

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Vorhaben - und Erschließungsplan)

Nr. 59

**„Umnutzung der ehem.
Brauchwassergewinnungsanlage (ehem.
Flugschule) in der Werrastraße zum Wohnen,
Unterstellen eines Kleinflugzeuges und
Betreibung einer privaten Werkstatt“**

Werrastraße 13, 36433 Bad Salzungen

(Flurstück 1859/12)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEM. § 10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH
(BAUGB)

Stand: 10.04.2014

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. §10 ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 59

Vorbemerkung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist: „ dem Bebauungsplan [...] eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Geltungsbereich und wesentliche Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 1853/12. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4271 m. Die Zufahrt zum Flurstück 1853/12 liegt ca. 160m östlich der Werrastraße an der Erschließungsstraße des Klärwerkes Bad Salzungen und ist mit der Adresse Werrastraße 13 der Werrastraße zugeordnet. Nördlich an das Flurstück *angrenzend* befinden sich die Werrawiesen, welche bezüglich Hochwasserschutz und Umweltschutz besonderem Schutz unterliegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine nachhaltige, geordnete Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz ermöglichen und deren langfristige Nutzung sicherstellen. Das Gebiet kann so einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Die anhaltenden illegalen Müllablagerungen durch Dritte sowie dem ruinösen Charakter der räumlich wirksamen Halle am Rande der zu Erholungszwecken stark frequentierten Werrawiese kann so wirkungsvoll entgegen getreten werden. Eine weitere zusätzliche Bebauung soll dauerhaft unterbunden werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Hinsichtlich vorgegebener *Fach- und Umweltplanungen liegen keine Restriktionen* im B-Plan Bereich vor. Insbesondere liegt die Fläche außerhalb des EU- Vogelschutzgebietes und auch außerhalb des 2012 gesicherten ÜSG der Werra. Es liegen keine weiteren Schutzkategorien im Planumgriff. Der Planumgriff liegt komplett außerhalb jeglicher spezieller Schutzkategorien.

Alle im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 20.03.-20.04.13 (Reguläre Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB , vor Auslegung) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Abwägungsverfahrens als Hinweise bzw. als Festsetzungen in den B-Plan (und ggf. auch in die zugehörige Begründung bzw. den Umweltbericht) aufgenommen. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der nochmaligen Behördenbeteiligung vom 30.07.-30.08.13 gingen keine weiteren umweltrelevanten Stellungnahmen ein, d.h. es gingen überhaupt keine weiteren Stellungnahmen ein.

In Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen wurde eine *Umweltprüfung* gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der entsprechend vorgelegte *Umweltbericht* (gemäß Anlage1 BauGB (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) ist im Anhang I der Begründung zu finden und bildet gemäß § 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch auf die Eingriffsregelung eingegangen. Da es sich ausschließlich um ein Bestandsgebiet handelt und der Bebauungsplan das Ziel hat, die *vorhandene* Gebäudekubatur einer genehmigungsfähigen Nutzung zuzuführen, sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. von § 1 a BauGB zu erwarten. Der Bebauungsplan umfasst die überschwemmungsfreien Teile des Flurstückes 1853/12 und verfolgt das Ziel, die dort vorhandene Bebauung einer genehmigungsfähigen Nutzung zuzuführen. Auf dem Grundstück wird ausschließlich der seit 1971 vorhandene Gebäudebestand umgenutzt. Eine Errichtung von neuen Gebäuden erfolgt nicht. Die *Gesamtfläche der derzeit bebauten und versiegelten Fläche wird durch die Planung nicht erhöht.* Der Bebauungsplan definiert die unversiegelten Teilflächen im B-Plan Umgriff als Grün- und Gartenfläche. Die Restflächen des Flurstückes außerhalb des B-Plan-Umgriffes werden nicht verändert. Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ergibt grundsätzlich eine Verbesserung bei Durchführung der Planung, da im Besonderen die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild gemindert werden und die Gefahr von umweltschädlichen Einträgen in Form von Müll ausgeschlossen werden kann. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt. Eine Nutzung vorhandener Gebäudekubatur reduziert die Notwendigkeit von Neubauf lächen an anderen Orten. Auf Grund der Art der Planung stellen die im Ergebnis der Planung angestrebten Veränderungen keinen Eingriff im Sinne des Umweltrechtes dar. Die unmittelbar betroffenen Flächen (bebauten und versiegelten Flächen) weisen keinen weitergehenden Biotopwert auf.

Spezieller Artenschutz: Im Bereich des vorgelegten B- Planes wurden im Jahr 2010 2 Brutvogelarten festgestellt: Bachstelze und Turmfalke. Beide Vogelarten gehören – wie alle europäischen Vogelarten – zu den besonders geschützten Tierarten, sind jedoch weder gefährdet noch streng geschützte oder gar Rote-Liste-Arten. Der Lebensraum der Arten bleibt auch nach Durchführung der Planung erhalten. Bei der Instandsetzung der Gebäude werden geeignete Nisthilfen angebracht. Nach Hinweis der UNB WAK befanden sich weiterhin Mehlschwalbennester an der Fassade des Gebäudes: „An der Dachtraufe der südlichen Gebäudefassade befinden sich des weiteren 5 Mehlschwalbennester. Diese Niststätten sind ebenfalls zu erhalten. [...] Umbauarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar können durchgeführt werden, sofern die Niststätten erhalten bleiben. Sind sie aus bautechnischen Gründen zwangsläufig zu entfernen, ist das nur zulässig, wenn zur nächsten Brutzeit wieder entsprechende Niststätten bereit gestellt werden (z.B. geeignete Kunstnester an denselben Stellen).

Arbeiten im Zeitraum von März bis September (Fortpflanzungs- bzw. Brut- und Aufzuchtzeit in Abhängigkeit der betroffenen Tierart), die die Vögel an der Brut hindern bzw. anderweitig erheblich beeinträchtigen, sind unzulässig. Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Naturschutzbehörde vorher anzuzeigen“ (gem. Schreiben vom 15.04.2013, LRA Wartburgkreis, Untere Naturschutzbehörde, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB). Die vorgenannten speziellen Auflagen wurden als Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Die gesamte Planung ist so angelegt, dass die geplanten Maßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden bzw. diese - im Fall der Nistplätze - unmittelbar ausgeglichen werden. Die Umsetzung des B-Planes hat keinerlei negativen Einfluss auf Umweltbelange.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Alle im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 20.03.-20.04.13 (Reguläre Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB , vor Auslegung) eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Abwägungsverfahrens als Hinweise bzw. als Festsetzungen in den B-Plan (und ggf. auch in die zugehörige Begründung bzw. den Umweltbericht) aufgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der parallel durchgeführten nochmaligen Behördenbeteiligung vom 30.07.-30.08.13 gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Zusammenfassende Aufstellung der von Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Abwägungsverfahren:

Thüringer Landesverwaltungsamt, PF 2249, 99403 Weimar	Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ergänzung PKT. 5.9 im ERLÄUTERUNGSBERICHT. Die diesbezügliche Änderung des FNP wurde am 11.09.13 vom Stadtrat beschlossen.
Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar	evtl. Bodenfunde sichern und melden	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung PKT. 5.10. Abs.1 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
DB Services Immobilien GmbH im Auftrag der Deutschen Bahn AG, Brandenburger Str.3a, 04103 Leipzig	evtl. notwendiger Lärmschutz geht zu Lasten des Bauherren	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung PKT. 5.10. Abs.3 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Str 41, 07745 Jena	Bei Erdaufschlüssen sowie größeren Baugruben Info an TLUG	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung PKT. 5.10. Abs.4 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Werraenergie GmbH, PF 1148, 36421 Bad Salzungen GASVERSORGUNG	Bei Bauausführung: a.) Beachtung der Leitungen b.) bei Betroffenheit der Anschlussleitung ggf. Info an Versorger Anlage: Bestandsunterlagen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2. im ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEN Thüringer Energienetze, Regionaler Netzbetrieb Meiningen, Landsberger Straße 2, 98617 Meiningen ELEKTROENERGIE	Bei Bauausführung: a.) vor Baubeginn: Lageauskunft einholen und b.) Beachtung der Leitungen (Schutzabstände etc.) Anlage: Bestandsunterlagen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2. im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar DATENKABEL	a.) im B- Plan Bereich: <i>keine</i> Info- Kabel der EON/Thüringer Energie b.) (Nur) Im öffentlichen Bereich, der Straße befinden sich Info Kabel der EON/Thüringer Energie	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis b.) wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2. im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Deutsche Telekom Technik GmbH, PF 10 0 155, 98490 Suhl TELEFON	Bei Bauausführung: "Beachtung und Schutz der Anlagen der Telekom" Anlage: Bestandsunterlagen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2. im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Wasser und Abwasser Verband, WVS, Eisenacher Str. 2a, 36433 Bad Salzungen	a.) Trinkwasseranschluss vorhanden b.) Abwasseranschluss ist technisch möglich und wurde bereits beauftragt c.) mit der Abwasser-Erschließung werden Beiträge gem. WVS-Satzung fällig	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2. im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung, PF 10 06 53; 98606 Meiningen	Erschließung der Landwirtschaftsflächen ist uneingeschränkt zu gewährleisten	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung PKT. 5.10. Abs.5 Im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schloßberg 1, 99867 Gotha	a.) Grundstücksabmarkungen sind beim Bau schützen b.) es gibt keine Festpunkte im B-Plan Gebiet c.) es wurde Übereinstimmung mit der Liegenschaftskarte festgestellt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis a.) wurde in den B-Plan aufgenommen Die FLURSTÜCKSNUMMER WURDE IM B-PLAN NACHGETRAGEN + Ergänzung PKT. 5.10. Abs.2 Im ERLÄUTERUNGSBERICHT

Landratsamt Wartburgkreis, Straßenverkehrsrecht	Herstellung von Stellflächen nach ThürBauO soll erfolgen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung PKT. 5.5 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Landratsamt Wartburgkreis, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	a.) Mitteilungspflicht bei Verdacht auf neue Altlastenfunde; b.) Eintragung im Altlasteninformationssystem wurde bereits gelöscht c.) Abfälle sind entsprechend gesetzlicher Vorschriften zu entsorgen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis a.) und c.) wurden in den B-Plan aufgenommen. Ergänzung S.10 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Landratsamt Wartburgkreis, Untere Naturschutzbehörde	1. Umbauarbeiten nur von Oktober bis Ende Februar, 2. Schutz der Niststätten von Mehlschwalbe, Turmfalke und Bachstelze; 3. Beginn der Bauarbeiten der UNB anzeigen. WEITERES: a.) Kein Eingriffatbestand b.) <i>keine</i> FFH-Verträglichkeitsstudie notwendig	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen Ergänzung durch: 1. Festsetzung im B-Plan: "Niststätten für Turmfalke, Mehlschwalbe und Bachstelze sind zu erhalten bzw. am Gebäude zu integrieren" 2. Hinweise: a.) Umbauarbeiten Gebäudehülle nur von Oktober bis Ende Februar b.) Baubeginn der UNB anzeigen + PKT. 5.7 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Landratsamt Wartburgkreis, Untere Wasserbehörde	Es besteht Abwasserbeseitigungspflicht	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B- Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Landratsamt Wartburgkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde	keine	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ergänzung durch: Festsetzung im B-Plan durch Planzeichen
Landratsamt Wartburgkreis, Denkmalschutz	Planung den Denkmalfachbehörden vorlegen	Planung wurde den beiden Behörden im Rahmen dieser Beteiligung vorgelegt (vgl. Nr. 2 und 3)

Landratsamt Wartburgkreis, Gesundheitsamt	a.) Rechtsvorschriften zu Trink- und Abwasser einhalten b.)Trinkwasser darf nicht negativ beeinflusst werden	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde in den B- Plan aufgenommen. Ergänzung in PKT. 6.2 im ERLÄUTERUNGSBERICHT
Landwirtschaftsamt August- Bebel-Str. 2; 36433 Bad Salzungen	a.) Zufahrtsstraße auch während der Baumaßnahme freihalten b.) das B-Plan Grundstück wird nicht landwirtschaftlich genutzt c.) das Vorhaben ist deshalb kein Eingriff in Landwirtschaftsflächen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis a.) wurde in den B-Plan aufgenommen und dbzgl. Ergänzung PKT. 5.10. Abs.5 Im ERLÄUTERUNGSBERICHT

Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung

In den als Satzung beschlossenen B-Plan 59 konnten sämtliche fachlichen Stellungnahmen als Festsetzungen bzw. Hinweise eingearbeitet werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten/ Alternativlösungen mussten deshalb nicht in Betracht gezogen werden.

Dr.-Ing. Daniel Rimbach

Rimbachplan, Bad Liebenstein-Glücksbrunn, 10.04.2014