

**Stadt  
Bad Salzungen**

**Begründung**  
zum  
**Entwurf über die 1. Änderung**



22.09.2020

**STADT BAD SALZUNGEN**

RATSSSTRASSE 2 IN 36433 BAD SALZUNGEN

Telefon +49 3695-671-0

**PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH**  
BERATENDE UND  
BAUVORLAGEBERECHTIGTE  
INGENIEURE



Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

**Bebauungsplan Nr. 1-95 Gewerbegebiet „Am großen Teiche“  
- Gemarkung Tiefenort**

## Inhalt

1. RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2. PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
3. ANLASS DER PLANUNG .....	3
3.1 Situationsbeschreibung, Geltungsbereich.....	4
3.1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches .....	4
3.1.2 Topographie .....	5
3.1.3 Nutzungen .....	5
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG .....	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25 S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014, (GVBl. S. 49), geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)
- Thüringer Stadt – u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2018 (GVBl. S.74).

## 2. PLANUNGSGEGENSTAND

Die Gemeinde Tiefenort gehört, auf Grund der Gebietsreform, seit 06.07.2018 zur Stadt Bad Salzungen und liegt im Wartburgkreis. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am großen Teiche“ wurde mit Datum vom 02.September 1997, AZ 210-0621.20-SLZ-075-GE “Am großen Teiche“ genehmigt und durch Veröffentlichung am 19. Dezember 1997 rechtskräftig.

## 3. ANLASS DER PLANUNG

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt, den seit 1997 genehmigten Bebauungsplan „Am großen Teiche“ zu ändern. Ziel ist es, im eingeschränkten Gewerbegebiet Solar-Freiflächenanlagen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auszuschließen. Durch die geplante Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich der Ursprungsplanung bleibt erhalten. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Daraus ergibt sich, dass die vorhandene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz keiner Änderung bedarf.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden ausschließlich zwei textlichen Festsetzungen um die vorgenannten Punkte ergänzt.

Alle bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind von der Änderung nicht betroffen und gelten uneingeschränkt weiter.

### 3.1 Situationsbeschreibung, Geltungsbereich

Gemäß Regionalplan Südwestthüringen und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist Bad Salzungen als Mittelzentrum ausgewiesen und hat regionale Funktionen wahrzunehmen. Nach den Ausführungen des Regionalplanes ist die Vorhaltung von Gewerbegebieten zur Ansiedlung von Betrieben Aufgabe der Stadt Bad Salzungen.

#### 3.1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Die Gemeinde Stadt Bad Salzungen liegt im Werratal zwischen den Mittelgebirgen Thüringer Wald und Rhön. (Landkreis - Wartburgkreis, Freistaat Thüringen)

Die Entfernungen zu einigen größeren Städten in der Region:

- Eisenach ca. 30 km
- Meiningen ca. 40 km
- Bad Hersfeld ca. 50 km
- Fulda ca. 60 km

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Tiefenort der Stadt Bad Salzungen. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes.

Folgende Flurstücke umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Tiefenort, Flur 8:

- die Flurstücke 1143/2 und 849/4 teilweise
- die Flurstücke 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3551, 2969, 2970, 2971, 3408, 3409, 3097, 3550, 3549, 3548, 3545, 3547, 3092, 3093, 3094, 3546, 3095, 3096, 2972, 3098, 3083/1, 3086/1

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Werksbahnanlage

Im Osten: L 1120 (LiO 120) "Lengsfelder Straße"

Im Süden: Wohnbebauung, Post-Verteilungcenter

Im Westen: Weg, Graben mit angrenzender Heide bzw. landwirtschaftliche Fläche

### 3.1.2 Topographie

Das Planungsgebiet ist in sich eben. Gesamt betrachtet neigt sich das Gelände in Richtung Nordwesten. Die Höhenlinien sind entsprechend der Vermessung des Vermessungsbüros Lütlich, Bad Salzungen aus dem Jahr 1997 eingetragen worden, und im Zuge der 1. Änderung als gegeben übernommen.

### 3.1.3 Nutzungen

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig noch überwiegend als Ackerland genutzt. Im nord-westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich Brachland. Diese Fläche wurde früher als Grünland bewirtschaftet.

## 4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der BauNVO festgesetzt.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach ihrer Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Aufgrund des Bedarfs und der Lage des Gebietes, sowie der städtebaulichen Situation hat die Stadt Bad Salzungen nach ihren Entwicklungsvorstellungen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich für gewerbliche Nutzungen und damit in erster Linie zur Schaffung von Arbeitsplätzen vorgesehen. Im Plangebiet gibt es keine Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Wohngebiete und Wohnungen unterliegen jedoch der besonderen Schutzwürdigkeit. Um diese Schutzwürdigkeit zu gewährleisten werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Vergnügungsstätten

und Solar-Freiflächenanlagen ausgeschlossen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, damit der geplanten kleinteiligen Vermarktung in dem Planbereich Folge geleistet und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprochen wird. Die Grundzüge des Gebietscharakters (Gewerbegebiet) werden damit nicht beeinträchtigt.

Die Fremdnutzung oder Vermietung der Betriebs-Wohnungen kann auch bei einer späteren Vermarktung der Immobilie, nach einem erfolgten Eigentumswechsel, hiermit ausgeschlossen werden.

Zum Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Gewerbe- und Industriegebiet erfolgten durch die Stadt Bad Salzungen bereits entsprechende Grundsatzbeschlüsse im Stadtrat. So wurden mit Beschluss-Nr. BV/0069/2019 und Beschluss-Nr. BV/0070/2019 vom 18.09.2019 bereits in anderen Gewerbegebieten und Industriegebieten der Stadt die ausnahmsweise zulässige Nutzung von „Betriebswohnungen“ bereits grundsätzlich ausgeschlossen.

Weiterhin werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen.

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.

Mit der Errichtung von großen Freiflächen – Solaranlagen werden die Grundinhalte der Planung nach Schaffung von Betrieben, die Arbeitsplätze für die Region schaffen, nicht erfüllt. Freiflächenanlagen stellen Anlagen dar, die sich in ihren Eigenschaften wesentlich von den Nutzungen und Vorhaben unterscheiden, die in dem Baugebiet nach §8 BauNVO beschrieben

ist. Es bedarf deshalb der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie die als Regelbeispiel im Gesetz aufgeführt sind.

Der Ausschluss von grundsätzlich im Rahmen einer Ausnahme zulässigen Nutzungen stellt ein nach § 1 Abs. 6 BauNVO zulässiges Mittel der Bauleitplanung dar.

---

Bearbeitung der 1. Änderung:  
**Planungsbüro- PBB- Bad Salzungen GmbH**  
Michaelisstraße 23  
36433 Bad Salzungen

Stand 22.09.2020