

2. Änderung FNP (Teilfläche
Kernstadt Saalfeld)
Parallelverfahren zu B-Plan Nr. 40a
– Umweltbericht –



Planstand: 23.06.2020

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung: Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts	3
1.2	Zielsetzung des Bauleitplans.....	3
2.	Ziele des Umweltschutzes.....	4
2.1	Fachgesetze und ergänzende Vorschriften	4
2.2	Fachpläne	4
2.2.1	Regionalplan Ostthüringen und Landesentwicklungsplan Thüringen.....	4
2.2.2	Landschaftsplan Saalfeld	4
2.3	Berücksichtigung der Ziele	4
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
3.1	Basisszenario.....	6
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
3.3	Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
3.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt	8
3.3.2	Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten.....	9
3.3.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	9
3.3.4	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiger Sachgüter	9
3.3.5	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	9
3.3.6	Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie.....	9
3.3.7	Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht).....	9
3.3.8	Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht	10
3.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	10
4.	Maßnahmen gegen erhebliche Umweltauswirkungen	10
5.	Planungsalternativen.....	10
6.	Auswirkungen schwerer Unfälle	11
7.	Zusätzliche Angaben.....	11
7.1	Angaben zur Durchführung der Umweltprüfung.....	11
7.2	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12
8.	Referenzen und sonstige Quellen	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Luftbild des aktuellen Zustands	6
Abb. 2 Luftbild der Bebauung im Jahr 1987	7
Abb. 3 Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans	7

Quellen der Abbildungen

Abb. 1 Google Maps (mit Anmerkungen)

Abb. 2 Geoportal Thüringen: <https://www.geoportal-th.de/> (mit Anmerkungen)

Abb. 3 Flächennutzungsplan (Teilfläche Kernstadt Saalfeld), Stadt Saalfeld/Saale

1. Einleitung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilfläche Kernstadt Saalfeld) – fortlaufend als 2. Änderung FNP bezeichnet – befindet sich zentrumsnah südöstlich der historischen Altstadt der Stadt Saalfeld/ Saale. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Breitscheidstraße, im Süden teils von der Bohnstraße, Grünflächen und dem Sportplatz, im Westen von der Kelzstraße und im Osten von den Saalewiesen (Radweg) und der sich anschließenden Saale.

Das Untersuchungsgebiet selbst wird von einer ungeordneten Wohn- und Gewerbeansiedlung sowie von brachliegenden, aber beräumten Flächen (Gewerbebrache) geprägt. Die unbebauten Flächen des Plangebietes setzen sich aus einem unbefestigten Parkplatz, Schotterflächen und -wege sowie aus Strauch- und Baumstrukturen zusammen. Auf den brachliegenden Flächen haben sich zum großen Teil Ruderal- und Staudenfluren entwickelt. Da das Erscheinungsbild des Plangebietes aufgrund der brachliegenden Flächen und der ungeordneten Struktur einen städtebaulichen Missstand aufweist, soll der Standort städtebaulich neu geordnet und zu einem Misch- und Sondergebiet für den Fremdenverkehr entwickelt werden. In den Randbereichen werden zusätzlich einzelne Wohnbauflächen dargestellt. Mit einer Neuordnung der baulichen Möglichkeiten und einer anschließenden Entwicklung wird das städtische Erscheinungsbild positiv beeinflusst.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Der Geltungsbereich der 2. Änderung FNP umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5,6 ha. Innerhalb des Plangebietes werden Wohnbauflächen, Mischgebiete sowie Parkplatzflächen festgesetzt. Des Weiteren wird ein Sondergebiet für Fremdenverkehr vorgesehen. Zur Erschließung des Gebietes werden die bereits bestehenden Straßen (Breitscheidstraße im Norden, Kelzstraße im Westen, Bohnstraße im Süden sowie als innere Erschließungsstraße) genutzt. Verglichen mit der früheren Nutzung als Gewerbebestandort verringert sich die Intensität der Bodennutzung. Die als öffentliche Parkplatzanlage gewidmete Fläche kann mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. In jedem Fall wird durch die geplante Nachnutzung kein vergleichbar hoher Versiegelungsgrad wie vor dem Rückbau erreicht (siehe Abb. Nr. 2). Andernfalls würde die Planung erneut zu einem städtebaulichen Missstand führen, der durch den Abriss beseitigt wurde.

1.2 Zielsetzung des Bauleitplans

Folgende Ziele werden mit der 2. Änderung FNP angestrebt:

- Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbenutzung, Wohnnutzung und sonstiger Nutzung
- Aktivierung der Brachflächen für verschiedene, bauliche Nutzungen
- Bereitstellung von Wohnbauland in geringerem Umfang
- Schutz sowie Entwicklung der Grünflächen entlang der Hänge der Saaleaue
- Deckung des Bedarfs an altstadtnahen PKW- Stellplätzen und Schaffung von Stellplätzen für die Nutzer/ Besucher des städtischen Stadions an den Saalewiesen
- Schaffung einer neuen Einrichtung für den Fremdenverkehr in zentrumsnaher Lage im Zuge der Stärkung der touristischen Infrastruktur

2. Ziele des Umweltschutzes

2.1 Fachgesetze und ergänzende Vorschriften

Folgende Fachgesetze sind für das Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes relevant:

Bundesgesetze	Landesgesetze
<ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) • Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) • Thüringer Umweltinformationsgesetz (ThürUIG) • Thüringer Wassergesetz (ThürWG) • Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) • Thüringer UVP-Gesetz (ThürUVPG) • Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) • Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)

2.2 Fachpläne

2.2.1 Regionalplan Ostthüringen und Landesentwicklungsplan Thüringen

Als Bestandteil der Siedlungsfläche ergeben sich für das Plangebiet seitens des Regionalplans Ostthüringen und des Landesentwicklungsplans Thüringen (LEP 2025) keine besonderen Anforderungen hinsichtlich des Umweltschutzes.

2.2.2 Landschaftsplan Saalfeld

Der Landschaftsplan der Stadt Saalfeld/Saale sieht für den Bereich in unmittelbarer Nähe zur Saale eine von Baumhecken/Gehölzen gesäumte Grünfläche vor. Der Rest des Planbereichs (südlich der Breitscheidstraße) ist als Baufläche gekennzeichnet.

2.3 Berücksichtigung der Ziele

Gesetz	Ziel	Berücksichtigung
UVPG	Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7, siehe auch § 2a Nr. 2)	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund	Die Planung behandelt die

– 2. Änderung des Flächennutzungsplans – SPA Saalfeld/Saale – Stand 23.06.2020 –
Umweltbericht

	und Boden (§ 1a Abs. 2)	Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen.
BauGB	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3) zur Gefahrenverhütung	Die Kennzeichnung wird aus dem rechtskräftigen FNP übernommen.
BNatSchG	Schutz von Biotopen (§ 30) Natura2000-Gebieten (§ 31) und anderen Bestandteilen von Natur und Landschaft	Die über dieses Gesetz geschützten Gebiete werden im Umweltbericht berücksichtigt.
BBodSchG	Schutz des Bodens und der natürlichen Funktion (§ 1)	Dem Ziel wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Altlasten entsprochen.
BImSchG	Bewahrung der Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung von schädlichen Emissionen	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
WHG	Schutz der Gewässer als nutzbares Gut für Mensch und Tier (§ 1)	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
ThürNatG	Berücksichtigung besonders geschützter Biotop (§ 15), FFH-Gebiete	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
ThürUVPG	Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
ThürUIG	Bereitstellung von Umweltinformationen	Dies erfolgt im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dieses Bauleitplanverfahrens.
ThürDSchG	Schutz von Bodendenkmalen und sonstigen Denkmalen	Die Prüfung erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.
ThürLPIG	Erhaltung der Vielgestaltigkeit des Freiraums, Sicherung des ökologischen Verbundsystems, Beachtung von Schutzgütern	Die Berücksichtigung erfolgt über die Anpassung der Planung an den Raumordnungsplan.
Landschaftsplan Saalfeld	Entwicklung der Saaleaue als Grünfläche	Für einige Grundstücke an den Saalewiesen wird eine bauliche Nutzung dargestellt, wobei diese überwiegend bereits baulich genutzt sind (auf der Basis rechtskräftiger Baugenehmigungen).

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes entspricht dem Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von ca. 5,6 ha. Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird der Inhalt der 2. Änderung FNP mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans verglichen. Dementsprechend wird der planungsrechtliche Ist-Zustand der Planung der 2. Änderung FNP gegenübergestellt.

Da die 2. Änderung FNP noch kein unmittelbares Baurecht begründet und auch keine Aussage zur Größe und Position von Gebäuden vorgenommen werden kann, wird auf eine Untersuchung und einen Vergleich von Biotoptypen und deren Bewertung nach dem Bilanzierungsmodell Thüringens (TMLNU 2005) vor und nach der Planung an dieser Stelle verzichtet. Dies erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans, daher wird auf das Parallelverfahren für den Bebauungsplan Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße–Kelzstraße“ verwiesen.

3.1 Basisszenario



Abb. 1 Luftbild des aktuellen Zustands

Das Plangebiet beinhaltet hauptsächlich ehemals baulich genutzte Flächen, deren aufstehende Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen und geräumt wurden. Anhand des Luftbilds von 1987 (siehe Abb. 2) ist der erhebliche Umfang der früheren Bebauung ersichtlich. Aufgrund der mittlerweile vergangenen Zeit haben sich Ruderalgewächse (Bäume und Sträucher) angesiedelt. Der anthropogene Einfluss ist jedoch nach wie vor deutlich ablesbar. Bei den Grundstücken, die zukünftig einer Bebauung zugeführt werden sollen, handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt bebaut waren.



Abb. 2 Luftbild der Bebauung im Jahr 1987

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Teilgebiet Kernstadt Saalfeld) ermöglicht aktuell eine Bebauungsplanung, die beidseitig der Bohnstraße eine Wohnbebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 40 bis 50 m vorsieht. Auf der Höhe der bestehenden Wäscherei im Süden des Plangebietes wird ein Mischgebiet dargestellt. Das westliche Saaleufer wird mit Ausnahme des Parkplatzes als Grünfläche ausgewiesen, inklusive der im Bestand vorhandenen Wohnhäuser an der Straße „Saalewiesen“. An der Ecke Breitscheidstraße/Bohnstraße ist ein weiterer Parkplatz dargestellt.

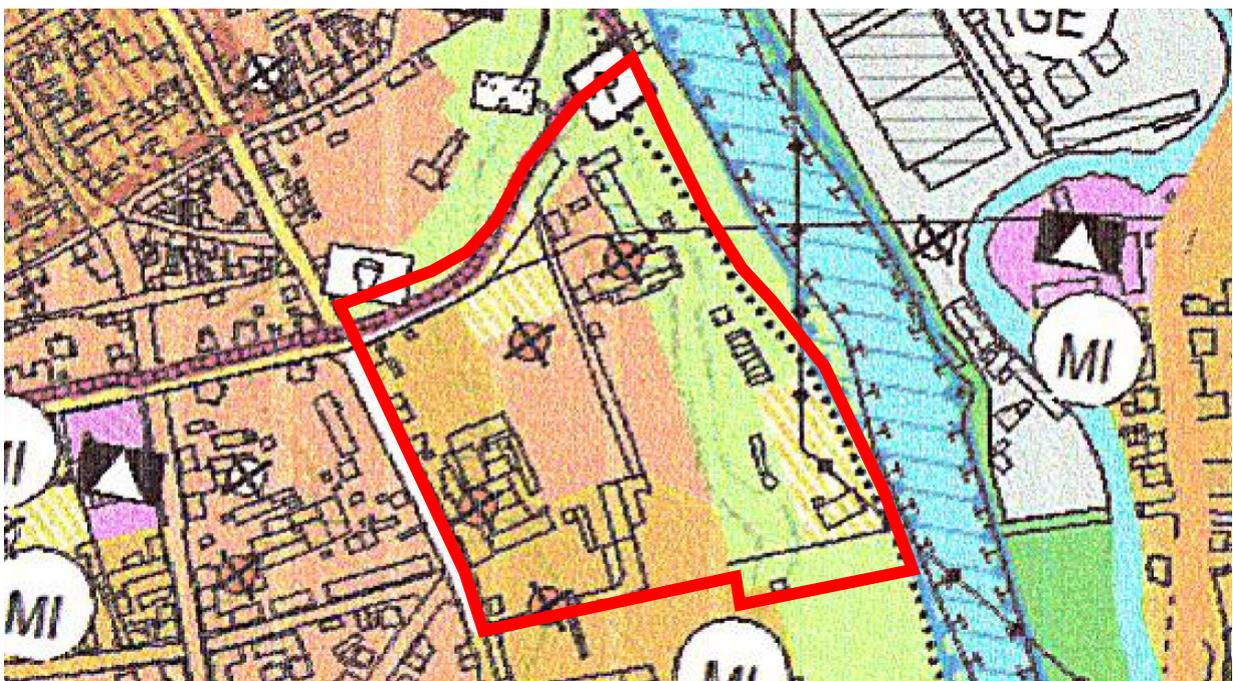


Abb. 3 Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Verfahren zur 2. Änderung FNP wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 40a durchgeführt und bildet, da Bebauungspläne grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden müssen, die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan. Eine Nichtdurchführung der 2. Änderung FNP würde dementsprechend auch die Durchführung des Bebauungsplans, und damit eine zeitnahe bauliche Entwicklung, verunmöglichen. Dies hätte den Fortbestand des städtebaulichen Missstandes eines brachliegenden, stadtnahen Quartiers zur Folge, was sich negativ auf das Stadtbild auswirkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der Nähe zum Hohen Schwarm, einer der Saalfelder Sehenswürdigkeiten. Kapazitäten für die Ausweisung von Bauflächen bleiben ungenutzt und auch die Ansiedlung einer Einrichtung für den Fremdenverkehr wäre nicht möglich.

Ohne eine bauliche Entwicklung würde sich die Ruderalvegetation weiter entwickeln, jedoch ohne dass der entsprechend des Gutachtens für eine bauliche Nutzung erforderliche Austausch der obersten Bodenschicht durchgeführt wird. Somit könnten zwar Tiere und Pflanzen weiterhin Lebensräume im Plangebiet finden, aber auch die Schwermetalle in den Böden würden weiterhin dort verbleiben. Dies widerspricht u.a. der Zielsetzung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Zudem wäre die mangelnde Entwicklung einer Brachfläche nicht mit dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (gemäß BauGB) vereinbar.

3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

3.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt

Eine Wiedernutzung der zwischenzeitlich zu unbebauten Brachen gewordenen Flächen des Plangebietes der 2. Änderung FNP führt in der weiteren Konsequenz zum Entzug von potenziellem Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aus planungsrechtlicher Sicht handelte es sich jedoch schon vor Beginn des Verfahrens um gewidmete Bauflächen (siehe rechtskräftiger FNP). Gegenüber der bisherigen Planung kommt es zu Verschiebungen der Flächen innerhalb des Plangebietes.

Bei den Flächen, die am stärksten durch die 2. Änderung FNP beeinflusst werden, handelt es sich im Wesentlichen um ehemals bebautes Gebiet. Aufgrund der Darstellung dieser Grundstücke als Wohnbaufläche, Mischgebiet, Parkplatz oder Sonderbaufläche für den Fremdenverkehr wird jedoch schon auf der Ebene des Flächennutzungsplans deutlich, dass in einer nachfolgenden Bebauungsplanung keine annähernd starke Flächenversiegelung festgesetzt werden kann, wie diese vor Abbruch der Gewerbebetriebe faktisch vorhanden war. Dies ist auf die geringeren Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Wohn- und Mischgebieten im Verhältnis zu Gewerbeflächen zurückzuführen. Dieser positive Effekt wird verstärkt, wenn im Bebauungsplan (sofern möglich) die Ausführung von Parkplatz-, und ggf. Nebenflächen mit versickerungsfähigen Materialien festgesetzt wird. Im Vorfeld einer Bebauung wird der Boden teilweise saniert (oberste Schicht).

Negative Auswirkungen auf Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt sind auf der Basis der vorliegenden Planung nicht zu befürchten. Es sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

3.3.2 Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten

Im Plangebiet oder dessen Umgebung ist kein Natura2000-Gebiet vorhanden. Eine Beeinträchtigung durch die 2. Änderung FNP ist somit nicht zu befürchten.

3.3.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die 2. Änderung FNP bildet die Grundlage für eine Neugestaltung des Quartiers, die explizit darauf ausgerichtet ist, den Menschen keiner gesundheitlichen Gefahr auszusetzen und den Planbereich dennoch einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Die Änderung des FNPs ist notwendig, da die bereits vorgenommene Altlastenuntersuchung zur Schlussfolgerung führte, dass Teilbereiche nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Die ursprüngliche Konzeption des rechtskräftigen Flächennutzungsplans kann dementsprechend nicht mehr umgesetzt werden und bedarf einer Anpassung. Im Umweltbericht des Bebauungsplans bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss dargelegt werden, dass aufgrund der konkreten Nutzungen keine schädlichen Emissionen ausgelöst werden.

3.3.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiger Sachgüter

Die sachgemäße Neugestaltung des Quartiers Bohnstraße–Kelzstraße, die durch die 2. Änderung FNP ermöglicht wird, wird das Stadtbild wesentlich verbessern. Wie bereits dargelegt, führt insbesondere die Nähe zur Burgruine „Hoher Schwarm“ und zur historischen Altstadt zu einer hohen Bedeutung des Planbereichs. Nördlich der Breitscheidstraße befindet sich eine Verdachtsfläche für Bodendenkmale, die jedoch nicht aus Baufäche dargestellt werden soll. Eine Gefährdung der Fläche liegt somit nicht vor. Auch sonstige, negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu befürchten.

3.3.5 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Entstehung von Abfällen und Abwässern hängt von den Betrieben und Nutzungen ab, die sich in den festgesetzten Baugebieten ansiedeln. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann nur insofern eine Prognose angestellt werden, dass keine Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen werden. Eine Ansiedlung von wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird somit unterbunden.

3.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie

Aufgrund der Altlastensituation ist absehbar, dass die Errichtung von Erdwärmesonden im Rahmen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden muss. Im Übrigen sind auch die Fragen nach der Nutzung von Energie stark objektabhängig und können in der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht untersucht werden.

3.3.7 Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)

Wie in der Tabelle in Kapitel 2.3 dargelegt ist, wird der Saalfelder Landschaftsplan teilweise berücksichtigt. Die Abweichung besteht in der Darstellung von Baufächen in einem im Landschaftsplan als Grünfläche vorgesehenen Bereich. Dies beschränkt sich jedoch auf einen Teilbereich, der faktisch bereits weitgehend bebaut ist (Wohnhäuser und ehemalige Diskothek an den Saalewiesen). Besondere Anforderungen von Plänen nach Wasser-, Abwasser- und Immissionsschutzrecht liegen nicht vor.

3.3.8 Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht

Gemäß den Daten des Umweltbundesamtes wurden 2019 für die Stadt Saalfeld/Saale folgende Jahresmittelwerte errechnet:

- Feinstaub (PM₁₀): 15 µg/m³
- Ozon (O₃): 48 µg/m³
- Stickstoffdioxid (NO₂): 12 µg/m³

Auf der Basis dieser Werte und deren Verteilung über das Jahr ist keine Überschreitung der in der Richtlinie 2008/50/EG des europäischen Parlaments und des Rates definierten Grenzwerte zu befürchten.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Zielsetzungen zur Bewahrung der unter 3.3.1 bis 3.3.4 genannten Schutzgüter stehen teilweise in einem Zusammenhang bzw. in Konflikt. Die bauliche Neuentwicklung des Quartiers, die für die Aufwertung des Stadtbildes und die Bereitstellung neuer Nutzungsmöglichkeiten für den Menschen erforderlich ist, führt notwendigerweise zu einer (Wieder-)Versiegelung von Böden und dem weiter oben beschriebenen Entzug von zwischenzeitlich entstandenen, potenziellen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Im Wege der Abwägung wird jedoch der baulichen Nachnutzung der Brachflächen der Vorzug gegenüber dem Erhalt der Ruderalvegetation gegeben.

4. Maßnahmen gegen erhebliche Umweltauswirkungen

Aufgrund der Zweckbestimmung des Flächennutzungsplans, die konkrete, bauliche Nutzung lediglich im Zusammenhang zu koordinieren und vorzubereiten, wird an dieser Stelle darauf verzichtet, Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs-, Kompensations- sowie Überwachungsmaßnahmen zu definieren. Diese Herangehensweise wird durch die Tatsache untermauert, dass der vorliegende Planbereich bereits zuvor weitestgehend bebaut war und die grundsätzliche Zugehörigkeit zum innerstädtischen Raum auch aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht in Frage steht.

Erforderlich ist hingegen eine Betrachtung auf der Ebene des Bebauungsplans, welche die Auswirkungen einer, entsprechend des Maßstabes, stärker ausdifferenzierten Planung im Detail betrachtet. Auf diese Untersuchung wird verwiesen.

5. Planungsalternativen

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Altlasten ist die bauliche Nutzung in Teilen des Bebauungsplans stark eingeschränkt. Dies führt auch zu einer Reduzierung der sinnvollen Planungsalternativen. Ein breiter Korridor im Zentrum des Plangebietes ist nicht für eine Bebauung geeignet, deren Nutzung den dauerhaften Aufenthalt von Menschen beinhaltet. Eine Einordnung von Nutzungen wie Parks, Stellflächen für Fahrzeuge und Plätze ist hingegen weiterhin möglich. Somit wäre beispielsweise auch die Planung einer größeren, öffentlichen Grünfläche anstelle der Sondergebietsfläche denkbar. Hierbei muss jedoch auch

das nähere Umfeld betrachtet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet existiert mit der Saale, den begleitenden Ufern sowie dem Park am Hohen Schwarm bereits ein qualitativ hochwertiger Landschaftsraum, der von den Anwohnern zur Naherholung genutzt werden kann. Eine zusätzliche Parkanlage ist dabei nicht erforderlich. Eine wirtschaftliche Nutzung der städtischen Grundstücke im Plangebiet erscheint dagegen sinnvoller, auch im Hinblick auf eine sparsame Verwendung von Grund und Boden. Auch eine Ausweitung der Parkplatznutzung (z.B. im Sinne eines innenstadtnahen Parkens) wäre eine denkbare Alternative, wobei eine überwiegende Schwerpunktsetzung auf den ruhenden Verkehr der Qualität und Bedeutung des Standortes aus der Sicht des Stadtplanungsamtes Saalfeld/Saale nicht gerecht wird. Schließlich entspricht auch die „Nullvariante“, also ein Fortbestand der jetzigen Situation (beräumte Brachflächen mit Ruderalvegetation), ebenfalls keinem sinnvollen, städtebaulichen Ziel. Dies käme einer erheblichen Unternutzung eines repräsentativen und zentrumsnahen Quartiers gleich. Das priorisierte Planungskonzept bietet somit den besten Kompromiss aus unterschiedlichen Ansätzen. Mit der Sonderbaufläche für den Fremdenverkehr wird ein neues Angebot geschaffen, das die Nähe zum Hohen Schwarm und der Saale optimal ausnutzt. Gleichzeitig werden auch in einem angemessenen Umfang neue Parkmöglichkeiten geschaffen, die auch den Nutzern des südlich gelegenen Sportplatzes und der im Norden anschließenden historischen Altstadt zugutekommt. Schließlich sollen die dafür geeigneten Flächen für hochwertigen Wohnungsbau genutzt werden.

6. Auswirkungen schwerer Unfälle

In der 2. Änderung FNP werden Mischgebiete, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet für den Fremdenverkehr dargestellt. Die Ansiedlung von Vorhaben, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind, ist in diesen Flächen bzw. Gebieten ausgeschlossen bzw. sehr unwahrscheinlich. Dazu kommt die Lage des Plangebietes in der Kernstadt, die ebenfalls gegen eine solche Ansiedlung spricht. Da im Flächennutzungsplan kein Baurecht für konkrete Vorhaben geschaffen wird, werden hier keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen beschrieben.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Angaben zur Durchführung der Umweltprüfung

Die vorliegende Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Maßstabebene und der Zweckbestimmung des Planwerks erstellt. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans und schafft noch kein Baurecht für konkrete Vorhaben. Aus diesem Grund haben die unmittelbaren Auswirkungen der 2. Änderung FNP nur einen sehr geringen Umfang. Hinzu kommt, dass auch die zu erwartenden Auswirkungen nicht exakt beziffert werden können, weil beispielsweise noch nicht feststeht, wie groß der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete sein wird. Das bedeutet, dass der Umweltbericht der 2. Änderung FNP naturgemäß unvollständig ist und Lücken aufweist. Diese Lücken müssen im parallelen Bebauungsplanverfahren entsprechend der darin getroffenen Festsetzungen geschlossen werden. Außerdem werden dort auch die Maßnahmen zur Verringerung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt eindeutig definiert.

7.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bezüglich der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen wird ebenfalls auf den Bebauungsplan zur Entwicklung des Planbereichs verwiesen.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Zweck der 2. Änderung FNP besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die parallel im Verfahren befindliche Bebauungsplanung Nr. 40a „Misch- und Sondergebiet Tourismus Bohnstraße–Kelzstraße“. Das Altlastenfachgutachten und die daraufhin erfolgte Umplanung führten zu dem Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Durch die Planung sind im Wesentlichen Flächen betroffen, die bereits zuvor intensiv für gewerbliche Zwecke genutzt wurden und dementsprechend dicht bebaut waren. Nach dem Abbruch dieser Bebauung siedelte sich zwischenzeitlich Ruderalvegetation an. Durch die nun geplante Entwicklung des Quartiers wird es hauptsächlich zu einer erneuten Bodenversiegelung kommen, gleichzeitig wird jedoch das Stadtbild erheblich verbessert und neue Bauflächen werden erschlossen. Das Gefährdungspotenzial der vorhandenen Altlasten wird im Zuge der Neugestaltung durch entsprechende Maßnahmen minimiert.

Anhand der Inhalte des vorliegenden Planverfahrens (2. Änderung FNP) kann keine weitere, davon ausgehende Beeinträchtigung der Schutzgüter abgelesen werden. Die Formulierung und Bilanzierung konkreter Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt obliegt der Bebauungsplanung.

8. Referenzen und sonstige Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

– 2. Änderung des Flächennutzungsplans – SPA Saalfeld/Saale – Stand 23.06.2020 –
Umweltbericht

- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG-) vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Umweltinformationsgesetz (ThürUIG) vom 10. Oktober 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2017 (GVBl. S. 158)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012, geändert durch Artikel 44 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 762)
- Landschaftsplan Saalfeld, Stadt Saalfeld/Saale, 1999
- Webseite des Umweltbundesamtes zur Ermittlung der O₃-, NO₂- und Feinstaubwerte (PM₁₀) für die Stadt Saalfeld/Saale im Jahr 2019:
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/luft/luftdaten/luftqualitaet/>