

Begründung
zur
Satzung über die

1.Änderung des Bebauungsplan

„Untere Röde – Teil II“
Dermbach



Gemeinde Dermbach

Hinter dem Schloss 1, 36466 Dermbach

Telefon + 4936964 8833

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

16.01.2026

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon +49 3695 692915

Gemeinde Dermbach

Inhalt

1. Anlass der Planung.....	3
2. Verfahrensstand	4
3. Flächennutzungsplan	4
4. Geltungsbereich	5
5. Allgemeine Planungsziele der 1. Änderung	6
6. Rechtsgrundlagen	7
7. Planinhalte der 1. Änderung	7
8. Flächenbilanz	11
Abbildung 1 - Ursprungsplanung.....	3
Abbildung 2 - Luftbild der heutigen Darstellung in der Wirklichkeit	3
Abbildung 3- Auszug aus dem FNP.....	5
Abbildung 4- Luftbild mit Darstellung der rechtskräftigen Bauleitplanung.....	5
Abbildung 5 - Geltungsbereich - Ausschnitt -Darstellung Änderung	8
Abbildung 6- Ausschnitt B-Plan 1.Änderung -Lageänderung Erschließungsstraße	9
Abbildung 7 - Ausschnitt B-Plan - Ursprungsplanung - geplante Lage der Erschließungsstraße	10
Anlagen: Begründung zur Ursprungsplanung	Ab Seite 10



1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan „Untere Röde -Teil II“ wurde mit Datum vom 30. Mai 2002 mit Nebenbestimmungen genehmigt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurden mit Datum vom 09.07.2002 durch



Abbildung 1 - Ursprungsplanung

das TLVWA bestätigt.

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen und bebaut.

Mit der Parzellierung der neuen Grundstücke zum Zeitpunkt der Planung, der Erschließungsplanung und der späteren Erschließung wurde die im Bebauungsplan vorgegebene Lage der Verkehrsflächen nicht eingehalten.

Dies hat zur Folge, dass auf einzelnen Grundstücken die Festsetzungen wie das Baufeld und überbaubare Grundstücksflächen mit den heutigen Grundstücks-

flächen nicht zusammen passen.

Um die zur Verfügung stehenden Bauflächen ausnutzen zu können, müssen nunmehr einige Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst werden.

Die Gemeinde macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene Projektwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, durch die Änderung der Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Die Änderungen liegen im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes.



Abbildung 2 - Luftbild der heutigen Darstellung in der Wirklichkeit

Für die derzeit beabsichtigten Planungsziele ist deshalb ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren geändert werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es erfolgt die lagemäßige Anpassung der Festsetzungen.



Vergleicht man das Luftbild mit der Ursprungsplanung ist die unterschiedliche Ausführung der Straßenlage ersichtlich. Dieser Unterschied führt zur notwendigen Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Erschließung des gesamten Gebietes wurde im Bereich des Wendehammers eine Löschwasserzisterne errichtet. Entsprechende Genehmigungen und Abstimmungen zur Errichtung liegen der Gemeinde vor. Mit der Errichtung der Löschwasserzisterne kann auf die in der Planung vorgesehene Regenrückhaltung zu Feuerlöschzwecken entfallen.

2. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Dermbach hat mit Beschluss-Nr. 24/10/03 vom 14.10.2024 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Untere Röde – Teil II“ beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, einzelne Festsetzungen zu konkretisieren und an die Grundstücksgegebenheiten anzupassen.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist in § 13 Abs. 1 BauGB definiert.

Bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; Der Prüfungsmaßstab ist dabei der zu ändernde Bebauungsplan insgesamt und nicht nur einzelne Teilbereiche.

„[...] Die Grundzüge der Planung eines Bebauungsplans werden nicht berührt, wenn die Auswirkung der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Planungskonzept marginal ist; beispielsweise, wenn einzelne Baugrenzen oder einfache baugestalterische Festsetzungen geändert werden sollen. ... Ebenso wird eine Änderung des Bebauungsplans durch Festsetzungen zur Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB oder durch Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Nutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB unschädlich sein. Die Grundzüge der Planung werden üblicherweise berührt, wenn der Gebietscharakter geändert werden soll, wenn etwa aus einem Mischgebiet ein Gewerbegebiet werden soll oder wenn die städtebauliche Dichte erheblich verändert wird. [...]“¹

Zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes fand ein gemeinsamer Behördentermin statt.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind
- der Umwelterklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB oder § 10a Abs. 1 BauGB

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dermbach verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan.

¹ weka-business-portal.de – Stand 20.01.2025 – Vereinfachtes Verfahren



Die geplanten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf den FNP.

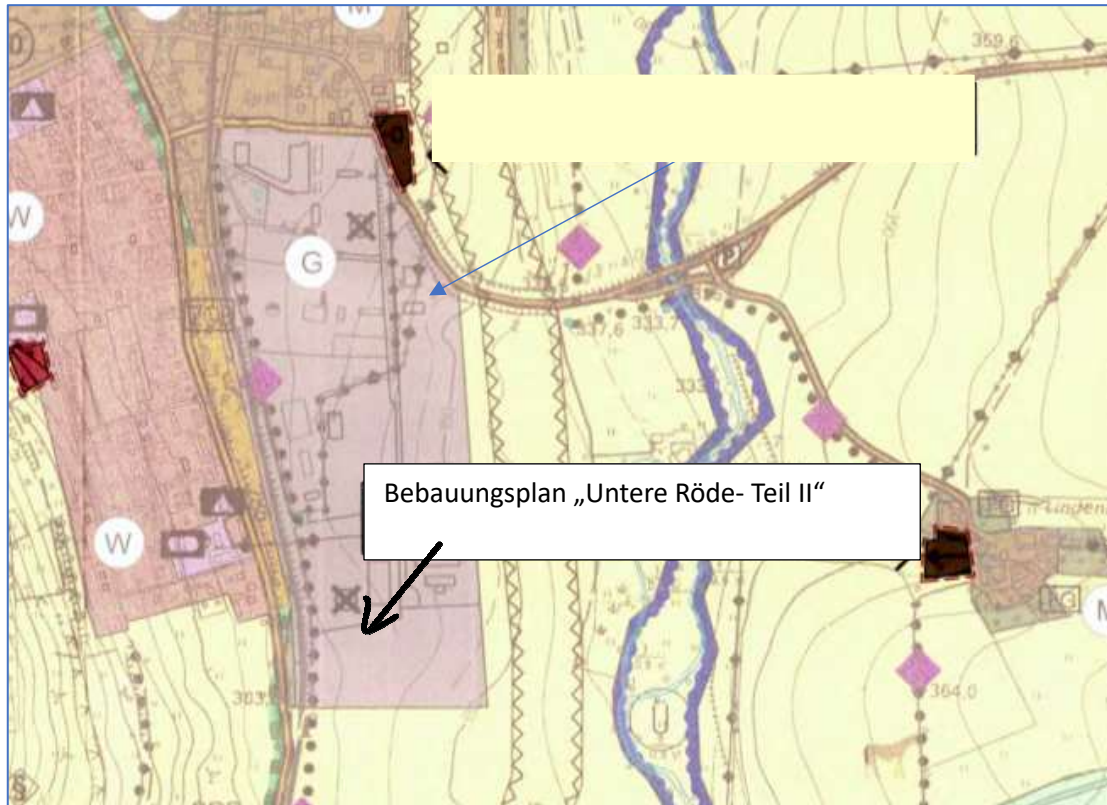


Abbildung 3- Auszug aus dem FNP

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süd der Gemeinde Dermbach. Der vorhandene Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die Erschließung ist bereits abgeschlossen. Eine Bebauung der Grundstücke erfolgte in den vergangenen Jahren bis auf einzelne Grundstücke. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:



Abbildung 4- Luftbild mit Darstellung der rechtskräftigen Bauleitplanung



Gemarkung Dermbach, Flur 6 und
Gemarkung Glattbach Flur 2:

Grundstück	Fläche	
873	471,00 m ²	
874	1.175,00 m ²	
1654/1		teilweise
47/1	362,00 m ²	
823/41	297,00 m ²	
823/49		teilweise
823/57	5.148,00 m ²	teilweise
823/60	4.001,00 m ²	
823/61	22,00 m ²	
823/62	9.978,00 m ²	
823/63	2.057,00 m ²	teilweise
823/64	6.257,00 m ²	
872/10	571,00 m ²	
872/11	5.046,00 m ²	
872/12	90,00 m ²	teilweise
872/6	5.849,00 m ²	
872/7	5.065,00 m ²	
872/8	4.880,00 m ²	
872/9	1.119,00 m ²	
872/12	423,00 m ²	
	52.811,00 m²	

5. Allgemeine Planungsziele der 1. Änderung

Die hier vorliegende Änderungsplanung umfasst einen für ein Gewerbegebiet bereits planungsrechtlich gesicherten Bereich. Die Änderung einzelner verbindlichen Festsetzungen ist dem städtebaulichen Erscheinungsbild und der Anpassung an die örtlichen Grundstücksverhältnisse geschuldet. Das Erfordernis einer standörtlichen Alternativprüfung entfällt damit.

Mit der Änderungsplanung werden die folgenden allgemeinen Planungsziele berücksichtigt:

- Anpassung an die heutigen Grundstücksverhältnisse
- Konkretisierung der bereits umgesetzten Löschwasserbereitstellung und damit Wegfall der oberirdischen Regenrückhaltung

Umweltbelange

Die wesentlichen umweltrelevanten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten, so ergeben sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.



Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Durch die vorliegende Planung entsteht keine zusätzlichen Nutzungen im Sinne der Eingriffsregelung.

6. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) (BauGB).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ((Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 02. Juli 2024, (GVBl. S. 298)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl.S. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)



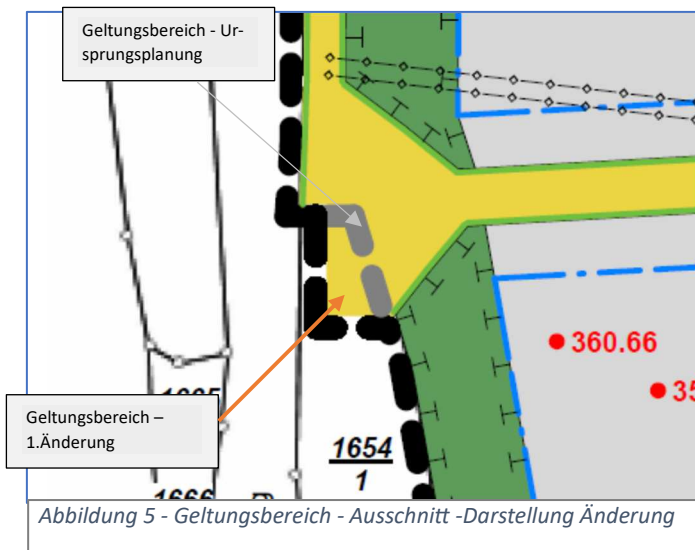
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205) und Thüringer Verordnung über die Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 5. August 2024 (GVBl. 525)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Thüringer Stadt – u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)

7. Planinhalte der 1. Änderung

Rechtsverbindliche Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt. Alle Grundstücke werden durch die Erschließungsstraße „Untere Röde“ erschlossen.

Die Anpassung des Geltungsbereiches erfolgt durch die unterschiedliche Darstellung des Geltungsbereiches in Grau und Schwarz. Dabei stellt der graue Geltungsbereich die Ursprungsplanung dar. Der



Schwarze Geltungsbereich den Geltungsbereich der zukünftigen Satzung der 1.Änderung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Ursprungsbebauungsplan im Änderungsbereich wie folgt ersetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untere

Röde-Teil II“ bleiben vollumfänglich, mit folgenden Änderungen bestehen:

	Ursprungsplanung	1.Änderung
Art und Maß der baulichen Nutzung nach 9 (1) BauGB	Gewerbegebiet	
		Der Wortlaut des § 8 BauNVO mit Ergänzungen wurde aus Gründen der Normenklarheit als Text in die Satzung übernommen werden.
Verkehrsfläche Planstraße B und Wendehammer	Vorhanden	Wurde in der Lage und Gestalt an die baulich umgesetzte Erschließungsanlage angepasst.



Fläche für Versorgungsanlagen	Schmutzwasserpumpe / Elektro / Gas / Regenrückhaltung/ Feuerlöschzisterne	Die Feuerlöschzisterne wurde an dem Wendehammer errichtet. Die anderen Versorgungsanlagen entfallen und werden zur Grünfläche; Die Feuerwehrzufahrt bleibt erhalten.
Wasserfläche	Zulauf Regenrückhaltung	Entfällt
Werbeanlagen		Werbeanlagen sind so zu errichten, dass diese nicht auf den Verkehr der B 285 ausgerichtet sind.
Grünordnung		Ergänzung von Hinweisen aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.
Feuerlöschbedarf	Regenrückhaltung	Der Löschwasserbedarf wurde über eine Zisterne geregelt. (siehe Oben). Alle mit dem Wegfall der Regenrückhaltung stehenden Festsetzungen wurden gestrichen.

Zum offenen Landschaftsraum hin wird der Bereich der Versorgungsanlagen als Grünflächen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sind wie folgt zu erläutern:

Im gesamten Planbereich ist das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Änderungen des Baufeldes auf Grund der Grundstücksanpassung (katastermäßiger Bestand) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Festsetzung des Baufeldes wurde darauf geachtet, die vorhandenen Abstände die in der Ursprungsplanung zu Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen vorhanden waren aufzunehmen und annähernd anzupassen.

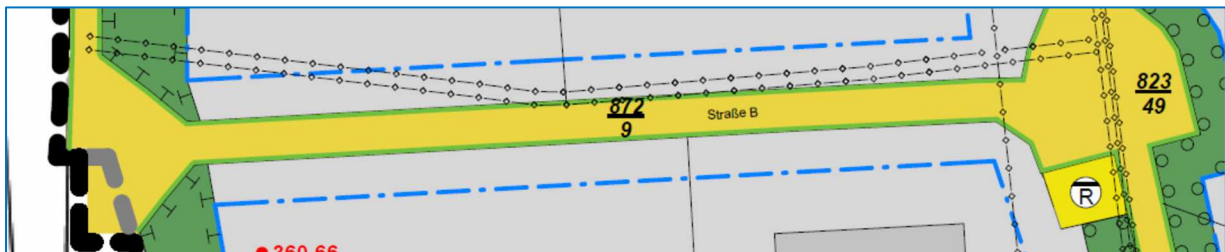


Abbildung 6- Ausschnitt B-Plan 1.Änderung -Lageänderung Erschließungsstraße



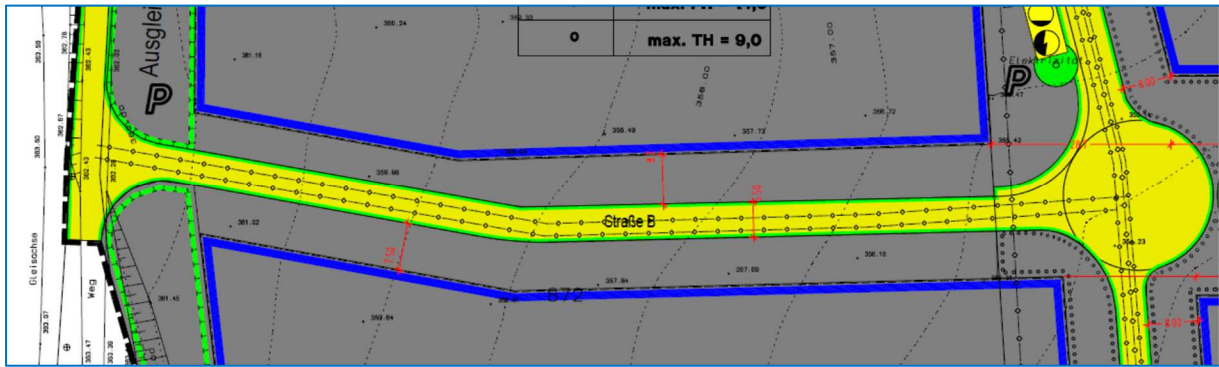


Abbildung 7 - Ausschnitt B-Plan - Ursprungsplanung - geplante Lage der Erschließungsstraße

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine Grundstückszufahrt neu angeordnet. Die damit entfallene Grünfläche wird an der nördlichen Grundstücksgrenze des betroffenen Grundstückes flächenmäßig ausgeglichen.

Gemäß Festsetzungen der Ursprungsplanung „B2“ (Planzeichnung) dürfen Flächen zur Anordnung von Zufahrten durchbrochen werden.

Die in der Ursprungsplanung vorgesehene oberirdische Regenrückhaltung zu Feuerlöschzwecken entfällt. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgten notwendige Abstimmungen mit den an der Erschließung betroffenen Behörden zur Planung und Errichtung der Löschwasserzisterne im Bereich des Wendehammers. Die Kennzeichnung erfolgte in der Planzeichnung.

„[...] Die Löschwasserversorgung ist über die bereits vorhandene Löschwasserzisterne im Bereich des Wendehammers sowie über Hydranten im öffentlichen Verkehrsraum gegeben. Die Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche an der Löschwasserzisterne ist ständig frei zu halten. [...]“²

Der in der Planung vorgesehene Wirtschaftsweg ist wassergebunden, sowie in der Ursprungsplanung angegeben, auszuführen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden keine neuen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in die 1.Änderung aufgenommen.

Hinweise

Unter Hinweise wird auf der Planzeichnung auf verschiedene zu beachtende Forderungen und Hinweise der örtlichen Gegebenheiten verwiesen.

Es handelt sich dabei um:

- Hinweise bei archäologischen Funden
- Hinweise bei Auffälligen Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
- Hinweise zu Erdaufschlüssen

² Stellungnahme LRA WAK vom 25.11.2025



Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

8. Flächenbilanz

Bezeichnung	Bestand Satzung	1.Änderung Bebauungsplan
	Fläche	Fläche
Geltungsbereich ca.	54.000,00 m ²	52.811,12 m ²
geplante Gewerbefläche (GRZ 0,8)	29.650,00 m ²	28.436,57 m ²
Verkehrsfläche + Gehwege	2.580,00 m ²	2.698,92 m ²
Private Grünflächen	9.370,00 m ²	8.520,63 m ²
vorh. Feldweg Zufahrt RÜB	500,00 m ²	500,00 m ²
festgesetzte Ausgleichsfläche	11.410,00 m ²	12.655,00 m ²
	53.510,00 m ²	52.811,12 m ²

In Folge der geringeren Differenz zur Flächeninanspruchnahme und der Wegfall der Versorgungsflächen zu Gunsten von Grünflächen entsteht keine zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen zu den vorhandenen Grünfläche bleiben unverändert. Es ergibt sich eine zusätzliche Fläche, die als Grünfläche festgesetzt wird.

Der Ausbau der Feuerwehrezufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr über den bestehenden Feldweg. Diese Zufahrt ist in ungebundener Gesteinsbauweise mit ortstypischen Materialien zu befestigen.

Der Ausbau des Wirtschaftsweges/ Feuerwehrezufahrt erfolgt, wie in der Ursprungsplanung vorgesehen, als wassergebundene Decke.

Planung:

Nutzungs- / Biototyp	Verrechn.- index	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- / Biototyp		Biototyp	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
Eingrünung Erschließungszone I Gehölze und Solitäräume entlang der Straße	0,7		730		511
Eingrünung Hecken und Feldgehölze (Übergang in die offene Landschaft einschl. Anlage eines natürlichen Bachlau- fes und Regenrückhaltebe- ckens)	0,8		10.680 (7.400) (3.280)		8.544
Summe / Übertrag			11.410	6.446	9.055
Biotopwertdifferenz					+ 2.609

$$3280 \cdot 0,8 = 2624$$

Abbildung 8 - Auszug aus der Begründung zur Ursprungsplanung - Bilanzierung nach "Bielefelder Modell" für kleine Eingriffe

Mit der Errichtung der Löschwasserzisterne zum Zeitpunkt der Erschließung des Gewerbegebietes wird davon ausgegangen, dass die für die Erschließung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Erschließung betrachtet wurden.

Geht man von den zum damaligen Zeitpunkt errechneten Biotopwerten von 2624 aus heißt das zum heutigen Zeitpunkt, eine erforderlichen Pflanzung von 7 Obstbäumen (400 Punkte/ Baum).

Zur Ertüchtigung einer vorhandenen Streuobstwiese werden die errechneten 7 Obstbäume auf der Streuobstwiese durch die Gemeinde gepflanzt.

Die Planzeichnung wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

„Für den Wegfall der offenen Regenrückhaltung/ Feuerlöschbedarf sind 7 Obstbäume, zur Ergänzung der Streuobstwiese, in der Gemarkung Unteralba, Flur 2, Flurstück 209/2 durch die Gemeinde zu pflanzen.“

Die Planzeichnung wurde um folgende Festsetzungen und Hinweise nach Vorgaben der UNB ergänzt:

„[...]Mit dem Fortschritt der einzelnen Bebauungen hat auch die Fortschreibung der Kompensationsverpflichtung in gleicher Weise zu erfolgen. Nach dem Baubeginn ist die Kompensationsverpflichtung mit der folgenden Pflanzperiode umzusetzen.“

Lt. dem elektronischen Fachinformationssystem (FIS) Naturschutz sind gesetzlich geschützte Biotope sowie Tierartenfundpunkte auf den Flurstücken nicht kartiert, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.



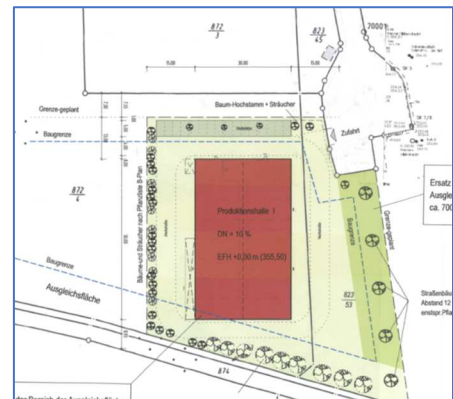
Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. [...]“³

Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Gehölze zu pflanzen.

Folgende Gehölze und Festsetzungen wurden gestrichen:

- Forsythia intermedia Lynwood,
- Spiraea in Sorten – teilweise aus Asien,
- Syringa in Sorten, Weigela
- florida, Viburnum in Sorten.
- „Der Anteil an Koniferen sollten 5 - 10 % der Gehölze nicht übersteigen.“

Im Bereich des Flurstückes 875/4 erfolgte eine Überbauung der Grünfläche, wie im Ausschnitt dargestellt. Der Überbauung liegt eine Baugenehmigung mit Abweichung zu Grunde. Eine Anpassung der Planzeichnung erfolgte auf Grund der Baugenehmigung nicht. Die Festsetzungen bleiben bestehen.



9. Erschließung

Die geplante Anpassung der Verkehrsfläche hat grundsätzlich keine Auswirkung auf die wasserwirtschaftlichen Anlagen des WVS. Die Änderungsplanung entspricht in der Ausführung den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Die öffentliche Entwässerungseinrichtung ist ca. 40 m aus östlicher Richtung auf dem Flurstück 872/9 vorverlegt. Vor den Grundstücken Flurstücke 872/8 sowie 872/7 befindet sich derzeit keine öffentliche Entwässerungsanlage. Diese ist im Zuge einer möglichen Bebauung mit dem WVS abzustimmen und die Kosten zur Umsetzung sind entsprechend durch die Bauherren zu tragen.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
 Michaelisstraße 23
 36433 Bad Salzungen
 Tel.: 03695/6929-15

Bad Salzungen, 16.01.2026

³ Stellungnahme LRA WAK

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
 Michaelisstraße 23,
 36433 Bad Salzungen



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan

Untere Röde II- Dermbach

Auftraggeber :

Gemeinde Dermbach

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung

98544 Zella-Mehlis

Rathausstraße 8

 03682 / 89610

 03682 / 896161

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

BEGRÜNDUNG

B - Plan „GE Untere Röde II“ - Dermbach

Genehmigungsplan: 11/01

Inhalt	Seite
I. Bebauungsplan	4
0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	7
4.2 Bodenschutzklausel	7
4.3 Naturräumliche Verhältnisse	7
4.4 Schutzgebiete	7
4.5 Vorhandene Bebauung	8
4.6 Verkehr	8
4.7 Nutzungsbeschränkungen	8
4.7.1 Altlastverdachtsflächen	8
4.8 Immissionen, Emissionen	8
4.9 Grund und Boden	8
4.10 Denkmalschutz	8
4.11 Geologie	8
4.12 Nachrichtliche Übernahme	8
5. Planinhalt	9
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	9
5.1.1 Nutzungskonzept	9
5.1.2 Bebauung	9
5.1.3 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung	9
5.2 Verkehr	10
5.3 Technische Infrastruktur	10

II.	Grünordnung	12
1.	Beschreibung des Plangebietes	12
2.	Bestandsaufnahme	13
2.1	Boden	13
2.2	Klima	13
2.3	Wasser	13
2.4	Flora	14
2.5	Fauna	14
2.6	Landschaft	15
3.	Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen	16
3.1	Private Grundstücke	16
3.2	Öffentliche Grünflächen	17
3.3	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	17
3.4	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.5	Pflanzgebot	18
4.	Flächenbilanz	20
4.1	Flächenbilanz - Gewerbegebiet	20
4.2	Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
4.3	Auswirkung der Ausgleichsmaßnahmen auf Natur und Landschaft	22
4.4.	Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen	23
5.	Zuordnungsfestsetzung	24
6.	Prüfung UVP – Erfordernis	25
7.	Anlage	
-	Plangebiet	32
-	Städtebauliches Grundkonzept	33
-	Grünordnung	34
-	Räumliche Darstellung	35

I. Bebauungsplan

0. Gesetzliche Grundlagen

1. *Raumordnungsgesetz (ROG)* in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102).
 2. *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141).
 3. *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), 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)* vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
 6. *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes.
 7. *Thüringer Wassergesetz (ThürWG)* vom 04.02.1999 (GVBl. S. 114)
 8. *Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)* vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298)
 9. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
 10. *Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)* vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)
- Nachträgliche UVP- Überprüfung
11. *Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie*
BGBl. Teil I Nr. 40 / 02. August 2001

1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung der im Außenbereich der Kommune Dermbach befindlichen Erweiterungsfläche zu sichern.

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich unmittelbar (linear) an das bereits realisierte GE des I. BA an. Die Erweiterung erfolgt in südlicher Richtung.

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits ausgelastet. Der Bedarf gründet sich auf den Erweiterungswunsch bestehender Betriebe sowie Aussiedlungsbedarf aus dem Technologie- und Gründerzentrum Dermbach (TGZ), das sich im I. BA befindet.

Folgende Zielvorstellungen gibt es für die Überplanung :

- Ergänzung des vorhandenen Gewerbebestandes durch Anschluss an das bestehende Straßennetz.
- Verträgliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild.
- Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des gemarkungsübergreifenden Bebauungsplanes umfasst gesamt ca. 5,4 ha.

Das Plangebiet liegt in folgenden Fluren :

Gemarkung Dermbach:

Flur 6

Flurstücke

872; 823/27; 874

teilweise berührte Flurstücke

1654; 823 d

Gemarkung Glattbach

Flur 2

teilweise berührte Flurstücke

47

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Regionale Siedlungsstruktur

Im **Unterzentrum Dermbach** soll ein Schwerpunkt der künftigen Entwicklung im Bereich Fremdenverkehr liegen.

Diesen Belangen soll gegenüber anderen Nutzungsinteressen besondere Bedeutung beigemessen werden.

Im gewerblichen Bereich soll eine Zunahme der Arbeitsplätze bei räumlicher und funktionaler Trennung vom Fremdenverkehr und bei der Berücksichtigung ökologischer und landschaftsrelevanter Belange angestrebt werden.

Zur Sicherung und Verbesserung der Standortbedingungen sollen vorhandene Verkehrsstraßen genutzt und bedarfsgerecht in verträglichem Umfang ausgebaut werden.

Regionale Verbindungsachse Suhl/Zella-Mehlis – Schmalkalden – Dermbach – Geisa – Hünfeld (Land Hessen)

Regionale Verbindungsachse Vacha – Dermbach – Kaltennordheim/Kaltensundheim – Fladungen (Land Bayern)

Regionale Verbindungsachse Meiningen – Kaltennordheim/Kaltensundheim – Dermbach

Dermbach hat eine besondere Bedeutung für den Verflechtungsbereich sowie Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben im Teilraum des Biosphärenreservates „Rhön“, da alle zentralen Orte höherer Ordnung außerhalb des Biosphärenreservates liegen.

Unterzentren im Biosphärenreservat „Rhön“ sollen als Kerne der lokalen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen und als Standorte von Gewerbe auch wirtschaftliche und Arbeitsplatzfunktionen für die übrigen Orte unter Beachtung der landschaftlichen Standortbedingungen haben.

Mit dem Unterzentrum Dermbach sind die Gemeinden Andenhausen, Brunnhardtshausen, Empfertshausen, Neidhardtshausen, Urnshausen, Wiesenthal und Zella verflochten. Im Nahbereich Dermbach leben 7398 Menschen.

Fachliche Ziele

Wirtschaft

Dermbach soll als Innovationsstandort der regionalen Wirtschaftsstruktur entwickelt werden. Die TGF– Technologie- und Gründer-Fördergesellschaft Schmalkalden/Dermbach soll, neben anderen, einen wichtigen Beitrag zur Existenzgründung und –sicherung, vor allem von kleinen und mittleren Betrieben spezifischer Branchen, leisten.

Natur und Landschaft

Der möglicherweise erforderliche Ausbau der Straße Dermbach - Bremen zu einer überregionalen Verbindung Südthüringen - Nordhessen soll ermöglicht werden.

Die besondere Bedeutung des bestehenden Biosphärenreservates Rhön für den landes-, bundes- und europaweiten Freiraumverbund soll beachtet werden.

Fremdenverkehr und Erholung

Dermbach soll seiner Bedeutung als regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort im potentiellen Fremdenverkehrsgebiet gerecht werden.

Verkehr und Telekommunikation

Die B 285 Dermbach - Kaltensundheim soll als regionale Straßenverbindung im Hauptnetz (Kategorie III) durch einen funktionsgerechten Ausbau für den Güter- und Schwerlastverkehr geeignet sein und der Bündelung regionaler Verkehrsströme dienen.

Dazu gehören auch mehrere Ortsumgehungen, unter anderem für Dermbach.

Die L 1026 Wernshausen - Dermbach - Geisa - (Rasdorf) soll ebenfalls einen funktionsgerechten Ausbau für den Güter- und Schwerlastverkehr erhalten und der Bündelung regionaler Verkehrsströme dienen.

Eine Ortsumgehung im Bereich Dermbach befindet sich hier in der Prüfung.

Die B 285 soll im Bereich Dorndorf - Dermbach als regionale Straßenverbindung im Ergänzungsnetz (Kategorie IV) erhalten und so ausgebaut werden, dass sie der regionalen Verbindungsfunktion von Mittelzentren untereinander, der Anbindung von Unterzentren an zentrale Orte höherer Stufe und an Straßenverbindungen höherer Stufe entsprechen sowie der regionalen Anbindung von Fremdenverkehrsräumen dienen.

Technische Infrastruktur und technischer Umweltschutz

Dermbach muss bis zum 31.12.2005 über eine zentrale Kläranlage mit 1. und 2. Reinigungsstufe verfügen.

Bevölkerung und Siedlung

Die Industriebrache des Rhönglaswerkes Dermbach soll als Industriegebiet und allgemeines Gewerbegebiet nachgenutzt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Zurzeit liegt kein Flächennutzungsplan vor. Die nachhaltige Siedlungsentwicklung des Unterzentrums erfordert die Erstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP). Für das Jahr 2002 ist die Erarbeitung des FNP vorgesehen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der Gemeinde Dermbach. Es schließt sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an.

Das zu überplanende Gelände liegt auf einem Höhengniveau zwischen 347 m und 362 m über HN.

4.2 Bodenschutzklausel

Der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, zum sparsamen Umgang mit den Naturressourcen wird wie folgt Rechnung getragen :

- Das Plangebiet wird nur auf das unbedingt erforderliche Maß entwickelt.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die Überbaubarkeit und Höhenentwicklung.
- Die Versiegelung wird auf ein Minimum begrenzt.

4.3 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat Rhön.

Die Befreiung ist bereits bei der Oberen Naturschutzbehörde beantragt.

Die obere Naturschutzbehörde leitet umgehend ein Verfahren zur Herausnahme des Plan-

gebietes aus dem betroffenen LSG ein. Die Herausnahme wurde bereits mit Schreiben der oberen Naturschutzbehörde vom 20.04.1998 in Aussicht gestellt.

4.5 Vorhandene Bebauung

Im Plangebiet befindet sich kein Gebäude.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gewerbesammelstraße des 1. BA verkehrsmäßig erschlossen. Diese mündet auf die L1026.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Nutzungsbeschränkungen.

Laut Stellungnahme des Bergamtes sind Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus dem untertägig umgegangenen Kalisalzabbau des stillgelegten Bergwerkes Merkers nicht nachweisbar und auch nicht zu erwarten.

4.7.1 Altlastverdachtsflächen

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

4.8 Immissionen, Emissionen

Schallschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von schutzwürdiger Wohnbebauung.

Gemäß der Vorabfrage liegt eine Fax-Bestätigung der Unteren Immissionschutzbehörde vom 23.01.1998 vor, dass bei Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben **kein** Schallschutzgutachten erforderlich ist.

Mit der Einstufung des Plangebietes als „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO wird die Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

4.9. Grund und Boden

Die Neuordnung des Plangebietes erfordert eine Baulandumlegung bzw. Neuordnung.

Das Gelände ist bis auf das Flurstück 823 d im Eigentum der Kommune. Es soll gemeinsam mit der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) erschlossen und verkauft werden.

4.10 Denkmalschutz

Das Gebiet liegt in keinem Denkmalschutzbereich.

Zufallsfunde müssen nach § 16 ThDSchG gemeldet werden.

4.11 Geologie

Entsprechend der Stellungnahme der Landesanstalt für Geologie wird im oberen Anschnitt eine fossile Rutschmasse vermutet. Generell muss der Baugrund nach DIN 4020 erkundet werden. **Versickerungen** werden in Anbetracht der Hanglage und der eventuell gegebenen Rutschproblematik, der Wasserempfindlichkeit der anstehenden Gesteine und deren geringer Wasseraufnahmefähigkeit **nicht empfohlen**.

4.12 Nachrichtliche Übernahme

Folgende Inhalte wurden nachrichtlich übernommen :

- Trinkwasserleitung TW DN 150.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus :

- Entwicklung eines *Gewerbegebietes (GE)* im Anschluss an bestehende Strukturen.
Schwerpunkte bilden :
 - die effektive Verkehrserschließung mit geringem Aufwand und der Möglichkeit einer Havariezufahrt
 - Zur Wahrung des Landschaftsbildes wird nur offene Bebauung (bis 50 m Gebäudelänge) zugelassen.
- Einordnung in den Landschaftsraum ohne gravierende Beeinträchtigung
- Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes gemäß § 1a BauGB
- Realisierung der Regenrückhaltung in Kombination mit der Sicherung des Feuerlöschbedarfes.

5.1.1 Nutzungskonzept

Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB sowie § 8 BauNVO

- Im Geltungsbereich dieses B - Planes wird „*Gewerbegebietes (GE)*“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl kann bis 0,8 ausgeschöpft werden. Eine Einschränkung ist, nicht Planungswille, da eine effektive Nutzung der Gewerbeflächen erfolgen soll.

5.1.2 Bebauung

Es wird bewusst auf Festsetzung mit zu großer Regelungsdichte verzichtet, um Spielräume der Gewerbenutzung zu lassen.

Wichtiger erscheint die Festlegung zu Blendfreiheit der Dachhaut, um die Fernwirkung des Gebietes im sensiblen Landschaftsraum nicht zu beeinträchtigen.

5.1.3 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise soll verhindert werden, dass Gebäudelängen über 50,00 m das Landschaftsbild am Ortseingang stören.

Traufhöhe

Die Definition der Traufhöhe entspricht der Definition der Wandhöhe nach ThürBO.

Bergseite ist die *höhere* Seite des Geländes und liegt der Talseite, der *niedrigeren* Seite gegenüber.

5.2 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die zu verlängernde Gewerbeindustriestraße (Anschluss Wendeplatz)

Straße A und *B* werden mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m ausgebildet, wobei *Straße A* mit einem 1,5 m breiten einseitigen Gehweg zu versehen ist. Mit der Veränderung der Querschnittsbreite der *Straße B* gegenüber dem Vorentwurf soll die Möglichkeit für eine spätere 2. Zufahrt aus Richtung Westen eingeräumt werden.

Bei der *Nebenerschließung C* wird ebenfalls auf einen Gehweg verzichtet.

Die Feuerwehr- / Servicezufahrt zum Regenrückhalte- / Feuerlöschbecken wird als *Wirtschaftsweg* mit 3,0 m Breite ausgebildet.

5.3 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt vom bestehenden Netz aus. Es wird ein Trafostandort im zentralen Bereich vorgesehen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bis zur Realisierung der zentralen Anlage der Gemeinde Dermbach durch Anschluss an die bestehende Kläranlage des 1. BA.

Hierfür ist das Schmutzwasser einer Sammelstation zuzuführen und über eine Pumpleitung in das vorhandene Netz zu transportieren.

Regenwasser

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes, Regenwasser ist unmittelbar am Standort zu versickern bzw. über einen künstlichen Bachlauf dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Das Becken ist durch eine Wasserstandsregelung (Mönch) so auszubilden, dass die Löschwassermenge immer zur Verfügung steht.

Da im oberen Abschnitt des Geländes fossile Rutschmassen vermutet werden ist vor beabsichtigter Versickerung wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

Die Gestaltung des Beckens muss so erfolgen, dass Überflutungsflächen vorgesehen werden, die den Berechnungsregen aufnehmen können.

Trinkwasser

Die vorhandene TW DN 150 muss in die öffentlichen Flächen verlegt werden.

Sie dient gleichzeitig als TW – Erschließung für das Plangebiet.

Die Löschwasserversorgung wird mit 3.200 l/min gefordert. Die Absicherung erfolgt über die Zisterne (siehe Punkt Regenwasser).

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Gewerbegebietes kann durch Fortführung der ND-Gasversorgungsleitung DN 100 PE, PN 1 erfolgen.

GRÜNORDNUNG

II. Grünordnung

Die Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die durch die Nutzungsänderungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren bzw. zu kompensieren. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind lt. ThürNatG § 5 als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Rechtsgrundlagen für den Grünordnungsplan bilden:

Bau GB	1987 §§ 1, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 22, 25, § 135
Bau NVO	1987 §§ 17 und 19
BNatSchG	1987
ThürNatG	1999

Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nach Forderung der UNB im LRA des Wartburgkreises Bad Salzungen im Schreiben vom 06.02.1998 für kleinere Eingriffe nach dem „Bielefelder Modell“ beziehend auf den Thüringer Leitfaden.

Das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von 5,351 ha.

1. Beschreibung des Plangebietes

Die Stadt Dermbach liegt im Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“. Durch Dermbach fließt die Felda.

Dermbach ist ein typischer Ort der Rhön. Er gehört zum Wartburgkreis und liegt an der B 285 Richtung Eisenach bzw. Fulda.

Das geplante Gewerbegebiet liegt unterhalb der B 285 am Ortsanfang Dermbach von Kaltennordheim kommend.

Zwischen der B 285 und dem Gewerbegebiet befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, so dass eine direkte Zufahrt von der B 285 nicht möglich ist.

Das geplante Gewerbegebiet stellt die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen dar. In Verlängerung der Erschließungsstraße ist das Gewerbegebiet zu erreichen.

Für die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen liegen schon Anträge von Betrieben aus dem bestehenden Gewerbegebiet vor, die sich vergrößern und ihre Kapazitäten erweitern möchten.

Die Fläche im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Sie hat ein Gefälle von West nach Ost. Die Fläche ist vollkommen ausgeräumt. Es erfolgte eine landwirtschaftliche Nutzung direkt bis zum bestehenden Gewerbegebiet bzw. Feldweg.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Boden

Die Landschaftsform der Rhön ist durch vulkanische Tätigkeiten im Tertiär und durch nachfolgende Abtragungsprozesse bestimmt. Die ältesten Gesteine bilden den Sockel des Rhöngebirges. Es sind triassische Meeresablagerungen des Buntsandsteines, des Muschelkalkes und des Keupers.

Das geologische Ausgangsgestein ist neben Relief und Klima die wichtigste Ausgangsgröße für die Bildung der verschiedenen Bodentypen.

Im Bereich des Planungsgebietes stehen Gesteine des Mittleren und Oberen Buntsandsteines an.

Die ebenen Flächen bzw. Tallagen sind dem landwirtschaftlichen Anbau vorbehalten.

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes unterlag bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die maschinelle Bearbeitung der Flächen mittels schweren Geräten verschlechterten die Bodeneigenschaften. Das Porenvolumen verringert sich und das gesamte Bodengefüge wurde beeinträchtigt.

Bei Beachtung der „guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft“ (§ 17 BBodSchG, s. u.) werden die natürlichen Funktionen des Bodens in einem tolerierbaren Maß verändert.

Der Verlust dieser Ackerfläche stellt somit keinen hochwertigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

2.2 Klima

Das Klima der Rhön wird bestimmt durch die Meereshöhe, die geographische Breite und die Lage im klimatischen Umfeld. Die Rhön ist Teil der gemäßigten Klimazone.

Mit dem Begriff Rhön wird raues und unwirtschaftliches Klima verbunden. Dies trifft besonders auf die waldfreien Plateaulagen der Hohen Rhön zu, die durch relativ hohe Niederschläge und geringe Temperaturen gekennzeichnet sind.

Hingegen die thüringische Rhön, die im Regenschatten des Hauptkammes liegt, ist niederschlagsarm und wärmebegünstigt.

Um Dermbach wurde eine mittlere Jahrestemperatur von 6-7 °C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 700-750 mm gemessen. Die Vegetationsperiode beträgt 190-200 Tage.

Im Herbst und Winter sind Inversionswetterlagen häufig, die in den Tälern und Becken zu Nebelbildungen führen. Aufgrund der geringen Besiedlungsdichte in der Rhön, insbesondere durch das Fehlen größerer städtischer Belastungsräume ist das Bioklima der Region verhältnismäßig gering beeinträchtigt.

2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst sowohl die oberirdischen Gewässer als auch das Grundwasser. Die nachhaltige Sicherung unbeeinträchtigter und funktionsfähiger Wasserkreisläufe erfordert den Schutz aller Gewässer.

Die Rhön verfügt über mehrere ergiebige Grundwasservorkommen. Gute Grundwasserspeicherfähigkeit besitzt aufgrund seines porösen Aufbaues der Mittlere Muschelkalk. In Buntsandstein ist die Wasserführung unterschiedlich. Er besitzt nur eine geringe Speicherfähigkeit, dagegen sind hier viele niederschlagsabhängige Quellen vorhanden.

Die Rhön wird durch zahlreiche Fließgewässer nach allen Himmelsrichtungen entwässert. Die Rhön stellt eine wichtige Wasserscheide dar. In die Werra entwässert die Felda. Die Felda verläuft unterhalb des Gewerbegebietes. Ihre Ufer sind naturnah mit Erlen und Weiden eingegrünt. Im Uferbereich nisten die Vogelarten der typischen Bachniederungen. Durch das natürliche Gefälle der Ackerfläche ist ein artenreiches Feuchtbiotop an der Felda entstanden. Dieses Feuchtbiotop liegt außerhalb der geplanten Gewerbefläche und wird daher in seiner Funktion nicht beeinträchtigt. Zwischen Feuchtbiotop und geplanter Gewerbefläche bleibt die landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Das Gebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

2.4 Flora

Die thüringische Rhön besteht größtenteils aus Waldgebieten, großflächigen Wiesen, Weiden und Äckern.

Der Ort Dermbach liegt im Felda. Durch den jahrhundertlangen Eingriff der Menschen wurden die Buchenwälder in die unwegsamen Berghänge verdrängt. Die Talgebiete wurden zu Wiesen, Weiden und Äckern entwickelt und genutzt. Die großflächigen Wiesen und Weiden sind für die Rhön besonders charakteristisch. Wie in kaum einem anderen Mittelgebirge prägt das Grünland das Bild der Landschaft.

Moore sind in der Rhön als bundesweit bedeutsame Lebensräume erhalten. Hier sind das Schwarze Moor und das Rote Moor zu erwähnen.

Neben verschiedenen Ausgangsgesteinen prägt das unterschiedliche Klima, insbesondere Regen- und Regenschattenseite die Flora des Biosphärenreservates. Insgesamt wurden 106 Pflanzenarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland in der Rhön nachgewiesen.

Die geplanten Gewerbeflächen entstehen ausschließlich auf einer Ackerfläche ohne natürliche Bepflanzung wie Hecken und Ackerraine.

Im südwestlichen Bereich am Rand der ausgewiesenen Grünfläche zwischen Feldweg und Weg entlang der Bahnschienen steht eine Baumgruppe vorwiegend aus Kastanien. Diese Baumgruppe ist ein dominantes Landschaftselement und wird in die Planung integriert. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen ist die Baumgruppe während der Bautätigkeit vor Einschüttungen und Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich zu schützen.

2.5 Fauna

Die Rhön ist Lebensraum mehrerer in ganz Mitteleuropa bedrohter Tierarten. Hierzu zählen die Säugetiere, Vögel, Fische, Insekten, Reptilien und Amphibien.

Die häufigsten vorkommenden Säugetiere sind Reh, Fuchs, Wildschwein, Marder und diverse Kleinsäuger. Unter den Kleinsäugetieren sind dies die Haselmaus, Sumpfspitzmaus und die Wasserspitzmaus. Auch Fledermausarten sind noch verhältnismäßig gut vertreten.

Die Vogelwelt der Rhön ist Vertreter mehrerer Ökosysteme. In den Waldgebieten sind Hohltauben, Spechte und zahlreiche Greifvögel wie Rauhußkauz, Uhu, Rotmilan und Sperber vertreten. Am natürlichen Fließgewässer ist die Wasserramsel und der Eisvogel zu beobachten.

Die offenen Wiesenlandschaften haben eine hohe Bedeutung für den Vogelzug.

In der Rhön ist das Birkhuhn anzutreffen. Es besitzt in Mitteleuropa seinen wichtigsten Lebensraum und gehört europaweit zu den meist bedrohten Vogelarten.

Bei Insekten sind die in der Rhön vorkommenden Tagfalter, Heuschrecken und Libellen die wichtigsten Vertreter.

An Reptilien sind in der Umgebung die Schlingnatter, die Ringelnatter und an wenigen Standorten die Kreuzotter anzutreffen.

Die Vertreter der Amphibien in der Rhön sind die Arten der Erdkröten, Grasfrösche, Berg- und Teichmolch sowie der Feuersalamander.
Durch das Vorkommen dieser bedrohten Tierwelt sind die baulichen Veränderungen genau abzuwägen.

2.6 Landschaft

In Thüringen wurde am 01.10.1990 per Verordnung ein „Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung“ festgesetzt. Diese Verordnung verfolgt die Erhaltung der naturräumlichen Eigenart der Rhön als Schutzzweck. Die Inhalte der Verordnung in Thüringen sind konkret auf das Biosphärenreservat ausgelegt. So sind die Schutzzonen des Biosphärenreservates festgelegt und für die Nutzungen und Eingriffe werden exakte Vorgaben in Form von Geboten und Verboten festgesetzt. Es ist nach § 6 im gesamten Gebiet verboten, Grünland umzubrechen oder aufzuforsten oder Neuaufschlüsse für Gesteinsabbau anzulegen. Die Siedlungen liegen ohne Binnengrenzung im **Landschaftsschutzgebiet**.

Dermbach ist ein Teil der thüringischen Rhön. Die Rhön erstreckt sich über 3 Bundesländer, die Bayerische Rhön, Hessische Rhön und Thüringische Rhön.

Bei der Entwicklung der Kulturlandschaft Rhön spielte die landwirtschaftliche Nutzung eine herausragende Rolle. Die heutige Landschaft der Rhön ist maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

In der Talaue der Felda ist ein Wechsel von Acker und Grünlandfläche anzutreffen. Durch großflächige maschinelle Bewirtschaftung fielen die kleinen Ackerflächen nach Gründung der LPG's (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) weg. Es entstanden auf den wenigen ebenen Flächen Anbaugelände für Getreide und Feldfrüchte. Die hängigen Flächen wurden vorwiegend als Grünland- oder Weideflächen genutzt.

Das Plangebiet hat eine Neigung in Richtung von West nach Ost.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen - Grünordnerische Festsetzungen -

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen wird versucht, die im Zuge der Erschließung und Bebauung veränderten Flächen in einem für die Umwelt relevanten Maß einzuordnen. Besonders im Landschaftsschutzgebiet „Thüringische Rhön“ ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering als möglich ist.

Die landschaftsprägenden Elemente sollten nicht zerstört, sondern in die Planung aufgenommen werden und somit eine umweltgerechte Eingliederung der erforderlichen Baumaßnahmen in die Landschaft gewährleisten.

Um die o. g. Forderungen einzuhalten, wurden die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis Bad Salzungen abgestimmt.

3.1 Private Grundstücke

Auf den privaten Flächen entstehen Anlagen zur gewerblichen Nutzung. Da dort der Versiegelungsgrad 80 % betragen wird, sollten mindestens 20 % der Flächen begrünt werden. Hierbei ist zu beachten, dass landschaftstypische Gehölze gepflanzt werden. Nur in Eingangsbereichen können Ziersträucher Verwendung finden. Der Anteil an Koniferen sollten 5 - 10 % der Gehölze nicht übersteigen.

Zwischen den einzelnen Gewerbeflächen ist ein mindestens 2 m breiter Gehölzstreifen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Parkplätze und Wege sind weitestgehend nicht zu versiegeln. Einer wasserdurchlässigen Befestigung aus Pflaster oder Rasengitterplatten ist einer völligen Versiegelung den Vorzug zu geben.

Bei Anfall von Schadstoffen ist jedoch eine völlige Versiegelung zu gewährleisten, um zu sichern, dass der Boden nicht beeinträchtigt wird. Die Schadstoffe sind über einen entsprechenden Fettabscheider abzuleiten.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen umfassen, das Regenrückhaltebecken einschließlich den naturnahen Bachlauf und die Zufahrt dorthin.

- Das Regenwasser des Gewerbegebietes sowie deren Straßenflächen wird punktuell gesammelt und über einen natürlichen Bachlauf in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet.

Der Bachlauf wird in mäandrierter Form angelegt und mit unterschiedlichen Bachbettbreiten ausgebaut.

Das Regenrückhaltebecken ist an der tiefsten Stelle im süd-östlichen Randbereich eingeordnet. Es ist naturnah mit einer Lehm- bzw. Tonschürze auszubauen. Dieses Becken soll gleichzeitig als Wasserreserve für Löschzwecke genutzt werden.

Daher ist ein Tiefwasserbereich vorzusehen, der zu jeder Jahreszeit Wasser enthält. Die Randbereiche sind als Flachwasserzonen mit unterschiedlichen Tiefen anzulegen.

Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken erfolgt als 3 m breiter ungebundener Weg. Für Feuerlöschfahrzeuge ist keine bituminöse Befestigung der Zufahrt erforderlich.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden laut Forderung der UNB nach dem sogenannten „Bielefelder Modell“ bezugnehmend auf den Thüringer Leitfaden für die Flächen vorgesehen, auf denen der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

- Das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes wird über einen neu anzulegenden Bachlauf in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet. Dieser Bachlauf ist in mäandrierter Form zu gestalten. Durch unterschiedliche Sohlbreiten soll ein naturnahes zeitweise wasserführendes Gewässer entstehen. Dort wird sich im Laufe der Zeit entsprechende Ufervegetation entwickeln und Kleinlebewesen ansiedeln.
Um eine Beschattung des Bachlaufes zu erreichen, werden in den Krümmenbereichen Heister und Bäume in Einzelstellung gepflanzt. Eine völlige Verschattung ist nicht anzustreben, daher werden nur die Bereiche am Bachbett punktuell bepflanzt. Hier finden Vögel ihren Nist- und Lebensraum.
- Das Regenrückhaltebecken wird am natürlichen Tiefpunkt des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Es ist dreiseitig zu bepflanzen und ebenfalls eine geschlossene Pflanzung zu vermeiden. Der Zufahrtsbereich für die Löschfahrzeuge ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.
- Der östliche Randbereich in Richtung Felda ist als Übergang zur offenen Landschaft durch eine geschlossene Pflanzung einzugrünen. Es sind heimische Sträucher-, Heister- und Baumarten in Gruppenpflanzung anzulegen. Die geschlossene Pflanzung endet ca. 20 m vor dem Regenrückhaltebecken.
Der südliche Randbereich in Anschluss an den natürlichen Bachlauf in Richtung Ackerfläche ist ebenfalls mit einer geschlossenen Pflanzung einzugrünen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die geschlossene Pflanzung mindestens 10 m vor dem Bachlauf endet, damit eine Verschattung vermieden wird.
- Der Bereich westlich des Gewerbegebietes im Anschluss an die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn soll nicht als geschlossene Pflanzung entwickelt werden. Hier sind Gruppenpflanzungen geplant. Die vorhandene Baumgruppe am Randbereich, bestehend vorwiegend aus Kastanien, ist in die neue Pflanzung zu integrieren und ihre Dominanz zu erhalten.
- Entlang der geplanten Erschließungsstraße wird rechtsseitig der Straße als Verlängerung der bestehenden Baumreihe eine Reihe Linden bis zum geplanten Kreisverkehr gepflanzt. Die Linden sind in einem Stammumfang von 14-16 cm zu liefern und mit Dreiböcken zu sichern. Der Pflanzabstand ist 12-15 m je Baum. Hierbei sind die erforderlichen Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken zu beachten. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Baumgruppe südwestlich des Gewerbegebietes ist zu erhalten. Sie besteht aus 4 Einzelbäumen vorwiegend Kastanien und stellen durch ihren Habitus ein dominantes Landschaftselement dar. Deshalb sind die Bäume während der Bautätigkeit durch einen Bauzaun vor Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Es ist ein Bauzaun im Abstand von mindestens 2 m um die Baumgruppe zu errichten und erst nach Beendigung der Bauzeit zu entfernen. Hierbei sind die Vorschriften RAS-LG4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten

und einzuhalten. Die Baumgruppe ist auch nach Abschluss der Bauarbeiten auf Dauer zu erhalten.

- Der Ausbau der Feuerwehrezufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt im Anschluss an den geplanten Kreisverkehr über den bestehenden Feldweg. Diese Zufahrt ist in ungebundener Gesteinsbauweise mit ortstypischen Materialien zu befestigen.
- Das anfallende Regenwasser kann über den offenen Graben bzw. über das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Es sollte jedoch ein Großteil auf den Gewerbeflächen versickern.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden zu sichern und entsprechend zu lagern. Die Lagerung muss so erfolgen, dass der Oberboden nach Bauende als Vegetationsschicht wieder genutzt werden kann. Bei einer Lagerung von mehr als 3 Monate während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzusehen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 auszuführen.

3.5 Pflanzgebot

Die Bäume, Heister und Sträucher sind aus heimischen Baumschulen zu beziehen.

Straßenbäume

Qualität - Hochstamm 2 x verpflanzt mit Ballen 14 - 16 cm

<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	-	Winterlinde
-----------------------------------	---	-------------

Bäume und Heister

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	-	Purpur Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gem. Esche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Gem. Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Sträucher

<i>Berberis</i> in Sorten	-	Berberitze
<i>Cornus alba</i>	-	Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Wildbrombeere
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder

Ufergehölze entlang am Bachlauf und Regenrückhaltebecken

Bäume und Heister

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Salix alba</i>	-	Weiß-Weide

Blüten- und Ziersträucher

Berberis in Sorten	-	Berberitze
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Hartriegel
Forsythia intermedia		
'Lynwood'	-	Forsythie
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Philadelphus		
'Schneesturm'	-	Falscher Jasmin
Potentilla in Sorten	-	Fingerstrauch
Spiraea in Sorten	-	Spierstrauch
Syringa in Sorten	-	Flieder
Viburnum in Sorten	-	Schneeball
Weigela florida	-	Weigelia

4. Flächenbilanz

4.1 Flächenbilanz - Gewerbegebiet

Gesamter Geltungsbereich	5,351 ha
Geplante Gewerbeflächen (GRZ 0,80)	2,965 ha
Geplante Verkehrsflächen und Gehweg	0,258 ha
Private Grünflächen	0,937 ha
Vorh. Feldweg - Zufahrt Regenrückhaltebecken	0,050 ha
Ausgleichsmaßnahmen	1,141 ha
Pflanzung einer Baumreihe in Verlängerung der vorh. Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße	0,073 ha
Pflanzung als Übergang zur offenen Landschaft Richtung Felda einschl. Regenrückhaltebecken und geplanter Bachlauf	0,740 ha
Pflanzung in Richtung Bahnschienen und offene Landschaft	0,328 ha

4.2 Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen

Laut Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Wartburgkreises wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanz auf Grundlage des „**Bielefelder Modelles**“ bezugnehmend auf den „**Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen**“ erstellt.

In den folgenden Tabellen wurden die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen flächenhaft bilanziert.

Bilanzierung nach „ Bielefelder Modell “ für kleinere Eingriffe

Bestand:

Nutzungs- / Biototyp	Verrechn.- index	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- / Biototyp		Biototyp	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
Erschließungszone I Ackerland (Versiegelung Gewerbeflä- che und Verkehrsfläche)	0,2	32.230		6.446	
Summe / Übertrag		32.230		6.446	

Planung:

Nutzungs- / Biototyp	Verrechn.- index	Flächenanteil (m²) je Nutzungs- / Biototyp		Biototyp	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
Eingrünung Erschließungszone I Gehölze und Solitärbäume entlang der Straße	0,7		730		511
Eingrünung Hecken und Feldgehölze (Übergang in die offene Landschaft einschl. Anlage eines natürlichen Bachlau- fes und Regenrückhaltebe- ckens)	0,8		10.680 (7.400) (3.280)		8.544
Summe / Übertrag			11.410	6.446	9.055
Biotopwertdifferenz					+ 2.609

4.3 Auswirkung der Ausgleichsmaßnahmen auf Natur und Landschaft

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt auf einer intensiv genutzten Ackerfläche. Da sich bestehende Gewerbetreibende auf diesen Flächen erweitern möchten, besteht ein ökonomischer Zwang, der mit den Erfordernissen und Belastungen von Natur und Landschaft in Einklang gebracht werden sollte.

Da Dermbach Bestandteil der „Thüringischen Rhön“ ist, sollte die Erweiterung der Gewerbeflächen so angeordnet werden, dass der Einfluss auf Natur und Landschaft so gering als möglich ist. Der typische Charakter der Rhön ist durch folgende Maßnahmen zu erhalten.

- ⇒ Durch den Schutz der bestehenden Baumgruppen am süd-westlichen Randbereich wird ein typisches Landschaftselement erhalten und weiter entwickelt.
- ⇒ Mit der Anlage eines natürlichen Bachlaufes bzw. naturnahen Regenrückhaltebeckens wird das gesammelte Regenwasser wieder in den biologischen Kreislauf zurückgeführt. In diesem Bereich entstehen neue ökologische Systeme.
- ⇒ Durch die Pflanzung von ortstypischen Gehölzen wird Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinlebewesen geschaffen. Das ökologische Kleinklima wird positiv beeinflusst

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht nur ein Element in Natur und Landschaft sondern beeinflussen diese auch nachhaltig. Daher sind alle Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer zu pflegen und zu entwickeln. Nur dann können ökologische Systeme neu entwickelt werden und Biotope entstehen.

4.4. KOSTENSCHÄTZUNG der grünordnerischen Maßnahme

Ausgleichsmaßnahmen

A 1 - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Erschließungsstraße
einschl. Fertigstellungspflege 18.200,00 DM

A 2 - Pflanzung als Übergang zur offenen Landschaft
einschließlich Regenrückhaltebecken und Gestaltung Bachlauf 25.700,00 DM

A 3 - Pflanzung in Richtung Bahnschiene
15.500,00 DM
und zur offenen Landschaft

Bausumme Netto	59.400,00 DM
----------------	--------------

Baunebenkosten	4.824,15 DM
----------------	-------------

MWSt. z. Z. 16 % (46.551,73 DM)	10.275,85 DM
---------------------------------	--------------

Bausumme Brutto	74.500,00 DM
für grünordnerische Maßnahmen	

5. Zuordnungsfestsetzung

Zuordnung / Verteilungsmaßstab gemäß § 9 (1a) und §§ 135a (2); 135b 1.

Sammelzuordnung :

Den Bauflächen werden die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentliche Ausgleichsfläche (Gerinne / Regenrückhaltung) innerhalb des Geltungsbereiches voll zugeordnet. Die Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135 b Punkt 1. festgesetzt.

Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Direktzuordnung

Den Bauflächen 1, 2, und 3 werden die Ausgleichsmaßnahmen der einzelnen privaten Ausgleichsflächen direkt zugeordnet.

Die Verteilung der Kosten für diese Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135b Punkt 1. festgesetzt.

Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

6. Prüfung UVP – Erfordernis

Gewerbegebiet Untere Röde –Teil II– Dermbach

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls

Grundlage der Überprüfung bildet die Novelle des UVPG 2001.

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2, auch in Verbindung mit § 3e und § 3f, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1.	Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens	Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,4 ha Bei GRZ = 0,8 und abzüglich der Ausgleichsflächen ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 3,4 ha .
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Die Fläche im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Sie hat ein Gefälle von West nach Ost. Die Fläche ist vollkommen ausgeräumt. Es erfolgte eine landwirtschaftliche Nutzung direkt bis zum bestehenden Gewerbegebiet bzw. Feldweg.
1.3	Abfallerzeugung	Abfallerzeugung ist im Geltungsbereich dieses BP nicht geplant.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Altlastflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es wird GE nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit sind Beschränkungen der gem. Baunutzung vorgegeben.
1.5	Unfallrisiko , insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren gemäß gesetzlichen Bestimmungen.

2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes , insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Die Fläche im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Sie hat ein Gefälle von West nach Ost. Die Fläche ist vollkommen ausgeräumt. Es erfolgte eine landwirtschaftliche Nutzung direkt bis zum bestehenden Gewerbegebiet bzw. Feldweg.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes unterlag bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die maschinelle Bearbeitung der Flächen mittels schweren Geräten verschlechterten die Bodeneigenschaften. Das Porenvolumen verringert sich und das gesamte Bodengefüge wurde beeinträchtigt. Bei Beachtung der „guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft“ (§ 17 BBodSchG, s. u.) werden die natürlichen Funktionen des Bodens in einem tolerierbaren Maß verändert. <i>Der Verlust dieser Ackerfläche stellt somit keinen hochwertigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.</i>
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Besonders im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön " ist darauf zu achten, dass der Eingriff in Natur und Landschaft so gering als möglich ist. Die landschaftsprägenden Elemente sollten nicht zerstört, sondern in die Planung aufgenommen werden und somit eine umweltgerechte Eingliederung der erforderlichen Baumaßnahmen in die Landschaft gewährleisten. Um die o. g. Forderungen einzuhalten, wurden die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen im Grünordnungsplan mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis Bad Salzungen abgestimmt.

2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs.4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete ,	<i>nicht zutreffend</i>
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß §13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<i>nicht zutreffend</i>
2.3.3	Nationalparke gemäß §14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	<i>nicht zutreffen</i>
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Dermbach liegt ohne Binnenabgrenzung im Landschaftsschutzgebiet Thüringische Rhön. Die obere Naturschutzbehörde leitet ein Verfahren zur Herausnahme des Plangebietes aus dem betroffenen LSG ein. Diese Herausnahme wurde bereits mit Schreiben der oberen Naturschutzbehörde vom 20.04.1998 in Aussicht gestellt. Gegen den eingereichten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bestehen seitens der oberen Naturschutzbehörde bei positiven Abschluss o.g. Verfahrens keine Einwände.
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die geplanten Gewerbeflächen entstehen ausschließlich auf einer Ackerfläche ohne natürliche Bepflanzung wie Hecken und Ackerrainen
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	<i>nicht zutreffend</i>
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte , insbesondere zentrale Orte, und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 , Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	<i>nicht zutreffend</i>
2.3.9	amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<i>nicht zutreffend</i>

3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Das geplante Gewerbegebiet liegt unterhalb der B 285 am Ortsanfang Dermbach von Kaltennordheim kommend. Zwischen der B 285 und dem Gewerbegebiet befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn, so dass eine direkte Zufahrt von der B 285 nicht möglich ist. Das geplante Gewerbegebiet stellt die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen dar. In Verlängerung der Erschließungsstraße ist das Gewerbegebiet zu erreichen.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	<i>nicht zutreffend</i>
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen ,	Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes unterlag bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die maschinelle Bearbeitung der Flächen mittels schweren Geräten verschlechterten die Bodeneigenschaften. Das Porenvolumen verringert sich und das gesamte Bodengefüge wurde beeinträchtigt. Bei Beachtung der „guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft“ (§ 17 BBodSchG, s. u.) werden die natürlichen Funktionen des Bodens in einem tolerierbaren Maß verändert. Der Verlust dieser Ackerfläche stellt somit keinen hochwertigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

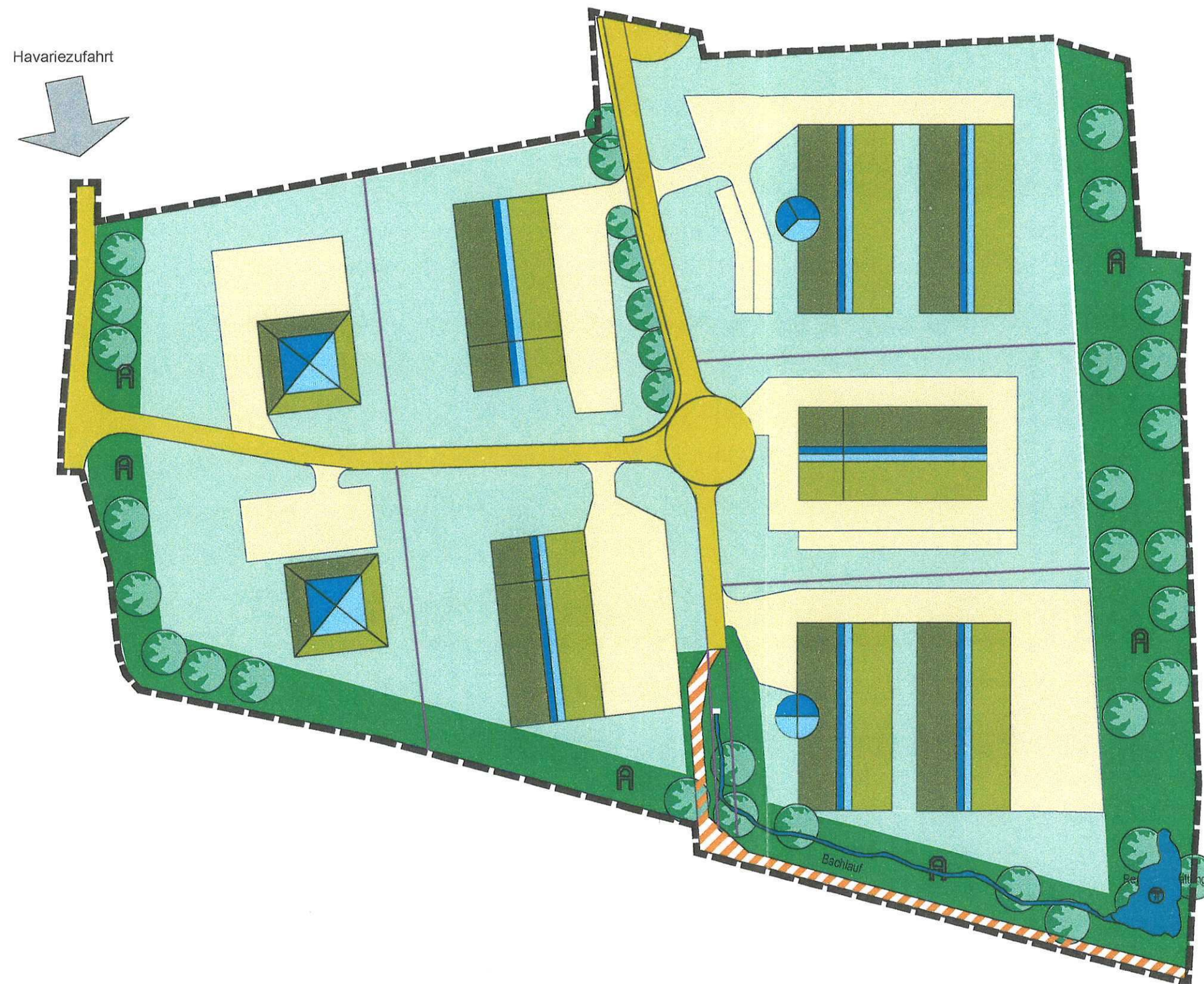
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	<i>gering</i>
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	<i>nicht zutreffend</i>

4.	Ergebnis der Prüfung zum UVP – Erfordernis	Aufgrund der vorhandenen Standortsituation, der Größe der anrechenbaren Grundfläche von 3,4 ha sowie der Tatsache, dass der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan bereits am 11.12.1997 gefasst wurde ist <u>keine</u> UVP erforderlich.
----	---	---

ANLAGEN

Havariezufahrt

Haupterschließung



Legende

-  Strassenverkehrsflächen
-  Wirtschaftsweg
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  grünordnerischer Ausgleich
-  private Grünflächen
-  geplante Bäume
-  geplante Gebäude / Vorschlag
-  Parzellierungsvorschlag

Genehmigungsfassung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Dermbach - Gewerbegebiet (GE) "Untere Röhde" - Teil II

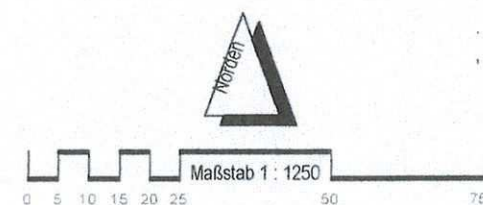
Auftraggeber:
Gemeinde Dermbach

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Eckardt

Grünordnungsplan:
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen Gromelitt
Riemenschneiderstraße 13
98527 Suhl
Tel.: 03681/305825; Fax.: 727603

1. Vorentwurf: 12/99
2. Vorentwurf: 10.04.2000
1. Entwurf: 28.09.2000
Genehmigungsfassung: 22.11.2001

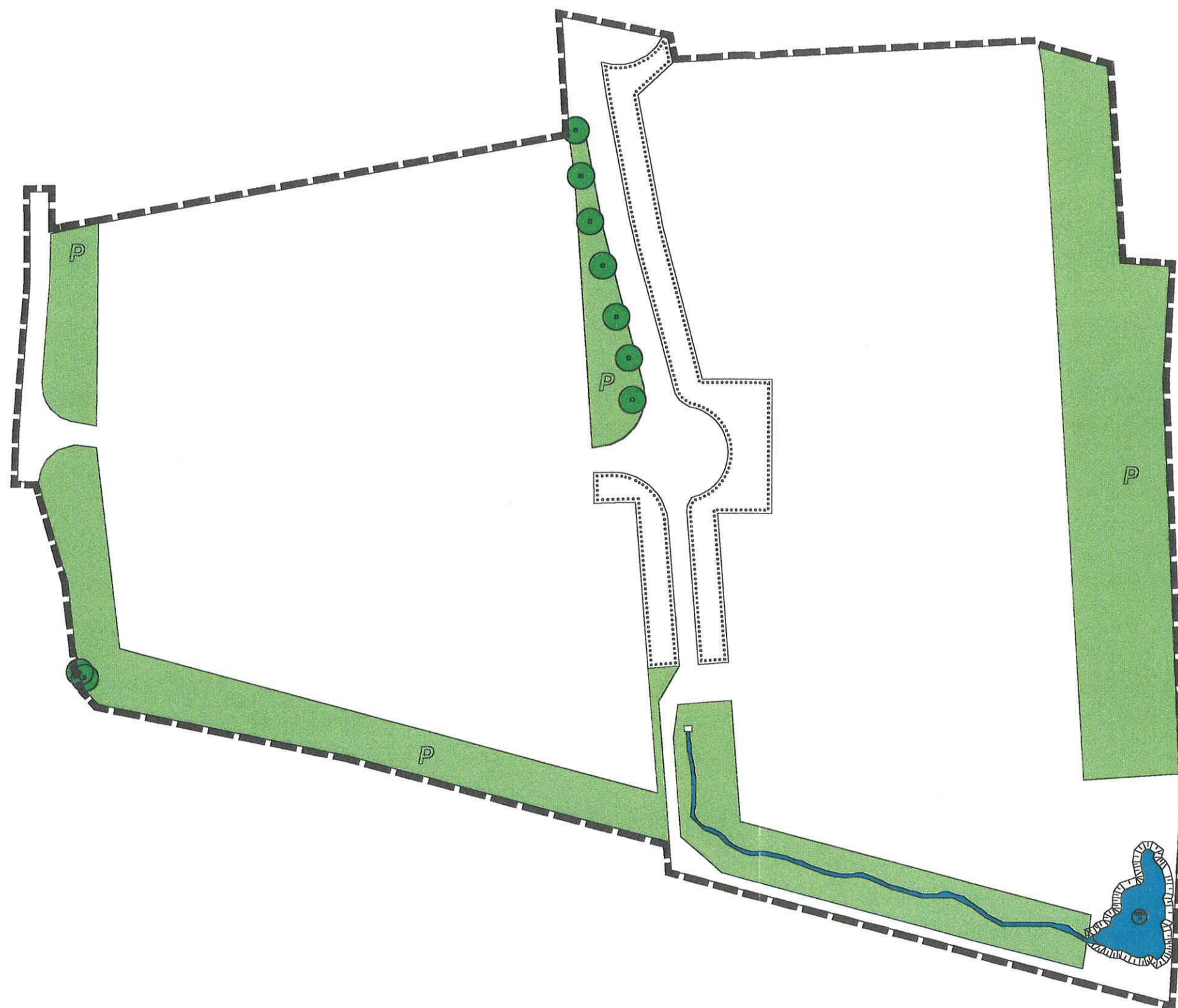
Städtebauliches Grundkonzept



Planverfasser:

Planungsbüro Kehler & Horn
"Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung"

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel. 03682/8961-0
Fax: 03682/8961-61



Legende

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung



Abwasser

9. Grünflächen



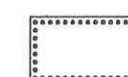
Grünflächen

10. Wasserflächen



Wasserflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

Genehmigungsfassung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Dermbach - Gewerbegebiet (GE) "Untere Röde" - Teil II

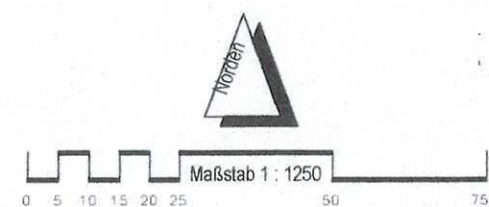
Auftraggeber:
Gemeinde Dermbach

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Eckardt

Grünordnungsplan:
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen Gromeleit
Riemenschneiderstraße 13
98527 Suhl
Tel.: 03681/305825; Fax.: 727603

1. Vorentwurf: 12/99
2. Vorentwurf: 10.04.2000
1. Entwurf: 28.09.2000
Genehmigungsfassung: 22.11.2001

Grünordnung



Planverfasser:

Planungsbüro Kehler & Horn
"Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung"



PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel. 03682/8961-0
Fax. 03682/8961-61

Blatt: 4