

UMWELTBERICHT

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet „Pflegezentrum Bergkristall“
- mit gewerblicher Nutzung**

UMWELTBERICHT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Pflegezentrum Bergkristall“ - mit gewerblicher Nutzung

Gemeinde Nahetal-Waldau
gemäß § 2 (1) BauGB

SATZUNG / Stand: 03.03.2009

1. Einleitung

Ziel der Bebauungsplanung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für die Umnutzung des ehemaligen Hotels „Bergkristall“ im OT Waldau geschaffen werden. Die Überplanung ist erforderlich, da der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel Bergkristall“ durch die Nutzungsänderung unwirksam ist.

Da der Standort planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist ein neuer Bebauungsplan notwendig. Es handelt sich um eine Umnutzung und Nachnutzung vorhandener Bausubstanz. Am Standort sind keine neuen Hochbauten geplant. Bauliche Veränderungen beziehen sich lediglich auf Um- und Anbauten wie Nottreppen und Aufzüge. Der vorhandene Parkplatz des ehemaligen Hotels soll verkleinert und zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ entwickelt werden.

Der Scoping-Termin fand durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 02.07.2008 statt. Beteiligt wurden:

- **Thüringer Landesverwaltungsamt**
- **Landratsamt Hildburghausen**
- **Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen**
- **E.ON Meiningen**
- **Thür. Landesamt für Vermessung und Geoinformation**
- **Großgemeinde St. Kilian**
- **Stadt Schleusingen**
- **Gemeinde Auengrund**
- **Gemeinde Schleusegrund**

Thüringer Landesverwaltungsamt

31.07.2008

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 02.07.2008 (Posteingang: 04.07.2008) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Nahetal-Waldau für das „Pflegezentrum Bergkristall“ (Planungsstand: 30.06.2008)

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
4. Belange des Immissionsschutzes

Ich übergebe Ihnen als Anlagen 1 - 4 zu diesem Schreiben die Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Raumordnung und Landesplanung

Der Vorhabensträger beabsichtigt, das ehemalige Hotel „Bergkristall“ im Ortsteil Waldau der Gemeinde Nahetal-Waldau als vollstationäre Pflegeeinrichtung umzunutzen. Vorgesehen sind 70 Plätze für stationäre Pflege und 12 Plätze für Tagespflege sowie weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen. Ein wirksamer Flächennutzungsplan oder aktuell abgestimmter Planentwurf, der Aussagen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen in der Gemeinde Nahetal-Waldau trifft, liegt nicht vor.

Gemäß Grundsatz G 4.3.10 des Landesentwicklungsplanes 2004 (LEP) sollen stationäre Altenpflegeeinrichtungen in allen Zentralen Orten vorhanden sein. Offene, ambulante und teilstationäre Einrichtungen zur Versorgung pflegebedürftiger Menschen sowie altengerechte Wohnformen sollen, orientiert am System der Zentralen Orte, bedarfsgerecht und in zumutbarer Entfernung in allen Landesteilen vorgehalten und die Versorgung mit ambulanten Pflegediensten flächendeckend sichergestellt werden.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass vollstationäre Pflegeeinrichtungen bedarfsgerecht erhalten und saniert werden. Als Standorte für neue stationäre Pflegeeinrichtungen sollen entsprechend dem Bedarf Unterzentren und zentrale Orte höherer Stufe in Betracht gezogen werden. (Regionaler Raumordnungsplan Südthüringen RROP-ST/12.3.2.3)

Die Ortsteile der Gemeinde Nahetal-Waldau sind dem Nahbereich des Unterzentrums Schleusingen bzw. des Kleinzentrums Schleusegrund (OT Schönbrunn) zugeordnet, selbst übt die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion aus (RROP-ST, 3.1.5.3). Dementsprechend ist die Gemeinde für eine stationäre Altenpflegeeinrichtung nicht prädestiniert. Wie in der Begründung zu o.g. Grundsatz ausgeführt wird, sind stationäre Altenpflegeeinrichtungen unter dem Aspekt einer wohnortnahen Versorgung bei einem nachgewiesenen Bedarf auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung möglich. Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Aussagen dazu, inwieweit die geplante Einrichtung in der Gemeinde Nahetal-Waldau bedarfsgerecht ist. Entsprechende Angaben sind im weiteren Planverfahren zu ergänzen. Hierzu ist darzulegen, welche Einrichtungen für die Bewohner der Gemeinde Nahetal-Waldau derzeit zu Verfügung stehen, wie der derzeitige Bedarf gedeckt wird, welcher Bedarf künftig zu erwarten ist und welche Planungsabsichten im Versorgungsbereich außerdem bestehen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Nahetal-Waldau als Fremdenverkehrsort bestimmt ist und entsprechend dieser Funktion in ihrer traditionellen Bedeutung für den Fremdenverkehr gestärkt werden soll. Bereits vorhandene infrastrukturelle Ausstattung im Beherbergungs- und Gastronomiebereich, zu denen das bisherige Hotel „Bergkristall“ gehört, soll vorteilhaft genutzt, durch notwendige Umstrukturierung und Sanierung den Bedarfsstrukturen angepasst und im Rahmen einer organischen Entwicklung insbesondere qualitativ ausgebaut werden. (RROP-ST/7.3.1 .1, 7.3.1.2)

Dementsprechend ist darzulegen, wie die Gemeinde ihre Fremdenverkehrsfunktion künftig umsetzen will. Da kein Flächennutzungsplan vorliegt, sind diesbezügliche Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Wasserwirtschaft

(x) Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21 .01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des § 42 BNatSchG sowie die Eingriffsregelung gem. § 6 ff. ThürNatG zu beachten und es ist die Betroffenheit von besonders geschützten Biotopen gemäß § 18 ThürNatG zu prüfen.

Immissionsschutz

(x) Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Landratsamt Hildburghausen

24.07.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegezentrum Bergkristall“ in der Gemeinde Nahetal — Waldau / OT Waldau

TÖB — Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nach Einsicht in die mit Schreiben vom 02.07.08 bei uns eingereichten Unterlagen teile ich Ihnen mit, daß gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Einwände bestehen; eine exakte Beurteilung aber erst nach Vorliegen konkreter Unterlagen möglich ist.

Wichtig für den Umweltbericht wären Aussagen zu den geplanten Freiflächen. Da gemäß Betreiberkonzeption ein Schwerpunkt in der Betreuung psychisch Erkrankter besteht, ist davon auszugehen, dass größere abgeschlossenen Grünanlagen für eine optimale Betreuung erforderlich sind. Deshalb ist im Umweltbericht zu berücksichtigen, ob zusätzliche Grundstücke dafür in Anspruch genommen oder vorhandenen Parkflächen umgestaltet werden oder ob andere Lösungen angedacht sind.

Bestandteil dieser Stellungnahme sind auch die in der Anlage befindlichen Schreiben der einzelnen Ämter und Sachbereiche, deren Auflagen und Hinweise zu beachten sind. Die eingereichten Unterlagen verbleiben bei uns.

untere Denkmalschutzbehörde

die untere Denkmalschutzbehörde stimmt dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergkristall“ in der vorliegenden Form zu.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmalen/Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDSchG der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Römhild, Waldhaussiedlung 8 in 98631 Römhild, telefonisch erreichbar unter der Nummer 036948/82859. Diese Auflage ist in den Planungs- und Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen. Die Mitarbeiter der bau- ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 3 Wochen im Voraus dem genannten Amt anzuzeigen.

Amt für Umwelt und Naturschutz

als Anlage übergebe ich Ihnen die zusammengefasste Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Naturschutz zu den durch o. g. Vorhaben betroffenen Schutzgütern. Die Stellungnahme ist rechtsverbindlich und hat eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Untere Naturschutzbehörde

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen o. g. Bebauungsplan.

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für die Umnutzung des ehemaligen Hotels „Bergkristall“ geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Planung ist bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet »Thüringer Wald« ausgegrenzt. Ob aufgrund der künftigen baulichen Entwicklung naturschutzrechtliche Belange berührt werden, kann auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.

Untere Wasserbehörde

Mit Schreiben vom 07.07.2008 informierten Sie die untere Wasserbehörde (UWB) über den o. g. Bebauungsplan.

Seitens der unteren Wasserbehörde gibt es zur beabsichtigten Nutzungsänderung des ehem. Hotelkomplexes zu einem Alten- und Pflegeheim keine Einwände.

Belange der UWB wie z. B. Trinkwasserschutzgebiete, festgestellte Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung werden nicht berührt. Die künftige Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung entspricht im Wesentlichen die der „Altnutzung“ und ist durch den Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen zu sichern.

Untere Immissionsschutzbehörde

die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Hildburghausen vertritt soweit sie örtlich und sachlich zuständig ist, zu o. g. Vorhaben folgenden Standpunkt: Der Komplex des „Hotel Bergkristall“ soll zur vollstationären Pflegeeinrichtung „Bergkristall“ umgenutzt werden. Zur Schaffung von Baurecht für die Umnutzung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde gibt es keine Immissionsschutz- rechtlich besonders zu berücksichtigenden Umweltbelange, die das Plan vorhaben betreffen.

Untere Abfallbehörde

Belange der Unteren Abfallbehörde sind nicht betroffen.

Wasser- und Abwasserverband Hildburghausen

10.07.2008

zum geplanten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung:

Die vorhandene Trinkwasserleitung 100 AZ ist vorn Bestand in der Hauptstraße vorn Vorhabensträger zu sanieren. Dabei ist die Feuerlöschversorgung im Plangebiet zu berücksichtigen. Zur Sicherung des Feuerlöschbedarfs ist die Leitung im Nenndurchmesser (DN) 100 zu verlegen. Ohne Vorhaltung des Feuerlöschbedarfs wird die Dimension mit DN 50 als ausreichend betrachtet.

Für die nachfolgend genannten Anschlussnehmer, die an den Altbestand angeschlossen sind, ist die Versorgung weiterhin zu sichern: Fam. Andrea und Jörg Ehrhardt -Bungalow Steinbacher Weg 1, Herr Matthias Stürmer -Hauptstraße 119, Herr Franz Ludwig -Am Ansbach 1 sowie Herr Markus Edelmann -(Bungalow?) Am Ansbach 3. Es ist zu erwähnen, dass für den Zweckverband keine Versorgungspflicht für Grundstücke im Außenbereich besteht und somit jegliche anfallenden Aufwendungen für solche Grundstücke vorn Erschließungsträger bzw. von den Anschlussnehmern selbst zu tragen sind.

Gemäß § 18 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 sind für Grundstücksanschlussleitungen, deren Länge nach Verlassen des öffentlichen Straßen- bzw. Wegegrundes mehr als 15 m beträgt, an der 1. Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche oder auch unmittelbar an der Versorgungsleitung geeignete Wasserzählerschächte als Übergabestellen zu errichten.

2. Abwasserbeseitigung:

Hier werden die Belange des WAVH nicht berührt. Das Grundstück ist an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der zentralen Kläranlage in Waldau.

E.ON Meiningen

30.07.2008

Stellungnahme TÖB GS_12-028-08

grundsätzlich gibt es unsererseits **keine Einwände**. Folgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen.

Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Niederspannungsanlagen der E.ON Thüringer Energie AG. Diese dienen der Versorgung des „Bergkristalls“.

Hinsichtlich der Bauausführung verweisen wir auf die einzuhaltenden Schutzabstände zu unserer Freileitung sowie weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, insbesondere auf die BGV A2, BGV C22, VBG

40, ZU 1/46 sowie die DIN VDE 0105-100. Das Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen.

Gasversorgung

Ausgehend von der Hauptleitung mit erhöhtem Niederdruck verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Hausanschluss des „Bergkristalls“.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes G 462, G 472 und G 458 einzuhalten.

Sind Ihrerseits Konfliktpunkte zu erwarten, bitten wir um rechtzeitige schriftliche Auftragserteilungen für Umverlegungen. Die Kosten für einzuordnende Netzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Vor Baubeginn ist beim zuständigen Kundencentrum in Hildburghausen, Tel. 03685/784-0 eine Bestandsauskunft einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Thür. LA für Vermessung und Geoinformation

04.08.2008

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegezentrum Bergkristall in der Gemarkung Waldau.“

Wir bestätigen den Erhalt der Planungsunterlagen und verweisen im Rahmen des Scoping-Verfahrens auf die durch unsere Behörde berührten Belange.

1. Planungsgrundlage

Ein wesentlicher Belang ist die Prüfung der für die Erstellung von Bebauungsplänen verwendeten Planunterlage. Aus diesen sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Der verwendete Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches entspricht dem aktuellen Stand der Liegenschaftskarte.

Für die Gemarkung Waldau ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) noch nicht erstellt.

2. Fragen der Bodenordnung

Hinweise zu Fragen der Bodenordnung erübrigen sich in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Großgemeinde St. Kilian

01.08.2008

Für den Ortsteil St. Kilian besteht die Planungsabsicht ein Pflegeheim mit einem integrierten Bereich für betreutes Wohnen zu errichten.

Aus diesem Grund können wir uns derzeit zu dem im Betreff genannten Vorhaben nicht positionieren.

Stadt Schleusingen

10.07.2008

nach Prüfung der uns im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übergebenen Planungsunterlagen zur Nutzungsänderung des bisherigen Hotels „Bergkristall“ in ein Alten- und Pflegeheim teilen wir Ihnen mit, dass dies von der Stadt Schleusingen **abgelehnt wird.**

Begründung:

Gemäß den Zielen des Regionalplanes Südwestthüringen sollten Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen in der Nähe von bestehenden Infrastruktureinrichtungen angeboten werden, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Da jedoch in Waldau diese Voraussetzungen (z. B. Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen usw.) nicht vorhanden sind, ist diese Nutzungsänderung abzulehnen, zumal im Grundzentrum Schleusingen diese Voraussetzungen optimal gegeben und vorhanden sind.

Gemeinde Auengrund

21.07.2008

der Bauausschuss der Gemeinde Auengrund hat in seiner Sitzung am 17.07.2008 über o. g. Vorhaben beraten.

Von Seiten der Gemeinde Auengrund bestehen **keine Einwände** zum geplanten „Pflegezentrum Bergkristall“ Waldau.

Gemeinde Schleusegrund

25.07.2008

Die Gemeinde Schleusegrund bedauert den Wegfall des Hotels, hat aber dennoch keinerlei Einwände zum Pflegezentrum.

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

Mit der Maßnahme soll ein Altstandort (Hotelbrache) revitalisiert werden. Eine Wiederbelebung des Hotelstandortes ist trotz intensiver Bemühungen gescheitert. Die Gemeinde Nahetal-Waldau strebt mit der Überplanung eine zukunftssträchtige Nachnutzung des Standortes an, der ansonsten dem Verfall preisgegeben wäre.

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 wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- 1. Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- 2. Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267).
- 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686)
- 10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Gesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359)
- 11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
- 12. Regionaler Raumordnungsplan (RROP)** Südthüringen (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

Übergeordnete Ziele:

Allgemeine raumordnerische Ziele

Die Ortsteile der Gemeinde Nahetal-Waldau sind dem Nahbereich des Unterzentrums Schleusingen bzw. des Kleinzentrums Schleusegrund (OT Schönbrunn) zugeordnet, selbst übt die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion aus (RROP-ST, 3.1.5.3).

Laut Aussage der Landesplanungsbehörde ist die Gemeinde für eine stationäre Altenpflegeeinrichtung nicht prädestiniert. Wie in der Begründung zu o.g. Grundsatz ausgeführt wird, sind stationäre Altenpflegeeinrichtungen unter dem Aspekt einer wohnortnahen Versorgung bei einem nachgewiesenen Bedarf auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung möglich.

Waldau ist dem Kleinzentrum Schönbrunn zugeordnet.

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)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlagerungen zu geben.

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 Plangebiet ist bereits bebaut. Pflanzenvorkommen (Bäume und Sträucher) sind auf die Grünanlage des Hotelstandortes begrenzt.

⇒ Boden

Das Plangebiet ist durch eine intensive Bebauung und Versiegelung von Stellplatz- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.

⇒ Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Das Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbelastung als gering einzustufen.

⇒ Luft

Eine Luftbelastung ergibt sich in geringen Umfang durch den Verkehr auf der angrenzenden Landstraße L 1137.

⇒ Klima

In den Herbst- und Wintermonaten treten sehr häufig an durchziehende Tiefdruckgebiete gebundene Föhnwetterlagen auf, was dazu führt, dass der Südwesthang und das südwestliche Vorland des Thüringer Waldes im Nebel liegen. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 424 bis 450 m über dem Meeresspiegel. Die vorherrschenden Winde kommen aus südwestlicher Richtung.

An regionalen Windsystemen ist die sogenannte „thüringische Ausgleichsströmung“ zu nennen, die vor allem am Kamm des Thüringer Gebirges aber auch im südlichen Gebirgsvorland auftritt. Sie besteht aus einer regelmäßigen Abwechslung von Nord- bis Nordostwinden mit Süd- bis Südwestwinden. Außerdem sind vom Kamm ausgehende nächtliche Bergwinde zu verzeichnen.

Die Frischluftproduktion als lufthygienische Funktion wird von größeren zusammenhängenden Waldflächen an den Hangseiten erfüllt.

⇒ **Landschaft**

Das Plangebiet liegt auf einer von Nordosten in Südwesten geneigten Hangfläche. Es wird im Nordosten durch einen Geländesprung begrenzt. Im Südwesten liegt das Gebiet oberhalb des Geländesprungs am Ansbachtal.

⇒ **biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt ist im Bereich des Plangebietes relativ gering. Hingegen der nordöstliche Hangbereich am Steinbacher Berg beherbergt zahlreiche Säugetiere, Insekten und Kleinlebewesen.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Das Wirkungsgefüge ist bereits durch die bestehende Bebauung beeinflusst.

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 Plangebiet sind keine FFH - Gebiete ausgewiesen. Es grenzen auch keine FFH - Gebiete an das Gebiet an.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

⇒ **Schutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 120/1 liegt im LSG „Thüringer Wald“.

Der Planbereich mit der ehemaligen Hotelnutzung ist aus dem LSG ausgegrenzt (siehe Anlage Begründung).

Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Naturpark

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Naturparks Thüringer Wald (siehe Anlage Begründung).

⇒ **Biotope**

Im Plangebiet sind keine Biotope bekannt.

2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**

Auf das Gebiet wirken zurzeit keine Einflüsse, die die Gesundheit des Menschen beeinträchtigen können.

⇒ **Immissionen**

Wirkungen können von der L 1137 auf das Gebiet ausstrahlen.

⇒ **Emissionen**

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

⇒ **Bevölkerung insgesamt**

Auf die Bevölkerung insgesamt gibt es keine Auswirkungen.

2.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

⇒ **Kulturgüter**

Kulturgüter sind 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.

Im Plangebiet ist durch die vorhandene Überbauung bereits die Funktion des Bodens in großen Bereichen beeinträchtigt. Hierzu zählt die Speicherung von Niederschlag und der erhöhte Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers.

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**

Der Lebensraum der Tiere und Kleinlebewesen ist bereits gestört. Durch die Entsiegelung der Stellplatzbereiche und Erweiterung der Parkflächen verbessern sich Bedingungen für Tiere.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Versiegelungen vorhanden und es ergibt sich keine Verbesserung durch Entsiegelung.

⇒ **Pflanzen**

Durch die Entsiegelung der Stellplatzbereiche und Erweiterung der Parkflächen verbessern sich Bedingungen für Pflanzen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Versiegelungen vorhanden und es ergibt sich keine Verbesserung durch Entsiegelung.

⇒ **Boden**

Die Überprägung der Böden im Plangebiet durch intensive Bebauung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Durch die geplante Entsiegelung verbessern sich die Bedingungen für das Schutzgut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Versiegelungen vorhanden und es ergibt sich keine Verbesserung durch Entsiegelung.

⇒ **Wasser**

Die Reduzierung der Oberflächenversiegelung ist als Verbesserung der Umweltauswirkung zu bewerten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Versiegelungen vorhanden und es ergibt sich keine Verbesserung durch Entsiegelung.

⇒ **Luft**

Die Bedingungen für das Schutzgut ändern sich durch die Nutzungsänderung nicht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **Klima**

Klimatische Veränderungen sind im Plangebiet aufgrund der Weiternutzung der Gebäudesubstanz nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **Landschaft**

Da keine zusätzlichen Gebäude geplant sind, wird das Landschaftsbild nicht verändert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im Bereich der bereits überformten Flächen ist relativ gering. Durch die Versiegelung der Flächen sind die Kleinlebewesen bereits auf die Bereiche außerhalb des Plangebietes verdrängt. Die randlichen Flächen werden hingegen durch Schaffung von neuen Lebensräumen durch die geplante Umwidmung im Bereich der Renaturierung der Parkplatzfläche aufgewertet.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Bedingungen für das Schutzgut unverändert gleich. Die biologische Vielfalt bleibt unverändert.

⇒ **Wirkungsgefüge**

Der Standort wird durch die Gestaltung der Randbereiche aufgewertet und in die Landschaft integriert.

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)

Im Plangebiet sind keine FFH - Gebiete ausgewiesen. Es grenzen auch keine FFH - Gebiete an das Gebiet an.

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

⇒ **Schutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 120/1 liegt im LSG „Thüringer Wald“. Für den betroffenen Bereich sind keine baulichen Maßnahmen wie Hoch- oder Straßenbau vorgesehen. Hier soll lediglich ein naturnaher Parkbereich für das Pflegeheim entstehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Naturpark

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb des Naturparks „Thüringer Wald“ (siehe Anlage Begründung). Die Umnutzungsmaßnahmen vom Hotel zum Pflegezentrum stehen nicht im Widerspruch zur Naturparkverordnung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **Biotope**

Im Plangebiet sind keine Biotope bekannt.

2.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**

Die Umnutzung von Hotel in Pflegezentrum hat keine negativen Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit. Positiv ist die Reduzierung des Verkehrsaufkommens, da ein Pflegezentrum einen niedrigeren Ziel- und Quellverkehr aufweist, als ein Hotel.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **Immissionen**

Durch die Überplanung des Standortes verringern sich die Schallimmissionen auf das Umfeld durch Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

⇒ **Bevölkerung insgesamt**

Auf die Bevölkerung angrenzender Ortslagen hat die Überplanung keine erkennbaren Auswirkungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

⇒ **Kulturgüter**

Es sind keine Kulturgüter 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	keine	0
Pflanzen	geringfügige Verbesserung durch Entsiegelung	0
Tiere	geringfügige Verbesserung durch Entsiegelung	0
Boden	Verbesserung durch Entsiegelung	0
Wasser	Verbesserung durch Entsiegelung	0
Luft	keine	0
Klima	keine	0
Landschaft	keine	0
Kulturgüter	keine	0
Sachgüter	keine	0
Wechselwirkungen	Geringfügige Verbesserung des Wechselverhältnisses von Boden - Niederschlag - Oberflächenwasserabfluß	0

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**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Pflanzen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Boden**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Wasser**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Luft**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Klima**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Landschaft**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **biologische Vielfalt**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 FFH-Gebiete

⇒ **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Schutzgebiete**
Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c)

⇒ **Menschen und ihre Gesundheit**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Immissionen**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **Bevölkerung insgesamt**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d)

⇒ **Kulturgüter**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

⇒ **sonstige Sachgüter**
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.4 Alternativen

Alternativen sind zurzeit nicht erkennbar. Mit der Umnutzung von Hotel in Pflegezentrum soll eine ansonsten brachliegende bauliche Anlage wieder genutzt werden. Damit folgt die Gemeinde mit der Planung der Sicherung der Nachhaltigkeit.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik

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

3.2 Monitoring

Nach 2 Jahren (ab Inbetriebnahme des Pflegezentrums ist durch die Gemeinde Nahetal-Waldau folgende Begutachtung vorzunehmen:

- Überprüfung der Umsetzung der Parkanlage.
Gegebenenfalls sind Maßnahmen festzulegen.

3.3 Zusammenfassung

Mit der Maßnahme soll ein Altstandort (Hotelbrache) revitalisiert werden. Eine Wiederbelebung des Hotelstandortes ist trotz intensiver Bemühungen gescheitert. Die Gemeinde Nahetal-Waldau strebt mit der Überplanung eine zukunftssträchtige Nachnutzung des Standortes an, der ansonsten dem Verfall preisgegeben wäre.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft, der eine Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme erfordern würde, erfolgt nicht.

Mit der Entsiegelung der Stellplatzflächen und Erweiterung als Parkanlage für das Pflegezentrum verbessern sich die Bedingungen für Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser.

Negative Einflüsse auf den Menschen sind nicht zu erwarten

Der Landschaftsraum wird nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch o. g. Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

aufgestellt: Zella-Mehlis, den 03.03.2009

Planungsbüro Kehrer & Horn, Zella-Mehlis
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung