

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Langes Maß“

Stadt Bad Salzungen



Zusammenfassende Erklärung

Erklärung zum Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Durchführung des Bauleitplanverfahrens

1. Kurzdarstellung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes gibt es mehrere Investoren. 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.

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).

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.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scopingverfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer Beteiligung vom 18.11.2016 bis 21.12.2016 statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

vom 29.10.2016 bis 28.09.2017

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom 29.09.2017 bis 01.11.2017

Entwurf zur Auslegung Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

vom 27.09.2017 bis 01.11.2017

Entwurf zur 2. Auslegung Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom 18.06.2018 bis 20.07.2018

Entwurf zur 2. Auslegung Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

vom 11.06.2018 bis 13.07.2018

3. Hinweise

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht
- Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des durchgeführten Scoping-Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachfolgend genannte umweltrelevante Stellungnahmen vorgebracht und im Rahmen der öffentlichen Auslegungen entsprechend der Öffentlichkeit zugänglich gemacht:

Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange / Bürger	vorgebrachter Belang (Schlagwort)
Thüringer Landesverwaltungsamt	-es wird auf die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete hingewiesen (FFH-Gebiet „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“, EU-VSG „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ und NSG „Karrenwiesen“) -es wird auf Grundsatz G 2-3 des Raumordnungsplan Südwestthüringen zur vorrangigen Auslastung bestehender Baugebiete verwiesen
Landwirtschaftsamt Bad Salzungen	-für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden -die Ersatzmaßnahme E4 liegt auf einem Grünlandfeldblock, hier ist zu prüfen, inwieweit eine Anpflanzung im vorgesehen Rahmen möglich ist; auch muss die Zugänglichkeit bzw. eine Überfahrt innerhalb der Grünlandflächen weiterhin gewährleistet werden
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	-die Kulturdenkmale (Schloss und Park Wildprechtroda sowie die Dorfkirche) sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie	-aufgrund der im tiefen Untergrund vorkommenden lösungsfähigen Gesteine werden problemorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen (vor der Umsetzung von Bauvorhaben)
Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung	-eine Flächenreduzierung zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung ist zu erwägen -die Ersatzmaßnahme E3 ist als Weg ausgewiesen, einer Bepflanzung wird daher nicht zugestimmt -im Bereich der Ersatzmaßnahme E4 ist bereits eine Maßnahme im Rahmen der Flurbereinigung

	<p>ausgewiesen und umgesetzt wurden</p> <p>-aus siedlungsstruktureller Sicht wird empfohlen, anhand der bestehenden und zu erwartenden Belegung dieses und des Gewerbegebietes „Ober der Brück“ die Größe des Gewerbegebietes „Langes Maß“ zu prüfen und eine Flächenreduzierung zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung zu erwägen</p>
Landratsamt Wartburgkreis	<p>-Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und besonders geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen</p> <p>-für die Ersatzmaßnahme E5 ist eine konkrete Maßnahme zu benennen</p> <p>-alternativ kann der Ausgleich auch über das Ökokonto der Stadt Bad Salzungen erfolgen</p> <p>-die Ersatzmaßnahme E1 am Buchensee grenzt an ein als gesetzlich geschütztes Biotop, eine Beeinträchtigung darf nicht erfolgen</p> <p>-im näheren Umfeld der Ersatzmaßnahme E2 befindet sich eine Hohlweg, dieser ist als Biotop gesetzlich geschützt und von Pflanzungen freizuhalten</p> <p>-Teilbereich der Ersatzmaßnahme E3 sind als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert, im Rahmen der Anpflanzung der Feldhecke darf das Biotop nicht zerstört oder beeinträchtigt werden</p> <p>-angrenzend an die Ersatzmaßnahme E4 ist eine Obstbaumreihe verzeichnet, dies Fläche darf durch die Maßnahme E4 nicht tangiert werden</p> <p>-wasserwirtschaftliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, soweit die abwasserseitige Erschließung durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen sichergestellt werden kann</p>
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	<p>-der Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme E4 grenzt unmittelbar an den Schutzstreifenbereich der vorhandenen Gashochdruckleitung, die Auflagen und Hinweise sind zu beachten</p>
Werraenergie GmbH	<p>-der Geltungsbereich der Ersatzmaßnahme E2 grenzt unmittelbar an den Schutzstreifenbereich eines vorhandenen Mittelspannungskabels an; eine Abstimmung vor Ort zur Bepflanzung der Fläche ist notwendig</p>

4. Monitoring

Um negative Auswirkungen auf die Umweltbedingungen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen zu verhindern, sind die Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren.

Dies erfolgt in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Umsetzung der jeweiligen Maßnahme, indem diese mindestens einmal jährlich durch die Stadt Bad Salzungen und die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Wartburgkreis zu kontrollieren und ggf. nachzubessern sind.

5. geprüfte anderweitige Bauleitpläne

Für die Stadt Bad Salzungen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. In diesem ist der Bereich des Bebauungsplanes „Langes Maß“ als gewerbliche Baufläche enthalten. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Bauleitpläne betroffen. Maßnahmen werden daher nicht notwendig.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Es wurde im Rahmen der Änderung darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen überprüft werden sollte. Dies erfolgte im Rahmen dieser Änderung und mündet im Ausschluss dieser (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).
- Im Rahmen der 2. Änderung wurde vorgebracht, dass gemäß Grundsatz G 2-3 des Regionalplans Südwestthüringen bestehende Baugebiete ausgelastet werden sollen. Hierzu ist in der Begründung zum Entwurf zur 2. Auslegung unter Pkt. 3.1 (Raumordnung, Regionalplanung) folgende Passage enthalten: „... 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. ...“. Die Stadt Bad Salzungen hält an den Aussagen und der angedachten Vorgehensweise fest, da dies aus Ihrer Sicht ein geeignetes Mittel ist, um ortsansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben zu zeigen, dass eine weitere Entwicklung auch nach der vollständigen Erschließung und Belegung des Gewerbegebietes „Ober der Brück“ in Bad Salzungen möglich sein wird. Unabhängig davon 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. Nach Ansicht der Stadt Bad Salzungen entspricht die dargelegte Vorgehensweise dem Grundsatz G 2-3.
- Weiterhin wurde dargelegt, dass die Erschließung einer Teilfläche für eine kleinteilige Besiedlung im Hinblick auf die Ausweisung als RIG (Regional bedeutsames Industriegebiet) ohne vorliegende Aussagen zum Gesamtumfang zu hinterfragen ist. Dies hat die Stadt Bad Salzungen getan und ist zu folgendem Ergebnis gekommen: Im Bereich der nunmehr geplanten „kleinteiligen“ Erschließung ist durch die Stadt Bad Salzungen zukünftig keine weitere Erschließung von Bauflächen, nach derzeitigem Kenntnisstand, beabsichtigt. Auch unter Berücksichtigung der derzeit beabsichtigten Verkleinerung kann am Standort eine Ausweisung als RIG unter Berücksichtigung der Mindestgröße von 20 ha erfolgen. Somit ist aus Sicht der Stadt Bad Salzungen die vorzeitige Erschließung dieser Teilfläche für eine kleinteilige Besiedlung möglich ohne die beabsichtigte Ausweisung als RIG zu beeinträchtigen, bzw. zu gefährden. Die Ausweisung erfolgt daher wie von der Stadt Bad Salzungen vorgesehen.
- Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde wegen der Nähe zu einem FFH-Gebiet auf eine mögliche Prüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes hingewiesen. Da jedoch von der unteren Naturschutzbehörde (Zuständige Behörde) keine Prüfung gefordert wurde, erfolgte dies auch nicht.
- Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden, wie von der unteren Naturschutzbehörde gefordert, eine Umweltprüfung (Umweltbericht) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Maßnahmen werden in drei externen Geltungsbereichen Feldhecken angelegt. Der verbleibende Wertverlust wird über das Ökokonto der Stadt Bad Salzungen ausgeglichen. Weitere zuvor in der Planung enthaltene Ausgleichsmaßnahmen konnten nicht umgesetzt werden, da für Teilflächen einiger Maßnahmen 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). Eine Inanspruchnahme von Maßnahmen aus dem Flächen- und Maßnahmenpool Wartburgregion wurde auch geprüft, kam jedoch aufgrund der anfallenden Kosten für die Stadt Bad Salzungen auch nicht in Frage.

- Die untere Wasserbehörde fordert, dass die abwasserseitige Erschließung durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen sichergestellt werden kann. Dies hat der Abwasserbeseitigungspflichtige im Rahmen seiner Stellungnahme entsprechend bestätigt. Im Bebauungsplan wurde für den Anschluss an das Kanalnetz eine Leitungstrasse mit entsprechendem Recht aufgenommen.
- Durch das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung wird empfohlen, aus siedlungsstruktureller Sicht anhand der bestehenden und zu erwartenden Belegung dieses und des Gewerbegebietes „Ober der Brück“ die Notwendigkeit der Größe des Gewerbegebietes „Langes Maß“ zu überprüfen und eine Flächenreduzierung zu erwägen. Wie bereits in der Begründung zum Entwurf zur 2. Auslegung unter Pkt. 1 (Veranlassung und Ziele) und im Pkt. 3.1 (Raumordnung, Regionalplanung) dargelegt, beabsichtigt die Stadt Bad Salzungen den Geltungsbereich zukünftig zu verkleinern. 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, womit ein schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Ein konkreter Umfang für die Verkleinerung des Plangebietes ist jedoch derzeit noch nicht bekannt. Inwieweit eine zu erwartende Belegung dabei Berücksichtigung finden kann ist derzeit offen, da sachlich fundierte Wege für eine demensprechende Prognose nicht bekannt sind. Grund hierfür ist die große Anzahl an zum Teil unbekanntem und schnell wechselnden Determinanten. Eine Prognosemöglichkeit, welche vom Land Thüringen den Kommunen zur Verfügung gestellt wird ist auch nicht bekannt. Auch die IHK kann keinen verlässlichen Weg für eine Prognose zur Verfügung stellen. Somit kann nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Bad Salzungen eine fundierte Ermittlung von notwendigen Flächenpotentialen für die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht erfolgen.
- Das Straßenbauamt Südwestthüringen hat darauf hingewiesen, dass für die Bundesstraße eine Bauverbotszone von 20,0 m besteht. Die Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz ist im Bebauungsplan (Entwurf zur Auslegung und Entwurf zur 2. Auslegung) berücksichtigt.

Hierzu wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) entsprechend an der Bundesstraße 62 zurückgenommen und die Bebauung mit Carports, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt.

Weiter fordert das Straßenbauamt, dass die verkehrliche Anbindung des mit der 2. Änderung ausgewiesenen Gebietes über den südlichen Knotenpunktsarm des Knotens B 62 / Kaltenborner Straße lediglich mittelbar zur B 62 vorzusehen ist. Dabei soll der Anschlussbereich der Erschließungsstraße dieses ausgewiesenen Gebietes außerhalb des Knotenpunktsbereiches B 62 / Kaltenborner Straße und mit möglichst großem Abstand zu diesem Knoten erfolgen. Günstig ist es, im Bereich der Abknickung der Kaltenborner Straße südlich des Knotens B 62 / Kaltenborner Straße die Erschließungsstraße in die Kaltenborner Straße einmünden zu lassen. Die Anbindung erfolgte im Bebauungsplan wie vom Straßenbauamt vorgeschlagen.

7. Fazit

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. 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.

Mit der Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Umweltauswirkungen zu erwarten. So werden die Schutzgüter Boden, Wasser und die Wechselwirkungen untereinander eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung erfahren, da momentan offene Bodenfläche versiegelt wird.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft, Klima und Landschaft werden als weniger erheblich eingeschätzt, da es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche ohne Grünstrukturen handelt, die dadurch nur bedingt einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten darstellt.

Auswirkungen auf den Menschen können durch die Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs entstehen. Aufgrund der Stadtrandlage und der ausreichenden Entfernung zur nächsten Wohnbebauung (gegenüberliegende Straßenseite nördlich der Bundesstraße; Ortsrand von Wildprechtroda in mindestens 260 m Entfernung) ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen für den Menschen durch auftretende Lärm- und Luftschadstoffimmissionen.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope nach BNatSchG bzw. ThürNatG sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch diese Planung nicht betroffen.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und die Wechselwirkungen untereinander sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung zu prognostizieren, da momentan offene Bodenfläche dauerhaft versiegelt wird. Eine Kompensation dieser Beeinträchtigungen kann allerdings nicht im Plangebiet selbst erfolgen.

Dafür werden die Ersatzmaßnahmen E 1 und E 2 herangezogen, die die Anlage von Feldhecken zum Ziel haben. Dies erfolgt insgesamt auf einer Fläche von ca. 10.688 m² auf dem Flurstück 340/12 der Flur 0 der Gemarkung Allendorf-Dorf sowie auf dem Flurstück 155 der Flur 0 der Gemarkung Wildprechtroda.

Das noch vorhandene Bilanzierungsdefizit von -85.902 Flächenäquivalenten wird mittels Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Bad Salzungen ausgeglichen.

Neben den beschriebenen Ersatzmaßnahmen tragen auch andere Maßnahmen zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Plangebiet bei. Dazu zählt beispielsweise die Reduzierung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum (GRZ 0,8), um den weiteren Verlust von offener Bodenfläche zu verhindern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen E 1 und E 2 sowie mittels der Abbuchung der Flächenäquivalenzpunkte vom Ökokonto der Stadt Bad Salzungen die prognostizierten Umweltauswirkungen kompensiert werden können.

Kehrer & Horn GbR / 27.09.2018