

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Ober der Brück“

Stadt Bad Salzungen

Auftraggeber :

Stadt Bad Salzungen

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
98527 Suhl
Platz der Deutschen Einheit 4
☎ 03681 / 35272-0
☎ 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

BEGRÜNDUNG

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Ober der Brück“

Stadt Bad Salzungen

Inhalt

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Veranlassung und Ziele

2. Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

- 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan

4. Rahmenbedingungen

- 4.1 Geografische Lage und Topografie
- 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
- 4.3 Schutzgebiete / Biotope
 - 4.3.1 Denkmalschutz
- 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
- 4.5 Verkehr
- 4.6 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.6.1 Altlasten
- 4.7 Immissionen, Emissionen
- 4.8 Grund und Boden
- 4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie / Baugrundgutachten

5. Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise / Baugrenzen
- 5.4 Baugestaltung
- 5.5 Erschließung
- 5.6 Technische Infrastruktur
- 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.8 Waldabstand / Gefahrenabwendung
- 5.9 Übernahme

6. Grünordnung

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
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), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr.2 S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** vom 01.12.2009 (Nr. 19/ 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), in der jeweils gültigen Fassung
14. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl 1993, S. 273), in der jeweils gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Planungsziel ist, durch die weitere Erschließung eines Teilbereiches des Gewerbe- und Industriegebietes die Voraussetzung zur Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe zu schaffen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Brück“ soll die dazu notwendige planungsrechtliche Neuordnung des Gebietes erfolgen.

Weiterhin soll der Bebauungsplan in dem bereits erschlossenen Bereich angepasst werden, da die Erschließung z.T. abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen (Ursprungsplan, der 1., der 2. und der 3. Änderung) auf Vereinfachung überprüft werden.

Die 4. Änderung ersetzt den Ursprungsplan, die 1., die 2. und die 3. Änderung vollumfänglich. D.h. auch alle Hinweise bzw. gestalterischen Festlegungen aus der Ursprungsbegründung, die nicht mehr Bestandteil der 4. Änderung sind, entfallen.

Die Ansiedlung von Unternehmen im B-Plangebiet sollte unter der Maßgabe erfolgen, dass für den betroffenen Agrarbetrieb eine längstmögliche Bewirtschaftung zusammenhängender Flächen ermöglicht wird.

In jedem Fall ist der Gewerbestandort "Ober der Brück" vor der Inanspruchnahme von Flächen im B-Plangebiet "Langes Maaß" auszulasten.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Langenfeld, Flur 0 und umfasst private Grundstücksflächen sowie öffentliche Bereiche. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 48,33 ha.



Übersicht Geltungsbereich (Quelle „Geoproxy“ Thüringen)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

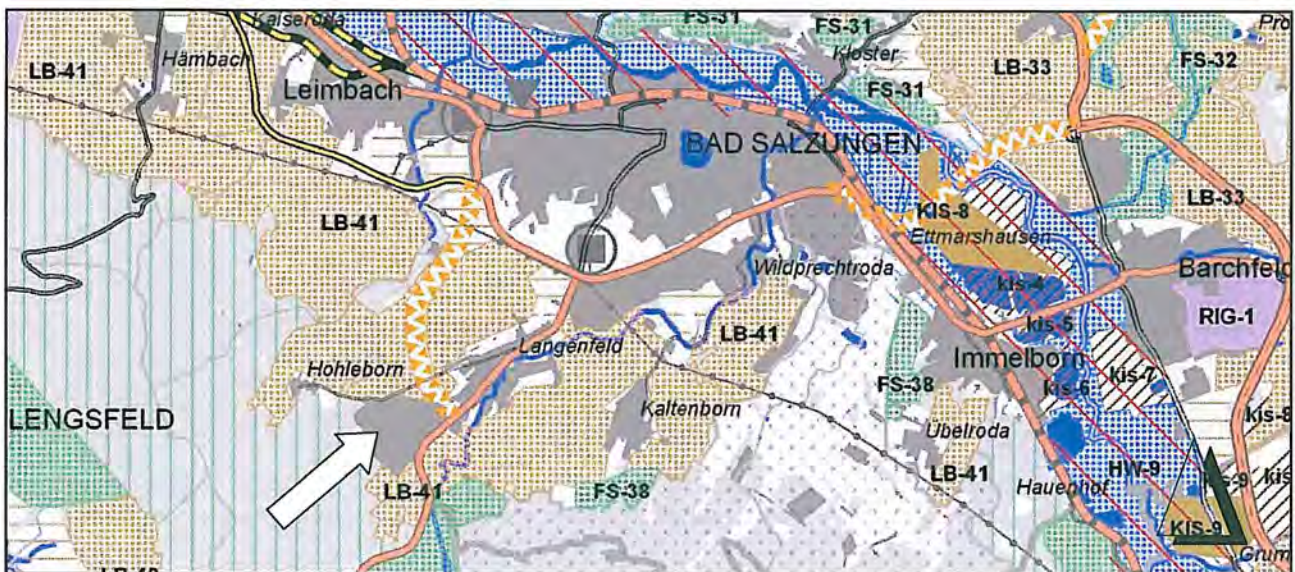
Die Stadt Bad Salzungen ist laut Regionalplan Südwestthüringen als Mittelzentrum, entsprechend den Aussagen des LEP 2.2.7 und 2.2.8, bestimmt. Somit nimmt sie wichtige regionale Funktionen wahr, wie u.a. auch als Arbeitsplatzzentrum.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung. Nördlich und südlich befindet sich ein Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-41).

Eine Erweiterung über den Geltungsbereich des derzeit bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung und des Vorranggebietes landwirtschaftliche Bodennutzung ist somit nicht gegeben.

Des Weiteren ist im Regionalplan Südwestthüringen nordöstlich des Geltungsbereiches eine Trassenfreihaltung für die Ortsumfahrung Langenfeld (Bad Salzungen) im Zuge der B 285 (G 3-14) ausgewiesen. Eine entsprechende Trasse wurde bereits in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan freigehalten.

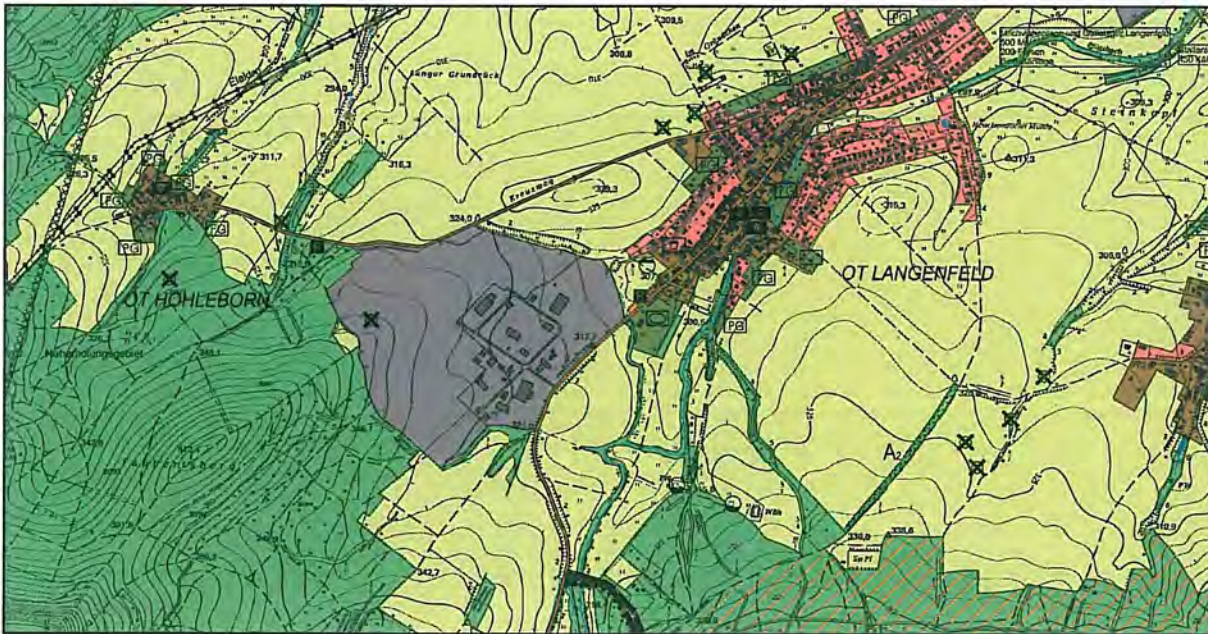
Die Vorgaben des Landesentwicklungsplan und des Regionalplan Südwestthüringen stehen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ober der Brück“ somit nicht entgegen.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Salzungen liegt bereits ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. In diesem ist dieser Bereich bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der beabsichtigte Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan

Die weitere Erschließung wird notwendig, da der 1. Bauabschnitt des Gebietes nahezu ausgelastet ist. Adäquate Alternativen zu diesem Standort stehen momentan in der Stadt Bad Salzungen nicht zur Verfügung.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Salzungen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sind

- bereits belegt (Gewerbegebiet „Kaltwalzwerk“),
- für spezielle Nutzungen vorgesehen (Gewerbegebiet für Existenzgründer, Gewerbegebiet „Drei Eichen“ [Erweiterung Autohaus]) bzw.
- zu kleinteilig (Gewerbegebiet „West I“ und „West II“) oder
- noch nicht erschlossen (Gewerbegebiet „Langes Maaß“).

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Standort „Hersfelder Straße“ ist noch durch einen Garagenkomplex belegt.

Von diesen möglichen Alternativen könnte nur eine als adäquat angesehen werden. Das wäre das Gewerbegebiet „Langes Maaß“. Da dieses jedoch noch nicht erschlossen wurde, steht dieses Gebiet auch nicht zur Verfügung. Dieser Bereich kann somit landwirtschaftlich weiterhin genutzt werden.

Als sinnvollste und ökonomischste Möglichkeit weitere Bauflächen für Gewerbe- und Industrie bereitzustellen, bleibt daher nur der weitere Ausbau des Gewerbebestandes „Ober der Brück“.

In jedem Fall ist der Gewerbebestand „Ober der Brück“ vor der Inanspruchnahme von Flächen im B-Plangebiet „Langes Maaß“ auszulasten.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ende des Ortsteiles Langenfeld der Stadt Bad Salzungen in einer Höhe von 315 m bis 345 m ü. NN. Der Ortsteil selbst liegt südwestlich von Bad Salzungen.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von einer Kreis- und Bundesstraße begrenzt. Daran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordöstlich wird das Plangebiet von Grünflächen und der daran angrenzenden Ortslage von Langenfeld begrenzt.

Südwestlich schließt sich an das Plangebiet Wald an.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Ein Teil des gesamten Plangebietes wird bereits durch Gewerbe- und Industriebetriebe genutzt und ist daher bereits versiegelt.

Andere Bereiche des bereits als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesenen Plangebietes werden momentan noch landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes befinden sich Strauch- und Baumgruppen.

4.3 Schutzgebiete / Biotop

Im Plangebiet selbst bzw. direkt angrenzende Schutzgebiete sind nicht bekannt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 18 ThürNatG liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bauleitplanes.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete - FFH-Gebiet 5227-301 "Pleiß-Stoffelskuppe-Bernshäuser Kutte" und EG-Vogelschutzgebiet 5326-401 "Thüringische Rhön"- beginnen in ca. 450 m Entfernung.

4.3.1 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Im bereits erschlossenen Bereich befinden sich verschiedene Gewerbe- und Industriebetriebe.

4.5 Verkehr

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. über die B 285 bzw. über die K 96 A - Hohleborner Straße (Verbindungsstraße zwischen dem OT Hohleborn und dem OT Langenfeld). Im Gebiet selbst befinden sich bereits mehrere Erschließungsstraßen.

4.6 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen für die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 285 sowie der Kreisstraße K 96 A.

Gemäß § 9 (1) und (2) FStrG ist beidseitig von Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine 20 m Bauverbotszone und daran anschließend eine 20 m Baubeschränkungszone einzuhalten. Zur Errichtung baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.

Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten und baulichen Anlagen gleich. Somit ist jegliche Werbung in der Bauverbotszone der Bundesstraße verboten. Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung des Landesamt für Bau und Verkehr.

Gemäß § 24 (1) und (2) ThürStrG ist beidseitig von Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine 20 m Bauverbotszone und daran anschließend eine 20 m Baubeschränkungszone einzuhalten. Zur Errichtung baulicher Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde einzuholen.

Gemäß § 24 (7) ThürStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten und baulichen Anlagen gleich. Somit ist jegliche Werbung in der Bauverbotszone der Kreisstraße verboten.

Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde. Die Bereiche sind auf der Planurkunde entsprechend gekennzeichnet.

Weiterhin bestehen Nutzungsbeschränkungen für den Teilbereich des Plangebietes der an den Wald angrenzt. Aus Gründen der Gefahrenvermeidung, ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald entsprechend § 26 (5) ThürWaldG einzuhalten. Die Bereiche sind auf der Planurkunde entsprechend gekennzeichnet. Die Baugrenzen wurden angepasst.

4.6.1 Altlasten

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse aus einer bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie geführten Verdachtsflächendatei (THALIS) befindet sich im Plangebiet keine altlastenverdächtige Fläche.

Die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer 08004 wurde irrtümlich im THALIS an einer falschen Stelle positioniert. Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung in einem ehemaligen Hohlweg auf dem Flurstück 594, welches an das Plangebiet in Richtung Langenfeld angrenzt.

Aufgrund der geringen Menge und der Art der dort abgelagerten Stoffe wird geprüft, ob diese Verdachtsfläche aus dem Altlastenkataster gelöscht werden kann.

Bisher lagen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bezüglich der eingezäunten Fläche im westlichen Bereich des Gebietes (Flurstück 2357/26) keine Erkenntnisse über eine mögliche Belastung des Bodens vor. Bei einer Vorortbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass auf dem Gelände eine größere Menge an Bitumenresten abgelagert oder zwischengelagert wird. Es wurde ebenfalls festgestellt, dass das Gelände zum Teil aufgeschüttet worden ist. Die Aufschüttung erfolgte auf einer ebenen Fläche und ist inzwischen bewachsen. Es wird vermutet, dass es sich hierbei um eine erhebliche Ablagerung von Abfällen handelt. Gemäß § 3 Abs. 2 BBodSchV bestehen daher Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast.

Quelle Landratsamt Wartburgkreis – Amt für Abfallrecht und Bodenschutz

Für die betroffene Fläche liegt eine „Orientierende Untersuchung im Bereich des Lagerplatzes in der Gemarkung Langenfeld, Am Langen Streif“ mit Stand 03.05.2011 vor.

Folgendes wird im Pkt. „5 Empfehlungen für weitere Maßnahmen – Nachnutzung“ durch den Ersteller vorgebracht:

„Gemäß Abschnitt 4 wurden LAGA- Einstufungen von ZO bis maximal Z2 vorgenommen.

Es wurden keine gefährlichen Abfälle aus Industrieabfällen vorgefunden.

Die erhöhten Leitfähigkeiten der Betonproben sind auf die betontypischen Alterungsvorgänge sowie den Chloridgehalt zurückzuführen. Sie besitzen keine direkte Umweltrelevanz und führen somit nicht zu einer Höherstufung des Materials.

Die erhöhten Chlorid-Gehalte (>Z1.1) in den Betonproben sowie in den Bodenproben liegen im Rahmen der urban bedingten Hintergrundbelastung und führen bei einer Wiederverwertung in einem ähnlichen Gebiet nicht zu einer Höherstufung.

Die formal mit ZO eingestuften Proben können uneingeschränkt sowohl für Bodenanwendungen als auch für bauliche Anwendungen ohne Ortseinschränkung wiederverwendet werden. Die auf Basis der örtlichen Hintergrundwerte mit ZO eingestuften Proben können in vergleichbaren Gebieten ebenfalls uneingeschränkt sowohl für Bodenanwendungen als auch für bauliche Anwendungen wiederverwendet werden. Außerhalb dieser Gebiete ist die formale Einstufung zu Grunde zu legen.

Die Wiederverwendung der mit Z1.1 eingestuften Proben ist im Sinne der LAGA nur in baulichen Anwendungen im offenen Einbau unter Berücksichtigung einschränkender Randbedingungen möglich. Außerhalb von Gebieten mit einer vergleichbaren Hintergrundbelastung für Chlorid ist wiederum die formale Einstufung zu Grunde zu legen.

Materialien die mit Z2 einzustufen sind, können im Sinne der LAGA nur in baulichen Anwendungen im Einbau mit technischen Sicherungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung einschränkender Randbedingungen verwendet werden. **Hierbei ist eine nicht oder nur gering wasserdurchlässige Bauweise vorzusehen.**

Für bauliche Anwendungen sind neben der stofflichen Beschaffenheit je nach Anforderung der zukünftigen Nutzung bzw. Art des Bauwerks auch die geotechnischen Eigenschaften des Materials (insbesondere Verdichtbarkeit, Anteil an bindigen Sedimenten bzw. Anteil an Bauschutt) ausschlaggebend.

Sollten während der Abbruch- und Aushubarbeiten sensorische (Geruch, Färbung, Materialbestand) Auffälligkeiten auftreten, sind diese Bereiche möglichst zu separieren und Rücksprache mit dem Bearbeiter zu halten.

Die mit LAGA - Z2 eingestufte Teilfläche deckt sich in etwa mit einer ausgewiesenen Fläche laut eines vorliegenden Alt- Lageplans aus dem Jahr 2001 mit den hier formulierten Ablagerungen in Form von "Ziegelbruch + Beton".

Auf Grund der Beschaffenheit des Materials ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um Altbauschutt aus DDR-Zeiten handelt. Die Besonderheit dieses Teilbereiches liegt neben der Einstufung als Z2- Material im sehr hohen Anteil an Bauschutt i.e.S. sowie in der sehr lockeren Lagerung.

Unter Berücksichtigung

- der geologischen Verhältnisse (teilweise bindige Sedimente unter den Auffüllungen),
- der hydrogeologischen Verhältnisse (mittlerer Grundwasserflurabstand von 38m),
- der gewerblichen Nutzung des Umfeldes der Ablagerungsfläche (Gewerbegebiet grenzt unmittelbar südlich an die Ablagerungsfläche an)
- der vorliegenden Schutzgebietssituation im Umfeld der Ablagerungsfläche (keine Trinkwasser- bzw. Heilwasserschutzgebiete im näheren Umfeld ausgewiesen)

können die Boden- bzw. Bauschuttuffüllungen im abgegrenzten Bereich des untersuchten Standortes unter definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen verbleiben bzw. können je nach Einstufung mit

- **Einbauklasse 0** dem uneingeschränkten Einbau (Verfüllung von Abgrabungen, Verwertung im Landschaftsbau ...)
- **Einbauklasse 1** dem eingeschränkten offenen Einbau (wasserdurchlässige Bauweise),
- **Einbauklasse 2** dem eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen (nicht oder nur gering wasserdurchlässige Bauweise)

der weiteren Verwendung bzw. Verwertung zugeführt werden.

Sollten die Ablagerungen vor Ort verbleiben, kann das untersuchte Areal ausschließlich gewerblich unter definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen genutzt werden.

Diese Maßnahmen könnten unter Berücksichtigung vorgenannter Untersuchungsergebnisse sein:

-Die gesamte Fläche ist so anzulegen, dass durch Herstellung von Gefälle und Neigung in der Geländeoberfläche Niederschlagswasser direkt im Freigefälle abgeleitet wird. Der gesamte südwestliche Teilbereich ist mit gelagertem Bodenmaterial ZO entsprechend der bautechnischen Eignung abzudecken und zu verdichten. Das anfallende Niederschlagswasser kann über einen Randgraben abgeleitet werden.

-Eine Umschichtung der vorhandenen Ablagerungen sollte vermieden werden. Weitere eventuell vorgesehene Nutzungen können nur unter Einhaltung vorgenannter technischer Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt werden und bedürfen einer entsprechenden Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Untersuchungsberichtes.“.

Quelle „Orientierende Untersuchung im Bereich des Lagerplatzes in der Gemarkung Langenfeld, Am Langen Streif“ der IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH Büro Bad Salzungen vom 03.05.2011

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen („Orientierende Untersuchung im Bereich des Lagerplatzes in der Gemarkung Langenfeld, Am Langen Streif“ der IHU Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umweltgeologie mbH Büro Bad Salzungen vom 03.05.2011) kann davon ausgegangen werden, dass keine umweltrelevanten Auswirkungen durch die dort abgelagerten Stoffe auftreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weiteren Altlasten bekannt.

Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt Hildburghausen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

Hinweise des Landratsamtes Wartburgkreis - Amt für Abfallrecht und Bodenschutz zu dem bestehenden Gutachten

Die "Orientierende Untersuchung" führt aus, dass die formal mit ZO eingestuftten Proben uneingeschränkt sowohl für Bodenanwendungen als auch für bauliche Anwendungen ohne Ortseinschränkung wieder verwendet werden können. Für bodenähnliche Anwendungen wie Verfüllungen und Rekultivierungen darf jedoch ausschließlich ZO-Bodenmaterial, aber kein ZO-Bauschutt verwendet werden.

Die Untersuchungsergebnisse werden vom Gutachter einerseits formal nach LAGA M 20 bewertet und zum anderen einer Bewertung unter Berücksichtigung geogener/ anthropogener Hintergrundbelastungen unterzogen. Sofern eine Verwertung unter Zugrundelegung der zweitgenannten Bewertung beabsichtigt wird, ist dies vorab mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.7 Immissionen, Emissionen

Schallimmissionen / -emissionen

Durch die Bebauung im Gebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Einwirkungen auf das Gebiet sind nicht bekannt.

Geruchsimmissionen / -emissionen

Durch die Bebauung im Gebiet ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Geruchsbelästigungen können im Plangebiet durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten.

Elektromagnetische Felder

Auswirkungen durch im Einflussbereich befindliche Mobilfunkanlagen sind nicht untersucht bzw. bekannt.

4.8 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen befinden sich teilweise in privater und in öffentlicher Hand. Die Erschließung erfolgt über öffentliche Wegeparzellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Ebenso verweisen wir auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14/2008 S. 574) mit dessen in Kraft treten am 01. Januar 2010.

Nach o.g. Gesetz können widerrechtlich veränderte oder entfernte Grenz- u. Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. (amtliche Katastervermessung).

4.9 Geologie / Hydrogeologie / Ingenieurgeologie / Baugrundgutachten

Hydrogeologie

Das Planungsgebiet befindet sich geologisch Ausstrichbereich des Unteren Buntsandsteins (Bernburg-Wechselfolge, Bernburg-Sandstein). Die Grundwasserflurbestände sind unterschiedlich. Sie können auf der westlichen Hochfläche des Gebietes >40 m unter Geländeoberkante (GOK), im östlichen Bereich wenige m unter Geländeoberkante betragen.

Geologie, Ingenieurgeologie

Es liegen zurzeit keine Angaben vor.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Baugrundgutachten

Es liegt kein Baugrundgutachten vor.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Brück“ soll eine planungsrechtliche Neuordnung des Gebietes erfolgen.

D.h. die bestehende Straße „Dorfblick“ wird verlängert in Richtung der Kreisstraße (K 96 A) und dort angebunden. Des Weiteren wird eine Stichstraßen errichtet und eine Verbindungsstraße zwischen der Straße „Dorfblick“ und der Straße „Am langen Streif“. Die Straße „Am langen Streif“ soll am Ende einen Wendepunkt erhalten und die bestehende Verbindung zur Kreisstraße K 96 A mittel bis langfristig entfallen. Durch die Errichtung der Stich- und Verbindungsstraßen werden Grundstücksparzellierungen ermöglicht, die den derzeitigen Anforderungen gerecht werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan geplante Erschließungsstraße zwischen dem vorhandenen Wald und der Ablagerungsfläche entfällt, da dieser Bereich als große zusammenhängende Baufläche vorgehalten werden soll. Zwischen der Straße „Am Taubertsberg“ und der Straße „Zum Waldblick“ wird eine Verbindungsstraße vorgehalten. Diese wird um ca. 14,00 m nach südwesten verschoben (gegenüber der Lage im Ursprungsbebauungsplan).

In der Vergangenheit wurden Teilflächen des Gewerbe- und Industriegebietes "Ober der Brück" abweichend vom Bebauungsplan erschlossen. Diese Erschließungsstraßen werden in den Bebauungsplan aufgenommen (Adolph-Kolping-Straße). Für die geplanten bzw. vorhandenen Stichstraßen werden Wendeschleifen vorgesehen. Entsprechend den geplanten Straßen werden die Baufelder angepasst.

In der Ursprungsfassung sowie der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Brück“ sind keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen. Daher sind sie im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig.

Um den Gebietscharakter "Gewerbe- und Industriegebiet" zu schützen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Des Weiteren werden die z.T. bereits vorhandenen Leitungstrassen und auch die geplanten Trassen für eine weitere Erschließung des Gebietes in den Plan aufgenommen und gesichert.

Die Festsetzung der „offene Bauweise“ wird geändert und den jetzigen Erfordernissen angepasst. So wird die „offene Bauweise“ geändert in „abweichende Bauweise“. Damit sollen Gebäude zugelassen bzw. bestehende gesichert werden, die eine Gesamtlänge von über 50 m haben. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Firsthöhe (FH) wird auf 12,0 m angepasst. Weiterhin soll für Garagen und Carports eine Grenzbebauung zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden angepasst, d.h. die Festsetzung unter dem Pkt. E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des Ursprungsbebauungsplanes wird gestrichen.

Die 4. Änderung ersetzt den Ursprungsplan, die 1., die 2. und die 3. Änderung vollumfänglich. D.h. auch alle Hinweise bzw. gestalterischen Festlegungen aus der Ursprungsbegründung, die nicht mehr Bestandteil der 4. Änderung sind, entfallen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) nach §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufungen der Nutzungsarten erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung (Bestandssituation) und entsprechend der geplanten Nutzungen.

- Im Gewerbe- und Industriegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO.

- Die Firsthöhe (FH) wird auf max. 12,0 m festgesetzt.

Begründung

Da sich bereits in früheren Baugenehmigungsverfahren zeigte, dass bei der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben eine Firsthöhe von 8,00 m nicht ausreichend ist, erfolgte die Anpassung der Firsthöhe auf 11,0 m (3. Änderung). Nunmehr wurden Bauvoranfragen bzw. Bauanträge gestellt die eine Firsthöhe von 12,0 m erforderlich werden lassen. Daher erfolgt die Festsetzung von 12,0 m Firsthöhe im B-Plan. Die Firsthöhe kann in bestimmten Ausnahmen überschritten werden.

▪ Definition - Firsthöhe (FH)

Für die im Plan angegebene Firsthöhe gilt als Maß das vorhandene Gelände vor jeglicher Geländeregulierung jeweils bis zum oberen Abschluss der Wand an der Giebelseite (Satteldach, Pultdach etc.) bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach). Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Höhe bergseitig. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Krahnbahnanlagen u.ä.) bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht 20 % über der festgesetzten Höhe liegen. Das Gleiche gilt für Siloanlagen.

Begründung

Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung. Die Ausnahme für technische Aufbauten dient der Vereinfachung und Reduzierung von Befreiungsanträgen.

▪ Nicht zugelassen werden im Gewerbegebiet (GE) folgende Arten von Vergnügungsstätten:

-Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

Begründung

Um einer erschwerten Ansiedlung für sonstige Gewerbebetriebe, also auch einer Abwanderung von bereits im Bereich des B-Planes ansässigen Firmen vorzubeugen, erfolgt durch die Stadt Bad Salzungen o.g. Festsetzung.

Im Hinblick auf die zu erwartende Niveauabsenkung („Trading-Down-Effekt“), die Vergnügungsstätten also auch Spielhallen auslösen können, ist die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe ansonsten möglicherweise gefährdet.

Diese Festsetzung erfolgt entsprechend § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd. Nr. 22.2 zu § 4a BauNVO) fallen unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätten“ trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen drei Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken und
- Spiel- und Automatenhallen.

Seine inhaltliche Ausformung hat der Begriff „Spielhalle“ jedoch durch die gewerberechtlichen Vorschriften (Gewerbeordnung - GewO) erhalten (Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd. Nr. 23.5 zu § 4a BauNVO).

Zur eindeutigen Einstufung von Spielhallen wird daher in der Festsetzung auf die Gewerbeordnung Bezug genommen.

5.3 Bauweise / Baugrenzen

▪ Es wird abweichende Bauweise festgesetzt.

▪ Definition - abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten. Carports und Garagen dürfen ausnahmsweise ohne Grenzabstand errichtet werden, ausgenommen davon sind die Grenzen die an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Begründung

Aufgrund technologischer Zwänge sind Gebäudelängen über 50 m erforderlich. Zur besseren Auslastung der Grundstücke können ausnahmsweise Carports und Garagen ohne Grenzabstand errichtet werden.

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Bundesstraße B 285 und K 96 A berücksichtigen die 20 m Bauverbotszonen. Ebenfalls wurde bei der Festlegung der Baugrenzen im südwestlichen Bereich des B-Planes der Waldabstand von 30 m bereits berücksichtigt.

5.4 Baugestaltung

▪ Gebäudegröße

Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern.

Begründung

Die Gliederung soll im Interesse einer verträglichen Einordnung in den Landschaftsraum und das Ortsbild erfolgen. Bauliche Untergliederungen sind nicht zwingend, sondern es genügt optisch gestalterische Zäsuren vorzusehen. Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.

5.5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. über die B 285 bzw. über die K 96 A - Hohleborner Straße (Verbindungsstraße zwischen dem OT Hohleborn und dem OT Langenfeld). Im Gebiet selbst befinden sich bereits mehrere Erschließungsstraßen. Die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen im Plangebiet werden erweitert, d.h. die bestehende Straße „Dorfblick“ wird verlängert in Richtung der Kreisstraße (K 96 A) und dort angebunden. Es wird dafür eine Straßenverkehrsfläche mit 9,50 m breite vorgesehen. Darin beinhaltet ist die Straße mit 6,50 m Querschnittsbreite und 0,50 m Bankett beidseitig sowie einem straßenbegleitenden Gehweg von 2,00 m Breite. Des Weiteren wird eine Stichstraßen mit Wendeschleife errichtet und eine Verbindungsstraße zwischen der Straße „Dorfblick“ und der Straße „Am langen Streif“. Die Straße „Am langen Streif“ soll am Ende einen Wendepplatz erhalten und die bestehende Verbindung zur Kreisstraße K 96 A mittel bis langfristig somit entfallen. Für die bereits vorhandene Straße „Adolph-Kolping-Straße“ wird die Möglichkeit geschaffen einen Wendepplatz zu errichten.

Die zwischen der Straße „Am Taubertsberg“ und der Straße „Zum Waldblick“ vorgehaltene Verbindungsstraße wird um ca. 14,00 m nach südwesten verschoben (gegenüber der Lage im Ursprungsbebauungsplan). Dies ist erforderlich da, durch den Verkauf von Grundstücken die Umsetzung der eigentlich geplanten Straße nicht mehr erfolgen kann.

Alle neu geplanten Straßen, außer der Straße „Dorfblick“, werden mit einer Straßenverkehrsfläche von 7,50 m dargestellt. Der Ausbau soll mit einer Querschnittsbreite von 6,50 m und einem beidseitigen Bankett von 0,50 m erfolgen. Gehwege sind nicht vorgesehen.

Alle genannten Wendeschleifen wurden so ausgelegt, dass Sie für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Müllauto sowie Sattelzüge befahrbar sind. Die Dimensionierung entspricht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Die Planung der vorgesehenen Anbindung der verlängerten Straße "Dorfblick" an die Kreisstraße K 96 A hat unter Einhaltung aller entsprechenden Richtlinien für die Anlage/ den Bau von Straßen (u. a. RAS-K-1 im Hinblick auf die Ausrundungsradien und Schleppkurven) zu erfolgen.

Die bestehende Anbindung/Verbindung zur K 96 A ist in Verbindung mit der Herstellung der vorgenannten neuen Anbindung fachgerecht zurückzubauen.

Die detaillierten Planungen für beide o.g. Baumaßnahmen, die in den Bestand der Kreisstraße K 96 A eingreifen, sind nachweislich dem Straßenbaulastträger der Kreisstraßen (Landratsamt Wartburgkreis - Verkehrsplanung / Straßenbau) rechtzeitig vor der bauseitigen Ausschreibung zur Genehmigung vorzulegen.

Radweg

Durch das Straßenbauamt Südwestthüringen läuft zurzeit im Bereich der B 285 eine Planung für den Um- und Ausbau der Bundesstraße zwischen Ortsausgang Urnshausen und dem Ortseingang von Langenfeld. Auf der Seite des Gewerbegebietes soll zusätzlich ein straßenbegleitender Radweg parallel zur vorhandenen Straße angeordnet werden.

5.6 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Teilbereiche des Bebauungsplans sind bereits mit Elektrizität versorgt. Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen. Hierzu müssen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen dem geplanten Wendeplatz und der Kreisstraße K 96 A. Da dort der Rückbau der Straße angedacht ist, wird die Versorgungsleitung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche verbleiben.

Grundsätzlich gibt es unsererseits keine Einwände. Folgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZH1/46 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden.

Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die vorliegende Stellungnahme nicht als Auftrag zur Umverlegung gewertet wird. Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

Wir bitten um rechtzeitige Bedarfsanmeldung zur Sicherstellung einer fristgerechten Versorgung.

Der Anschluss der vorgesehenen Bebauung erfolgt erst auf Antrag des Bauherrn. Hierfür ist der Anmeldevordruck "Anmeldung zum Netzanschluss Strom" (ANS) zu verwenden und durch einen bei der E.ON Thüringer Energie AG eingetragenen Fachbetrieb bei: Thüringer Energienetze, Netzbetrieb Region Süd-West, Landsberger Straße 2, 98617 Meiningen einzureichen.

Hinsichtlich auf die Umweltverträglichkeitsprüfungen verweisen wir auf das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 und die Änderungen nach der Neufassung, den FFH-Erlass vom 04.01.2004 i.d.F.v. 04.06.2004 gemäß ThürNatG und die AVV Baulärm vom 19.08.1970 (Richtwerte für TA-Lärm während der Bauphase).

Bitte beachten Sie, dass sich die Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH bezieht.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der E.ON Thüringer Energie AG erteilt Ihnen unser Dienstleister: Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar, Tel. 03643/213000.

Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Vor Baubeginn beantragen Sie bitte unter Angabe o. g. Reg.-Nr. in unserem Serviceteam Bad Salzungen (36433 Bad Salzungen, Langenfelder Str. 84, Tel: 03693 49 531 0) eine Auskunft über Versorgungsanlagen des Netzbetreibers.

Quelle: E.ON Thüringer Energie AG

Gasversorgung

Teilbereiche des Bebauungsplans sind bereits mit Gas versorgt. Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen. Hierzu müssen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen der Adolph-Kolping-Straße und dem Trassenfreihaltekorridor Ortsumfahrung. Hier verläuft der Leitungsbestand im Bereich einer öffentlichen Grünfläche.

Wasserversorgung

Teilbereiche des Bebauungsplans sind bereits mit Trinkwasser versorgt. Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen. Hierzu müssen vertragliche Vereinbarungen mit dem Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen getroffen werden.

Weitere Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der Zustimmung des Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlich rechtlich gesicherten Bereichen entlang der B 285 (Pflanzstreifen).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus einem eigenen Leitungsnetz, welches sich im öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet. Der Abzweig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz befindet sich im Gebäude der Druckerhöhungsanlage. Diese Fläche ist im Plan gekennzeichnet als Fläche für Versorgungslagen - Wasser. Die Einspeisung des Löschwassers erfolgt durch die Zuschaltung zweier separater Pumpen (diese werden im Notfall durch die Feuerwehr aktiviert). An den Hydranten liegt dann eine Leistung von 96 m³/h an.

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die öffentlichen Verkehrswege. Die Löschwasserversorgung gilt somit als gesichert.

Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Teilbereiche des Bebauungsplans sind bereits mit einem Schmutzwasserkanal erschlossen. Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen. Hierzu müssen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Die abwasserseitige Erschließung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die diesbezüglichen Planungen sind mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen abzustimmen. Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation der Zentralen Kläranlage Bad Salzungen zuzuleiten. Fehllanschlüsse sind sicher auszuschließen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der Zustimmung des Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlich rechtlich gesicherten Bereichen entlang der B 285 (Pflanzstreifen). Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen der Straße „Dorfblick“, der Adolph-Kolping-Straße und dem Trassenfreihaltekorridor Ortsumfahrung. Hier verläuft der Leitungsbestand z.T. über ein privates Grundstück und im weiteren Verlauf in einer öffentlichen Grünfläche.

Für den nächsten Bauabschnitt und die Errichtung des Schmutzwasserkanals ist im Bereich Gemarkung Langenfeld, Flur 0, Flurstück 602/11 geplant die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu verlassen. Zur Umsetzung des Schmutzwasserkanals wurde eine öffentliche Grünfläche zur Weiterführung vorgesehen.

Weiterhin ist es notwendig den Schmutzwasserkanal nördlich des Gebietes im Bereich der mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gekennzeichnet ist weiterzuführen bis zum bestehenden Schmutzwasserkanal. Die ungefähre Lage ist im B-Plan dargestellt.

Regenwasser

Teilbereiche des Bebauungsplans sind bereits mit Regenwasserkanal erschlossen. Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen. Hierzu müssen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Die abwasserseitige Erschließung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die diesbezüglichen Planungen sind mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über das bestehende Regenwassernetz mit bestehendem Regenrückhaltebecken (RRB) abzuleiten. Die ausreichende Bemessung des RRB ist nachzuweisen.

Die Einleitung dieses Niederschlagswassers in ein Gewässer bzw. eine erforderliche Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen der Zustimmung des Wasser- und Abwasserverband Bad Salzungen.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. öffentlich rechtlich gesicherten Bereichen entlang der B 285 (Pflanzstreifen).

Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen der Straße „Dorfblick“, der Adolph-Kolping-Straße und dem Trassenfreihaltekorridor Ortsumfahrung. Hier verläuft der Leitungsbestand

z.T. über ein privates Grundstück und im weiteren Verlauf in einer öffentlichen Grünfläche.

Für den nächsten Bauabschnitt und die Errichtung des Regenwasserkanals ist im Bereich Gemarkung Langenfeld, Flur 0, Flurstück 602/11 geplant die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu verlassen. Zur Umsetzung des Regenwasserkanals wurde eine öffentliche Grünfläche zur Weiterführung vorgesehen.

Weiterhin ist es notwendig den Regenwasserkanal nördlich des Gebietes im Bereich der mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gekennzeichnet ist weiterzuführen bis zum bestehenden Regenwasserkanal. Die ungefähre Lage ist im B-Plan dargestellt.

Telekommunikation

Das betroffene Areal ist zum Teil bereits erschlossen. Für den nächsten Bauabschnitt muss die Erschließung noch erfolgen. Hierzu müssen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Der vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine Ausnahme bildet der Bereich zwischen dem geplanten Wendeplatz und der Kreisstraße K 96 A. Da dort der Rückbau der Straße angedacht ist, wird die Versorgungsleitung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche verbleiben.

5.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte sind nicht erforderlich, da alle Bauflächen über öffentliche Zufahrten erreichbar sind.

Leitungsrechte

- Zur Absicherung der Regen- und Schmutzwasserentsorgung sind Leitungsrechte in der Gemarkung Langenfeld, Flur 0 auf dem Grundstück 2343 zugunsten des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen festgesetzt.

5.8 Waldabstand / Gefahrenabwehrung

Aus Gründen der Gefahrenabwehrung ist bei der Errichtung von Gebäuden gemäß § 26 (5) des Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand (30 m Linie) ist in der Planurkunde eingezeichnet.

Bei der Festlegung der Baugrenzen im südwestlichen Bereich des B-Planes wurde der Waldabstand von 30 m bereits berücksichtigt.

Die Bauflächen die in dem 30 m Waldabstand liegen dürfen ausschließlich als Lagerflächen genutzt werden.

5.9 Übernahme

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 285
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Kreisstraße K 96 A
- Waldabstand

Sonstige Übernahmen

- Leitungstrassen (Elektrizität, Gas, Regenwasser, Schmutzwasser, Hauptver- und Entsorgungsleitungen, Informationsleitungen)

6. Grünordnung

Entsprechend der Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis ist eine Überarbeitung der Grünordnung nur notwendig, wenn sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber dem Ursprungsplan, der 1. Änderung, der 2. Änderung und der 3. Änderung erhöht.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich der Anteil der Baufläche gegenüber der Verkehrsfläche. D.h. der Anteil an Bauflächen ist etwas größer geworden und der Anteil an ausgewiesener Straßenverkehrsfläche geht etwas zurück.



Die Darstellung zeigt die Verkehrsfläche aus dem rechtsgültigen B-Plan "Ober der Brück" (Ursprungsplan, 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung). Insgesamt wurde hier eine Fläche von ca. 41.700 m² als Verkehrsfläche erfasst.



Im Vergleich dazu erfolgt die Darstellung der Verkehrsfläche aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Ober der Brück". Insgesamt wird hier eine Fläche von ca. 29.527 m² als Verkehrsfläche erfasst.

Der Anteil der versiegelten Flächen im Bebauungsplan nicht erhöht wird, wird von einer Überarbeitung der Grünordnung entsprechend abgesehen.

Weiterhin werden die Festsetzungen zur Grünordnung im Pkt. E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft des Ursprungsbebauungsplanes nicht in die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. In diesem Pkt. war folgendes festgesetzt: „Die Teilflächen der privaten Grundstücke zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere Anordnungen von Grünflächen mit Baum- oder Strauchgruppenpflanzungen sind erwünscht.“.

Aufgrund der sich vermehrt ergebenden Kleinteiligkeit der Grundstücksgrößen im Gewerbe- und Industriegebiet und einer sich durch diese Festsetzung ergebenden Einschränkung für die Ansiedlungswilligen Unternehmen entfällt im Rahmen der 4. Änderung diese. Da eine großzügige umlaufende Randbegrünung des Gewerbe- und Industriegebietes festgesetzt ist, sieht die Untere Naturschutzbehörde nach Absprache von einer Anpassung der Grünordnung ebenfalls ab.

Die bisher ausschließlich in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Ersatzmaßnahme (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) wird unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hierbei werden entsprechend den gesetzlichen Anforderungen Aussagen zum Vollzug der Ersatzmaßnahme gemacht.

Alle weiteren Festsetzungen zur Grünordnung und die dazu vorliegenden Hinweise sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen!

Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise sind auf der Planurkunde der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Brück“ aufgenommen.

.....
Ende der Begründung