



Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt

Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, PF 2244, 07308 Saalfeld

LEG Thüringen mbH
Abt. SRE, Herrn Salberg
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

Dienstgebäude: Saalfeld
Schloßstraße 24
SG Bauaufsicht
Auskunft erteilt: Frau Unger
Zimmer-Nr.: 445
Telefon: (0 36 71) 8 23-8 51
Telefax: (0 36 71) 8 23-4 70
E-Mail: christina.unger@kreis-slf.de

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht

(bei Antwort bitte stets angeben)

Unser Zeichen
4.1.2/BLP201600003/4

Datum
02.02.2016

**Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ der Stadt Saalfeld
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Salberg

Am 21.12.2015 erhielt das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt die Planungsunterlagen zu o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme. Die von der Planung berührten Belange der einzelnen Fachbereiche geben wir Ihnen hiermit zur Kenntnis und Berücksichtigung.

Saalfeld besitzt einen genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Damit unterliegt vorliegender Bebauungsplan, sollte er nachweislich aus dem FNP entwickelt sein, keiner Genehmigung sondern der rechtsaufsichtlichen Vorlagepflicht gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO.

Bebauungspläne sind von der Gemeinde nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die daraus resultierende Nachweisführung der erforderlich werdenden Nutzung muss letztlich auch mit der Umsetzung des Plans konsequent und nachvollziehbar erreichbar sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen ausschließlich Außenbereichsflächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt sind, überplant werden. Flächen ohne ausgewiesene Nutzung (weiße Flächen), wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt sind, erfüllen nicht diese Planungsanforderung.

Mit vorliegendem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird laut Begründung der rechtskräftige Bebauungsplan „Christian-Wagner-Straße“ teilweise überplant. Hierzu sollten Aussagen getroffen werden, die den Eingriff in diesen Bebauungsplan und damit seine Änderung oder Verwerfung rechtfertigen.

**Stellungnahme Umweltamt/Naturschutz:
Eingriffsregelung**

1. Unter Pkt. 6 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die Rede von einer optionalen Schallschutzanlage, diese wäre gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen wäre. Dies ist in der weiteren Planung zu beachten.

2. Das Bebauungsplangebiet wird im Bestand durch einen sehr guten Acker charakterisiert. Die Aussage auf S. 8 des Umweltberichtes, dass durch die Realisierung des B-Plans keine anlagenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgehen ist zu revidieren, da mehr Fläche versiegelt als bepflanzt wird. Auf S. 2 des GOP ist der Biotopwert/Bedeutungsstufe im Bestand von 18 auf mind. 26 zu erhöhen.

3. Der Rechtschreibfehler auf S. 9 des Umweltberichtes „9351“ private Gärten mit Gehölzpflanzung ist auf „9359“ zu korrigieren.

4. Bzgl. der angedachten Verlagerung von Kompensationsmaßnahmen (KM) aus dem Bebauungsplan Nr. 37 „Christian-Wagner-Str.“ kann nur zugestimmt werden, wenn parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 43 die Änderung/Aufhebung des B-Plans Nr. 37 erfolgt. Dies wäre von der Stadt zu bedenken und zu beachten. Auch erschließt sich nicht die Notwendigkeit, warum der B-Plan überplant wurde. Falls weiterhin daran festgehalten wird ist bzgl. der Bilanzierung in Tab. 1 S. 2 und Tab. 2 S. 3 des Grünordnungsplanes (GOP) nachvollziehbar darzulegen, warum hier lediglich die m² Fläche in die Rechnung eingegangen ist bzw. die Bedeutungsstufe und das Flächenäquivalent hier fehlen.

5. Der angedachten KM E3 kann grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings ist genau aufzuzeigen, welche Flächen dort noch verfügbar sind, d.h. welche Garagen noch nicht durch den B-Plan Nr. 41 „Alte Gehegestr.“ als KM festgesetzt wurden und für den B-Plan Nr. 43 gebunden werden können.

6. Bzgl. der Bilanzierung in Tab. 1 S. 2 des Grünordnungsplanes (GOP) ist die Baumgruppe flächig mit der Einheit m² zu erfassen und zu bilanzieren.

7. Die Flächengröße von 1.935 m² für das Vorkommen von „9351 Garten in Nutzung“ und „9359 Gartenbrauche“ ist diesbezüglich aufzuschlüsseln, damit eine Nachvollziehbarkeit und Prüfung der Flächen im Bestands- und Konfliktplan erfolgen kann.

8. Der Planwert von 5 für „9216 Fuß-Radwege mit wasserdurchlässigem Belag“ ist zu niedrig angesetzt. Der Planwert von 5 lässt kein Wasser durch. Der Planwert von 10 ist hier anzuwenden, sofern der Weg mit Schotter bzw. wasserdurchlässig ausgebildet werden soll.

9. Hinsichtlich der externen KM ist es unabdingbar einen externen Geltungsbereich festzulegen.

Für die Kompensationsmaßnahmen ist es außerdem notwendig, die Verfügbarkeit der dafür vorgesehenen Grundflächen nachzuweisen.

Zum Nachweis muss die Stadt nachfolgendes erbringen:

Grunderwerb oder alternativ Grunddienstbarkeit oder alternativ Baulasteintragung jedoch nur in Verbindung mit zusätzlicher vertraglicher Absicherung („Städtebaulichen Verträgen/ Gestattungsverträgen) der Inhalte der Baulast zwischen Betreiberin und Eigentümer des Grundstücks, für welche die Baulast eingetragen wird.

Zusammenfassend reichen „Städtebauliche Verträge/ Gestattungsverträge nicht aus.

In diesem Zusammenhang ist auf S. 3 des GOP unter Pkt. 3.2 ...“externer Geltungsbereich oder in und Städtebaulicher Vertrag“ und auf S. 5 des GOP „ Die Maßnahmen werden mittels Festsetzung weiterer Geltungsbereiche oder in und alternativ über vertragliche Regelungen gesichert „zu korrigieren und wie oben beschrieben zu ergänzen.

10. Ein Feldgehölz mitten in der Stadt zu entwickeln ist fachlich nicht logisch bzw. sinnvoll. Ein Feldgehölz ist von seiner Größe her prädestiniert für die Gliederung des freien Agrarraumes. Ein anderer Biotoptyp ist für E3 und E4 zu planen, bspw. eine Baumhecke (s. Anlage 1), der Planwert von 40 bleibt dabei unverändert.

11. Gemäß des Bilanzierungsmodells „Die Eingriffsregelung in Thüringen-Bilanzierungsmodell“ vom Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) aus dem Jahre 2005 ist es nicht vorgesehen Planwerte mit zusätzlichen Faktoren zu versehen. Die KM E3 und E4 besitzen aus diesem Grund nur den Planwert von 40 anstatt 80, dies ist zu korrigieren.

12. Auf S. 4 des GOP steht folgendes „A1 und A2 sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen“ Dies ist für A2 nicht nachvollziehbar, da dafür die Zuordnung von Teilparzellen im Bereich der Maßnahme A2 zu jedem Grundstückseigentümer erfolgen müsste. Plausibler wäre, wenn A1 durch den Grundstückseigentümer erfolgt und er dafür verantwortlich ist (Flächen rund ums Haus) und die Eingrünung A2 rund um das B-Plan Gebiet in der Verantwortung der Stadt läge. Dies ist anzupassen. Entsprechend ist auch auf S. 5 des GOP der Abschnitt Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a A BauGB i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB zu korrigieren.

13. Für die Anpflanzung von alten Obstsorten ist die „Streuobstempfehlung alter Sorten des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt“ in Anlage 2 zur Übernahme der Sorten in die Pflanzliste in den GOP S. 5 bzw. den textlichen Festsetzungen im B-Plan zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Belange

1. Hierzu sind keine weiteren Untersuchungen bzw. saP notwendig.

2. Allerdings ist beim Abriss von alten Lauben oder etwaigen Gehölzfällungen der Artenschutz zu beachten, dies ist textlich-auch im B-Plan wie folgt festzusetzen:

„Vor Abriss von Gebäuden ist das Vorkommen gebäudebewohnender besonders geschützter Arten (Schwalben, Eulen, Fledermäuse, Siebenschläfer e.t.c.) und vor eventuell notwendigen Fällungen von Gehölzen sind diese auf Vogelbruten oder ev. das Vorkommen von Fledermäusen in Höhlungen zu kontrollieren“.

„Sollten sich bei den Kontrollen der Gebäude oder der Gehölze Hinweise auf o. g. Lebensstätten besonders geschützter Arten finden, so ist die untere Naturschutzbehörde vor Abrissbeginn sowie vor der Fällung unverzüglich zu informieren und eine artenschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen“.

3. Auf S. 5 des GOP ist eine Bauzeitenregelung aufgeführt „Gehölzrodungen müssen außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen“. Diesbezüglich ist in der Bilanzierung und im Bestands- und Konfliktplan darzustellen, welche Bäume gerodet werden müssen. Diese Maßnahme ist ebenso als Vermeidungsmaßnahme im B-Plan mit aufzunehmen.

4. Der Rechtschreibfehler auf S. 8 des Umweltberichtes „Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen sind gegeben“ ist auf „...nicht gegeben“ zu korrigieren.

Entsprechend S. 10 Abschnitt 4.1 des Umweltberichtes sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Natur und Landschaft auch im B-Plan darzustellen.

Im Umweltbericht auf S. 1 ist von einem Bauabschnitt A bzw. B die Rede, im B-Plan jedoch vom Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes, der 2. Bauabschnitt ist im B-Plan überhaupt nicht dargestellt. Dies ist zu vereinheitlichen bzw. zu ergänzen. Zudem stellt sich die Frage, ob der 2. Bauabschnitt bzw. der Bauabschnitt B noch in der weiteren Planung des B-Plans Graba II behandelt, bilanziert und dargestellt wird oder später in einem separaten B-Plan bspw. Graba III bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Dies ist plausibel darzulegen.

Eine sachgerechte naturschutzrechtliche Beurteilung, die als Grundlage für die Abwägungsentscheidung dienen kann, ist aus den o.g. Gründen nicht möglich. Wir bitten um entsprechende Änderungen des B-Plan im Entwurf erneut zur Prüfung vorzulegen.

Anlage 1: Informationsblatt Baumhecke und Anlage 2: Streuobstempfehlung alter Sorten des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt wird diesem Schreiben beigelegt.

Stellungnahme Abfallrecht/Immissionsschutz:

Das gesamte Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im nord-östlichen Teil grenzt das Plangebiet direkt an eine gewerblich genutzte Fläche (Bauhof der TSI GmbH) und auf der gegenüberliegenden Straße befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage. In diesem Bereich des Plangebietes sollte eine Zone mit höheren Immissionsrichtwerten als Puffer eingerichtet werden, entweder als Mischgebiet oder wohnparzellenbezogen als WA mit höheren Lärmimmissionsrichtwerten. In diesem Zusammenhang wäre die Erfassung der momentanen Lärmsituation (Vorbelastung) für eine gesicherte Planung hilfreich.

Vor dem Hintergrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet halten wir es für günstig, Festlegungen hinsichtlich des Mindestabstandes zwischen evtl. geplanten Luft-Wärmepumpen und der nächsten Wohnbebauung, in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Wärmepumpen, festzusetzen. Somit können Konflikte, die sich aus dem Betrieb derartiger Heizungsanlagen ergeben, bereits bei der Planung begegnet werden.

Umweltamt/Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt.

Hinweis: Sollte bei den Bauarbeiten eine Altablagerung/Altlast festgestellt werden, bitten wir die Umweltverwaltung des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt unverzüglich zu informieren. Mit einem Mehraufwand muss gerechnet werden.

Brand- und Katastrophenschutz:

Folgende Hinweise und Forderungen sind zu beachten:

-Entsprechend dem § 3 des Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetzes ist der erforderliche Löschwasserbedarf für das Wohngebiet, ausreichend über zwei Stunden durch die Stadt Saalfeld nachzuweisen. Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen (Über- und Unterflurhydranten) sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

-Für die Feuerwehr ist eine zweite Zufahrt über die Zeppelinstraße in das Wohngebiet zu ermöglichen. Die Feuerwehrezufahrt kann mit Sperrelementen für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Die Sperrelemente sind mit „Feuerwehdreikant“ zum Herausnehmen ausgestattet sein.

-Diese Feuerwehrezufahrt muss ständig durch eine Beschilderung nach StVO und DIN 4066 frei gehalten werden.

Gesundheitsamt:

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschutzzonebereich.

Daher sind alle Vorkehrungen zu treffen, die jegliche Gefährdungen, insbesondere ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich, ausschließen.

Bei der Planung u.a. von Straßen, Plätzen, Gehwegen usw., sind die Festlegungen der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ zu beachten.

Insbesondere möchten wir hierbei auf das Thür. Gleichstellungsgesetz sowie auf die Einhaltung einer barrierefreien und behindertengerechten Bauausführung entsprechend § 50 der Thür. Bauordnung vom 13.03.2014 für öffentlich zugängliche Gebäude hinweisen.

Bei der Zuordnung der einzelnen Teilflächen, insbesondere durch vorhandene und eventuell neue Gewerbesiedlungen, dürfen keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm, Luftverunreinigungen und Gerüchen auf schutzbedürftige Nutzungen (z.B. zwischen Wohnbereichen und Gewerbeeinrichtungen sowie Verkehrswegen) auftreten.

Einzuhalten sind die Immissionswerte der TA Luft und der TA Lärm.
Auch sind solche Funktionsunterlagerungen in Wohngebäuden zu vermeiden, die zu unzulässigen Störwirkungen (Luft, Lärm und Gerüche) führen können.

Zur Gewährleistung einer verträglichen lufthygienischen Situation ist bei Neubau und Rekonstruktion von Feuerungs-/Heizungsanlagen auf die Einhaltung der 1. BImSchV zu orientieren.

Die Inbetriebnahme von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist dem Gesundheitsamt, entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) in der jeweils gültigen Fassung, zwecks Freigabeuntersuchung anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

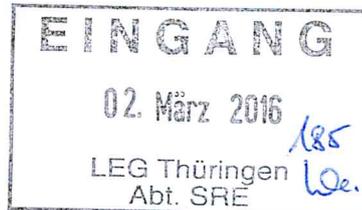
im Auftrag



Valduga
Fachbereichsleiterin Bau und Schulen

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

LEG Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt



Ihr/e Ansprechpartner/in:
Dr. Ines Spazier

Durchwahl:
Telefon +49 3643 818-343
Telefax +49 3643 818-391

ines.spazier@
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen:
sag-kar

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
D_Ref_III-5692-SLF-Stell./257-
3420/2016

Weimar
26.02.2016

Saalfeld - B-Plan Nr. 43 "Wohngebiet Graba II"

Hier: Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund der Lage des geplanten Wohngebietes unweit der Saalfelder Ottonischen Pfalz, dem späteren Benediktinerkloster St. Peter und Paul sowie des heutigen Schlosses kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich in die frühmittelalterliche Bebauung einbezogen war.

Bei der Größe des Plangebietes von 7,1 ha wären archäologische Voruntersuchungen sinnvoll, um die Dichte der Befunde vorab feststellen zu können. An diese Voruntersuchungen würde sich dann die Hauptuntersuchung anschließen, deren Umfang auf diese Weise besser abgeschätzt werden könnte.

Für die archäologischen Grabungen ist ein größerer Zeitrahmen einzuplanen. Der Verursacher trägt die Kosten sowohl der Vor- als auch der Hauptuntersuchung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Ines Spazier
Referentin
Arch. Gebietsreferat Ost

Verteiler:
Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt,
Untere Denkmalschutzbehörde

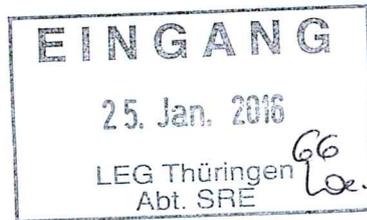
Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologie
Fachbereich Archäologische
Denkmalpflege
Humboldtstraße 11
99423 Weimar

www.thueringen.de/denkmalpflege



Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena

LEG Thüringen mbH
Abt. SRE, Herrn Salberg
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt



Außenstelle Weimar
Abt. 6 – Geologischer Landesdienst,
Boden, Alllasten

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Dr. Sven Schmidt

Durchwahl:
Telefon 03641 684-643
Telefax 03641 684-666

sven.schmidt@
tlug.thueringen.de

Ihr Zeichen:
sag-kar

Ihre Nachricht vom:
17.12.2015
Posteingang:
18.12.2015

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
62-96124/5334 smd/mot-0203

Weimar
21.01.2016

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“,
Stadt Saalfeld/Saale, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538 - 1548

Sehr geehrter Herr Salberg,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
Geotopschutz

keine Bedenken.

Informativ wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Planungsgebiet wird im Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) der Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet (siehe hierzu auch Stellungnahmen der TLUG zum Flächennutzungsplan: AZ II2-45120/5334 vom 24.05.2000 und II5-60200/5334 vom 02.08.1999), d. h. es befindet sich im Untergrund noch relativ intaktes auslaugungsfähiges Sulfatgestein des Zechsteins. Erdfälle sind in dieser Zone selten. Entlang von Störungen kann es aber zu vorauseilender Subrosion kommen. Das bedeutet in diesen Bereichen können Erdfälle und -senkungen auftreten. Auf dem Planungsgebiet selbst sind der TLUG keine Erdfälle oder -senken bekannt. In solchen Gebieten sollte auf eine Baugrunderkundung unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik im Vorfeld von Baumaßnahmen nicht verzichtet werden. Das Versickern von Oberflächenwasser kann die Subrosion im Untergrund beschleunigen und Subrosionserscheinungen hervorrufen, aus diesem Grund wird davon abgeraten.

Umfangreiche Informationen zu Geothemen wie Geologie und Bodenkunde (oberflächennahe und tiefe Geothermie, Geologische Karten, Hydrogeologie, Rohstoffgeologie, Boden, Geotope etc.) sowie zur Seismologie in Mitteldeutschland finden Sie unter dem Kartendienst der TLUG (<http://www.tlug-jena.de/kartendienste>). Informieren Sie sich!

Thüringer Landesanstalt
für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41
07745 Jena

Außenstelle Weimar
Carl-August-Allee 8-10
99423 Weimar

www.tlug-jena.de

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1/Zentrale Dienste und 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, 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. November 2001 (BGBl. I, 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. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

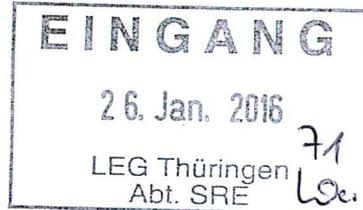


Ina Pustal



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar

LEG Thüringen
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt



Unser Zeichen

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Datum

310-4621-7101/2015-16073077-BPL-
WA-Wohngebiet Graba II

19.01.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 17.12.2015 (Posteingang 21.12.2015) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Saalfeld/Saale, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, für das Wohngebiet „Graba II“ (Planungsstand 12/2015)

3 Anlagen

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange des Immissionsschutzes
3. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 bis 3 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Lösch, Referat 310, Telefon 0361- 3773 7128, zur Verfügung.

Dr. Bär

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. (X) Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan besteht die Absicht ein weiteres Wohngebiet mit ca. 7,1 ha Fläche und ca. 90 Bauplätzen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zu entwickeln.

Gemäß Grundsatz G 2-4 des Regionalplanes Ostthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012) sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Auch die Grundätze 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogrammes (GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) besagen dass sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen soll. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Dementsprechend sind diese Potentiale bevorzugt für die Bedarfsdeckung zu nutzen.

Der Bedarf zur Entwicklung eines Wohngebietes im geplanten Umfang wird nicht ausreichend begründet. Es fehlen Aussagen zu den Potentialen in den anderen Bebauungsplangebieten, wie z.B. „Alte Gehegestraße“ oder „Westl. der Pirmasenser Straße“. Mit der parallel vorgelegten Planung „Bohnstraße“, die eine innerstädtische Brache überplant, werden weitere Wohn- und gemischte Bauflächen zur Verfügung gestellt.

Der den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegende ermittelte Bedarf an weiteren Wohnbauflächen bezieht sich auf das Jahr 2025. Zudem wurden mit den o.g. Planungen bereits Entwicklungsflächen aus dem Flächennutzungsplan aktiviert.

Die Stadt Saalfeld ist gemeinsam mit den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg als funktionsteiliges Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen (LEP, Z 2.2.7). Insofern sollten auch die Flächenentwicklungen abgestimmt werden. Hierzu gibt es seitens des Städtedreiecks (Beschluss des Rates der Bürgermeister) auch die Absicht, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Um den Ergebnissen der hierfür erforderlichen Analysen bezüglich des Flächenbedarfes im Städtedreieck und der darauf aufbauenden Abstimmung zur Bauflächenentwicklung nicht vorzugreifen, sollte keine Ausweisung neuer Bauflächen an den Siedlungsrändern über einen ggf. nicht anders zu deckenden kurzfristigen Bedarf hinaus erfolgen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. (X) Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Geräuschquellen (u. a. Straßenverkehr, gewerbliche Anlagen) ein. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und Planungssicherheit herzustellen ist der Einfluss aller Geräuschquellen auf das geplante Wohngebiet gutachterlich zu untersuchen. Dabei sind, wenn erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln, um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten.

 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

Anfertigung einer Schallimmissionsprognose

3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. () Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 19.01.2016 (AZ: 310-4621-7101/2015-16073077-BPL-WA-Wohngebiet Graba II)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Die Stadt Saalfeld verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen darstellt. Allerdings umfasst der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte „Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB“ größere Bereiche ohne Festsetzung der Art der Bodennutzung („weiße Flächen“). Damit ist hier das planerische Ziel nicht erkennbar und es kann auch kein Abgleich mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Übrigen ist der auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit eingetragenem Plangebiet unrichtig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine wesentlich größere Ausdehnung in östliche Richtung.

Da auch die Begründung keine detaillierten Aussagen zum Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan enthält, kann die Frage der (formellen) Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht abschließend bewertet werden.

Unabhängig von der (formellen) Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB muss jeder Bebauungsplan für sich genommen auch erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB sein. Wie bereits im Rahmen der Aufstellung zum Flächennutzungsplan mehrfach hingewiesen, sollte der Umfang der Flächen, für die Baurecht im derzeitigen Außenbereich nach § 35 BauGB geschaffen werden soll, mit den Städten Rudolstadt und Bad Blankenburg – mit denen die Stadt Saalfeld ein Städtedreieck bildet – abgestimmt sein. In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan und nach den hier vorliegenden Informationen war es stets das Ziel, gemeinsame Strategien zur Bauflächenentwicklung zu erarbeiten und in einer gemeinsamen Flächennutzungsplanung rechtsverbindlich zu verankern. Eine derartige Auseinandersetzung fehlt in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 43 völlig. Es erscheint kontraproduktiv, für Wohnbauflächen in einem erheblichen Umfang Baurecht zu schaffen, wo anzunehmen ist, dass dies die Zusammenarbeit mit den beiden Nachbarkommunen wesentlich erschweren dürfte.

Auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und den verschärften Anforderungen im § 1 a BauGB, nicht baulich genutzte Flächen nur in einem zwingend notwendigen Umfang als Baufläche zu nutzen, sollte der Gesamtumfang der Fläche, für die hier Baurecht geschaffen werden soll, deutlich reduziert werden.

Hinweise zu den Planungsunterlagen:

1. Im nördlichen Bereich wird ein anderer Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 37 „Christian – Wagner-Str.“) überplant. Der hier gültige Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Verkehrsfläche und naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (für den Eingriff Straße) vor. Nach den Unterlagen werden insbesondere die im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Maßnahmenflächen A 1 und A3 durch den Bebauungsplan Nr. 43 überplant. Wie im Punkt 3.3 des Grünordnungsplanes richtig festgestellt, wären die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit zu kompensieren. Im vorliegenden Fall erfolgte keine gesonderte Betrachtung, sondern die Maßnahmen wurden ausschließlich als Fläche (hier: 2.820 m²) betrachtet. Damit ist eine Nachvollziehbarkeit der zukünftigen Sicherung der bereits umgesetzten (?) Maßnahme nicht gewährleistet. Insbesondere bleibt offen, welche Bedeutungsstufen den Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 37 zugeordnet worden sind.
2. Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist hinsichtlich der Bewertung der Festsetzung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen nicht sachgerecht. So gehen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen offenbar als „Durchgrünung des Plangebietes (A 1)“ in die Bilanzierung (siehe Tabelle auf der Seite 3 des Grünordnungsplanes) ein. Sofern kein entsprechender Ausschluss im Bebauungsplan erfolgt, können entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Da im Bebauungsplan ausschließlich die Größe der Grundfläche von Nebenanlagen auf 15 m² innerhalb der nichtüberbaubareren Grundstücksfläche beschränkt wurde, sind eine Vielzahl von baulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze, befestigte Flächen usw.) innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglich. Für diese Flächen, die mit einem Umfang von 20.848 m² in die Bilanzierung eingehen, eine Bedeutungsstufe von „28“ anzunehmen, ist nicht sachgerecht bzw. auch im Vergleich mit der für die vorhandene Ackerfläche vergebenen Bedeutungsstufe von „18“ nicht verhältnismäßig. Weiterhin wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (also bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6) hier ausdrücklich zugelassen.
3. Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen und Begründung stimmen in mehreren Punkten untereinander nicht überein bzw. fehlen an entsprechender Stelle. Damit ist in vielen Punkten keine Normenklarheit gegeben (z. B.: unterschiedliche Angaben zu Geschoßflächenzahl, keine Festsetzung von Vollgeschossen, keine Festsetzung von Haustypen im Rahmen der offenen Bauweise, keine normenklare Festsetzung des Geltungsbereiches, keine Planeinschriebe von Nutzungsschablonen, keine normenklare zeichnerische Festsetzung der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kompensationsmaßnahmen).

Dezernat II
Stadtplanungsamt

11. JAN. 2016

035

Stadt Saalfeld
- Stadtplanungsamt -
Markt 6

07318 Saalfeld

07.01.2016

B-Plan Nr.43 „Graba II“**- Vorbringen von Anregungen im Zuge der Erstbeteiligung nach §3(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe mir die aktuell abrufbaren Datensätze heruntergeladen und reflektiert. Hierbei sind mir mehrere Aspekte aufgefallen, die meines Erachtens einer nochmaligen Erörterung bedürfen.

Grundsätzliches / Bedarfsnachweis:

Das Baugebiet „Graba II“ ist ein völlig neues Baugebiet. Zwar ist die korrekte Entwicklungsfähigkeit aus dem im Juli 2015 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan unstrittig, doch ist der aktuelle Bedarf auf Bebauungsplanebene bislang nicht nachvollziehbar aufgearbeitet – zumindest findet sich hierzu nichts in der Begründung. Es wird ohne jeglichen Beleg nur von einer (im Jahr 2013) „anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen“ geschrieben und auf die vorlaufende Flächennutzungsplanung verwiesen, die aber lediglich eine prognostizierende Hochrechnung für die nächsten 10-15 Jahre und nicht den realen wie aktuellen Bedarf darstellt.

Die faktische Bevölkerungsentwicklung zeigt einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen und in Saalfeld fallen zunehmend Wohnungen (und ganze Häuser) leer. So wären primär vorhandene Lücken zu schließen und in Gorndorf oder anderen monostrukturierten Stadtteilen ein aktiver Stadtumbau zu forcieren. In einer harmonischen ehemaligen Arbeitersiedlung wie Eisnerstraße / Bonhoefferstraße / Rosa-Luxemburg-Straße / Carl-von-Ossietzky-Straße einfach eine mit ihren Kubaturen die bestehenden Dimensionen völlig sprengende Bebauung (Rosa-Luxemburg-Straße 12) zu genehmigen ist kein verantwortungsvoller Stadtumbau. (Ganz abgesehen davon, dass so etwas schon mangels „Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung“ nach §34BauGB „eigentlich“ überhaupt nicht genehmigungsfähig ist...). Für solche Gebiete gehören Umstrukturierungskonzepte entwickelt, um bei den in den nächsten Jahren vermehrt anstehenden Eigentümerwechseln verantwortungsvolle Teilumbauten oder gar Neubauten für eine Eigentumsbildung nach modernen Maßstäben genehmigen zu können. Auch gibt es umfangreiche Flächen mit z.B. ausgedehnten Kleinsiedlungsgebieten und bestehender „wilder“ lückiger Wohnbebauung, die dringend einer städtebaulichen Ordnung bedürfen, um diese Stadtteile am Leben zu erhalten bzw. mit Blick auf eine auch langfristig wirtschaftliche Ver- und Entsorgungsstruktur nachhaltig zu ordnen. Stattdessen wird folgekostenträchtig in peripherer Lage zwischen Verkehrsadern und in Zuordnung zu einem großflächigen Sonder- bzw. Gewerbegebiet ein neues Baugebiet „auf die grüne Wiese“ gesetzt. Nach allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung unbedingten Vorrang!



Zur städtebaulichen Begründung:

- Zu 2.: Der Geltungsbereich weicht vom Geltungsbereich im Aufstellungsbeschluss ab, es wird jedoch ohne nähere Hinterlegung und Erläuterung nur lapidar festgestellt, dass eine Überplanung der gemischten Bauflächen „zunächst nicht weiter verfolgt“ wird, das Plangebiet somit nominal nur noch rd. 74% des Aufstellungsgeltungsbereichs umfasst. Der seit Mai 2003 gültige Bebauungsplan Nr.37 „Christian-Wagner-Straße“ wird in Teilen überplant ohne das dort verbindlich festgesetzte Alleenmotiv aufzunehmen. Hier liegt voraussichtlich langfristig der an dieser Stelle abschließende Siedlungsrand von Saalfeld! Auch ist anzunehmen, dass diese Teilfläche des B-Plans Nr.37 aufgehoben werden soll. Dies sollte eindeutig beschrieben werden und klarstellend dann auch im Titel des B-Plans Nr.43 seinen Niederschlag finden. Nur so werden die Altfestsetzungen aufgehoben; andernfalls findet nur eine „temporäre Überlagerung“ statt, d.h. sollte aus irgendeinem Grunde der aktuell in Aufstellung befindliche B-Plan Nr.43 seine Rechtskraft verlieren, würde automatisch für die überdeckte Teilfläche der ursprüngliche B-Plan Nr.37 mit seinen Grünflächen und Anpflanzungsverpflichtungen wieder in Wirkung treten. Sollte tatsächlich nur eine Überlagerung gewollt sein, so sollte zumindest kurz erläutert werden, warum gerade dieser - potentiell konfliktbehaftete - Weg gewählt wird.
- Zu 5.: Eine innere Erschließung mit nur 5,50m breiten Mischverkehrsflächen ist zu begrüßen und bei dem überschaubaren Ziel- und Quellverkehr innerhalb eines in sich geschlossenen Baugebietes auch zu verantworten. Nicht zu befürworten ist jedoch die geometrisch konstruierte Grundrissfigur, die dem Baugebiet jeglichen Ansatz von Intimität und Wohnlichkeit raubt, da keine Straßenräume mit Aneignungscharakter gebildet werden. Selbst bei einer unvermeidbaren Trassensicherung für das MS-Kabel im Süden können die übrigen Straßenzüge bei grundsätzlicher Beibehaltung des favorisierten Erschließungsprinzips etwas abseits des sturen Linealstrichs trassiert werden um „optische Durchschüsse“ zu vermeiden. Schließlich sollen ja ohnehin Grundstücke in einem Flächenspektrum von 450-750qm entwickelt werden, die nicht zwingend „von der Wurst geschnitten“ werden müssen...
- Zu 6.: Hier werden zwar 4 unterschiedliche Planungsvarianten nachvollziehbar miteinander verglichen, doch fehlt eine Variante, die das Potential des Baugebietes bei einer Umlegung des vorhandenen MS-Erdkabels aufzeigt. Eine Kabelumlegung ist eigentlich immer wirtschaftlich darstellbar, würde hier wohl durch die Erhöhung der Wohnqualität und damit höhere Verkaufspreise mehr als aufgefangen.
- Es hat sich der besseren Nachvollziehbarkeit halber als sinnvoll herausgestellt, zumindest die Kerninhalte der erfolgten Abwägungsprozesse zu sammeln und in den Begründungstext zu integrieren.

Zum Vorentwurf der Planurkunde:

- Warum werden die festgesetzten Bäume aus dem BP Nr.37 im Überlappungsbereich entlang der Christian-Wagner-Straße ersatzlos gestrichen? (Nebensatz: Warum sind die Anpflanzverpflichtungen gem. BP Nr.37 aus dem Jahre 2003 bislang nicht umgesetzt?)
- Warum wird die nach Westen begrenzende Kompensationsfläche nicht vorausschauend als Schallschutz (Wall) zu einem nach Flächennutzungsplan dort konzipierten Mischgebiet und der B281 ausgebildet? Gerade bei einer Festsetzung von „freiwachsenden Hecken“ für A2 ist eine entsprechende Modellierung nach der Entwicklungsphase der Anpflanzung kaum mehr zu erkennen. Es wird zwar von einer „Option“ für Schallschutzmaßnahmen geschrieben, aber wie sollen diese nachträglich in die fertig bepflanzte Fläche eingezogen werden?
- Die Mischverkehrsflächen sind mit 5,50m ausreichend bemessen, bei den Wendeanlagen bestehen jedoch Bedenken bzgl. der notwendigen Wendemöglichkeiten für Entsorgungsfahrzeuge (Verbot des Rückstoßens gem. GUV; üblich sind Wendeanlagen Typ3 EAE 85/95 inkl. Berücksichtigung der notwendigen Fahrzeugüberhänge). Die angrenzenden Fußwege sind leider ohne Bemaßung und festsetzungstechnisch nicht für eine Durchfahrt freigegeben, die Anschlussradien wären zudem zu eng.
- An den Einmündungen der Erschließungsstraßen fehlen die Ausrundungen mit Anpassung der Baufenster bzgl. freizuhaltender Sichtdreiecke.

- Bei der gewählten Erschließungssituation mit Mischverkehrsflächen von brutto 5,50m Breite (also ohne Gehwege oder sog. „Schrammborde“ vor den angrenzenden privaten Grundstücken) sollten die Grundstückseigentümer auf der Urkunde darauf hingewiesen werden, dass sie „zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ (wegen des über den engeren „Bewegungsraum“ erforderlichen „Sicherheitsraumes“ von beidseitig i.d.R. 0,25m) keine straßenseitigen Grenzzäune oder Grenzhecken errichten können.
- Der festgesetzte Gehweg ist vor dem Anwesen Zeppelinstraße 3 ist mit Sicherheit zu schmal oder die Geltungsbereichsgrenze sitzt hier verkehrt. Die Situation sollte korrigiert oder erläutert werden.
- Ungeachtet der bekannten Folgekosten für die Kommune hat es sich bewährt, dass Neubaugebiete eine Grunddurchgrünung mit Bäumen im - ggf. erweiterten - öffentlichen Straßenraum bekommen. Das Umsetzungsdefizit für die grünordnerischen Festsetzungen auf den privaten Grundstücken ist einfach zu groß.

Zu den planungsrechtlichen / gestalterischen Festsetzungen (s.a. gem. Erläuterung in der Begründung):

- Sollte man nicht die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke auch noch ausschließen? Der Gebietscharakter wäre damit noch hinreichend gewahrt.
- Die nahezu vollständige Freigabe der Möglichkeiten individuell zu bauen, sowie insbesondere der Verzicht auf rahmengebende baugestalterische Festsetzungen bei gleichzeitiger Verpflichtung zu einer abgestimmten Grenzbebauung wird erhebliche Konflikte auslösen, da jeweils der „schnellere“ Bauinteressent die verbindlichen Vorgaben für seinen Nachbarn macht und diesem realiter die zugesicherten Freiheiten nimmt.
- Die GRZ=0,4 zzgl. Überschreitung sollte noch einmal überprüft werden, denn hier handelt es sich um die zulässige „Obergrenze“ nach BauNVO. Bei den gem. Begründung angestrebten Grundstücksgrößen von 450-750qm entspricht dies Hausgrundrissen von 180-300qm zzgl. Garagen/Zufahrten/Nebenanlagen von 90-150qm. Wer braucht 270 oder gar 450qm überdeckte Fläche zum Hausbau? Hier lassen sich die zulässigen Eingriffe in erheblichem Umfang reduzieren um der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden näher zu kommen. Gleichzeitig sinkt der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf.
- Für die Reihenhäuser sollte ein separater Bereich vorgehalten werden, da hier aufgrund der wesentlich schmaleren Grundstückszuschnitte potenziell eine städtebaulich andere Situation entsteht als bei Einzel- und Doppelhäusern.
- Einem aktuellen Trend folgend, sollten Regelungen für die Verwendung von Gabionen (Drahtschotterkörben) an Grundstücksgrenzen aufgenommen werden.
- Die Maximalhöhe für straßenseitige Einfriedungen sollte von 1,50m weiter herabgesetzt werden, damit nicht nur für Erwachsene, sondern auch für größere Kinder die Trennwirkung aufgehoben wird. Vorschlag: 1,20m.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen:

- Zu 6.1.1.: Der Teilsatz 1 ist obsolet, da dies bereits in §8(1) THürBO geregelt ist. Der Festsetzungskatalog auf einer Planurkunde (= nachrangige Ortssatzung) sollte aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht bereits bestehende übergeordnete landesrechtliche Regelungen neu zu fassen versuchen. Falls doch auf der Urkunde gewünscht, dann sollte es als - nicht eigenständig rechtsverbindlicher - Hinweis geschehen.
- Zu 6.1.2.: Die Maßnahmenbeschreibung für A2 ist oberflächlich. Zumindest sollte eine grobe flächenmäßige Verteilung der unterschiedlichen festgesetzten Biotoptypen festgeschrieben werden. Derzeit könnte man ohne Verstoß gegen die Festsetzung die „nicht bepflanzten Flächen“ nahezu beliebig groß wählen.
- Es sollte ein Zeitpunkt für die spätest-zulässige Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen festgesetzt werden, um ein „ewiges Hinausschieben“ (= faktisches Vollzugsdefizit) der grundstücksbezogenen Kompensation sowie der Basisdurchgrünung zu verhindern. (§9(1a) und §135a-c BauGB), also z.B.: „Festgesetzte Bepflanzungen sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage folgenden Vegetationsruhe durchzuführen, spätestens in der übernächsten Vegetationsruhe nach Baubeginn.“

Zu den Hinweisen:

- zu D4: Hier sollte zwischen den Pflanzenempfehlungen für die Ausgleichsflächen und den Pflanzenempfehlungen für private Gartengrundstücke sowie den ggf. Pflanzenempfehlungen für den öffentlichen Verkehrsraum differenziert werden.

Zum Grünordnungsplan: – kursorische Prüfung; fachliche Prüfung bleibt der UNB überlassen:

- Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nach §19(4) Satz 2 BauNVO sind in der Bilanzierung – im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen Saalfelds – korrekt erfasst.
- Die Zuordnungsfestsetzung erscheint unkorrekt. Formal ist eine getrennte Zuordnung nach Bau- und Verkehrsflächen vorzunehmen. Dass die anteiligen Kompensationsmaßnahmen /-kosten für die Verkehrsflächen bei einer Erschließung durch einen Erschließungsträger dann am Ende ebenso auf die Grundstücke fallen, steht auf einem anderen Blatt.

Zum Umweltbericht: – kursorische Prüfung; fachliche Prüfung bleibt der UNB überlassen:

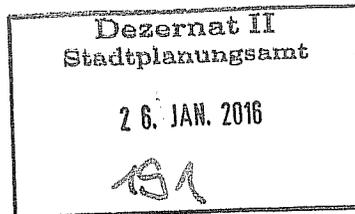
- Der Umweltbericht zeigt eine im Grundsatz gute Durcharbeitung. Eine detailliertere Betrachtung kann auf die vervollständigte Fassung zum Entwurf verlagert werden.

Sonstiges:

- Der Bebauungsplan sollte als Hinweis eine klare Aussage bzgl. der hydrogeologischen Standortqualifizierung für die Eignung zum Niederbringen von Erdwärmesonden enthalten. Sind Erdwärmesonden unzulässig, nur nach Einzelfallprüfung zulässig oder bei Beachtung der Standardauflagen generell zulässig?
- Die Zulässigkeit von Solaranlagen sollte gestalterisch nicht völlig freigegeben werden. Ebenso scheint es sinnvoll wegen der bekannten Emissionskonflikte über eine Regelung für die Zulässigkeit von Luft-Wärmepumpen nachzudenken.
- Der Bebauungsplan sollte einen Hinweis zum Umfang der erforderlichen Gründungs- und Sicherungsarbeiten bei Beachtung von DIN 1054 und DIN 4020 sowie zur Standsicherheit nach DIN 4084 enthalten.
- Es fehlt der Nachweis, dass eine Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone möglichst nahe am Anfallort nicht möglich ist. Wo wird der unzureichende k_r -Wert belegt? Ein vermutendes „aufgrund der Bodeneigenschaften kaum möglich“ genügt nicht als Rechtfertigung für eine leitungsgebundene Abführung als Abwasser.
- Zwar wird in der Begründung beschrieben, dass nur Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ggf. Reihenhäuser entstehen sollen, doch können unter dem Begriff „Einzel- und Doppelhaus“ - der ja nur die Anzahl der eigenständigen Erschließungsstränge beschreibt - bei einer Zweigeschossigkeit zzgl. Dach sehr wohl Vermietungsobjekte bis zu 50m Längenabwicklung entstehen. Man könnte die Anzahl der Wohnungen deckeln oder / und die straßenseitigen Fassadenlängen beschränken.
- In einem Wohngebiet erscheint es zur Konfliktminderung sinnvoll als Werbung Wechsellichtanlagen generell zu untersagen und nur „angeleuchtete bzw. hinterleuchtete“ statt „selbst leuchtender“ Anlagen zuzulassen.

Mit besten Grüßen





Stadtverwaltung Saalfeld
Stadtplanungsamt
Markt 1
07318 Saalfeld

Mötzelbach, den 21.01.2016

Anregungen und Fragen zum BP 43 in der Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe mir den BP 43 Graba II angesehen und folgende Anregungen und Fragen:

1. Braucht die Stadt dieses Baugebiet überhaupt oder gibt es in der Stadt nicht genügend Leerstände bzw. zumindest teilerschlossene Grundstücke im Angebot? Nach allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen und dem SEK hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung unbedingten Vorrang!
2. Gibt es tatsächlich die starke Nachfrage nach Wohnungen um ein doppelt ebenen Ackerfläche zu verbauen?
3. Wie werden die künftigen Quartiersränder an der Christian-Wagner-Straße und an der Rudolstädter Straße aussehen? (Blickbeziehungen !!!)
4. Werden ausreichend öffentliche Frei- und Grünflächen mit z.B. Spielmöglichkeiten vorgesehen?
5. Bleiben irgendwo Räume für ökologische Maßnahmen z.B. für Bienenweiden?
6. Warum ist die Bau- und die Erschließungsstruktur so langweilig geplant?
7. Gibt es eine Niederschlagswasserbewirtschaftung nach aktuellen Anforderungen, also Sickermöglichkeiten und entsprechenden hydrogeologische Gutachten?
8. Warum ist die GRZ von 0,4 so hoch, wenn hauptsächlich nur normale Einfamilienhäuser gebaut werden sollen.
9. Warum sind die Festsetzungen zur Baumpflanzung aus dem BP Wagnerstraße nicht berücksichtigt?
10. Warum fehlen bei den Bäumen im öffentlichen Raum jegliche Verpflichtungen für die Standorte, die Qualität und die Sicherung eines adäquaten Wurzelraumes bzw. den Schutz gegen unbeabsichtigtes Beschädigen der Bäume durch Anfahren. Eine Grunddurchgrünung mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum ist unbedingt zu definieren.

Mit freundlichem Gruß

Stadt Saalfeld
Stadtplanungsamt
Markt 1
07318 Saalfeld

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 Abs.1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landesvorstand hat der von mir vertretenen Untergliederung des Vereins für die Mitwirkung in diesem Verfahren eine Vollmacht erteilt.

beurteilt den Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Graba II“ wie folgt.

Eine Bebauung der Frei- und Ackerflächen im Geltungsbereich des Plangebietes ist abzulehnen. Es kommt zu nachhaltigen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Besonders die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Klima sind nicht kompensierbar und stehen dem Vorhaben entgegen.

Die Ackerfläche ist ein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven unersetzlichen klimatischen Wirkungen auf das Stadtgebiet und den Saalfelder Talkessel.

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung im Flächennutzungsplan basiert u.a. auf nicht mehr aktuellen Annahmen. Prognostizierte Arbeitskräfteentwicklung und der daraus abgeleitete Wohnbedarf eines im Stadtgebiet angesiedelten Medizintechnik-Herstellers finden im dargestellten Maße nicht statt.

Es sind bereits ausgewiesene Wohnbaugebiete und konfliktarme innerstädtische Bereiche vor Inanspruchnahme dieser Freifläche zu nutzen.

Die Angaben zur Fauna beruhen auf Annahmen, ohne tatsächliche Kenntnisse bzw. Untersuchungen.

Die pauschalen Ableitungen, dass Tierarten bei Lebensraumlust (Ackerland) auf angrenzende Flächen ausweichen können, sind nicht haltbar. Verbotstatbestände des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG können nicht ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen