

1. Änderung
BEBAUUNGSPLAN

"Grundecke / Krumme Hohle"
Stadt Bad Salzungen

Auftraggeber :

Stadt Bad Salzungen
Wartburgkreis

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
98544 Zella-Mehlis
Rathausstraße 8
☎ 03682 / 8961-0
☎ 03682 / 8961-61
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. N. Kehrer

Grünordnung:

Planungsbüro f. Landschaftsplanung & Freianlagen
- Gromeleit / Suhl

1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

"Grundecke / Krumme Hohle" - Stadt Bad Salzungen

Stand: 12.07.2007

Inhalt

- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung**
- 2. Änderung der Textlichen Festsetzungen**
- 3. Änderung der Zeichnerischen Festsetzungen**
 - 3.1 Änderungsbereich**
- 4. Umweltprüfung**
 - 4.1 Scoping
 - 4.1 Umweltbericht
 - 4.2 Monitoring
 - 4.3 Zusammenfassung
- 5. Grünordnung**
- 6. Zusammenfassende Erklärung**

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der n der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
10. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2004 (GVBl. S.282), zuletzt geändert am 13.04.2006 (GVBl. S. 161) in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 10.02.2004 (GVBl. Nr. 3/2004 S. 102)
12. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. Nr.23 S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
13. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Scoping- Verfahren und ein Umweltbericht erforderlich!

1. Veranlassung und Ziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit folgender Zielstellung:

Aufgrund geänderter Produktionsbedingungen muss die Firma **Südthüringer Eiscrem Großhandel GmbH Handschuhmacher** am Standort bauliche Veränderungen vornehmen. Diese baulichen Erweiterungen sind nicht nach den Maßgaben des am 29.10.2002 genehmigten und mit Bekanntmachung vom 18.11.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes umsetzbar.

Die erforderlichen Änderungen für die Firma Handschuhmacher betreffen folgende Festsetzungen:

- Erweiterung des Baufeldes Nr. 8 - Kühlhaus
- Änderung des Baufeldes Nr. 12 – Wohn- und Geschäftshaus
- Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Mehrversiegelung.

Den Forderungen der Verkehrsbehörde zur Erweiterung des Geltungsbereiches für die Kreisvergrößerung (siehe Scoping-Verfahren) wird nicht gefolgt. Diese Vergrößerung steht ursächlich nicht mit der durch die Firma Handschuhmacher notwendigen BP – Änderung in Zusammenhang. Hierzu ist ein gesondertes Verfahren erforderlich.

Folgende neu formulierte Hinweise des Landratsamtes Wartburgkreis vom 15.05.2007 sind zu beachten:

„2. Die Firma Handschuhmacher schafft mit dieser Planung langfristig eine Lösung zur Anlieferung ihrer Produkte auf dem Firmengelände. Hierfür sind Möglichkeiten für die innerverkehrliche Erschließung durch Grundstückserwerb im Geltungsbereich des B-Plangebietes oder der Ausbau eines Wendeplatzes auf firmeneigenem Gelände zu prüfen.

„3. Die Firma Handschuhmacher sichert schriftlich die Übernahme von eventuellen Mehraufwendungen durch eine vertragliche Vereinbarung im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen an der vorbeiführenden Landesstraße zu.“

2. Änderung der textlichen Festsetzungen

Redaktionelle Anpassung

Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell präzisiert (Rechtssicherheit), bleiben aber vom Inhalt her bestehen.

3. Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

3.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich für die 1. Änderung ist auf das Mischgebiet begrenzt.

Folgende zeichnerische Festsetzungen werden geändert:

- Erweiterung des Baufeldes Nr. 8 - Kühlhaus
- Erweiterung des Baufeldes Nr. 12 – Wohn- und Geschäftshaus
- Grünordnerische Festsetzung als Ausgleich- / bzw. Ersatzmaßnahme (siehe Pkt. 5 .)

4. Umweltprüfung

4.1 Scoping

Der Scoping-Prozess dient der Festlegung der nach § 6 UVPG voraussichtlich vorzulegenden Unterlagen für den Umweltbericht (UB) bzw. für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es soll sichergestellt werden, dass eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt und die Untersuchungen hinsichtlich ihrer Methoden und ihres Umfangs der Fragestellung angemessen sind und die Festlegungen einzelfallbezogen stattfinden.

Das Scoping-Verfahren wurde durch eine Scoping-Beratung am 31.01.2007 im Bauamt der Stadt Bad Salzungen mit folgenden Beteiligten durchgeführt:

Landratsamt Wartburgkreis	
Untere Naturschutzbehörde /	Frau Busse
Untere Wasserbehörde /	Frau Wilfrut
Verkehrsamt /	Frau Pätzold
Regionalentwicklung /	Frau Kampf
Straßenbauamt Südwestthüringen /	Herr Müller
WVS Bad Salzungen /	Herr Volkenannt
Bauamt Stadt Bad Salzungen/	Frau Schneider
Bock Engineering /	Herr Bock
Kehrer & Horn	Herr Kehrer

Ergebnis des Scopings (siehe Umweltbericht)

4.2 Zuordnung / Verteilungsmaßstab - Ergänzung

Die Zuordnung / Verteilungsmaßstab erfolgt gem. §9 (1a) u. §§135a (1); 135b 1. BauGB.

Direktzuordnung für 1. Änderung

Auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4 sind die, für die 1. Änderung zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen direkt zugeordnet.

4.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

4.4 Monitoring

Nach 2 Jahren (ab Bekanntmachung der Genehmigung des BP) ist durch die Stadt folgende Begutachtung vorzunehmen:

- Überprüfung der Verkehrsbedingungen für den Anlieferverkehr der Firma Handschuhmacher zur Vermeidung von Gefährdungen für die Bevölkerung (Wendeplatz).
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4.

Gegebenenfalls sind Maßnahmen festzulegen.

4.5 Zusammenfassung

(siehe Punkt 3.3 des Umweltberichtes)

5. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahme für 1. Änderung

Auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4 zwischen Baufeld 9 und Baufeld 8 ist eine mindestens 3m breite Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

In einem Abstand von 2m zur geplanten Hecke sind 5 Stck. einheimische, schmal-kronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzgebot – 1. Änderung

- Die Pflanzen sind aus heimischen Baumschulen bzw. klimatisch analogen Baumschulen zu beziehen.

Gehölze für Hecke

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
Corylus avellana	-	Wald-Haselnuss
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris	-	Wild-Flieder

Pflanzgebot Ursprungsplan

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Bäume

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus corluna	-	Baum-Hasel
Juglans regia	-	Walnuss
Pruinus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus communis "Beech Hill"	-	Wildbirne
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	-	Winterlinde

Bewertungstabelle / Bewertung der Eingriffsflächen -
siehe S. 8

1. Änderung

Bewertung der Eingriffsflächen							
Biotop- typen Nr.	Flächen- größe	Bestand		Planung		Bedeutungs- stufen- differenz Eingriffs- schwere	Flächenäqui- valent Wertverlust (H = B x G)
		* Bedeu- tungs- stufe (D)	* Bedeu- tungs- stufe (E)	* Bedeu- tungs- stufe (F)	(G = F - D)		
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G = F - D)	(H = B x G)
G 9393	355 m ²	artenarme Grünfläche (BF 8)	1,5	Anbau Kühlhaus	0	- 1,5	- 532,50 m ²
G 9393	45 m ²	Hofbefestigung aus artenarmer Grünfläche und verfestigten Erdstoff (BF 12)	1,5	Wohngebäude	0	- 1,5	- 67,50 m ²
Eingriff							- 600,00 m ²
Bewertung der Ausgleichsflächen							
G 9393	150 m ²	artenarme Grünfläche (BF 8)	1,5	Neupflanzung von Gehölzen Entwicklung zu einer naturnahen Feldgehölzhecke (B 6111)	4	+ 2,5	+ 375,00 m ²
G 9393	150 m ²	artenarme Grünfläche (BF 8)	1,5	Neupflanzung von einheimischen Baumarten (B 6401)	3	+ 1,5	+ 225,00 m ²
Ausgleich							+ 600,00 m ²

* Bedeutungsstufe wurde mit 1-5 laut Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell vom Oktober 2003 festgelegt
1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

1. Änderung
Bebauungsplan
"Grundecke / Krumme Hohle"
Stadt Bad Salzungen

Umweltbericht



1. Änderung

Begründung zum Bebauungsplan

"Grundecke / Krumme Hohle" - Stadt Bad Salzungen

gemäß § 2 (1) BauGB

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit folgender Zielstellung:

Aufgrund geänderter Produktionsbedingungen muss die Firma Südthüringer Eiscrem Großhandel GmbH Handschuhmacher am Standort bauliche Veränderungen vornehmen.

Diese baulichen Erweiterungen sind nicht nach den Maßgaben des am 29.10.2002 genehmigten und mit Bekanntmachung vom 18.11.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes umsetzbar.

Der Scoping-Termin fand am 31.01.2007 im Bauamt der Stadt Bad Salzungen statt.

Der Umweltbericht wird nur für die Planänderungen erarbeitet.

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

Das Gebiet liegt nördlich von Bad Salzungen. Die geplante Fläche befindet sich in einem teilweise als Wohn- und Gewerbegebiet als auch als Kleingartenanlage genutzten Bereich.

Die Änderung des B-Planes erfolgt auf den Flurstücken 2013/3, 2033/3, 2033/4 und 2034/2 in der Gemarkung Bad Salzungen.

Die Fa. Handschuhmacher möchte sich auf dem bestehenden Betriebsgelände durch den Bau eines Kühlhauses in nördliche Richtung erweitern. Weiterhin soll auf dem Flurstück 2034/2 das bestehende Wohnhaus abgebrochen und ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist ca. 45 m² größer geplant als das alte Wohnhaus.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgt auf einer artenarmen Grünfläche. Dort stehen keine Bäume und Sträucher.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird auf der Fläche des vorigen Wohnhauses entstehen. Auch hier werden vorhandene Hofbefestigungen aus verfestigtem Erdstoff bzw. artenarmes Grünland versiegelt.

Durch die Erweiterung des Betriebsgebäudes auf den Flurstücken 2013/3, 2033/3 und 2033/4 werden ca. 355 m² artenarmes Grünland versiegelt.

Durch den Bau des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt auf dem Flurstück 2034/2 eine zusätzliche Versiegelung von ca. 45 m² einer bestehenden Hofbefestigung aus verfestigtem Erdstoff bzw. von artenarmen Grünland.

Insgesamt werden auf den o. g. Grundstücken ca. 400 m² Fläche neu versiegelt.

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 (51 Abs. 6 Nr. 7g)).

Dieser Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 2b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der n der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. Nr. 8 S. 349)

6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Neubekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 889)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
10. **Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.02.2004 (GVBl. S.282), zuletzt geändert am 13.04.2006 (GVBl. S. 161) in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 10.02.2004 (GVBl. Nr. 3/2004 S. 102)
12. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. Nr.23 S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
13. **Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen** (Sonderdruck Nr. 3/ 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

Ergebnis des Scoping-Verfahrens:

Das Scoping-Verfahren wurde durch eine Scopingberatung am 31.01.2007 im Bauamt der Stadt Bad Salzungen mit folgenden Beteiligten durchgeführt:

Landratsamt Wartburgkreis	
Untere Naturschutzbehörde /	Frau Busse
Untere Wasserbehörde /	Frau Wilfrut
Verkehrsamt /	Frau Pätzold
Regionalentwicklung /	Frau Kampf
Straßenbauamt Südwestthüringen /	Herr Müller
WVS Bad Salzungen /	Herr Volkenannt
Bauamt Stadt Bad Salzungen/	Frau Schneider
Bock Engineering /	Herr Bock
Kehrer & Horn	Herr Kehrer

Ergebnis des Scopings - Kurzfassung:

Bauordnungsamt / Straßenbauamt des Landratsamtes – Frau Pätzold

- Die Planmaßnahme wird befürwortet.
- Es läuft zur Zeit das Planfeststellungsverfahren zur Führung der K 97.
- Die Gestaltung des Verkehrskreisels ist hier noch nicht Bestandteil.
- Der Kreisel muss mit 38 m Durchmesser vorgesehen werden.
- Die Anlieferungshäufigkeit für die Firma Handschuhmacher ist nachzuweisen, um das Verkehrsaufkommen einschätzen zu können.
- Eine Rückwärtsanlieferung soll vermieden werden.
- Das Baurecht für den Kreisel soll über den Bebauungsplan geschaffen werden, da dies einfacher zu Baurecht führt.
- Zur Gestaltung des Knotens ist ein gesonderter Termin mit dem Straßenbauamt, Stadt, Projektant und Planer durchzuführen.

Straßenbauamt Südwestthüringen – Herr Müller

- Die Planmaßnahme wird befürwortet.
- Zur Maßnahme Kreisel ist eine Verwaltungsvereinbarung erforderlich.
- Der Kreisel wird befürwortet, wobei der erforderliche Durchmesser von 38 m noch beraten werden sollte.
- Der Kreisel sollte im Geltungsbereich des BP verbleiben.

Untere Naturschutzbehörde – Frau Busse

- Die Planmaßnahme wird befürwortet.
- Für die neuen Flächenversiegelungen ist eine Überarbeitung der Grünordnung erforderlich. Es muss eine neue Bilanzierung erstellt werden (gemäß Modell des Ministeriums).
- Eine Absicherung der Grünordnung auf den betreffenden Grundstücken wäre vorteilhaft. Eine Abschirmung des nordöstlich gelegenen Wohnhauses wird für günstig angesehen.
- Die Ausgleichsmaßnahme für den Kreisel kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden (nicht innerhalb des BP erforderlich).
- Das Plangebiet muss für den größeren Kreisel (38 m) in Richtung Werraue ausgedehnt werden.

Untere Wasserbehörde – Frau Wilfroth

- Die Planmaßnahme wird befürwortet.
- Da laut Projekt (Herr Bock) das Oberflächenwasser gepumpt und in den Sammler eingeleitet werden soll, bestehen aus Sicht der UWB keine Bedenken gegen die Maßnahme.

WVS Bad Salzungen – Herr Volkenannt

- Vom Zweckverband gibt es keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.
- Es gibt noch keine Verbindung des Gebietes zur zentralen Kläranlage.
- Das Grundstück ist über eine eigene Kläranlage abwasserseitig erschlossen

Regionalentwicklung – Frau Kampf

- Die Planmaßnahme wird befürwortet.
- Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist zu klären.
- Für die Kreisgestaltung ist der geplante Radweg zu beachten.

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)

2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

⇒ Tiere

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Tiervorkommen sind auf Vögel, Insekten und Kleinlebewesen begrenzt. Aus dem nahegelegenen Wald können Fuchs, Reh und Hase in das Plangebiet gelangen.

⇒ Pflanzen

Das Betriebsgelände ist bereits bebaut. Die angrenzende Grünfläche ist artenarm. Auf dieser Fläche sind keine Bäume und Gehölze vorhanden.

Auch die Fläche des geplanten Wohn- und Geschäftshauses besteht aus Hofflächen, die teilweise versiegelt bzw. aus verfestigtem Erdstoff und ebenfalls aus artenarmen Grünflächen bestehen.

Um das alte Wohnhaus ist keine Vegetation aus Bäumen oder Gehölzen anzutreffen. Auch eine sonst typische Gartennutzung am Wohnhaus besteht nicht.

⇒ Boden

Der Boden ist durch Bauflächen und Wege versiegelt.

Im Plangebiet sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Außerhalb der Werraue stehen großflächig die Gesteine des unteren und mittleren Buntsandsteinzeitalters an. In den bewaldeten Teilgebieten des Plangebietes sind die sandigen Gesteine das fast alleinige Ausgangssubstrat der Bodenbildung. Über den Sandsteinen sind je nach ihrem Tongehalt lehmige Sande bis sandige Lehme entstanden, die sehr weit verbreitet sind. Weit verbreitet sind auch lehmig-sandige Böden aus quartären Sedimenten in den Fluss- und Bachauen; diese Böden stehen mehr oder weniger unter den Einflüssen von hoch anstehendem Grundwasser und Oberflächenwasser (Winter- und Frühjahrsüberschwemmungen in der Werraue).

An den Auenrändern beiderseits der Werra treten als Varianten über quartären Ablagerungen kiesig-sandige Böden ohne ausgeprägten Grundwassereinfluss auf. Ausgesprochen lehmige Böden sind nur relativ kleinflächig über den Kalkgesteinen vorhanden und häufig nicht tiefgründig entwickelt. Aus den pleistozänen Lößablagerungen haben sich tiefgründigere Böden entwickelt, deren Sandanteile variieren und die unterschiedlich wasserdurchlässig sind. Sie stehen in der Regel nicht unter Grundwassereinfluss; Vergleungen treten stellenweise über im Untergrund wasserstauenden Tonschichten auf. Besondere Böden treten in der Werraue im Umfeld natürlicher salzhaltiger Grundwasseraufstiege auf.

⇒ **Wasser**

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Es sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Einzelkläranlagen. Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage ist zur Zeit nicht möglich. Regenwasser soll gepumpt und in den Sammler eingeleitet werden.

⇒ **Luft**

Durch die Erweiterung bestehender baulichen Anlagen wird die Luftqualität nicht verschlechtert, da eine Vorbelastung bereits besteht sowie eine Verschlechterung der Luftzirkulation nicht zu erwarten ist.

Beeinflussung der Luftqualität erfolgt durch die bestehenden Heizungsanlagen und den Kfz-Verkehr. Beeinträchtigungen können durch die K 97 und K 98 erfolgen, die unmittelbar am Änderungsbereich vorbeiführen.

⇒ **Klima**

Die klimatische Funktion ergibt sich aus der Hanglage und der Lage im Waldgebiet bzw. aus der natürlichen Vegetation. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Klimasituation zu beobachten.

Niederschläge

Die Region weist einen durchschnittlichen Jahresmittelwert von 600 mm Niederschlägen bei einer Höhenlage von 250 bis 300 m über NN auf.

Klima

Das vorherrschende Klima ist das Deutsche Mittelgebirgsklima. Es liegt im Leegebiet der Rhön. Das Werratal und die Niederungen sind relativ trocken und warm.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt	7,0 - 8,0 Grad
Mittel des wärmsten Monats	16,5 Grad (Juli)
Mittel des kältesten Monats	-1,5 Grad (Januar)

⇒ **Landschaft**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Salzunger Buntsandsteinlandes.

Die zu überplanenden Flurstücke liegen an einem Südhang und sind locker bis massiv bebaut. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Werraau. Das Gebiet wird im Norden und Osten durch Wald begrenzt. Im Süden bilden die Ortsstraße sowie die Werraau die natürliche Grenze. Im Westen ist die Böschung auf dem Flurstück 2013/3 durch eine natürliche Vegetation aus Laubgehölzen und Bäumen begrünt. Die westlich verlaufende Straße und die begrünte Böschung ist im Westen die natürliche Grenze.

⇒ **biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt entspricht der einer besiedelten Fläche im Nahbereich der freien Landschaft.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Die bebauten Flächen sowie deren angrenzenden Grünflächen sind relativ artenarm. Sie werden jedoch durch Wald und Gehölzstrukturen begrenzt und weisen daher ein ausgeglichenes Gefüge zwischen Fauna und Flora aus.

2.1.2 FFH-Gebiete

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

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein FFH-Gebiete Nr.: 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaftsschutz gem. RROP-ST. Es handelt sich dabei um:

Nr. 29a Werraau mit Altarmen bei Unterrohn

Als Regionaler Grünzug (RGZ 4 Werratal von Vacha bis Einhausen) soll die Werraue als bedeutsamer Freiraum in Siedlungsnähe und entlang von Verkehrsachsen erhalten und entwickelt werden.

⇒ **Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Naturschutzgebiete gem. RROP-ST Bestandteil der o. g. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft:

Nr. 224 NSG Werraue mit Altarmen bei Unterrohn mit 97,10 ha

Überschwemmungsgebiet

Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Werra.

2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**

Durch die 1. Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die vorhandene Nutzung bleibt bestehen. Lediglich der Anlieferverkehr zur Firma Handschuhmacher kann zu Gefährdungen führen, wenn der Wendepplatz im Norden des Gebietes nicht realisiert wird.

⇒ **Immissionsschutz
Schallschutz**

Die vorhandene Verkehrserschließung wird nicht geändert. Beeinträchtigungen können durch die erhöhten Anlieferungen erfolgen.

⇒ **Bevölkerung insgesamt**

Auf die Bevölkerung angrenzender Ortslage hat die Überplanung keine Auswirkungen, da der Status Quo erhalten bleibt.

2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind am Standort nicht betroffen.

⇒ **sonstige Sachgüter**

Sonstige 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)

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.

Da die Planung nur der Bestandssicherung dient ergeben sich keine neuen Zusammenhänge.

2.2 Prognose

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

2.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

⇒ Tiere

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ Pflanzen

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich nur geringfügige Veränderungen für das Schutzgut durch erhöhte Versiegelung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ Boden

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich nur geringfügige Veränderungen für das Schutzgut durch erhöhte Versiegelung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ Wasser

Durch die geplante Einleitung des Regenwassers in den Sammler ergeben sich Verbesserungen hinsichtlich des Abflussverhaltens im Gebiet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ Luft

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut. Die Beeinflussungen durch Heizungsanlagen bleiben bestehen. Auswirkungen durch Erhöhung der Anlieferverkehre wird als unwesentlich eingeschätzt.

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 sowie Verkehrsemission und Heizanlagen 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**

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **biologische Vielfalt**

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **Wirkungsgefüge**

Da das Plangebiet bereits bebaut bzw. nicht anders genutzt wird als bisher, ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2.2 FFH-Gebiete

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

Eine Beeinflussung des Schutzgutes durch die 1. Änderung ist nicht zu erwarten.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Eine Beeinflussung des Schutzgutes durch die 1. Änderung ist nicht zu erwarten.

⇒ **Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete

Eine Beeinflussung des Schutzgutes durch die 1. Änderung ist nicht zu erwarten.

Überschwemmungsgebiet

Eine Beeinflussung des Schutzgutes durch die 1. Änderung ist nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**

Durch die 1. Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die vorhandene Nutzung bleibt bestehen. Lediglich der Anlieferverkehr zur Firma Handschuhmacher kann zu Gefährdungen führen, wenn der Wendepunkt im Norden des Gebietes nicht realisiert wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut bis auf die Gefährdung erhöhtes Anlieferaufkommen unverändert gleich.

⇒ **Immissionsschutz Schallschutz**

Die vorhandene Verkehrserschließung wird nicht geändert. Beeinträchtigungen können durch die erhöhten Anlieferungen erfolgen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut bis auf die Gefährdung erhöhtes Anlieferaufkommen unverändert gleich.

⇒ **Bevölkerung insgesamt**

Auf die Bevölkerung angrenzender Ortslage hat die Überplanung keine Auswirkungen, da der Status Quo erhalten bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut bis auf die Gefährdung erhöhtes Anlieferaufkommen unverändert gleich.

2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind am Standort nicht betroffen.

⇒ **sonstige Sachgüter**

Sonstige Sachgüter sind am Standort nicht betroffen.

2.2.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeitsstufe
Mensch	Gefährdung durch erhöhten Anlieferverkehr	2
Pflanzen	Verlust von artenarmen Grünflächen und Hofbereichen	1
Tiere	Beeinträchtigung des Lebensraumes von im Boden lebenden Kleinlebewesen	1
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion, Verlust durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	1
Wasser	Verlust von Oberflächenwasserretention	1
Luft	Beeinflussung durch Heizanlagen und Kfz-Verkehr	1
Klima	keine	0
Landschaft	keine	0
Kulturgüter	keine	0
Sachgüter	keine	0
Wechselwirkungen	Vorhandene Wechselwirkungen bleiben bestehen	1

3	2	1	0
sehr erheblich	erheblich	weniger erheblich	nicht erheblich

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)

⇒ Tiere

Durch die Anpflanzung einer Hecke bzw. Laubbäumen wird die Lebensgrundlage von Heckenbrütern, Kleinlebewesen und Vögeln erweitert.

⇒ Pflanzen

Ausgleichsmaßnahme für 1. Änderung

Auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4 zwischen Baufeld 9 und Baufeld 8 ist eine mindestens 3m breite Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

In einem Abstand von 2m zur geplanten Hecke sind 5 Stck. einheimische, schmalkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

⇒ Boden

Für das Schutzgut Boden ist das Maß der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Schadstoffen ist eine Schädigung des Bodens zu vermeiden.

⇒ Wasser

Unverschmutztes Regenwasser ist dem Sammler zuzuführen bzw. als Brauchwasser aufzufangen und zu nutzen. Das Schmutzwasser ist über die vorhandenen Kläranlagen zu klären und dem Sammler zuzuführen.

⇒ Luft

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Klima

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ Landschaft

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der möglichen Störung des Landschaftsbildes durch überproportionale Bauten entgegen gewirkt.

⇒ biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt durch die o. g. Pflanzmaßnahmen erhalten bzw. wird aufgewertet.

2.3.2 FFH-Gebiete

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

⇒ Menschen und ihre Gesundheit

Mit Realisierung des Wendeplatzes im Norden des Mischgebietes wird die Gefährdung durch den Anlieferverkehr minimiert. Durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme ist der Schadstoffausstoß zu minimieren.

⇒ Bevölkerung insgesamt

Auf die Bevölkerung angrenzender Ortslage hat die Überplanung keine Auswirkungen, da der Status Quo erhalten bleibt.

2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Kulturgüter**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **sonstige Sachgüter**

Es ist eine Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben und eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu betreiben (§1 Abs. 6 Nr. 7f.)

2.4 Alternativen

Alternativen bestehen nicht, da die Erweiterung betriebsbedingt erforderlich ist.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

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

3.2 Monitoring

Nach 2 Jahren (ab Bekanntmachung der Genehmigung des BP) ist durch die Stadt folgende Begutachtung vorzunehmen:

- Überprüfung der Verkehrsbedingungen für den Anlieferverkehr der Firma Handschuhmacher zur Vermeidung von Gefährdungen für die Bevölkerung (Wendeplatz).
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 2013/3 und 2033/4.

Gegebenenfalls sind Maßnahmen festzulegen.

3.3 Zusammenfassung

In diesem Umweltbericht wurde nur die Änderung des B - Planes bewertet, nicht das gesamte B - Plangebiet.

Das bestehende Firmengebäude der Fa. Handschuhmacher soll durch den Anbau eines Kühlhauses von ca. 355 m² Fläche erweitert werden. Dieser Anbau erfolgt in nördliche Richtung auf einer artenarmen Grünfläche ohne Gehölz- und Baumbewuchs.

Die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses ist östlich des Firmengebäudes auf der Fläche des alten Wohnhauses geplant. Das alte Wohnhaus soll abgerissen und ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Hier erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 45 m² Fläche. Die neu zu versiegelte Fläche liegt im Bereich einer bereits verfestigten Hofzufahrt bzw. auf Restflächen artenarmer Grünflächen.

Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet ist hauptsächlich der Verlust an Boden betroffen. Die Beeinträchtigung durch andere Umweltfaktoren kann als gering bis mittel eingeschätzt werden.

Durch die Pflanzung einer naturnahen Hecke sowie einheimischer, kleinkroniger Laubbäume kann der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Erweiterung von vorhandenen baulichen Anlagen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.