

Stadt Bad Salzungen

Umweltbericht zur Satzung über die 3. Änderung / Aufhebung des



STADTVERWALTUNG BAD SALZUNGEN



Ratsstraße 2 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/671-0

PLANUNGSBÜRO BÖHME & PARTNER GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE



Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen Telefon 03695/ 69290

Bebauungsplan Nr. 10 "Pfaffenrain"

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
2.	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	3
3.	Festsetzungen und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze ..	4
4.	Alternativen	5
5.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	5
5.1	Boden und Wasser.....	5
5.2	Klima und Luft	6
5.3	Arten und Lebensgemeinschaften	6
5.4	Mensch.....	6
5.5	Kultur und Sachgüter.....	6
5.6	Landschaftsbild.....	6
6.	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ...	7
7.	Prognose der Planungsauswirkungen auf die Umwelt.....	7
7.1	Boden und Wasser.....	7
7.2	Klima und Luft	7
7.3	Arten und Lebensgemeinschaften	8
7.4	Mensch	8
7.5	Kultur und Sachgüter.....	8
7.6	Landschaftsbild.....	8
7.7	Wechselwirkung.....	8
8.	Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen	8
9.	Eingriffsregelung	9
9.1	Eingriffs-/Ausgleichsermittlung	10
10.	Zusammenfassung.....	11

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Kreisstadt Bad Salzungen liegt im Werratal, zwischen Rhön und Thüringer Wald, im westlichen Teil des neuen Bundeslandes Thüringen im Wartburgkreis, ca. 15 km südlich der Kreisfreien Stadt Eisenach. Die Ortslage ist südwestlich der Werra angesiedelt. Der Ort Bad Salzungen liegt ca. 300 m über NN.

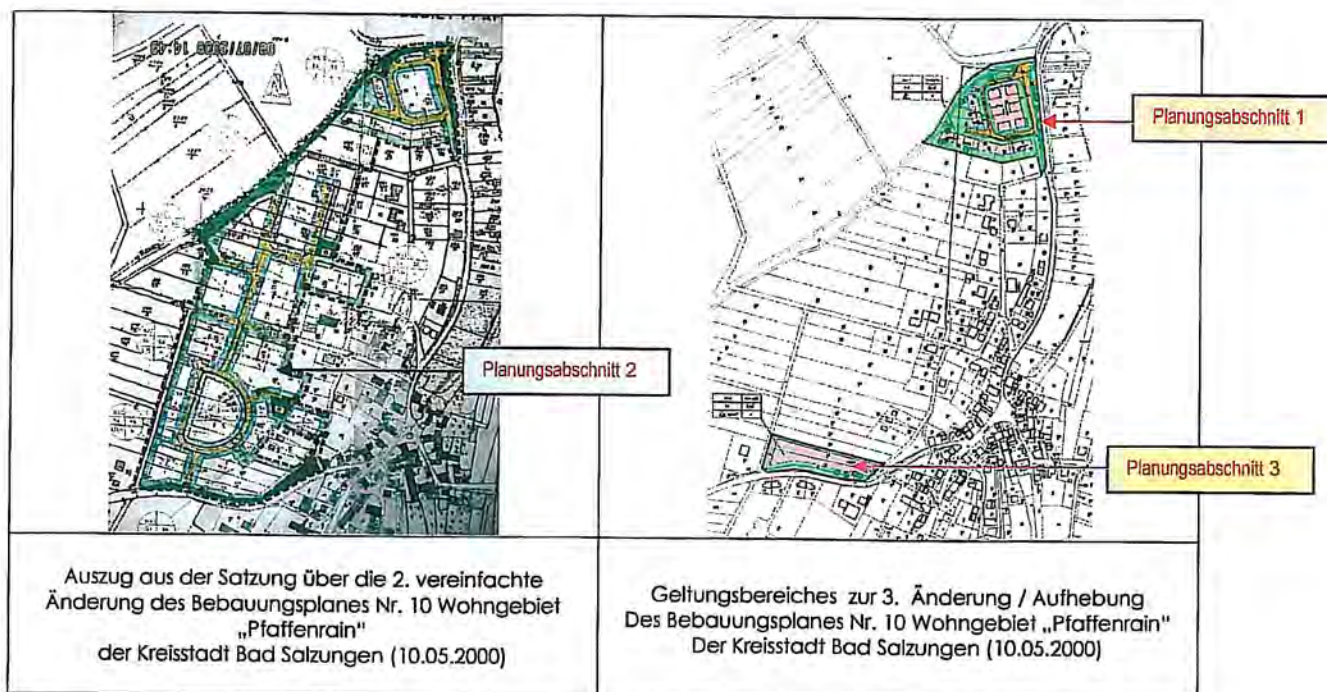
Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 10 „Pfaffenrain“ teilweise aufzuheben und in einer Teilfläche zu ändern.

Mit dieser verbindlichen Bauleitplanung soll eine geordnete, an den örtlichen Möglichkeiten ausgerichtete Entwicklung der Wohnnutzung erreicht werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan erlangte am 12.12.1995 Rechtskraft und wurde im Nachgang geändert. Die 2. Änderung ist seit 10.07.2000 rechtskräftig.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Teilfläche des Bebauungsplans geändert werden, eine Teilfläche wird in den Festsetzungen übernommen, die Restfläche des Bebauungsplanes aufgehoben.

Größe des Plangebietes vor der Änderung / Aufhebung:		85.030 m ²
Größe des zu ändernden Teilgebietes:	ca.:	5.250 m ²
Größe des übernommenen Teilgebietes:	ca.:	15.200 m ²
Aufzuhebende Teilfläche:	ca.:	64.580 m ²



Bauleitpläne unterliegen der Pflicht, eine Umweltprüfung nach BauGB durchzuführen. Die Inhalte des Umweltberichtes wurden gemäß BauGB, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter, in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Grundlage der Betrachtungen sind insbesondere die Vorgaben und Aussagen aus dem Ursprungsplan zum Baugebiet, sowie die Aussagen der übergeordneten Planungen.

2. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Gebietsprägend ist die angrenzende Einzelbebauung und die freie Landschaft als Umfeld des Plangebietes.

Im Planungsabschnitt 1 wurden 6 Mehrfamilienhäuser und Eigenheime errichtet. 5 Wohnhäuser können in diesem voll erschlossenen Bereich noch errichtet werden.

Eine Bebauung des südlichen Plangebietes ist auf Grund der geringen Nachfrage und der unvermeidbaren hohen Erschließungskosten auf lange Sicht nicht absehbar.

Die Stadt beabsichtigt, deshalb eine Teilfläche (Planungsabschnitt 2) des Bebauungsplanes aufzuheben.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Planungsabschnitt 3 entlang des Kirchweges. Damit entstehen kurzfristig Bauplätze, deren Erschließung über den Kirchweg bereits gesichert ist.

Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert.

Luftbild
Kaltenborn

Bebauungsplan Nr. 10 „Pfaffenrain“



Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden weitgehend übernommen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wichtige Festsetzungen sind die Versiegelungsmöglichkeiten.

Mit der Aufhebung einer Teilgebietsfläche des Bebauungsplanes wird dem Naturhaushalt ca. 75 % der Fläche wieder übertragen.

Eine Einbindung und Abschirmung zur offenen Landschaft ist auf Grund der Bebauung nur im Planbereich III an der nördlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Eine Abgrenzung wird durch zu pflanzende Einzelbäume und Hecken auf den Hausgrundstücken erreicht.

Das Plangebiet I ist zu 80 % bebaut. Die verbleibenden Baulücken sind bereits verkehrstechnisch erschlossen. Von weiterreichenden Auswirkungen auf die Umwelt ist somit nicht auszugehen.

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Wohngebietsstraßen.

Eine zusätzliche Versiegelung für Straßen entfällt somit.

3. Festsetzungen und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Umweltbezogene Zielstellungen der Bauleitplanung werden u.a. durch das BauGB vorgegeben.

So regelt § 1a des BauGB dass:

- mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll;
- zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung, die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen;
- die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen ist.

Neben diesen allgemein gehaltenen Zielstellungen enthalten folgende übergeordnete Planwerke bzw. folgende Fachplanungen Konkretisierungen der umweltbezogenen Zielstellungen:

- der Landesentwicklungsplan
- der Regionale Raumordnungsplan Südthüringen
- das Regionale Entwicklungskonzept "Westlicher Thüringer Wald" sowie
- der Landschaftsplan für das Gebiet.

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der LEP legt Räume mit ökologisch besonders bedeutsamen Landschaften fest.

Gemäß LEP 2004 ist es die Zielstellung dieser Räume zu gewährleisten, indem:

- alle Schutzgüter gesichert werden,
- die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft zur Kulturlandschaftserhaltung beiträgt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bzw. wiederhergestellt und gepflegt wird

Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen

Der RROP Südthüringen enthält Vorgaben oder Beschränkungen die zu beachten sind:

- Natur und Landschaft
- Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel
- Fremdenverkehr und Erholung
- regionale Grünzüge
- Landschaftsteile mit Bedeutung für den Biotopverbund.

4. Alternativen

Die aufzuhebende Wohngebietsgebietsfläche lässt derzeit eine Vermarktung der Flächen nicht zu. Mit der Änderung einer Teilfläche des verbleibenden Plangebietes ist eine Bebauung im südlichen Geltungsbereich ohne Schaffung einer Erschließung möglich. Die Ursprungsvariante sah eine umfangreiche verkehrstechnische Erschließung vor.

Eine Alternative zur geplanten Änderung gibt es auf Grund des geringen Investitionsaufwand nicht.

5. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.1 Boden und Wasser

Am weitesten im Plangebiet vorhanden sind von den Sand- und Tonsteinen des Buntsandsteins geprägte Böden.

Für die Niederschlagsmenge in der Werraue kann ein Wert von 560 – 570 mm je Jahr veranschlagt werden.

5.2 Klima und Luft

Das Klima stellt für verschiedene Landschaftspotentiale eine wichtige Komponente dar: Wasserhaushalt, Bodenertrag, Wohn- und Erholungswert werden maßgeblich von Niederschlagsmengen und deren Verteilung, Lufttemperaturen, Windverhältnissen und weiteren Klimafaktoren beeinflusst.

Das Klima im Plangebiet wird großräumig geprägt von der Lage im Lee der Rhön und im Luv des Thüringer Waldes.

Die klimatischen Verhältnisse des Plangebietes können als abgeschwächt ozeanisch eingeschätzt werden, wobei in Teilräumen Tendenzen nach mehr Kontinentalität bzw. Ozeanität auftreten.

5.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Die reale Vegetation umfasst ein breites Spektrum an Arten und Vergesellschaftungen. Darin spiegeln sich sowohl die naturnäheren als auch die naturferneren standörtlichen Gegebenheiten sowie die unterschiedlich orientierten mehr oder weniger intensiven Land- bzw. Bodennutzungen wider.

5.4 Mensch

Die nördlich angrenzenden Grundstücke an das Teilplangebiet III werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ursprungsplanung sah eine komplette Bebauung dieser Flächen vor.

5.5 Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind auf der Fläche und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

5.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandenen, vom Menschen geprägten Strukturen des Dorfgebietes bestimmt.

Im Norden (Plangebiet I) bestimmt der Neubau mehrerer Wohn- und Geschäftshäuser sowie Wohngebäude das Landschaftsbild stärker als die geplante neue im südlichen Planbereich (Plangebiet III) die eine Errichtung von ca. 3- 4 Wohnhäusern ermöglicht.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung des derzeitigen Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht erkennbar. Die Nutzung der Fläche würde als Wohngebietsfläche genutzt. Die Aufhebung einer Teilbereichsfläche wirkt sich positiv auf den Naturhaushalt aus.

7. Prognose der Planungsauswirkungen auf die Umwelt

7.1 Boden und Wasser

Infolge der Versiegelungen (Terrassen, Zufahrten, Bebauung) ist der **Boden** als Pflanzenstandort an den oben genannten Stellen nicht mehr vorhanden.

Auch für das Bodenleben bestehen zumindest Einschränkungen, die vom Versiegelungsgrad abhängig sind.

Aufgrund der Versiegelungen wird die Neubildung von **Grundwasser** grundsätzlich vermindert. Da jedoch das von den Dächern kommende Regenwasser vornehmlich versickern soll, wird die Grundwasserneubildung nur sehr unwesentlich behindert.

Das aufgefangene und oberflächlich abgeleitete Niederschlagswasser wird in den Vorfluter des Baugebietes geleitet. Das Wasser bleibt dem Naturraum erhalten.

Das Abwasser wird in der zentralen Kläranlage Bad Salzungen geklärt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Wasser** werden durch die Reduzierung des Plangebietes nicht erwartet.

Geologisches Ausgangsmaterial für die Bodenbildung ist im Plangebiet der untere Buntsandstein.

Charakteristische Böden sind sandige Lehme bis lehmige Sande.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Neubaumaßnahme sind sowohl bau- als auch anlagebedingt der Abtrag von Oberboden und die Störung gewachsener Bodenprofile erforderlich. Die nachteiligen Folgen lassen sich jedoch durch Oberbodensicherung und -wiederandeckung stark einschränken. Die derzeitige gärtnerische Nutzung ist nach Umsetzung der Planung zwar eingeschränkt, jedoch auch weiter möglich. Die weitere landwirtschaftliche Nutzung ist hingegen auf den Flächen aus der Aufhebung des Plangebietes möglich.

7.2 Klima und Luft

Die geringe Größe des zu ändernden Abschnittes des Baugebietes lässt keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima“ und „Luft“ erwarten.

7.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Besonders geschützte Arten und Lebensgemeinschaften sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nicht zu erwarten. Eine geringe Verdrängung von typischer Wiesenflora und -fauna ist zu erwarten. Aufgrund der Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen im Randbereich werden sich jedoch artenreiche Lebensgemeinschaften im Garten ansiedeln.

7.4 Mensch

Der Mensch profitiert durch die Schaffung von Wohnraum. Der verkehrsberuhigte Ausbau verschafft den Bewohnern dieses Baugebietes ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld. Die im Randbereich geplanten Anpflanzungen verstärken die ruhige Wohnsituation.

7.5 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

7.6 Landschaftsbild

Aufgrund der Angliederung an die bestehende Besiedlung ist von einer unerheblichen Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen. Eine Abschirmung zur freien Landschaft erfolgt durch die bereits vorhandene angrenzende Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie durch eine Begrünung der Grundstücke.

7.7 Wechselwirkungen

Zusätzliche negative Auswirkungen infolge des Zusammentreffens verschiedener Umwelteinflüsse durch die Bebauung sind nicht zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen

Die o.g. Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- **Schutzgut "Boden" und "Wasser"**: Eine Minimierung dieser Beeinträchtigungen wird durch die Festsetzung einer maximal möglichen Bodenversiegelung erreicht. Anfallendes Oberflächenwasser versickert weitgehend im Plangebiet.

Die Aufhebung einer Teilfläche des Planbereiches wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus.

Auf den Bau von Straßen im Plangebiet wird durch die Änderung verzichtet.

- **Schutzgut "Klima/Luft":** Anpflanzungen, die gleichzeitig der Aufwertung des Landschaftsbildes dienen, können die klimatischen Beeinträchtigungen ausgleichen.

- **Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften":** Von dem geplanten Vorhaben ist ausschließlich eine landwirtschaftliche Nutzfläche betroffen, die bereits als Baugebiet ausgewiesen wurde. Die Reduzierung des Baugebietes verbessert die Lebensbedingungen der Arten und Lebensgemeinschaften.

- **Schutzgut "Landschaftsbild":**

Durch die Reduzierung der Baugebietsflächen kann der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend vernachlässigt werden.

9. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 6 ThürNatSchG „sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und Gewässern sowie Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, ... die Pflanzen- und Tierwelt in ihren Lebensräumen ... das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima erheblich beeinträchtigen können.“

Gemäß § 1 a BauGB ist u. a. der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung § 21 BNatSchG). Aufgrund der geringen Gebietsgröße von ca. 0,5 ha, die einer Änderung der Nutzungsart unterliegen, ist ein gesonderter Grünordnungsplan nicht erforderlich.

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In der Abwägung ist zu berücksichtigen, Eingriffe zu vermeiden und zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die gemäß § 21 BNatSchG erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird nachfolgend erläutert.

9.1 Eingriffs-/Ausgleichsberechnung

Durch das geplante Vorhaben sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten.

Die Errichtung von Gebäuden, die Befestigung bzw. Versiegelung von Flächen und die Bodenverdichtung haben vielfältige Auswirkungen auf

- Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Eingriffe auf **Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

(hier: landwirtschaftlich genutztes Grünland)

führen zu geringen ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens und Wassers.

Im vorliegenden Fall sind lediglich die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ näher zu erläutern und auszugleichen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann weitgehend vernachlässigt werden (Begründung s. 7.6).

Schutzgut „Boden“

Als Ausgleichsmaßnahmen für versiegelte Bodenflächen erfolgt die vollständige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Grundstücksgrenzen zur Freien Landschaft sind grundsätzlich als Hecken anzulegen.

Je Grundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Schutzgut "Wasser"

Das Oberflächenwasser kann auf den Flächen teilweise versickern. Damit sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet ausgeglichen.

10. Zusammenfassung

Die im Bebauungsplan für eine Wohngebietsbebauung vorgesehene Fläche ist bereits in der Ursprungsplanung als Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung sowie durch die bereits durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes in Verbindung mit den Anpflanzungen nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Das durch Versiegelung betroffene Schutzgut Boden wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH
Michaelisstraße 23
363433 Bad Salzungen

Bad Salzungen, August 2008