

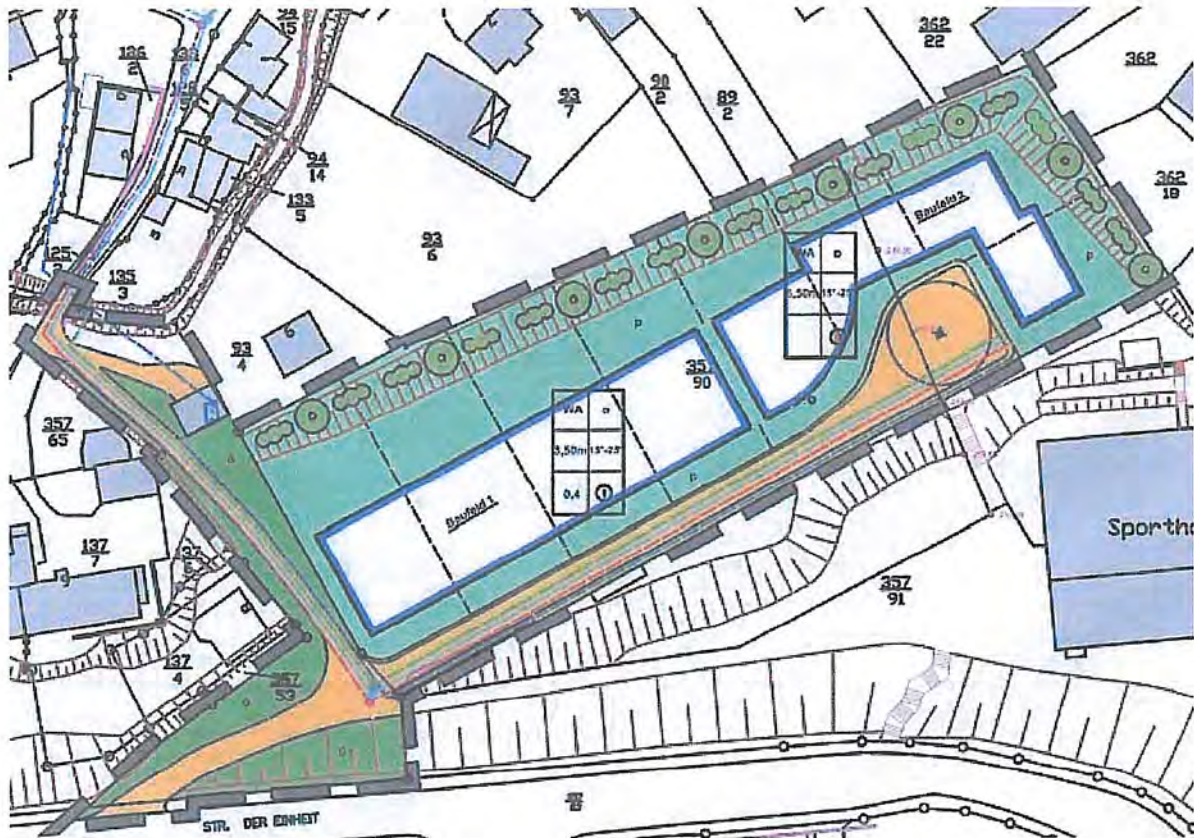
# Bebauungsplan „Obere Mühle“

- Allgemeines Wohngebiet -

der Stadt Bad Salzungen  
in der Gemarkung „Allendorf – Dorf“  
Flur 0

Flurstücke: 357/90 und 357/91 teilw.

- Begründung -



Juni 2013

## Auftraggeber:

Stadt Bad Salzungen  
Ratsstraße 2  
36433 Bad Salzungen  
Tel.: 0 36 95 / 671-0  
Fax: 0 36 95 / 67 11 500  
E-Mail:

[stadtplanung@badsalzungen.de](mailto:stadtplanung@badsalzungen.de)

## Auftragnehmer:

Baubetreuungsbüro Schmidt  
Friedrich-Engels-Straße 22  
36433 Bad Salzungen  
Tel: 0 36 95 / 62 22 27  
Fax: 0 36 95 / 62 28 22  
E-Mail:

[peter.schmidt.basa@googlemail.com](mailto:peter.schmidt.basa@googlemail.com)

## Bearbeiter:

Peter Schmidt

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Planungserfordernis / planungsrechtliche Situation	3
2. Charakteristik der Stadt und des Plangebietes	3
3. Städtebauliches Konzept / Verkehrserschließung	4
4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
5. Grünordnungsplan	5
5.1 Aufgabenstellung, rechtliche Würdigung	5
5.2 Bestandsaufnahme	6
5.3 Eingriffsbewertung mit Eingriffs-Ausgleich Bilanzierung	7
6. Umweltbericht	9

## **1. Planungserfordernis / Planungsrechtliche Situation**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Bad Salzungen im Bereich des Stadtteiles Dorf Allendorf mittels eines Bebauungsplanes Planungsrecht zur Errichtung von maximal 8 der Ortstypik entsprechenden Eigenheimen zu schaffen. Daneben sollen nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO bzw. Gebäuden für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO möglich sein.

Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Planung selbst entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser wurde am 22.02.2013 in 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechts-wirksam geändert.

Die ursprünglich im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf ausgewiesene Fläche wird gemäß der 1. Änderung in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Eine weitere Sicherung als Gemeinbedarfsfläche erübrigt sich, da die Nutzung als Sportplatz aufgegeben wurde. Im Bereich der angrenzenden Schule befindet sich ein weiterer Sportplatz in direkter Funktionseinheit mit einer Sporthalle, der die notwendigen Funktionen vollumfänglich abdeckt.

An diesem Standort kann die Stadt Bad Salzungen die Nachfrage nach Bauland schnell und unkompliziert befriedigen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Damit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB angewendet werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

## **2. Charakteristik der Stadt und des Plangebietes**

Die Stadt Bad Salzungen mit ihren 16.000 Einwohnern ist als Kreis- und Kurstadt sowie Bundeswehrstandort ein florierendes Mittelzentrum des Wartburgkreises.

Im südlichen Werratal – zwischen dem Thüringer Wald und Rhön – ist sie über mehrere Bundesstraßen und die nahe Autobahnen A 4 und 72/73 gut zu erreichen.

Raumordnerisch ist sie hinsichtlich ihrer zentralen Bedeutung als Mittelzentrum ausgewiesen (vgl. Regionalplan Südwestthüringen und Landesentwicklungsprogramm Thüringen).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,8 ha. Das Gebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen einer mehrgeschossigen Wohnbebauung (südlich) und einer

nördlich gelegenen Siedlung mit dörflichem Charakter, bebaut mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen einer ehemaligen, seit längerer Zeit nicht genutzten, Sportanlage. Insofern entspricht die geplante Entwicklung des Wohngebietes in hohem Maße dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 1 BauGB).

Ca. 95 % des Plangebietes bilden eine nahezu ebene Fläche. Es sind also keine Oberflächen regulierende Maßnahmen erforderlich. Die Struktur der vorhandenen Geländeoberfläche resultiert aus der ursprünglichen Nutzung als Sportanlage.

Bei der Planung der zukünftigen Einfamilienhäuser ist zu berücksichtigen, dass der Baugrund zum überwiegenden Teil aus aufgeschüttetem Baugrund besteht.

Bodenkontaminierungen (Altlasten) sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb natur- oder wasserschutzrechtlicher Schutzgebiete.

### **3. Städtebauliches Konzept / Verkehrsanbindungen**

Das Plangebiet ist zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Damit wird die nördlich des Plangebietes vorgegebene Struktur aufgegriffen.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung und die offene Bauweise sollen planungsrechtlich einen aufgelockerten Charakter der Bebauung sichern. Die festgesetzten Höhen sichern in Verbindung mit den Gestaltungsfestsetzungen (Dachneigung: 15° – 25°, Dachformen: Pult-, Zelt-, und Walmdach) in hinreichendem Maße die künftige gestalterische Ordnung im Gebiet.

Unter Bezug auf die umgebende Bebauung wurden wie erwähnt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise bindende Festsetzungen in der Satzung getroffen. So wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m, für das gesamte Gebiet begrenzt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Grundstücksgrößen von 600 – 1.000 m<sup>2</sup> soll dem aufgelockerten Bauungscharakter der Umgebung Rechnung getragen und in Verbindung mit geeigneten Pflanzgebieten ein hoher Durchgrünungsgrad erzielt werden.

Die Schaffung von strengen Baufluchten entlang der Erschließungsstraßen ist nicht beabsichtigt. Vielmehr soll den künftigen Bauherren mit einer festgesetzten Tiefe der Baufelder (15 – 20 m) die Möglichkeit einer versetzten Anordnung der Gebäude gegeben werden. Diesem Umstand entspricht auch der Verzicht auf die Festsetzung der Firstrichtungen.

Die Begrenzung des Baufeldes zur Gartenseite sichert einen zusammenhängenden Gartengrünraum.

Die Positionierung der Carports bzw. Garagen hat zwingend innerhalb des Baufeldes zu erfolgen.

Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche steht städtebaulich in einem engen Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Neubaugebietes Allendorf Ost zu einer Gartenstadt.

Neben den o. g. Nutzungen sollen im Plangebiet auch kleine, das Wohnen nicht störende Handwerks- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Räume und Gebäude für freie Berufe zulässig sein. Diese sichern eine funktionale Auflockerung eines Wohngebietes in dieser Größenordnung.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über eine Straßenanbindung an die „Straße der Einheit“ bzw als Gehweg an die Straße „Obere Mühle“. Für die Anliegerstraße im Baugebiet ist eine breite von 4,75 m vorgesehen. Sie endet an einer Wendanlage - Wendekreisradius 8,00 m nach RAST 06 (*Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen*)Wendeanlagen).

#### **4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Bedingt durch die innerörtliche Lage gestaltet sich die Erschließung mit den Medien, Strom, Telefon problemlos. Einen größeren baulichen und finanziellen Aufwand erfordert die Absicherung der Trinkwasserversorgung bzw. die Abwasserentsorgung. Hier liegen die Anschlusspunkte im Kreuzungsbereich der Oberen Mühle-Straße und der Magnus-Poser-Straße. Offene Fragen und Details sind mit den zuständigen Versorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu treffen.

Die Verlegung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon und Gas) erfolgt zweckmäßigerweise im öffentlichen Straßenraum.

#### **5. Grünordnung**

##### **5.1 Aufgabenstellung / rechtliche Würdigung**

Die Stadt Bad Salzungen plant die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Gemarkung Allendorf. Das Gebiet wurde ursprünglich als Sportanlage für das Neubaugebiet Allendorf geplant und gebaut. Da der Bedarf in diesem Gebiet an einer solchen Einrichtungen an diesem Ort nicht mehr besteht, plant die Stadt die brachliegende Fläche zur Deckung des konkreten Bedarfs von ortsansässigen Bürgers an Bauland als zur Verfügung zu stellen.

Durch die Überplanung von derzeit weitgehend als Brachland mit wenig Baum- oder Strauchbestand (Wildwuchs) bewachsenen Flächen werden Eingriffe in die

Natur und Landschaft im Sinne § 6 Abs. 1 ThürNatG vorbereitet. Nach Maßgabe des § 5 ThürNatG sowie des § 1a Abs. 3 BauGB ist der Planungsträger bei der Aufstellung, Änderung Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen verpflichtet, die damit zusammenhängenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu untersuchen und zu bewerten, um daraus mögliche Konsequenzen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten. In § 5 ThürNatG heißt es dazu: „In den Landschafts- und Grünordnungsplänen sind für den Planungsraum die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen der Grünordnungspläne sind als Festsetzungen in die Bebauungspläne aufzunehmen“. Daraus ableitend sind in den Grünordnungsplänen Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffes erforderlich sind. Insbesondere betrifft dies:

- die Darstellung und Bewertung der ökologischen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope;
- die Darstellung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung und
- die Darstellung der Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der vorbereiteten Eingriffe.

Im vorliegenden Fall muss von einem Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen werden. Das Plangebiet ist von einer vorhandenen Bebauung umgeben, ist aber einem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen. Insofern ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Einstellung dessen Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten.

## 5.2 Bestandsaufnahme

Naturräumlich liegt Bad Salzungen im Werratal zwischen dem Thüringer Wald im Norden und den Erhebungen der vorderen Rhön im Süden

Die Bebauung von Bad Salzungen liegt in einer Höhe zwischen 240 – 250 m über NN, während das Gelände südlich der Stadt auf über 260 m ü. NN (Neubaugebiet Allendorf) ansteigt. Das Plangebiet befindet sich in einer Hanglage ist aber selber eben. Nach Süden steigt das Gelände an und wird teilweise sehr bewegt.

Der Waldanteil am Gemarkungsgebiet ist eher gering.

Voraussetzung für die Grünordnungsplanung ist die Ermittlung und Bewertung der derzeitigen naturräumlichen Ausstattung des konkreten Plangebietes. Zu betrachten ist insbesondere der Standort des Plangebietes, aber auch dessen näheres Umfeld.

### **Allgemeines / Nutzungsstruktur / Schutzgebiete:**

Das am nördlichen Rand Neubaugebietes Allendorf gelegene Plangebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung. Die Fläche ist als relativ artenarme eutrophe Wiese zu charakterisieren. In Umgebung des Plangebietes sind zum Teil angepflanzte Gehölzstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen durch die anschließender Ortslage Allendorf begrenzt.

Bodenkontaminierungen (Altlasten) sind nicht bekannt.

Das Plangebiet wird unmittelbar weder von natur-, noch von wasser- oder bergrechtlichen Schutzgebieten berührt. Besonders schützenswerte Biotope im Sinne des § 18 ThürNatG sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

### **Klima:**

Das Klima des Raumes gehört dem mitteleuropäischen Übergangsklima an, welches jedoch deutliche, vorrangig reliefbedingte mesoklimatische Differenzierungen im Gebiet aufweist.

Vorherrschende Windrichtung ist Süd bis West, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei 700 mm.

Die durchschnittlichen Temperaturen betragen im Januar – 2° C und im Juli 15 - 16° C.

Aufgrund seiner begrenzten Größe und der bereits vorhandenen Bebauung ist dem Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen.

Eine besondere klein- oder lokalklimatische Situation ist nicht zu beschreiben.

### **Wasser:**

Still- bzw. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 5.3 Eingriffsbewertung mit Eingriffs-Ausgleich Bilanzierung

Um Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen qualitativ in Beziehung setzen zu können und eine nachvollziehbare Ableitung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, erfolgte nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (August 2005) des TLMNU eine Bewertung der vorhandenen und geplanten Situation nach Biotoptypen.

Eingriffs-Fläche	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Bestand		Planung		Bedeutungs-stufen-differenz	Flächen-äquivalent
		Biotoptyp	Bedeutungs-stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungs-stufe	Differenz Eingriffs-schwere	Wertverlust
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G = F - D)	(H = B x G)
E1	870	großflächige Sportanlage (Ruderal-fläche)	30	Verkehrs-fläche Anlieger-straße (asphal-tiert)	0	-30	- 26.100
E3	1.959	großflächige Sportanlage (Ruderal-fläche)	30	überbau-bare Fläche GRZ 0,4	0	-30	- 58.770
A1	2.939	großflächige Sportanlage (Ruderal-fläche)	30	private Grün-flächen	25	-5	-14.695
A2	1.531	frei-wachsende Flurholz-hecke	40	freiwachsen-de Flurholz-hecke	40	0	0
A4	288	großflächige Sportanlage (Ruderal-fläche)	30	Verkehrs-grün	10	-20	-5.760
	7.587						<b>-105.325</b>



Aus der rechnerischen Überprüfung wird deutlich, dass innerhalb des Planungsgeltungsbereiches der erfolgte Eingriff im nicht ausgeglichen werden kann.

Den durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufene und im Geltungsbereich nicht ausgleichbare negativen Eingriff (-105.325 Wertverlustpunkte) auf Natur und Umwelt wird die Stadt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Naturerlebnispark Flößrasen“ durch das Anlegen einer Wasserfläche Flussarm der Werra) (+107.180 Aufwertung) kompensieren.

Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation sind die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf die Natur und die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen nicht ausgeglichen. Sie sind in ökologischem Sinne im Wesentlichen auf die zu erwartende Bodenversiegelung mit der damit verbundenen Erhöhung der Wasserabflussmenge und Reduzierung der Versickerungsflächen zurückzuführen.

Als Maßnahmen zur Minderung des vorbereiteten Eingriffes sind folgende Festsetzungen in der Satzung (Teil B) des Bebauungsplanes zu treffen:

- Die nicht für die Bebauung benötigten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Hausgärten oder private Grünfläche anzulegen bzw. zu erhalten.
- Die entlang der nördlichen und östlichen Plangrenze frei wachsende Flurholzhecke ist zu erhalten.
- Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- Je 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

## **6. Umweltbericht**

Nach §13a Abs. 1 BauGB kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> das so genannte beschleunigte Verfahren nach §13BauGB zur Anwendung kommen. Danach wird gemäß § 13bauGB von der Umweltprüfung nach §2Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a Abgesehen. Hierauf ist im weiteren Verfahren bei der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürger und Träger öffentlicher Belange) in den entsprechenden Bekanntmachungen und Anschreiben hinzuweisen.