

Bürger 1

Stadt Saalfeld

- Stadtplanungsamt -
Markt 6

07318 Saalfeld

03.02.2020

...

B-Plan Nr.40a, „Misch- und Sondergebiet Tourismus Kelzstraße – Bohnstraße“ - Vorbringen von Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §3(1) BauGB

Sehr geehrter Herr Föhse, sehr geehrter Herr Leiteritz,
ich habe mir die aktuell abrufbaren Datensätze heruntergeladen und reflektiert.

Namensgebung:

Eine funktional-inhaltliche Namensgebung ist für Bebauungspläne nicht zwingend, wenn sie jedoch vorgenommen wird, sollte sie zumindest das Typische bzw. Überwiegende der vorgesehenen Festsetzungsinhalte widerspiegeln. Hier wird gem. Betitelung ein „Misch- und Sondergebiet Tourismus“ entwickelt, was sich gem. eingestellter Flächenbilanz jedoch dahingehend anders darstellt, dass den größten Einzel-Flächenanteil (30%) die Wohngebiete bilden; von denen ist im Titel aber keine Rede. Die Gebiete lt. Titel nehmen hingegen jeweils nur 22% bzw. 11% ein.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Vorentwurfs entspricht durch die ergänzende Einbeziehung der Parzelle der Breitscheidstraße sowie eines angrenzenden Grundstücks im Norden nicht mehr der Abgrenzung gem. Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2018 (194/2018), was im Zuge der weiteren Durcharbeitung in einen förmlichen separaten Korrekturbeschluss zur Neuabgrenzung münden sollte. Formelles (Verfahrenlenkendes) sollte stets von Planerisch-Inhaltlichem getrennt beschlossen werden.

Saaleseitig ist gem. einer Altforderung aus dem Vorverfahren die Wegeparzelle der „Saalewiesen“ mit einbezogen, womit jedoch eine hinreichende Entflechtung der sich dort mehrfach überlagernden Verkehrsströme aufgrund mangelnder Breite nicht befriedigend gelöst werden dürfte (mehr unter „Planzeichnung“). Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen mit impliziert bevorzugt touristischer Nutzung („Hostel“ bzw. „Läden, Schank- und Speisewirtschaften“) an dem heute bereits als zu schmal erkannten Fahrweg lässt zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erwarten, die Anbindung zur Ver- und Entsorgung des Stadions besteht fort und auch die Trasse des übergeordneten Saaleradweges sowie ein die Saale begleitender Fuß- und Wanderweg befinden sich auf der gleichen schmalen Trasse. Bereits in einer früheren Einlassung wurde deshalb eine Geltungsbereichsausdehnung bis zum Saaleufer angeregt, das zudem nach der Rekultivierung der aktuellen Baustraße für die Wehrumgestaltung ohnehin einer landschaftlich-ökologisch wie touristisch attraktiven Neudefinition bedarf. Man könnte die Fuß- und Wanderwegetrasse verbindlich vom Fahrverkehr trennen und näher ans Ufer verschieben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Gem. Begründung ist eine sog. Parallelfortschreibung nach §8 III BauGB vorgesehen. Der Beschluss zur parallelen FNP-Fortschreibung wurde auch gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Sitzung am 07.11.2018 gefasst (193/2018 bzw. 194/2018). Es ist nicht erläutert, warum das frühzeitige Beteiligungsverfahren zur „parallelen“ FNP-Fortschreibung nicht gleichzeitig (= parallel) mit der Bebauungsplan-aufstellung erfolgt. Die Nachvollziehbarkeit wäre dann klarer, da im Zuge der Beteiligungsverfahren wechselseitige Querverweise möglich würden.

Grundsätzliches:

Die Unterlagen zeigen – ungeachtet der Vielzahl nachstehender Hinweise – für die frühzeitige Beteiligung im Querschnitt eine fachlich / systematisch ordentliche Durcharbeitung, allerdings ist die Abbildungsschärfe des für die Bürger im Internet eingestellten Urkundenvorentwurfs bzgl. der Lesbarkeit grenzwertig, Ziffern sind teilweise unlesbar.

Fehlend ist das Andiskutieren „sich wesentlich unterscheidender Lösungen“ nach Vorgabe des §3 I BauGB in den städtebaulichen Ausarbeitungen. Das BauGB ist mit der Verpflichtung einer Darstellung der „allgemeinen Ziele und Zwecke“ zwar sehr unscharf, aber die Forderung zur Erörterung „sich wesentlich unterscheidender Lösungen“ und „deren voraussichtlicher Auswirkungen“ ist als einzige im Gesetzestext explizit und wird damit zur zentralen Aufgabe für die Unterlagenerstellung zur Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Hier kann m.E. nicht nur darauf verwiesen werden, dass ja in dem abgebrochenen vorlaufenden Verfahren andere Lösungen angestrebt waren – damals waren auch die Ziele noch deutlich andere.

§ 3
Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) ¹Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. ²Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. ³Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Generell wird sehr viel Text für Vergangenes („Schnee von gestern“) verwendet. Die Begründung sollte nach eine kurzen Einordnung in die Planungskaskade und einer Dokumentation der wesentlichen Rahmenbedingungen primär der Erläuterung der Hintergründe für die vorgelegte städtebauliche Lösung mit ihren konzipierten Festsetzungsdetails dienen.

Zur städtebaulichen Begründung:

- Zu Kap. 1.5: Der Geltungsbereich grenzt nicht an die Breitscheidstraße an, er umfasst den östlichen Ast der Breitscheidstraße mit Teilen der angrenzenden Parkanlage. Vorbildlich ist die Aufzählung der Flurstücksnummern im Geltungsbereich. Auf die Abweichung vom Aufstellungsbeschluss wurde bereits hingewiesen.
- Zu Kap. 1.6: Der Beschluss zur 2. FNP-Fortschreibung (193/2018) erfolgte am 07.11.2018 nicht am 27.09.2018! Gleiches gilt für den Aufstellungsbeschluss (194/2018) zum BP40a!
- Zu Kap. 2.3: Die Karte „Abb. 4: Berichtigung des FNP, Stand Mai 2017“ hat keinerlei Bezug zum Begründungstext, ist für die aktuelle 2. FNP-Teiländerung auch ohne Belang, da der aktuell rechtskräftige FNP in der genehmigten Fassung von 2015 geändert wird. Die einmontierte Karte kann auch kein Querverweis auf die parallele FNP-Änderung sein, da diese erst im November 2018 eingeleitet wurde. Auf Grundlage des abgebrochenen Altverfahrens nach §13a BauGB „berichtigt“ wurde auch nichts.



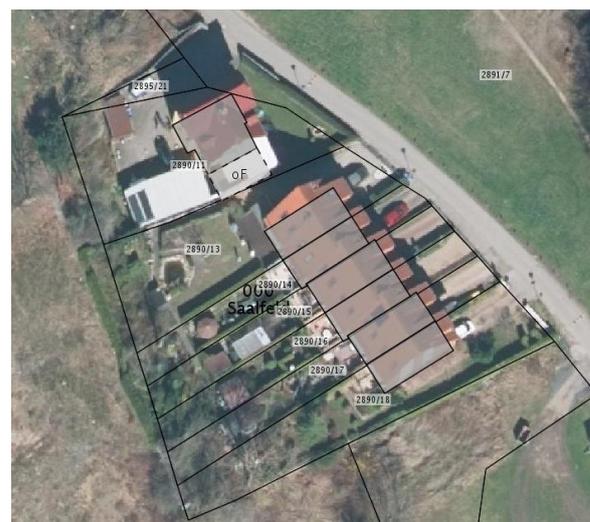
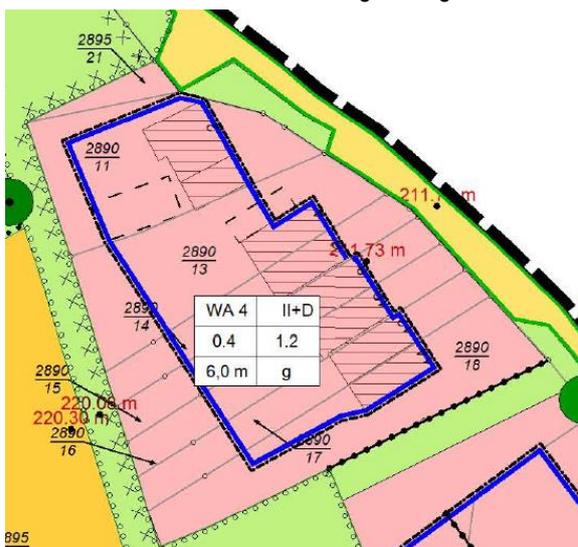
- Zu Kap. 2.4: Es liest sich so als ob das Altstadterschließungskonzept von 2008 für eine ergänzende Saalebrücke nur deshalb nicht umsetzbar ist, weil dies durch den mittlerweile erfolgten Bau eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens verunmöglicht wird. Das würde auf einen gravierenden stadtentwicklungspolitischen Koordinationsfehler hinweisen, sollte deshalb schlüssiger dargestellt werden – es gibt wohl eine ältere Beschlussfassung, dass die zusätzliche Brücke nicht weiter verfolgt werden soll.
- Zu Kap 2.6: Bei topografisch anspruchsvolleren Ausgangssituationen hat es sich in der Praxis als vorteilhaft herausgestellt die verbale Beschreibung (hier immerhin mit vereinzelt Höhenpunkten untersetzt) mit einer Höhenliniendarstellung in der Planurkunde zu ergänzen. Im konkreten Falle ist innerhalb des Geltungsbereichs immerhin eine Höhendifferenz von mehr als 15m zu überplanen. In anderen Bundesländern wird ein Urkundenvorentwurf ohne hinreichende Dokumentation der Ausgangstopografie von der Katasterverwaltung mit Verweis auf die in §1 PlanZV90 definierten Mindestangaben bzgl. der Qualität der Grundlagen abgelehnt.
- Zu Kap. 2.7 – 2.10: Die Bestandsbeschreibung ist geradezu überbordend ausführlich. Der in Kap. 2.7 beschriebene Abstand von „mehr als 100m“ zu nördlich angrenzenden Wohnbebauungen in der historischen Altstadt erscheint deutlich zu groß bemessen. Eine überschlägige Ermittlung im Luftbild ergibt zwischen dem nördlichsten Gebäude an der Kelzstraße und dem nördlich angrenzenden ersten wohnbaulich genutzten Gebäude der Altstadt weniger als 50m.
- In Kap. 2.9 wird angeführt, dass die Trafostation in der Bohnstraße weiterhin erforderlich ist. Im Sinne einer städtebaulichen Sanierung sollte zumindest hinterfragt werden, ob der sehr zentral stehende „Klotz“ als Relikt der Altbebauung so bleiben muss, oder ob es unter Berücksichtigung heutiger Technologien eine finanziell tragbare Optimierungsmöglichkeit gibt.
- Im gleichen Kapitel wird eine Gashochdruckleitung mit zu beachtender Schutzzone beschrieben, die in der Planzeichnung aber fehlt. Unbedingt nachtragen!
- In Kap. 2.11 sind die zahlreichen Vorbelastungen detailliert aufgeführt, es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum der Denkmalschutz hier mit aufgeführt wird. Denkmalschutz ist keine Vorbelastung.
- Zu Kap. 3: Die Gliederung wäre von der Leitidee über die funktionelle Gliederung und Struktur zu den einzelnen konkretisierenden Gebietstypen schlüssiger dargestellt (vom Groben ins Detail planen...). Die Leitidee sollte dabei deutlicher erläutert werden.
- In Kap. 3.5: Wenn nachfolgend in WA5 bevorzugt „Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig sein sollen, dann wäre es evtl. denkbar diese in WA1 - WA4 herauszunehmen (eine Art „innergebietlicher Funktionsteilung“; der erforderliche WA-Charakter bleibt im Gesamtkanon von WA1 – WA6 gewahrt).
- Zu Kap. 3.5: Die Erläuterung zu WA6 fehlt. Wenn dort aber nur eine WA5 funktional zugeordnete Nutzung erfolgen soll (z.B. Küchentrakt / Speiseraum fürs Hostel oder einen gastronomischen Betrieb), dann bedarf es keines eigenen Gebietes, es reicht die Knödellinie mit geänderter Geschossigkeit.
- Eine Erläuterung von MI3 fehlt. In der Begründung ist MI1 das nördliche Baufeld, in der Planzeichnung das südliche Baufeld. Worauf bezieht sich der Begründungstext zu MI1 – auf MI3 der Planzeichnung?
- Die Begründung aller baugestalterischen Festsetzungen in 4 Zeilen erscheint ungenügend. Gemäß einer alten Grundsatzentscheidung sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Einzelnen rechtfertigend zu begründen, da sie potentiell in die grundgesetzlich zugesicherte persönliche Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingreifen.
- Die Eintragung der zu sichernden Leitungen fehlt in der Planurkunde.
- (Kap. 3.7 nicht reflektiert)
- In Kap. 3.8 ist beschrieben, dass der alte Brauereikeller als „Nist“-Bereich für Fledermäuse dient – dies würde vss. die zwingende Berücksichtigung der sog. „Wochenstube“ bedeuten – davon ist aber auch im Umweltbericht nichts zu finden!

Zum Vorentwurf der Planzeichnung mit Planzeichenfestsetzungen:

- Die Idee der senkrecht auf die Stadturngung gerichteten und entlang dem Verlauf der Breitscheidstraße gedrehten Wohnblöcke überzeugt; insbesondere wird hierbei der Blick von der Bohnstraße auf den Hohen Schwarm freigehalten. Korrespondierend zu den streng gesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien für die Hauptbaukörper sollte in diesem speziellen Falle dann jedoch auch die Anordnung der zugeordneten Nebenanlagen (Garagen / Stellplätze) bereits fixiert werden um ein stadtgestalterisch befriedigendes Gesamtkonzept im Übergang zu den südlich angrenzenden Nutzungen zu sichern. Dies erscheint zumindest zu den angrenzenden Campingnutzungen wichtig.
- Die in der Begründung beschriebene und in der Planzeichnungslegende auch vorgesehene Festsetzung einer zwingenden Höhenentwicklung (Geschossigkeit) für WA1 bis WA3 fehlt in der Planzeichnung. Hier sind nur Obergrenzen festgesetzt (s.a. Textfestsetzung 2.3, die nur Obergrenzen festlegt).
- Auch die grundsätzliche Anordnung des Parkplatzes sowie der Kernfläche für touristische Nutzung ist logisch. In beiden Fällen sollte jedoch nicht nur eine Bruttofläche festgesetzt, sondern die innere Organisation überprüft werden. Gerade Flächen für Zelten, Caravanning und WoMo-Plätze sind bzgl. der inneren Organisation nicht beliebig untereinander tauschbar. Auch lässt sich nur so der Versiegelungsanteil prognostizieren und bilanzieren. Saison- und Dauercamping sollten ausgeschlossen werden.
- Wie wurde der Stellplatzbedarf für das Stadion ermittelt? Kann der Bedarf gedeckt werden? (Bezug: Text in Kap. 2.8 der Begründung, wonach der Bedarf zu decken ist).
- Es fehlt eine Festsetzung zur inneren Durchgrünung von Parkplatz und Campingplatz (Schatten!).
- Die in Kap. 2.9 der Begründung beschriebene querende Gashochdruckleitung mit Schutzzone fehlt in Planzeichnung und Planzeichnungslegende!
- Gleichfalls sollte ein Nachweis geführt werden, dass das Baufenster der Fläche SO₂ von Größe und Zuschnitt geeignet ist, um die notwendigen Versorgungseinrichtungen für den Campingplatz SO₁ unterzubringen. Da es für Thüringen m.W. keine eigene Campingplatzverordnung gibt, lässt sich hilfsweise die Campingplatzverordnung eines anderen Bundeslandes heranziehen. Die spitzwinkelig festgesetzte Baulinie könnte in der praktischen Umsetzung zu Problemen führen.
- In Kap. 2.10 der Begründung ist die Hochwassergefährdung für die Bebauung entlang der Saalewiesen angesprochen. Hier fehlt eine entsprechende Darstellung der gesetzlichen Ü-Grenze (oder der Verlauf des HHW) im Geltungsbereich. Andererseits ist in Kap. 3.10 der Begründung angeführt, dass der Geltungsbereich außerhalb der gesetzlichen Ü-Grenze liegt. Dies muss kein Widerspruch sein, ist dann aber schlüssiger darzustellen. In jedem Falle fehlt der ergänzende Hinweis auf die lagebedingt resultierenden Anforderungen bei der Ausbildung von Kellergeschossen im Bereich der Saalewiesen.
- Die Abmaße sowie die Höhenentwicklung des massiven Baukörpers an den Saalewiesen („Hostel“; WA5) bleiben zu hinterfragen. Nach aktuellem Festsetzungsstand würde die Oberkante (das Flachdach) des neuen Gebäudes in etwa auf Höhe des Straßenniveaus der Bohnstraße liegen – was einfach „blöd“ aussieht.
- WA5 ist als offene Bauweise beschrieben und festgesetzt, das Baufenster mit dem nahtlos angrenzenden WA6 impliziert jedoch eine geschlossene Bauweise, die auch eher der in der Begründung beschriebenen Nutzungsabsicht entsprechen würde. Wenn die ehemalige Disco – z.B. als künftige Wohnnutzung oder isolierte Schank- und Speisewirtschaft – abgetrennt werden soll, dann sollte man das als separates Baufenster darstellen.
- Die „Knödellinie“ zur Trennung von WA5 und WA6 ist über die gesamte Baufläche zu ziehen, nicht auf das engere Baufenster zu beschränken, da nur so die Bezugsfläche für die GRZ klargestellt wird.
- Die in der Legende vorgenommene Unterscheidung zwischen privaten und sonstigen (= öffentlichen?) Grünflächen ist in der Planzeichnung nicht vollzogen. Lt. Flächenbilanz in Kap. 3.4 der Begründung gibt es ca. 30% öffentliche Grünflächen – also überwiegend öffentliche Grünflächen.



- Die Übernahme des Verlaufs der neu ausgebauten Breitscheidstraße scheint nicht korrekt. Während im Hauptverlauf offensichtlich nur die engere Verkehrsfläche festgesetzt wird, sind im Bereich der Kröpfung zur Bohnstraße offensichtlich die Bruttoflächen inkl. vorübergehenden Böschungen übernommen worden; diese Böschungen gehen aber in der Umsetzungsrealität in den angrenzenden Baugebietsflächen auf und gehören als Baugebietsflächen festgesetzt.
- Auf der Planurkunde finden sich trotz nicht unerheblicher Gehölzbestände im Grunde nur gut 2 Handvoll zur Erhaltung festgesetzter Einzelbäume; die Grünflächen sind fast ausschließlich als Flächen für das Neupflanzen von Gehölzen festgesetzt, was m.E. dem Bestand nicht hinreichend Rechnung trägt. Gerade im funktionalen Zusammenhang mit dem Fledermauskeller (zwischen SO1 und WA5 / WA6) erscheint eine stärkere Berücksichtigung vorhandener Großgehölze erforderlich. Wenn die Entscheidung zwischen zu erhaltenden und neu zu begründenden Gehölzflächen nicht klar zu treffen ist, bietet sich eine beschreibende Textfestsetzung in Verbindung mit Flächen nach §9 I Ziff. 20 BauGB an.
- Insbesondere in den Mischgebietsflächen ist die GRZ von 0,4 zu überprüfen, denn das würde einer Gesamtversiegelungsmöglichkeit von 40% entsprechen (In Textfestsetzung 2.1 ist festgelegt, dass GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen generell unzulässig sein sollen!). Zumindest in MI2 umfasst die im Kataster als Bestandsbebauung dargestellte Fläche augenscheinlich bereits mehr als 40%. Auch ist in der Begründung zu MI1 beschrieben, dass die Obergrenze nach §17 BauNVO ausgeschöpft werden soll – das wären allein 60% Überbauung.
- Die Baulinie entlang der Kelzstraße sollte nochmals überprüft werden. Die Bestandsbebauung schließt nur teilweise an die Gehwegkante an. Sollen hier die Gebäude – z.B. bei einer Umbaumaßnahme – wirklich zwingend an die Gehwegkante erweitert werden müssen? Oder wäre auch eine Baugrenze denkbar, die mit einer Textfestsetzung ergänzt wird, dass Bestandsgebäude an der Gehwegkante auch künftig nicht zurückspringen dürfen? Es geht darum, dass die Baulinie nur exakt eine Lösung zulässt, während die Baugrenze unterschiedliche Positionierungen des Mauerverlaufs ermöglicht.
- Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der „Saalewiesen“ passt nicht auf den Realbestand – ohne dass die Veränderungsabsicht irgendwo erläutert wird. Es werden heute (widerrechtlich?) privat genutzte Flächen als (öffentliche) Verkehrs- bzw. Grünfläche festgesetzt, der Fahrweg wird dabei auf Einspurigkeit festgeschrieben. Gemessen an den realen Grenzverläufen und der östlichen Fahrwegskante ergäbe sich eine festgesetzte Fahrwegbreite von nur ca. 2,50m. Die Aufweitung zum Ausweichen auf gut 5m vor den 6 Reihenhäusern würde ein Versetzen der vorhandenen Straßenbeleuchtung bedingen.



- Generell gehören in der Planzeichnung noch grundsätzliche Bemaßungen ergänzt.



- Für die praktische Handhabung im Zuge der Beteiligungsverfahren hat es sich bewährt, wenn noch keine komplett arrangierte Urkunde gefertigt wird. Stattdessen können die i.d.R. noch Änderungen zu unterziehenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text der Planzeichnung auf DIN A4 Blättern beigelegt werden. Das ist auch in der Handhabung und für die Akten praktischer.
- Bei den Textfestsetzungen zu den Baugebieten auf der Urkunde sollten die zulässigen wie ausgeschlossenen Nutzungen explizit im Klartext aufgeführt werden, damit die Inhalte auch für Laien nachvollziehbar werden. Die jeweiligen gesetzlichen Grundlagen sind anzugeben. (gemeint: z.B. ergänzende Korrekturrechtfertigungen bei Veränderung der Basisvorgaben über §1 IV-X BauNVO)
- Die pauschal festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit des Überschreitens von Baulinien und Baugrenzen nach Länge und Tiefe gem. 3.2. ist nicht nachvollziehbar und so auch nicht zulässig. Insbesondere auf Baulinien muss fix gebaut werden. Wenn man in bestimmten Bereichen für gewisse Anlagen ein Fenster festlegen möchte, innerhalb dem die Gebäudekante zu liegen kommen soll, so lässt sich mit doppelten Baulinien arbeiten.
- Teilsatz 1 und Teilsatz 2 der Textfestsetzung 3.2 widersprechen sich.
- Zu 4: Die wasserdurchlässigen Deckschichten sind auf wasserdurchlässigem Unter- und Oberbau aufzubringen. Das ist zwar eigentlich logisch und selbstverständlich, wurde aber aus Gründen vermeintlich besserer Tragfähigkeit auch schon anders umgesetzt...
- In 6.1 fehlt die Festlegung für WA6. Die Festsetzungen zu WA4 in Satz 1 und Satz 2 widersprechen sich.
- Warum müssen flachgeneigte Dächer bis 5° zwingend als Walmdach ausgeführt werden?
- Die Festsetzung, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer „vorzugsweise zu begrünen“ sind, geht nicht, da es an Eindeutigkeit fehlt. So ist das bestenfalls eine unverbindliche Empfehlung. Eine Festsetzung muss aber eindeutig und verbindlich sein. Bei Dachbegrünungen ist zudem regelmäßig aus bautechnischen wie Brandschutzgründen keine vollflächige Begrünung möglich, auch ist die Art der Begrünung (zumindest: intensiv, extensiv) festzulegen.
- Die Einfriedungen – egal welcher Art – sollten mit Rücksicht auf Kinder eines gewissen Alters 1,20m Höhe nicht überschreiten. Bei einer Höhe von 1,50m sind die Einfriedungen nur für Erwachsene überschaubar. Bedarf es überhaupt derartiger Einfriedungen? Hier entsteht kein Einfamilienhausgebiet auf der grünen Wiese!
- Wie sind Stützmauern und Gabionen auszubilden, wenn mehr als 1,50m Höhenunterschied zu überwinden sind?
- Zu 7.1: Ein Abstand von 2,5m zu Gebäuden ist für „großkronige Bäume 1. Ordnung“ regelmäßig nicht ausreichend. Bei dem angegebenen Abstand muss schon nach wenigen Jahren mit fortwährendem Kronenbeschnitt begonnen werden, wenn Fassadenschäden vermieden werden und die Äste bei Wind nicht an die Fenster klopfen sollen. (Deshalb der wiederkehrende Hinweis, dass man zur Anpflanzung festgesetzte Großbäume geschickterweise lagefixiert mit dem prognostizierten Kronendurchmesser in die Planzeichnung übernehmen sollte. Bei einem „großkronigen Baum 1. Ordnung“ sind das in 20 Jahren um die 10m – auch wenn die genaue Gattung/Art nicht näher definiert ist.)
- Die Festsetzung, dass die Baugebiete generell zu 60% mit Gehölzen zu begrünen sind, ist absurd – damit würde man sich außerhalb der Gebäude nur noch durch matratzenartige Heckensysteme oder Bodendecker bewegen. Abgesehen davon, dass ein 60%iger Freiflächenanteil für Wohn- und Mischgebiete (Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach §1a Ziff.2 BauGB!) schon sehr hoch gegriffen ist und einer besonderen Rechtfertigung bedarf, da die zulässigen Obergrenzen nach BauNVO erheblich bis drastisch unterschritten werden, Aus ästhetischen Gründen sowie zur Sicherung notwendiger Aufenthaltsfunktionen von diesem Freiflächenanteil können nur etwa 10-15% mit Gehölzen begrünt werden. In der Festsetzung bemisst man schließlich nicht die langfristig von Baumkronen überdeckte Fläche, sondern die nicht anderweitig nutzbare Pflanzfläche.



- Pflanzlisten gem. Ziff. 7.4 sind unzulässig. Zulässig sind derartige Listen nur als „Empfehlungen“, aber nicht als verbindliche Festsetzung. Also unter anderer Überschrift einstellen...
- Hinweis zur zeitlichen Umsetzung: Pflanzarbeiten erfolgen regelmäßig nicht in der Vegetationsperiode, sondern in der Vegetationsruhe!
- Die Ausführungen unter Ziff. 7.5 auf die Beachtung anderweitiger gesetzlicher Anforderungen sind unter „Hinweise“ einzustellen, da keine Festsetzungstatbestände!
- Generell sind auf der Urkunde „Festsetzungen“ (nach dem abschließenden Katalog des §9 BauGB), „nachrichtliche Übernahmen“ sowie „Hinweise, Empfehlungen etc.“ strikt und auch für den Laien erkennbar zu trennen, da sie unterschiedliche Verbindlichkeit entwickeln und höchst unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich ziehen.

Zu den gestalterischen (bauordnungsrechtlichen) Festsetzungen:

- Zu 2: Zu allen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen fehlt die vorgeschriebene Einzelbegründung im Text.

Zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan (nur cursorisch):

- Vorbildlich ist die Aufbereitung der gesetzlichen Grundlagen und der daraus entstehenden Verpflichtungen in Kap. 1.3 des Berichtes. Dies ist in dieser Form und Vollständigkeit in Saalfeld erstmalig zu beobachten.
- Zu Pkt. 1.4.1 „Methodik“: Es sollte geprüft werden, ob hier wirklich der reale Ist-Zustand als Basis anzusetzen ist. Schließlich handelt es sich um ein über weite Flächenanteile vordem hochgradig versiegeltes gewerblich genutztes Gelände, das im Zuge der förmlichen städtebaulichen Sanierung nach BauGB zügig beräumt wurde. Damit ist es im Grunde ein Innenbereich mit einer fiktiven Vorversiegelung (GRZ) und fortwährenden Bebauungszulässigkeit. Wäre das Gelände nicht bereits abgeräumt worden, wäre dies eindeutig. Andererseits darf der Kommune durch ihr verantwortungsvolles Handeln durch rasche Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und des damit verbundenen Gefährdungspotentials kein Nachteil entstehen. Die Verpflichtung zur Überprüfung auf evtl. mittlerweile durch Sukzession oder Zuwanderung entstandene schützenswerte Biotopanteile bleibt davon unberührt.
- Die in Kap. 1.4.6 als Anlage zum Umweltbericht angeführte „avifaunistische Erfassung“ fehlt in den Unterlagen. Ohnehin ist diese Erfassung aus dem Jahr 2013 im Jahr 2020 vermutlich als veraltet anzusehen.
- Gleichfalls ist in Kap. 1.4.6 angeführt, dass die Arten(-gruppen) Vögel, Fledermäuse, Biber, Fischotter, Zauneidechse genau und aktuell zu erfassen sind, in den Ausarbeitungen ist weder zur Erfassung noch zu den abgeleiteten Ansprüchen oder den hieraus resultierenden konkreten Maßnahmen etwas zu finden. In der städtebaulichen Begründung wird ausdrücklich auf die alten Brauereikeller als „Nist“-Stätte für Fledermäuse hingewiesen, was auf eine dokumentierte Nutzung als Wochenstube deutet, wonach die eingeschränkten Flugradien zur Nahrungssuche zu Zeiten der Jungenaufzucht zwingend zu erörtern wären.
- Zu Kap. 1.4.7: Die zu erörternden „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ nach Anlage 1, Ziff. 2d BauGB beziehen sich auf andere Möglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs. Die Diskussion um vergleichbare Planungsmöglichkeiten an alternativen Standorten innerhalb der Kommune ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung.
- Zu Kap. 1.4.9: Das vorgeschriebene „Monitoring“ (= „Überwachung der Umweltauswirkungen“) ist nicht in §4 BauGB festgelegt – richtig ist §4c BauGB. Es bezieht sich auch definitiv nicht auf die im Text aufgeführten – aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen ohnehin selbstverständlichen – Überwachungsmaßnahmen im Zuge der Baudurchführung. Das Monitoring soll vielmehr dazu dienen, den prognostizierten Erfolg (bspw. die Wirksamkeit der korrekt umgesetzten Kompensationsmaßnahmen) mit etwas Abstand zu überprüfen und „bei Prognoseunsicherheiten“ bzw. „für erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen“ ggf. ergänzende Maßnahmen zur Erreichung des gesteckten Zieles festzulegen (siehe z.B. Difu-Bericht 2/2006 – „Monitoring und Bauleitplanung“). Es geht also um eine „Erfolgskontrolle“ statt einer bloßen „Vollzugskontrolle“

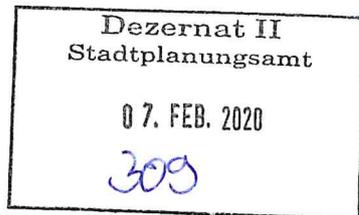


Im konkreten Falle könnte dies so aussehen, dass man eine Bestandszählung der Fledermäuse vornimmt und den Bestand nach 5 bzw. 10 Jahren kontrolliert. Bei einer Schwankung (Abnahme) von mehr als 10% nach Baudurchführung sind nachträglich in Absprache mit dem Artenschutzbeauftragten ergänzende populationsstärkende Maßnahmen vorzusehen.



Verein 1

Stadt Saalfeld
Stadtplanungsamt
Markt 1
07318 Saalfeld



Frühzeitige Beteiligung zum B-Plan Nr. 40a "Misch- und Sondergebiet Tourismus Kelz-, Bohnstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der beurteilt den Bebauungsplan Nr. 40a "Misch- und Sondergebiet Tourismus Kelz-, Bohnstraße" wie folgt.

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich. Der bittet um erneute Beteiligung.

Eine weitere Bebauung der Saaleaue – Baufeld bei ehemaliger Gaststätte „Forelle“ ist abzulehnen.

Die Festsetzungen des B-Planes widersprechen dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld.

Die Fläche im Südosten ist dort nicht für Wohnzwecke festgesetzt und die Grünfläche zur Saale breiter eingezeichnet.

Das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter nach BNatschG (bzw. FFH-Anhängen II/IV; z.B. Fledermäuse) streng geschützter Tierarten bleibt unzureichend beachtet.

Aufgrund der Betroffenheit von höherrangigen Artenschutzbelangen ist eine qualifizierte artenschutzrechtliche Prüfung incl. einer fachgutachterlichen Untersuchung durchzuführen.

Beeinträchtigungen von Lebensstätten (darunter Quartiere, essentielle Jagdlebensräume und Flugrouten von Fledermäusen) streng geschützter Tierarten können nicht ausgeschlossen werden.

Es sind mittels anerkannten Nachweismethoden aktuelle Arterfassungen der genannten Tiergruppen Vögel (Gutachten nicht mehr aktuell) und Fledermäuse sowie der Zauneidechse durchzuführen und mögliche Wirkungen auf streng geschützte Organismen in der Saale zu erfassen.

Im Zuge von im Planfeststellungsverfahren für die Saalfelder Weststraße festgesetzten Kompensationen wurden die Zuflüge in den ehemaligen Brauereikeller hergerichtet, um diesen Dauerhaft als Fledermausquartier zu sichern.

Die unterirdischen Bereiche werden von Fledermäusen (u.a. Kleine Hufeisennase – *Rhinolophus hipposideros*) als Winter- und Zwischenquartier. Beim Abriß von Gebäuden gehen vielfach Wochenstuben- und Sommerquartiere verloren.

Die unterirdischen Kellieranlagen mit den beiden Öffnungen sind als bauliche Tabuzone, verbunden mit einer ausreichend großen Pufferzone, auszuweisen, um Beeinträchtigungen durch Überbauung, Erschütterungen, Abgrabungen, Wassereinleitungen etc. auszuschließen. In den Planunterlagen sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

Gehölzbestände und Einzelgehölze besitzen als Flugleitstruktur für Fledermäuse (gerade für die Strukturen intensiv nutzende Kleine Hufeisennase) eine besondere Bedeutung und stehen mit dem unterirdischen Quartier in funktionalem Zusammenhang. Von großer Wichtigkeit für das Funktionieren der Kompensationsmaßnahme ist deshalb die Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen im Plangebiet - u.a. um die Kelleröffnungen, Anbindung an die Ufergehölze der Saale und den hoch bedeutsamen Altbaumbestand im Hangbereich der südlich angrenzenden Saaleterrasse – und deren planerische Festsetzung. Die Gehölzanbindung an die Saale ist zu verbreitern.

Die Bedeutung des Gewölbekellers der alten Brauerei, ein sehr bedeutsames Fledermaus-Winter- und Schwärmquartier, wird im Zuge der Bestands- und Biotopermittlung fälschlicherweise als sehr gering eingestuft.

Die Erhaltung und Integrierung von vorhandenen Gehölzbeständen ist nicht nur aufgrund der Lage unmittelbar in der für den Biotopverbund herausragenden Saaleaue unabdingbar.

In der Karte des B-Planes sind zu erhaltende, zu beseitigende und neu zu pflanzende Gehölze darzustellen.

Die Gehölzbestände an der Nordostgrenze des Plangebietes, hinter den Reihenhäusern und weiter Richtung Süden bis um die obere Keller- und die untere Kelleröffnung sind zu erhalten und zu entwickeln.

Im westlichen Geltungsbereich sind Starkbäume und Gehölze am Straßenrand bzw. in der Grünfläche am Hohen Schwarm als zu erhaltende Gehölze festzusetzen.

Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.

Angesichts des rapiden Rückgangs von Insekten kommt dieser Maßgabe, der Pflanzung indigener und für das Plangebiet typischer Gehölze, eine besondere Bedeutung zu. Es werden im Gebiet vorkommende Tierarten und die Entwicklung von Nahrungsketten gefördert. In den flächigen Gehölzbeständen sind Selbstansiedlungen standortheimischer Gehölze zu dulden.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Stadtkerns, außerhalb des stadtklimatischen Sanierungsgebietes, und im Übergang zu einem für den Biotopverbund herausragenden Bereich. Diese Forderung ist deshalb umzusetzen.

Pflanzliste: *Quercus petraea* und *Quercus robur* sind eigene Arten, dies ist zu beachten.

Wolliger Schneeball ist zu streichen – Verbreitungsschwerpunkt in den Muschelkalkgebieten.

Bei zu pflanzenden Obstbäumen sind bevorzugt hochstämmige Bäume alter Sorten zu verwenden.

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2244 · 07308 Saalfeld/Saale

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale
Stadtplanungsamt
Markt 6
07318 Saalfeld/Saale



Dienstgebäude: 07318 Saalfeld/Saale
Schloßstraße 24
Umwelt- und Bauordnungsamt
SG Bauordnung
Auskunft erteilt: Frau Unger
Zimmer: 445
Telefon: 03671 823 851
Telefax: 03671 823 940
E-Mail: bauaufsicht@kreis-slf.de

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
11.12.2019 ; II/61/plei

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/BLP201900030/4

Datum:
31.01.2020

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße- Kelzstraße“
Hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.12.2019 beteiligen Sie das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt am Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes. Nach Prüfung der berührten öffentlichen Belange durch die einzelnen Fachbereiche ergeht folgende Stellungnahme.

Baurechtliche Belange:

In einem Teilbereich der Stadt Saalfeld, umgrenzt durch die Kelzstraße, die Bohnstraße und die Saalewiesen sollen bestehende städtebaulichen Missstände beseitigt werden und die Flächen im Interesse einer gesamtstädtisch geordneten Entwicklung für den Wohnungsbau, für die Erholung, konkret als Caravan- und Campingplatz und zur Absicherung des fehlenden Bedarfs an Flächen des ruhenden Verkehrs reaktiviert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen und zu beachtenden Versorgungsleitungen, die nicht im öffentlichen Straßen- und Wegenetz liegen und die in, auf oder über privaten Flächen oder öffentlichen Flächen mit besonderem Nutzungszweck geführt werden, (z.B. die vorhandene Gashochdruckleitung...) ist die Festlegung ihrer Trassenführung regelmäßig mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu verknüpfen.

Laut Begründung gliedert sich der Planbereich in zwei topografische Ebenen. Die Wiedergabe dieser topografischen Gegebenheit ist auch planzeichnerisch zweckmäßig.

Gemäß Pkt. 3.2 der textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze jeglicher Art innerhalb der Baufenster zu errichten. Nach den Aussagen auf Seite 30 der Begründung sollen Garagen und Stellplätze uneingeschränkt, auch außerhalb der Baufenster zulässig sein.

Ebenso werden Ausnahmen zu den Kleintieranlagen in der Begründung formuliert, die nicht als solche festgesetzt sind. Dies sollte in Übereinstimmung gebracht werden.

Gewollte Ausnahmeregelungen sollten eindeutig festsetzend geregelt werden.

Die Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen anhand der Farbgestaltung ist schwierig. Die Grünflächen sollten als öffentliche oder private Grünflächen besonders bezeichnet werden.

Die Festlegung zur Zahl der Vollgeschosse durch Ausweisung II + D oder II +SG ist problematisch und nicht von der BauNVO gedeckt. Dem verständlichen Anliegen, das hinter einer solchen Festsetzung stehen soll, kann regelmäßig nur durch Höhenfestsetzungen Rechnung getragen werden.

Im Teil A Planzeichnung sollte die Bezeichnung OFF (Bezugspunkt) mit angeführt werden.

Höhenbezugspunkt für das Wohngebiet WA 4 ist laut Festsetzung 2.2 Höhe baulicher Anlagen, die Breitscheidstraße und nicht die angrenzende Erschließungsstraße Saalewiesen. Dies ist nicht nachvollziehbar und sollte erläutert werden.

Bei der technischen Ausgestaltung der Straßen ist es regelmäßig sachgerecht, auf die Anforderungen abzustellen, die sich aus dem einschlägigen straßentechnischen Regelwerk ergeben. Die erforderlich werdenden Einfahrten auf den geplanten Parkplatz und auf die Caravan- und Campingplatzanlage sollten bereits planzeichnerisch berücksichtigt werden, um nicht in festgesetzte Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und in die festgesetzten Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) einzugreifen.

Die vorhandene Straße „Saalewiesen“ ist von geringer Ausbaubreite, hat aber Bedeutung als Saaleradwanderweg, als Fernwanderweg, als Spazierweg allgemein und soll zugleich Zufahrt zum geplanten WA 5 und WA 6 einschließlich Beherbergungsbetrieb, bis hin zum Stadion sein. Hier sollte sachgerecht auf die städtebaulichen und verkehrsrechtlichen Auswirkungen und Anforderungen eingegangen werden, die eine Beibehaltung des bisherigen Ausbauszustandes rechtfertigen.

Belange des Gesundheitsschutzes:

Bereits in der Stellungnahme des Landratsamtes zum seinerzeit vorgelegten Bebauungsplan (Stand 02.12.2015) wurde darauf hingewiesen, dass eine Abklärung/Untersuchung erforderlich ist, inwieweit die zu bebauenden Flächen mit Schadstoffen durch die dort bestehenden Industriebetriebe (Farbenfabrik, Schlachthof, Druckerei usw.) belastet sein könnten.

Hierzu wurde bereits in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 4.13 (S.29) die Erstellung eines Altlastengutachtens festgelegt.

Unter Punkt 2.11 „Vorbelastung Lärm und Altlasten“ der nunmehr vorliegenden Begründung (Stand Oktober 2019) zum Bebauungsplan wurden eine Reihe von Aussagen hinsichtlich von Boden- und Grundwasserbelastungen nach Vorlage entsprechender Gutachten dargelegt. Die in den Gutachten getroffenen Festlegungen hinsichtlich möglicher Bebauungen bzw. Nutzungen von Flächen sind umzusetzen.

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

Insbesondere wird hierbei auf das Thüringer Gesetz zur Inklusion und Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 30.07.2019 sowie auf die Einhaltung einer barrierefreien und behindertengerechten Bauausführung entsprechend § 50 der Thür. Bauordnung vom 13.03.2014 für öffentlich zugängliche Gebäude hingewiesen.

Bei der Zuordnung der einzelnen Teilflächen, insbesondere durch vorhandene und neue Gewerbeansiedlungen, dürfen keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm, Luftverunreinigungen und Gerüchen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. zwischen Wohnbereichen und Gewerbeeinrichtungen sowie Verkehrswegen) auftreten. Auch sind solche Funktionsunterlagerungen in Wohngebäuden zu vermeiden, die zu unzulässigen Störwirkungen (Luft, Lärm und Gerüche) führen können.

Einzuhalten sind die Immissionswerte der TA Luft und der TA Lärm (Beachtung der unter Punkt 3.7 „Lärmschutz“ getroffenen Festsetzungen).

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

Die Inbetriebnahme der vorgesehenen neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen (Begründung Punkt 2.9 Technische Infrastruktur – „Trinkwasserversorgung“) ist dem Gesundheitsamt, entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.2018 (BGBl. I, Nr. 2, S. 99 ff), zwecks Freigabeuntersuchung anzuzeigen.

Die Neueinrichtung oder Instandsetzung von Anlagen zur Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen und es dürfen nur solche Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die das Wasser nicht nachteilig beeinflussen oder den Gesundheitsschutz mindern. Insbesondere sind die Maßgaben der §§ 4 und 8 der (TrinkwV) einzuhalten.

Belange Abfallwirtschaft/Immissionsschutz:

Bestandteil des B-Planes ist ein Schalltechnisches Gutachten vom 19.08.2019. In diesem Gutachten wurden Schallimmissionen aus öffentlichem Fahr- und Parkverkehr im Bbauungsplangebiet, aus Gewerbelärm sowie aus dem Sportbetrieb inkl. der dem Sport gewidmeten Stellplätze ermittelt und Angaben zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Grundsätzlich sind wir mit diesem Gutachten einverstanden, jedoch sind darin folgende Dinge aufgefallen:

- Für den Immissionsort 4 - IO 4 „B-Plan Eckhaus Breitscheidstr. 21, 1. OG (MI 3)“ auf Seite 5 wurde offensichtlich eine falsche Adresse angegeben. Die korrekte Adresse lautet „Breitscheidstraße 20“. Die Adresse muss im gesamten Gutachten entsprechend korrigiert werden, da sich sonst Fehler bei den geforderten Schallschutzmaßnahmen ergeben.
- Bei der Beurteilung des Verkehrslärmes auf Seite 17 wurde für den Immissionsort 3 - IO 3 „Wohnen Nordseite (WA 1)“ beim Beurteilungspegel „nachts“ offensichtlich ein falscher Wert von 41 dB(A) angegeben. Dieser beträgt korrekterweise 51 dB(A) und muss im Gutachten ebenfalls entsprechend korrigiert werden.
- Die Anmerkung zu den Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärmes auf Seite 28 trifft nicht nur auf das bestehende Gebäude „Breitscheidstr. 20“, sondern auch auf das bestehende Gebäude „Kelzstraße 9“ zu. Dies sollte entsprechend ergänzt werden.

Bezüglich der textlichen Festsetzungen des B-Planes in Nr. 5 „Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)“ gibt es folgende Anmerkungen:

- Die Adresse „Breitscheidstraße 21“ muss in „Breitscheidstraße 20“ geändert werden (siehe oben).
- Das für die Breitscheidstraße 20 sowie MI 2 (genauer gesagt Kelzstraße 9) geforderte Mindest-Gesamtschalldämmmaß sollte entsprechend der auf Seite 28 des schalltechnischen Gutachtens getroffen Anmerkung weggelassen bzw. in eine bedingte Festsetzung geändert werden, die erst bei einer baulichen Veränderung der Gebäude greift (Vorschlag: „Die Mindest-Gesamtschalldämmmaße für die bestehenden Gebäude Breitscheidstraße 20 sowie Kelzstraße 9 sind erst bei einer baulichen Veränderung nachzuweisen.“).
- Der Absatz „Die Saalfelder Wäscherei hat ihre Abluftkanäle ... und zugleich Feuchtlufschwaden wirksam von Wohnbebauungen abhalten.“ sollte entfernt werden, da er aufgrund des darauffolgenden Absatzes („Im Zuge der Ertüchtigung ... muss korrosionsbeständig ausgeführt werden.“) überflüssig ist.
- Die im letzten Absatz auf Seite 20 des schalltechnischen Gutachtens getroffene Aussage sollte als Anmerkung mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden (Vorschlag: „Sollte zukünftig am IO 9 - welcher auf der Baugrenze des Wäschereigeländes liegt - eine Wohnbebauung errichtet werden, sind die empfindlichen, zum Schlaf bestimmte Aufenthaltsräume an der Ostfassade anzuordnen.“).

Naturschutzrechtliche Belange:

Den Aussagen im Bestands- und Konfliktplan sowie im Umweltbericht mit Grünordnungsplan wird zugestimmt.

Naturschutzfachliche Auflagen im Hinblick auf die Beachtung der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurden nachvollziehbar dargestellt.

Hinweise zum Artenschutz:

Für die Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes ist es aus Sicht der UNB nicht mehr notwendig, die auf Seite 12 des Umweltberichtes genannten Tiergruppen (Thema Bestand Methodik) zu erfassen.

Im Zusammenhang mit den im Plangebiet im Jahre 2013 durchgeführten umfangreichen Abrissmaßnahmen ist im Vorfeld bereits eine Erfassung der Avifauna vorgenommen worden. Weitere Abrissmaßnahmen größeren Umfangs sind aktuell nicht vorgesehen und darüber hinaus sind die Altholzbestände am Südrand des Plangebietes (in der Nähe von E.1) durch die Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan geschützt.

Deshalb sollte die folgende Herangehensweise praktiziert werden:

Sobald die Erschließung und Neubebauung des Plangebietes erfolgt, ist im Vorfeld darauf zu achten, dass bei notwendigen Gehölzbeseitigungen zunächst die Sperrzeit für die Beseitigung von Gehölzen (01. März bis 30. September) eingehalten wird (ist in der Satzung festgelegt) und darüber hinaus Altholzbestände auf Bruthöhlen und Baumspaltenquartiere untersucht werden.

Diese Untersuchung schließt die Kontrolle auf Fledermäuse mit ein. Verantwortlich dafür ist die Stadt Saalfeld. Über diese Kontrolle ist ein Protokoll anzufertigen und dieses der UNB spätestens 14 Tage nach der Kontrolle zu übergeben.

Das Umwelt- und Bauordnungsamt des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt prüft und berät, unter welchen Umständen artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und ob die Erteilung einer Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten beim Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zu beantragen ist. Ein ggf. notwendiges Befreiungsverfahren wird vom Umwelt- und Bauordnungsamt des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt durchgeführt.

Sobald weitere Abrissmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen sind, bedarf es analog zur Baumproblematik einer erneuten artenschutzrechtlichen Einschätzung (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Bauordnungsamt im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt.

Da das Plangebiet nicht den Ufersaum der Saale einschließt und auf einer Anhöhe liegt, geht die UNB davon aus, dass sich keine Betroffenheit für Biber und Fischotter ergibt.

Hinweise zur Grünordnung:

Aus Gründen der ökologischen Nachhaltigkeit würde es die UNB sehr begrüßen, wenn die nach Schließung der Betriebe (später Abriss) im Plangebiet entstandene Gehölzsukzession in die grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen für den Parkplatz und das SO1 einbezogen werden könnten.

Brandschutztechnische Belange:

Dem Bebauungsplan Nr. 40 kann aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt werden, wenn die ausreichende Löschwasserversorgung, abhängig von der geplanten Bebauung, auf der Grundlage des § 3 des Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetzes durch die Stadt Saalfeld nachgewiesen wird.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Strubl
Fachbereichsleiterin