

Öffentliche Auslegung

des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in öffentlicher Sitzung am 10.07.2019 unter der Beschlussnummer 129/2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ gebilligt und die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Gleichzeitig hat der Stadtrat die Reduzierung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss 045/2013 vom 24.04.2013 beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 80 Baugrundstücken.

Der Planentwurf, dessen Begründung mit Umweltbericht und sonstige Anlagen mit dem Planungsstand Juni 2019 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-Normen können im Bürger- und Behördenhaus, Markt 6 in 07318 Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt, Zimmer 1.33, für die Dauer von

- **Montag, dem 19.08.2019** bis einschließlich
- **Freitag, dem 20.09.2019**

zu nachfolgenden Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden.

Montag	9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	9.00 – 18.00 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Umweltbericht mit Bestands- und Konfliktplan, Juni 2019 mit einer Bestandsbeschreibung und Bewertung des gegenwärtigen und des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, Aussagen zu allen Schutzgütern

Grünordnungsplan, Juni 2019 mit einem landschaftspflegerischem Maßnahmenkonzept auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung,

Schallimmissionsprognose LG 49/19 vom 28.04.2019 zum Nachweis der ausreichenden Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange, insbesondere Verkehrslärm

Auswertung chemische Analytik/Voruntersuchung G19-055; IB Baugrund Erfurt GbR vom 04.03.2019; Abschätzung des Umfangs und der Umweltrelevanz von Eingriffen in das Schutzgut Boden

Die vorliegenden Stellungnahmen zu den bisher vorgelegten Planungsunterlagen aus den frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) beziehen sich auf die folgenden Umweltbelange:

Immissionsschutz

- Stellungnahme des LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 02.02.2019 mit Empfehlungen einer Schallimmissionsprognose und einer Festsetzung bezüglich Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen im Wohngebiet, ferner mit einem Hinweis zur Einhaltung der TA Lärm und TA Luft
- Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 19.01.2016 mit dem Hinweis, dass ein Schallschutzgutachten zu ergänzen und die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten sind

Naturschutz / naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung, artenschutzrechtliche Belange

- Stellungnahme des LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 02.02.2016 mit folgenden Hinweisen:

- * Zu den negativen Auswirkungen der optionalen Schallschutzanlage des Vorentwurfs auf das Landschaftsbild (siehe § 14 BNatschG) und dementsprechende Ablehnung
- * Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden
- * Zur Verlagerung der Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplans Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“
- * Zur Erfordernis spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchungen (saP)
- * Zu artenschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (Kontrolle auf besonders geschützte Arten vor Abriss und Baumfällungen)
- * Zu diversen Korrekturen der Angaben des Umweltberichtes/Grünordnungsplans
- Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 19.01.2016 mit folgenden Hinweisen:
 - * Zur Verlagerung der Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplans Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“
 - * Zur vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme A1 des Vorentwurfs (Durchgrünung des Plangebietes) und ihrer bilanziellen Erfassung
- Stellungnahme des Bürgers Nr. 1 zur Verlagerung der Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplans Nr. 37 „Christian-Wagner-Straße“ und anderen Maßnahmen des Vorentwurfs sowie zur Regulierung von Luft-Wärmepumpen
- Stellungnahme des Bürgers Nr. 2 zu Festsetzungen zum Wurzelschutz der Kompensationspflanzungen (Bäume)
- Stellungnahme des Vereins Nr. 1 zu Eingriffen in den Naturhaushalt und deren Kompensation sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen

Wasser

- Stellungnahme LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 02.02.2019 mit Hinweisen über die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzzonebereich und über die notwendigen Vorkehrungen

Boden

- Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 21.01.2016 über die potenzielle Gefährdung durch Erdfälle und -senkungen im Plangebiet.

Klima

- Stellungnahme des Vereins Nr. 1 zu Auswirkungen der Planung auf das Klima

Denkmalschutz

- Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (Standort Weimar) vom 26.02.2016 zur archäologischen Untersuchung des Plangebietes.

Entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen ist von keinen Beeinträchtigungen der Belange der Forstwirtschaft und des Bergbaus auszugehen.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich auf der Webseite der Stadt Saalfeld/Saale unter

<https://www.saalfeld.de/Buerger/PlanenBauenWohnen/Bauleitplanung/beteiligungen/> einsehbar.

Die unten stehende Skizze stellt die ungefähre Grenze des Hauptgeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ dar und dient nur der allgemeinen Information.

Der Geltungsbereich wird räumlich umgrenzt:

- im Norden: durch die Christian-Wagner-Straße,
- im Osten: durch das Grundstück Am Watzenbach 4/4a (Flurstück 4479/5, 4480),
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Am Watzenbach 6 - 10

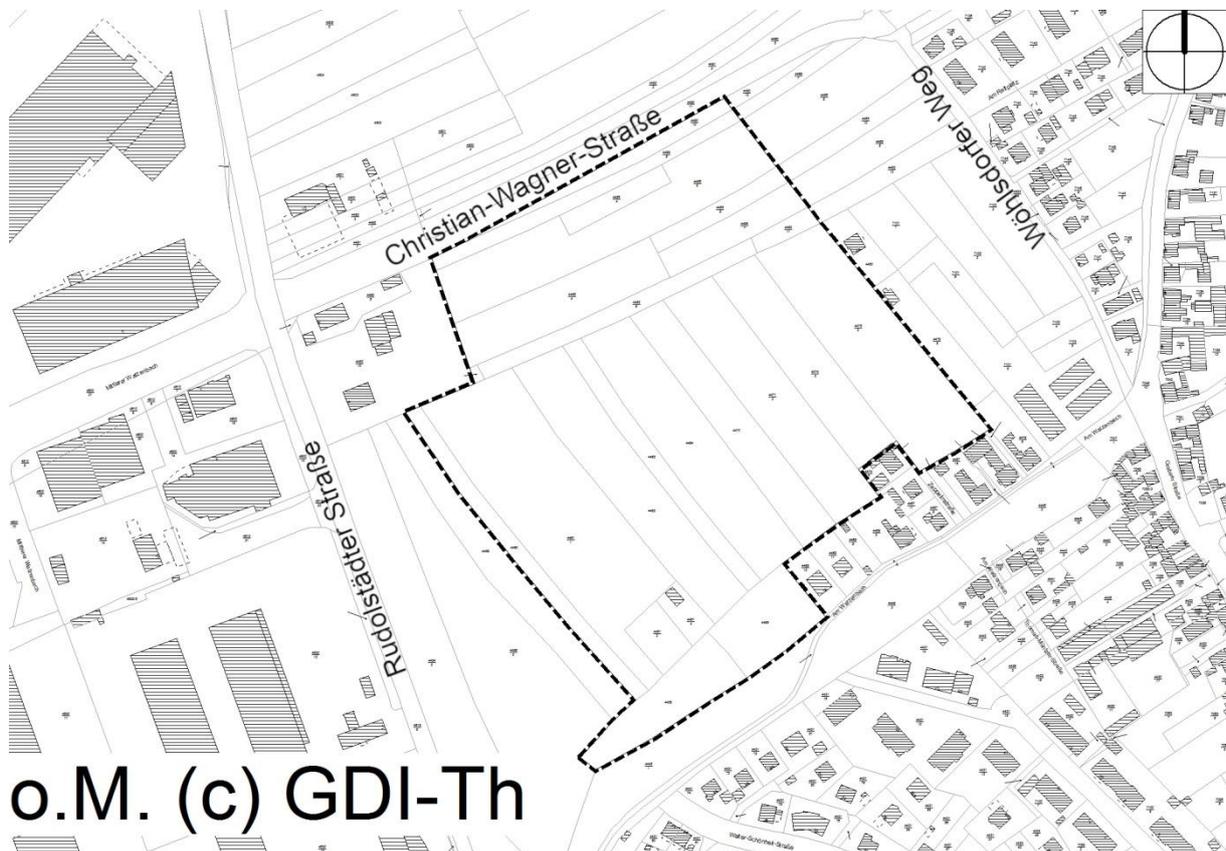
und
im Westen: und die sich daran westlich anschließenden Garten- und Grünlandflächen
durch landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Grundstück der
Straßenmeisterei Saalfeld (Rudolstädter Straße 2/2a).

Der Hauptgeltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes besteht nunmehr aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Saalfeld:
4458, 4460, 4461/1, 4461/3, 4461/4, 4462, 4463, 4464, 4465, TF 4467/12, 4470, 4471/2, 4474/2,
4475/3, 4482/5, 4482/6, 4482/11, 4485/4, 4485/9, 4486/4, 4486/6, 4489/6, 4490/12, TF 4490/11;
4485/7, 4485/9,

Zusätzlich werden Ausgleichsmaßnahmen in einem 2. und 3. Teilgeltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

2. Teilgeltungsbereich A/E 6: Rekultivierung Garagenkomplex "Hinterm Bahnhof"
Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstücke (teilweise) 1463/10, 2626/3, 1462/4

3. Teilgeltungsbereich A/E 7: Rekultivierung Gewerbebrache "An der Lache"
Gemarkung Saalfeld, Flur 0, Flurstück (teilweise) 5130



o.M. (c) GDI-Th

Skizze zur Lage des Hauptgeltungsbereiches

Hinweise:

Bei der Abgabe von Stellungnahmen ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist anderenfalls nicht möglich. Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eingewilligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beraten und entschieden.

Es wird gemäß gem. §§ 3 Abs. Satz 2 und 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt

bleiben können, sofern die Stadt Saalfeld deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Saalfeld/Saale, den 08.08.2019

Stadt Saalfeld/Saale

Dr. Steffen Kania
Bürgermeister