

## UMWELTBERICHT

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 "Seniorentages- und Wochenpflagestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"**

Stadt Bad Salzungen

Satzung



# UMWELTBERICHT

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen"

Stadt Bad Salzungen

*Auftraggeber:*

**BBN Umbreit GmbH & Co. KG**

Tiefenbachweg 1  
99869 Emleben

*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

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung .....	4
1.2	Übergeordnete Ziele.....	4
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>5</b>
2.1	Bestandsaufnahme .....	5
2.1.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB .....	5
2.1.2	Schutzgebiete.....	6
2.1.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB .....	7
2.1.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB .....	7
2.1.5	Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1, 2.3 und 2.4 (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) .....	7
2.2	Prognose.....	7
2.2.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB .....	7
2.2.2	Schutzgebiete.....	9
2.2.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB.....	9
2.2.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB .....	10
2.2.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	11
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c).....	12
2.3.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB .....	12
2.3.2	Schutzgebiete.....	12
2.3.3	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB .....	13
2.3.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB .....	13
2.4	Alternativen .....	13
<b>3.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>14</b>
3.1	Methodik.....	14
3.2	Monitoring.....	14
3.3	Zusammenfassung.....	14

## 1. Einleitung

Planungsziel ist, die Errichtung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung in zentrumsnaher Lage von Bad Salzungen. Mit der Maßnahme soll dem wachsenden Bedarf an alten- und behindertengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden. Der Vorhabenträger sieht hierin eine Möglichkeit einerseits diesem Bedarf gerecht zu werden und andererseits das vorhandene Gebäude einer neuen zukunftsfruchtigen und besser ausgelasteten Nutzung zuzuführen.

Der Investor möchte an diesem Standort Zimmer für die Tages- und Kurzzeitpflege, Zimmer für eine Kombination aus Pflegen und Wohnen sowie Alters- und behindertengerechte Wohnungen anbieten. Hierzu soll das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude abgerissen werden und ein Neubau entstehen. Zur Umsetzung der Maßnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

### 1.1 Kurzdarstellung

*Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben*

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südlich des Stadtzentrums von Bad Salzungen. In der näheren Umgebung befinden sich der Burgsee mit dem Rathenaupark, eine Seniorenheim, Kur- einrichtungen sowie direkt angrenzend mehrere Sportanlagen.

Mit der B-Planerstellung werden folgende Zielvorstellungen verfolgt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen" im Sondergebiet „Sport und Freizeit“, welches vorrangig der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für Sport und Freizeit, der Kultur, der Erholung, der Touristik und der Fremdbeherbergung dient.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich in Teilbereichen den Bebauungsplan Nr. 14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen". Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen" ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 "Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet Schanzbaum / Drei Eichen".

Besondere Bedeutung erhalten für die spätere Nutzung der Schall- und Lichtschutz gegenüber der angrenzenden Sportplatznutzung.

### 1.2 Übergeordnete Ziele

*Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, (Anlage Nr.1b) (z.B. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)).*

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Der Maßnahme stehen somit keine raumordnerischen bzw. landesplanerischen Festlegungen entgegen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird zeitnah entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplanes geändert.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Anlage Nr. 2a)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlagerungen zu geben.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.298,00 m<sup>2</sup></b>
bestehende Bebauung	1.675,58 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.149,59 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen – Zufahrt / Parkplatz / geplant	1.363,29 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen	1.109,54 m <sup>2</sup>

#### 2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

##### ⇒ Tiere

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und in der Ortslage liegt, sind Tiervorkommen im Gebiet auf Insekten, Vögel und Säugetiere begrenzt.

##### ⇒ Pflanzen

Im Nordwesten und Süden befinden sich Ruderalvegetationen. Hier herrscht eine Pflanzenwelt vor, die bei von menschlich tiefgreifend überprägten Standorten entsteht.

##### ⇒ Boden

Böden nehmen im Naturhaushalt eine zentrale Stellung ein. Sie erfüllen verschiedene Funktionen als Lebensraum für Tiere, Hauptproduktionsmittel der Land- und Forstwirtschaft, Speicher für Wasser und Nährstoffe, Filter für Schadstoffe und Standort für anthropogene Nutzungen. Natürliche Bodenbildungsprozesse verlaufen im Vergleich zu verursachten Bodenzerstörungen sehr langsam. Vor diesem Hintergrund gewinnen die Belange des Bodenschutzes zunehmend an Bedeutung.

Im Planbereich ist ein hoher Versiegelungsgrad durch Gebäude und Verkehrsflächen vorhanden.

Die Bodenfunktion ist an diesem städtischen Standort stark eingeschränkt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Schutzgut Boden im Plangebiet über geringe Bodenfunktionen verfügt und einen geringen Wert aufweist.

##### ⇒ Wasser

Wasser erfüllt in erster Linie vielfältige ökologische Funktionen und dient als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tieren und Menschen; als Lebensraum; als Regulator und Regenerator des Naturhaushaltes und des Klimas; als Stofftransportmedium und als landschaftsgestaltendes Element.

Man unterscheidet zwischen Grund- und Oberflächenwasser.

Im unmittelbaren Planbereich verläuft kein Gewässer.

Die Grundwassersituation wird wegen der Vorprägung am Standort nur gering verändert. Das Schutzgut Hydrologie wird durch das Vorhaben nur in geringem Maße beeinflusst.

#### ⇒ Luft

Durch die bereits bestehende Bebauung und Nutzung des Stadtraumes als Sportcenter mit entsprechenden Verkehrsflächen ergeben sich aufgrund der geplanten Überbauung keine geänderten Luftbelastungen.

Durch den geplanten Abriss bestehender baulicher Anlagen und den Neubau wird die Luftqualität nicht verschlechtert, da eine Vorbelastung bereits besteht sowie eine Verschlechterung der Luftzirkulation nicht zu erwarten ist.

#### ⇒ Klima

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

Großklimatisch kann das Gebiet als subatlantisch eingeordnet werden. Die Region weist einen durchschnittlichen Jahresmittelwert von 600 mm Niederschlägen bei einer Höhenlage von 250 bis 300 m über NN auf. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5 °C.

#### ⇒ Landschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil des Salzunger Buntsandsteinlandes. Es wird von Baugebieten umgrenzt. Die Flurstücke liegen an einem Südhang. Das Gebiet wird im Norden durch die Straße am Stadion und im Süden durch die Sportanlagen der Stadt Bad Salzungen begrenzt.

#### ⇒ Biologische Vielfalt

Aufgrund der anthropogenen Vornutzung des Plangebietes ist die vorhandene Artenausstattung, sowohl innerhalb der Arten selbst, als auch zwischen den Arten, als gering einzuschätzen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung (Sportcenter) durch den Menschen konnte sich im Plangebiet nicht der potentielle Artenreichtum etablieren.

#### ⇒ Wirkungsgefüge

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und auch der geplanten verkleinerten baulichen Entwicklung werden die Wechselwirkungen nur geringfügig beeinträchtigt.

Mit der Nutzungsänderung wird insbesondere die Fauna nur geringfügig beunruhigt.

Die schon bestehenden Landschaftsbereiche außerhalb des Plangebietes weisen kein ausgeglichenes Gefüge zwischen Fauna und Flora auf. Durch die bereits genutzten Flächen als Sportcenter ist das Gefüge von Fauna und Flora bereits beeinträchtigt bzw. verändert.

### 2.1.2 Schutzgebiete

*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)*

#### ⇒ FFH-Gebiete

FFH- Gebiete sind nicht betroffen.

#### ⇒ Vogelschutzgebiete

Durch die Planung ist das kein Vogelschutzgebiet betroffen.

#### ⇒ Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Durch die Planung ist kein Vorranggebiet betroffen.

#### ⇒ Weitere Schutzgebiete

Durch die Planung sind keine weiteren Schutzgebiets betroffen.

### 2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB

#### ⇒ Menschen und ihre Gesundheit

Von dem Gebiet gehen derzeit keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit aus, da die Nutzung als Sportcenter aufgegeben wurde.

#### ⇒ Immissionen

##### Schallimmissionen

Umweltrelevante Störungen werden durch die angrenzenden Sportanlagen hervorgerufen.

Da auch in den Abendstunden Sportaktivitäten stattfinden, die in den Ruhezeiten liegen, kann es zu Störungen kommen.

##### Lichtimmissionen

Umweltrelevante Störungen werden durch die Flutlichtanlagen der angrenzenden Sportanlagen hervorgerufen.

Da auch in den Abendstunden Sportaktivitäten stattfinden, kann es zu Blendungen an den angrenzenden Fassaden kommen.

#### ⇒ Emissionen

Vom Gebiet selbst gehen keine umweltrelevanten Störungen aus.

#### ⇒ Bevölkerung insgesamt

Von dem Gebiet gehen derzeit keine Auswirkungen auf die Bevölkerung aus.

### 2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

#### ⇒ Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

#### ⇒ sonstige Sachgüter

Sachgüter sind nicht betroffen.

### 2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Nr. 2.1, 2.3 und 2.4 (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

*Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.*

Durch die bereits genutzten Flächen als Sportcenter ist das Gefüge von Fauna und Flora bereits beeinträchtigt bzw. verändert.

## 2.2 Prognose

*über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage Nr. 2b)*

Da durch die Planung keine zusätzliche Überbauung vorgesehen ist, die eine geringfügige Reduzierung der Überbauung ergibt, sind keine Verschlechterungen für die Schutzgüter zu erwarten.

### 2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB

#### ⇒ Tiere

Durch die Maßnahme werden Tiere und Kleinlebewesen in ihrem Lebensraum nur geringfügig gestört. Es erfolgt eine baubedingte kurzzeitige Störung, die auch die Tierwelt beeinträchtigt.

Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten können auf die angrenzenden Flächen ausweichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Pflanzen**

Durch die Maßnahme werden Pflanzen so gut wie nicht beeinträchtigt, da die Grünbereiche erhalten werden sollen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Boden**

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine zusätzlichen Flächen des Bodens überformt. Das Gebiet befindet sich im Bereich eines aktiven Salzhanges, wobei der oberflächennahe Baugrund überwiegend unproblematisch ist. Es können zukünftige Veränderungen an der Erdoberfläche (bspw. Aufreißen von Spalten oder langsame geringfügige Senkungen) infolge subterranner Lösungsvorgänge auftreten. Deshalb wird eine problemorientierende Baugrunderkundung dringend empfohlen! Es ist zu erwarten, dass besondere gründungstechnische Aufwendungen in Betracht gezogen werden müssen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Wasser**

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Dadurch kann die Fähigkeit zur Versickerung von Regenwasser auf den Freiflächen erhalten werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung weder positive noch negative Effekte.

⇒ **Luft**

Mit der Umnutzung zum Seniorenzentrum verändern sich die Bedingungen hinsichtlich verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung nicht. Es ist anzunehmen, dass die vorhandene Luftzirkulation unverändert bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

⇒ **Klima**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sind aufgrund seiner Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.



#### ⇒ **Landschaft**

Durch die geplante Bebauung wird die Landschaft nicht beeinträchtigt, da die Kubatur des Neubaus im Wesentlichen der, des jetzigen Gebäudes entspricht. Auch die Flächen für die Zufahrten und den ruhenden Verkehr bleiben größtenteils an der gleichen Stelle.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

#### ⇒ **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im Bereich der Maßnahme ist als gering einzuschätzen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

#### ⇒ **Wirkungsgefüge**

Es erfolgt kaum ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Deshalb wird auch bei Umsetzung der Planung auch das Wirkungsgefüge nur geringfügig negativ beeinträchtigt werden.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

### **2.2.2 Schutzgebiete**

*Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)*

#### ⇒ **FFH-Gebiete**

FFH- Gebiete sind nicht betroffen.

#### ⇒ **Vogelschutzgebiete**

Durch die Planung ist das kein Vogelschutzgebiet betroffen.

#### ⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Durch die Planung ist kein Vorranggebiet betroffen.

#### ⇒ **Weitere Schutzgebiete**

Durch die Planung sind keine weiteren Schutzgebiets betroffen.

### **2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB**

#### ⇒ **Menschen und ihre Gesundheit** **Schallimmissionen**

Durch den Sportbetrieb kann es zu Überschreitungen der Schallschutzrichtwerte im Bereich, der zu Wohnzwecken genutzten Räumen, die in Richtung Sportgelände orientiert sind, kommen. Da auch in den Abendstunden Sportaktivitäten stattfinden, die in den Ruhezeiten liegen, kann es zu Störungen kommen.

### **Lichtimmissionen**

Umweltrelevante Störungen werden durch die Flutlichtanlagen der angrenzenden Sportanlagen hervorgerufen.

Da auch in den Abendstunden Sportaktivitäten stattfinden, kann es zu Blendungen an den angrenzenden Fassaden kommen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die Auswirkungen durch Sportlärm und Lichtblendung unbeachtlich, da der Standort zurzeit dem Sportkomplex planungsrechtlich zugeordnet ist (liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14 Schanzbaum / Drei Eichen im Sondergebiet „Sport und Freizeit“).

#### ⇒ **Emissionen**

Vom Gebiet selbst gehen keine umweltrelevanten Störungen aus.

#### ⇒ **Bevölkerung insgesamt**

Bei Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Eine Betroffenheit für die Bevölkerung findet nur am Standort selbst statt.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich.

## **2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB**

#### ⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen.

#### ⇒ **sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

## 2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Tabellarische Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeitsstufe
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigung durch Sportlärm und Lichtblendung	3
<b>Pflanzen</b>	keine	0
<b>Tiere</b>	geringe Beeinträchtigung	1
<b>Boden</b>	keine	0
<b>Wasser</b>	Geringe Beeinträchtigung der Oberflächenwasserretention	1
<b>Luft</b>	keine	0
<b>Klima</b>	keine	0
<b>Landschaft</b>	keine	0
<b>Kulturgüter</b>	keine Betroffenheit	0
<b>Sachgüter</b>	keine Betroffenheit	0
<b>Wechselwirkungen</b>	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	1

<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>sehr erheblich</b>	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich

<b>Gesamtbewertung</b>	<b>weniger erheblich</b>	<b>0,72</b>
------------------------	--------------------------	-------------

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage Nr. 2c)**

### **2.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB**

Aufgrund der spezifischen Standortbedingungen wird auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes mit Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung verzichtet.

#### **⇒ Tiere**

Es werden Festsetzungen zu „privaten Grünflächen“ zur Standorteingrünung getroffen. Diese Grünbereiche sollen als Lebensraum für Kleintiere erhalten werden.

#### **⇒ Pflanzen**

Für das Schutzgut Pflanzen gelten analog dem Schutzgut Tiere die gleichen Maßnahmen.

#### **⇒ Boden**

Für das Schutzgut Boden ist das Maß der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Somit können die sich vorher bestehenden Bodenstrukturen nach Einbau des gesicherten Oberbodens wieder standortgerecht entwickeln.

#### **⇒ Wasser**

Das auf den unversiegelten Freiflächen anfallende Regenwasser kann versickern und trägt damit zum Erhalt der Grundwasserspeicherung bei.

#### **⇒ Luft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **⇒ Klima**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **⇒ Landschaft**

Auf das Schutzgut Landschaft wird durch die Beschränkung der Bebauung eingegangen, dadurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

#### **⇒ Biologische Vielfalt**

Für das Schutzgut biologische Vielfalt gelten analog dem Schutzgut Tiere die gleichen Maßnahmen.

### **2.3.2 Schutzgebiete**

#### **⇒ FFH-Gebiete**

Keine Maßnahmen erforderlich.

#### **⇒ Vogelschutzgebiete**

Keine Maßnahmen erforderlich.

#### **⇒ Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Keine Maßnahmen erforderlich.

#### **⇒ Weitere Schutzgebiete**

Keine Maßnahmen erforderlich.

### **2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB**

#### **⇒ Menschen und ihre Gesundheit**

##### **Schallschutzmaßnahmen**

Auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gegenüber der Südostfassade und Teile der Ostfassade des Hauptgebäudes wird eine Fläche für eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.
- Es wird bestimmt, dass im gekennzeichneten Bereich des 3. Obergeschosses der Südostfassade (hellviolett) sowie im gekennzeichneten Bereich des 2. Obergeschosses (dunkelviolett) keine Zimmer zu Wohnzwecken (Wohnungen, betreutes Wohnen, Pension oder Tagespflege) zulässig sind.  
Die Festsetzung gilt nur für solche Wohnräume, die über Fenster in Richtung der Sportplatzanlagen verfügen.

Bei der Einreichung der Baugenehmigung wird entsprechend des vorliegenden Schallschutzgutachtens nachgewiesen, dass alle geforderten Schallschutzvorschriften an der betreffenden Gebäudeseite zu den Sportplatzeinrichtungen der Stadt Bad Salzungen eingehalten werden.

**Der Investor wird nach Abschluss der Bauarbeiten Messungen während des Spielbetriebs durchführen lassen, um eine entsprechende Prüfsicherheit zu erhalten.**

##### **Lichtschutzmaßnahmen**

Auf der Grundlage des Lichtschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen getroffen:

- An den Fassaden, die den Flutlichtanlagen zugewandt sind, sind für alle Arten von Wohnräumen Blendschutzvorrichtungen vor den Fenstern zu installieren.

#### **⇒ Bevölkerung insgesamt**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB**

#### **⇒ Kulturgüter**

Durch die Planung sind keine Kulturgüter betroffen.

#### **⇒ Sonstige Sachgüter**

Durch die Planung sind keine sonstigen Sachgüter betroffen.

## **2.4 Alternativen**

Standortalternativen sind nicht relevant, da die Umnutzung am konkreten Standort durch den Investor durchgeführt werden soll.

### **3. Ergänzende Angaben**

#### **3.1 Methodik**

*Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (Anlage Nr. 3a)*

SOGE- Methodik: Sammeln, Ordnen, Gewichten und Entscheiden.

Es wurde eine Flächenbilanz erstellt. Der Versiegelungsgrad beträgt zurzeit 72,47 %. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Versiegelungen angestrebt.

Zur Bewertung lag ein Schallschutzgutachten (LG 09/12) des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR und ein Lichtgutachten der Firma „IBT Ingenieurbüro Teichelmann“ vom 08.02.2012 sowie eine Stellungnahme vom 08.05.2013 vor.

#### **3.2 Monitoring**

*Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Anlage Nr. 3b)*

Spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des Objektes "Seniorentages- und Wochenpflegestätte in Kombination mit alters- und behindertengerechten Wohnungen" ist durch die Kommune die Umsetzung der Schallschutz- und Blendschutzmaßnahmen zu überprüfen.

#### **3.3 Zusammenfassung**

*Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (Anlage Nr. 3c)*

Planungsziel ist, die Errichtung einer Pflege- und Betreuungseinrichtung in zentrumsnaher Lage von Bad Salzungen. Mit der Maßnahme soll dem wachsenden Bedarf an alten- und behindertengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden. Der Vorhabenträger sieht hierin eine Möglichkeit einerseits diesem Bedarf gerecht zu werden und andererseits das vorhanden Gebäude einer neuen zukunftsträglichen und besser ausgelasteten Nutzung zuzuführen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen sind die Maßnahmen zum Schallschutz (Schallschutzwand; Zonierung der Raumnutzung) und zum Lichtblendschutz (Blendschutzeinrichtungen) zwingend umzusetzen.

Dies sind die Schwerpunkte der Umweltvorsorge.

Die weiteren Schutzgüter wie Tiere; Pflanzen; Boden; Wasser, Luft, Klima; Landschaft; Kultur- und Sachgüter sind bedingt durch die geringen Eingriffe im Zuge dieser Maßnahmen nur in geringem Umfang berührt und können vernachlässigt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen erzeugt werden.

.....  
**Ende des Umweltberichtes Seite 1 -14**