

# **Stadt Bad Langensalza**

## **Bebauungsplan Wohngebiet „Am Thiemsburger Weg“**

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB**

Das Baugesetzbuch schreibt in § 10a Abs. 1 BauGB vor, dass dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen ist, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Des Weiteren ist anzugeben, warum der Plan nach Abwägung mit den anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **Planungsziel der Stadt**

Mit dem Bebauungsplan Wohngebiet „Thiemsburger Weg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine begrenzte weitere Wohnbebauung in der Stadt Bad Langensalza geschaffen werden.

#### **Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Bad Langensalza unmittelbar nördlich des Thiemsburger Weges und westlich anschließend an die vorhandene Wohnbebauung. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnhäuser. Die Flächen östlich und nördlich des Plangebietes sowie innerhalb des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet weist eine Größe von 1,95 ha auf. Des Weiteren wurden im Planverfahren zwei externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Thamsbrück festgelegt.

#### **Schutzgebiete und -objekte**

Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes sowie der externen Kompensationsmaßnahme befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb einer in Aussicht genommenen Ausweisung eines Heilquellenschutzgebietes (Schutzzone B). Des Weiteren unterliegen die externen Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 25 (Flur 3, Gemarkung Thamsbrück) und 161/68 (Flur 5, Gemarkung Thamsbrück) mit Umsetzung dem Schutz des § 30 BNatSchG i. V. m § 15 ThürNatG (gesetzlich geschützter Biotop).

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert sind. Dabei zeigt sich, dass die Planung vor allem durch die Überbauung und Befestigung weiterer Flächen zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Fläche führt. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) von geringer Bedeutung. Des Weiteren erfolgt durch die Planung eine Ausdehnung der anthropogen überformten Flächen in Stadtrandlage in den unbebauten Außenbereich. Durch folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden die Umweltbelange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.

- Festsetzung von straßenbegleitenden Baufenstern zur Berücksichtigung des Siedlungsbildes und zur Minimierung des Flächenverbrauchs für Wege und Fahrflächen
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 ohne Möglichkeiten der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zur Minimierung des Boden- und Flächenverbrauchs sowie zur Begrenzung des Verlustes von Retentionsflächen

- weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Sicherstellung einer Einfügung der neuen Wohnhäuser in die angrenzende Umgebung
- Festsetzung zur Befestigung von Fahr- und Stellflächen auf den einzelnen Grundstücken in einer versickerungsfähigen Bauweise zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses sowie zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes
- Festsetzung einer artenreichen Grünlandfläche im Norden des Plangebietes zur Förderung der Artenvielfalt
- Festsetzungen zur Umpflanzung des Plangebietes mit Hecken sowie zu Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken zur Schaffung neuer Lebensräume sowie zur Einbindung des Plangebietes in den Siedlungsrandbereich.
- Festlegung zur Anlage von zwei Streuobstwiesen und einer Obstbaumreihe auf externen Fläche zur Kompensation der nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Verfahren**

Im Rahmen der Offenlage und der Behördenbeteiligung zum Entwurf sowie zur Betroffenenbeteiligung wurden abwägungsrelevante Hinweise gegeben:

- Stellungnahme des LRA Unstrut-Hainich-Kreis zur Vorlage einer artenschutzrechtlichen Bewertung der Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.
  - Die artenschutzrechtliche Bewertung kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt sind, sofern die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt. Zudem wurde eine vorgesehene naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (Aufforstung einer Ackerfläche) aus artenschutzrechtlichen Gründen (potenzielle Hamstervorkommen) verworfen.
- Hinweis des LRA Unstrut-Hainich-Kreis auf eine bevorzugte Rigolen- oder Muldenversickerung im Gegensatz zu einem Versickerungsschacht.
  - Der Hinweis ist in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.
- Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz mit dem Hinweis auf eine Deponie südlich des Plangebietes in einer Entfernung von 640 m.
  - Aufgrund der Entfernung und der topographischen Verhältnisse ist eine Gefährdung des Plangebietes durch die Deponie auszuschließen.
- Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz mit dem Hinweis zur Lage des Plangebietes in einem subrosionsgefährdeten Bereich.
  - Die Stellungnahme wird durch einen ergänzenden Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt.
- Bedenken eines Bürgers hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des das Plangebiet erschließenden Thiemsburger Weges und der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Menschen.
  - Gegenwärtig liegen der Stadt keine Informationen vor, wonach die Ausbaubreite des Thiemsburger Weges unzureichend ist, so dass eine weitergehende Berücksichtigung dieser Bedenken nicht erfolgt.
- Hinweis eines Bürgers auf eine unzureichende Berücksichtigung des "Klimawandels" mit der Forderung zur Berücksichtigung des GEG (Gebäudeenergiegesetz) durch entsprechende Festsetzungen.
  - Da das GEG als Gesetz generell gilt und anzuwenden ist, wurde auf ergänzende Regelungen hierzu verzichtet.
- Forderung eines Bürgers zur Festsetzung einer Begrünung von 10 – 15 % der versiegelten Flächen.
  - Aufgrund der Festsetzung der GRZ auf 0,4 sind 60 % der Baugrundstücksflächen zu begrünen, so dass sich ein stark durchgrüntes Wohngebiet entwickeln wird. Auf weitergehende Festsetzungen wurde daher verzichtet.

### **Alternativenbetrachtung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die als geplante Wohnbauflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits enthalten ist und die auch nach Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf weiter als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll (= Standortalternativenprüfung). Zudem führt die Planung im Vergleich zu andere Plangebieten zu einer ausschließlichen Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden unter Berücksichtigung des Planungszieles, der Entwicklung eines Wohngebietes im Anschluss an die vorhandene Bebauung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches getroffen. Zur räumlichen Einordnung der Gebäude erfolgte die Festsetzung einer Baugrenze.



Matthias Reinz  
Bürgermeister

Bad Langensalza, den 14.09.2021