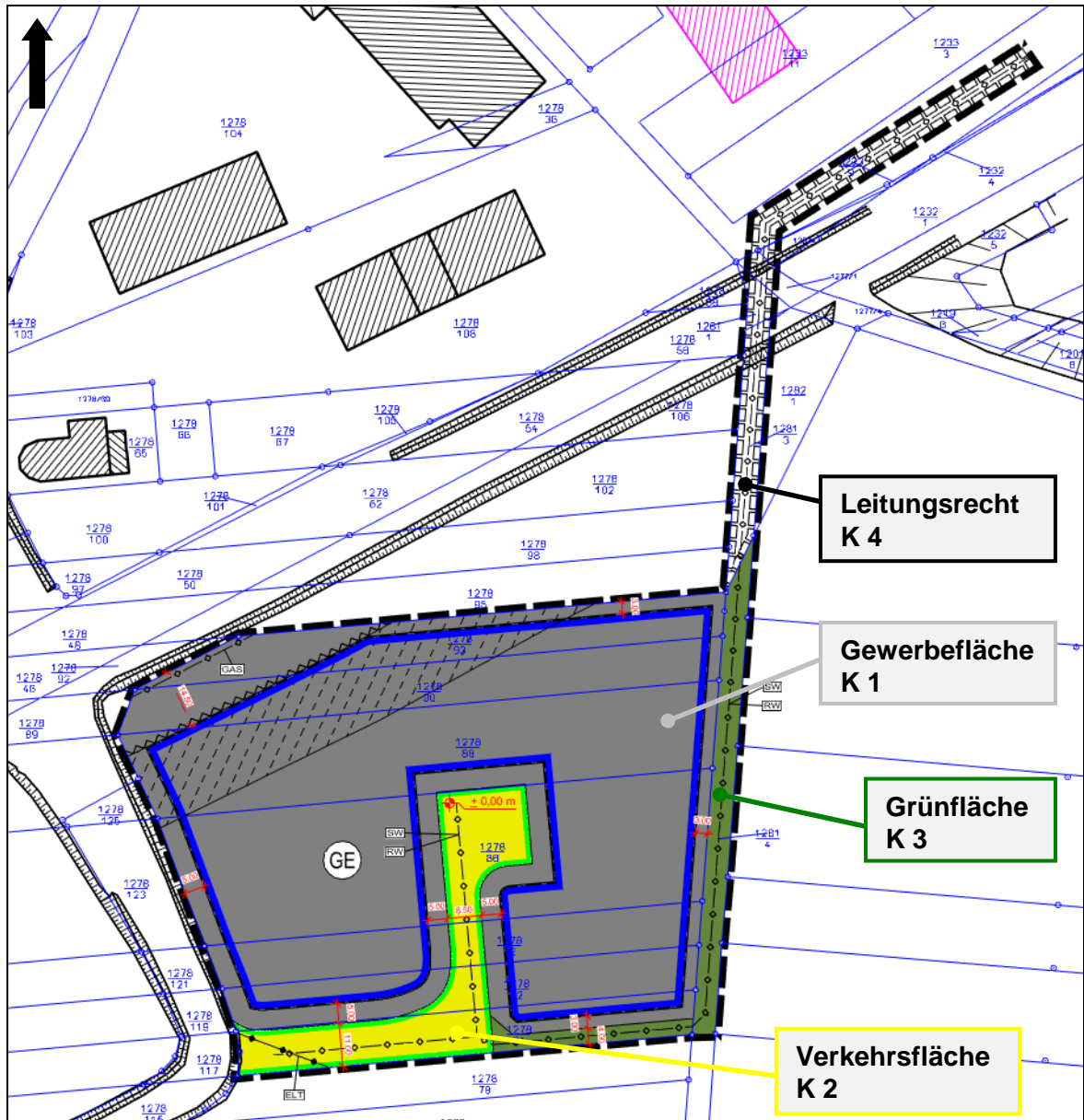
Nach der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen gewertet werden.

Bewertung der Eingriffsflächen								
Eingriffsfläche (A)	Flächen-Größe (m <sup>2</sup> ) (B)	Bestand		Planung		Bedeutungsstufen Differenz Eingriffs-schwere (G = F – D)	Flächen-äquivalent Wertverlust (H = B x G)	Anmerkungen
		Biotoptyp (-schlüssel) (C)	* Bedeu-tungs-stufe (D)	Biotoptyp (-schlüssel) (E)	* Bedeu-tungs-stufe (F)			
Konflikt K 1	10.345 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Gewerbefläche (9132)	0	-20	-206.900	GRZ 0,8 (max. 80 % Versiege-lung)
	2.586 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	private Grünfläche (9351)	29	+9	23.274	20% unbe-baut
Konflikt K 2	1.513 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Erschließungsstraße (9213)	0	-20	-30.260	
Konflikt K 3	216 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Grünfläche (9399)	29	+9	1.944	
Konflikt K 4	697 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Ackerland (4100) (Leitungsrecht)	20	±0	0	
<b>Gesamt-fläche:</b>	<b>14.660 m<sup>2</sup></b>					<b>Punkte</b>	<b>-211.942</b>	

→ vgl. Konfliktkarte (Abbildung 11)

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen									
Anlagen Nr./ Maß- nahme (J)	Flächen- Größe (m <sup>2</sup> ) (K)	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen Differenz Aufwertung (P = O-M)	Flächenäqui- valent Wertzu- wachs (Q = KxP)	Anmerkungen zur Spalte K	
		Biototyp (-schlüssel) (L)	* Bede- tungs- stufe (M)	Biototyp (-schlüssel) (N)	* Bede- tungs- stufe (O)				
E 1	E 1.1	3.408 m <sup>2</sup>	Lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Standorte (4712) (Biototyp wird aufgrund des Vorhandenseins von <i>Urtica dioica</i> und vorhandener Trampelpfade mit Abschlag bewertet; vgl. Abbildung 7 - trifft auch auf E 1.2 zu)	30	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	40	+10	Flurstück 340/12, Flur 0, Gemarkung Allendorf-Dorf	
	E 1.2	5.364 m <sup>2</sup>	Lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Standorte (4712)	30	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	40	+10		
E 2		1.916 m <sup>2</sup>	Ackerland (4100)	20	Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	40	+20	Flurstück 155, Flur 0, Gmkg. Wildprechtroda	
		-	Abbuchung von Flächenäquivalenzpunkten vom „Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen					85.902	
<b>Summe:</b>								<b>+ 211.942 (±0)</b>	

Bilanzierung nach: „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“, Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (Hrsg.), Erfurt 2005.



**Abbildung 11:** Bebauungsplan – 1. Bauabschnitt - Konfliktkarte  
(Quelle: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR, Abbildung unmaßstäblich)

### 6.4.3 Maßnahmen für den Naturschutz – Pflichten des Vorhabenträgers

Die Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 werden durch die Stadt Bad Salzungen umgesetzt. Das noch vorhandene Bilanzierungsdefizit wird mit der Abbuchung der notwendigen Flächenäquivalenzpunkte vom „Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen ausgeglichen. Da das Ökokonto bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahmen beinhaltet, für die Flächenäquivalenzpunkte gutgeschrieben wurden, ist mit der Abbuchung der Punkte das restliche Bilanzierungsdefizit ausgeglichen.



## 6.4.4 Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

### 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Langes Maß“ – Stadt Bad Salzungen

Ersatzmaßnahme <b>E 1</b> – Anlage einer Feldhecke einschl. 3 Jahre Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) Pflanzung Bäumen Gemarkung Allendorf-Dorf, Flur 0, Flurstück 340/12	8.772 m <sup>2</sup>  20 St.	30.702 €  3.000 €
Ersatzmaßnahme <b>E 2</b> – Anlage einer Feldhecke einschl. 3 Jahre Pflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) Pflanzung Bäumen Gemarkung Wildprechtroda, Flur 0, Flurstück 155	1.916m <sup>2</sup>  5 St.	6.706 €  750 €
„Ökokonto“ der Stadt Bad Salzungen	ein Geldbetrag für die entnommenen Punkte aus dem Ökokonto wird durch die Stadt Bad Salzungen noch ermittelt	
Summe grünordnerische Maßnahmen – Netto		41.158,00 €
Baunebenkosten (16 %)		6.585,28 €
MwSt. z. Z. 19 %		9.071,22 €
Summe grünordnerische Maßnahmen – Brutto		56.814,50 €

#### Hinweis zur Kostenschätzung:

Die Herstellungskosten basieren auf einem Vergleichsprojekt der letzten Jahre, wobei zu beachten ist, dass Kostensteigerungen bzw. Kostenminderungen aufgrund der aktuellen Marktentwicklung wahrscheinlich sind (Angaben ohne Gewähr).

Genauere Kosten sind im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanung zu ermitteln.

## 6.5 Zuordnung und Kostenerstattung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Ersatzmaßnahmen **E 1.2**, **E 2** sowie die abgebuchten **Flächenäquivalenzpunkte** aus dem Ökokonto der Stadt Bad Salzungen werden den Eingriffsgrundstücken im Gewerbegebiet zugeordnet. Die festgesetzte Ersatzmaßnahme **E 1.1** wird der Erschließungsstraße zugeordnet.

Die Refinanzierung der Maßnahmen erfolgt über den Verkauf der Grundstücke durch die Stadt Bad Salzungen (Umlegung auf Grundstückspreis). Sollte die Stadt Bad Salzungen nicht als Erschließungsträger fungieren, wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag bezüglich Umsetzung und Finanzierung geschlossen.

## 6.6 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Zeitliche Umsetzungsfristen können planungsrechtlich (nach BauGB) nicht festgesetzt werden. Die nachfolgenden Ausführungen schlagen ungeachtet dessen einen Ausführungszeitraum vor.

Mit dem Fortschritt der einzelnen Bebauungen hat auch die Fortschreibung der Kompensationsverpflichtung in gleicher Weise zu erfolgen. Nach dem Baubeginn ist die Kompensationsverpflichtung mit der folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

## **6.7 Verfügbarkeit der Flurstücke für die grünordnerischen Maßnahmen**

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 1 ist ausschließlich das Flurstück 340/12 der Flur 0 der Gemarkung Allendorf-Dorf notwendig. Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Salzungen.

Zur Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 2 ist ausschließlich das Flurstück 155 der Flur 0 der Gemarkung Wildprechtroda notwendig. Dieses Flurstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Bad Salzungen.

.....  
Ende der Begründung

**Anlage**

**PlanzV90 - Flächen**

Projekt: BP Bad Salzungen Langes Maas  
Ersteller: NIK  
Datum / Zeit: 28.07.2017 / 09:44  
Hinweis:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche [ha]</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>Bauliche Nutzung: GE</b>		
<b>Gewerbegebiete</b>	<b>Summe</b>	<b>1,29</b>
<b>9. Grünflächen</b>		
<b>Grünflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>0,09</b>
<b>6. Verkehrsflächen</b>		
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>0,15</b>
<b>15. Sonstige Planzeichen</b>		
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbe</b>	<b>Summe</b>	<b>1,63</b>