

B-Plan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“

– Umweltbericht, Textteil –



Planstand: 29.06.2021

Übersichtskarte ohne Maßstab

Bearbeitung:

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, Stadtplanungsamt
Markt 6, 07318 Saalfeld/Saale

Inhalt

1.	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Planinhalts	2
1.2	Festsetzungen des Bauleitplans.....	2
2.	Ziele des Umweltschutzes	3
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	6
3.1	Basisszenario.....	6
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	6
3.3	Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
3.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	6
3.3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser	7
3.3.3	Auswirkungen auf Luft, Klima und Landschaft.....	7
3.3.4	Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten.....	7
3.3.5	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	7
3.3.6	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiger Sachgüter	8
3.3.7	Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern	8
3.3.8	Erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie.....	8
3.3.9	Darstellung von Plänen (Landschaft, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht).....	9
3.3.10	Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht	9
3.3.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	9
4.	Maßnahmen gegen erhebliche Umweltauswirkungen	9
4.1	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Kompensation.....	9
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	10
4.2.1	Ermittlung des Biotopwertes (Bestand und Planung).....	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 (Monitoring)	11
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
8.	Referenzen und sonstige Quellen	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale (Stadt Saalfeld/Saale)	3
Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen.....	4
Abb. 3 Auszug aus dem Landschaftsplan Saalfeld (1999).....	5

Quellen der Abbildungen

Abb. 1 Flächennutzungsplan (Teilbereich Kernstadt Saalfeld/Saale, 2015)

Abb. 2 <https://regionalplanung.thueringen.de/ostthueringen/regionalplan-ot/rpot-2012/>

Abb. 3 Landschaftsplan der Stadt Saalfeld/Saale, 1999

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ soll dazu dienen, Baurecht für eine Ferienhausanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Freibad der Stadt Saalfeld/Saale sowie zur Parkanlage „Bergfried“ zu schaffen. Die Fläche des Plangebietes gehört überwiegend zur Betriebsfläche des Freibades beträgt etwas über einem Hektar. Die vorhandene Spiel- und Sportfläche wird neu organisiert und bleibt in verkleinerter Form erhalten. Mit Ausnahme der inneren Erschließung der Anlage sowie der zusätzlichen Stellplätze sind keine neuen öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlich.

1.2 Festsetzungen des Bauleitplans

Im Bebauungsplan festgesetzt werden (mit dem jeweiligen Anteil an der Gesamtfläche):

- | | |
|------------------------------|---------|
| • Straßenverkehrsflächen | ca. 7% |
| • Verkehrsberuhigter Bereich | ca. 6% |
| • Stellplätze | ca. 12% |
| • Öffentliche Grünflächen | ca. 48% |
| • Sondergebiet Ferienhäuser | ca. 27% |

Umweltrelevante Festsetzungen beziehen sich auf den Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen (die Grundflächenzahl ist in allen Baugebieten auf 0,4 festgesetzt) sowie die Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen. Es sind auch Pflanzgebote festgesetzt, die den Erhalt, die Neuanlage und die Fortentwicklung von Gehölzstrukturen zum Ziel haben. Da Eingriffe in den Naturhaushalt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen werden können, wird zusätzlich ein externer Geltungsbereich ausgewiesen, der ausschließlich für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen ist. Durch die Hinzuziehung dieses Bereichs ist es möglich, die erforderliche Kompensation zu gewährleisten. **[Anmerkung: Die externe Kompensationsmaßnahme ist im vorliegenden Entwurf noch nicht enthalten, wird aber im weiteren Verfahren in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.]**

2. Ziele des Umweltschutzes

Plan/ Fachgesetz/ Vorschrift	Ziele	Berücksichtigung im B-Plan
Flächennutzungsplan Saalfeld/Saale	<ul style="list-style-type: none"> • Der FNP Saalfeld/Saale (Teilbereich Kernstadt Saalfeld) stellt den Planbereich als Grünfläche dar. • In den nördlichen zwei Dritteln des Geltungsbereichs ist die Darstellung als Grünfläche durch die Zweckbestimmung „Freibad“ ergänzt • Im südlichen Drittel liegt eine Überschneidung mit der nachrichtlich übernommenen Umgrenzung denkmalgeschützter Gesamtanlagen vor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trotz der Überschneidung des Plangebietes mit der Grenze des Denkmalareals liegt kein Eingriff in geschützte Bereich vor: Der einbezogene Bereich befindet sich, jeweils durch Stützmauern getrennt, zwischen dem Freibad und dem Parkgelände und beinhaltet einen teilversiegelten Fahrweg und Mietgaragen. Durch die geordnete Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplans ist keine Beeinträchtigung des Denkmals zu befürchten. • <u>Anmerkung:</u> Das parallele, 10. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird im Planbereich ein Sondergebiet darstellen und so die notwendige Grundlage für den B-Plan schaffen.



Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld/Saale (Stadt Saalfeld/Saale)

<p>Regionalplan Ostthüringen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Regionalplan Ostthüringen gehört das Plangebiet dem Siedlungsbereich (grau) an • Darüber hinaus ist eine Vorbehaltsfläche für „Tourismus und Erholung“ dargestellt (rote Schraffur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Berücksichtigung von Umweltbelangen erforderlich.
----------------------------------	---	---

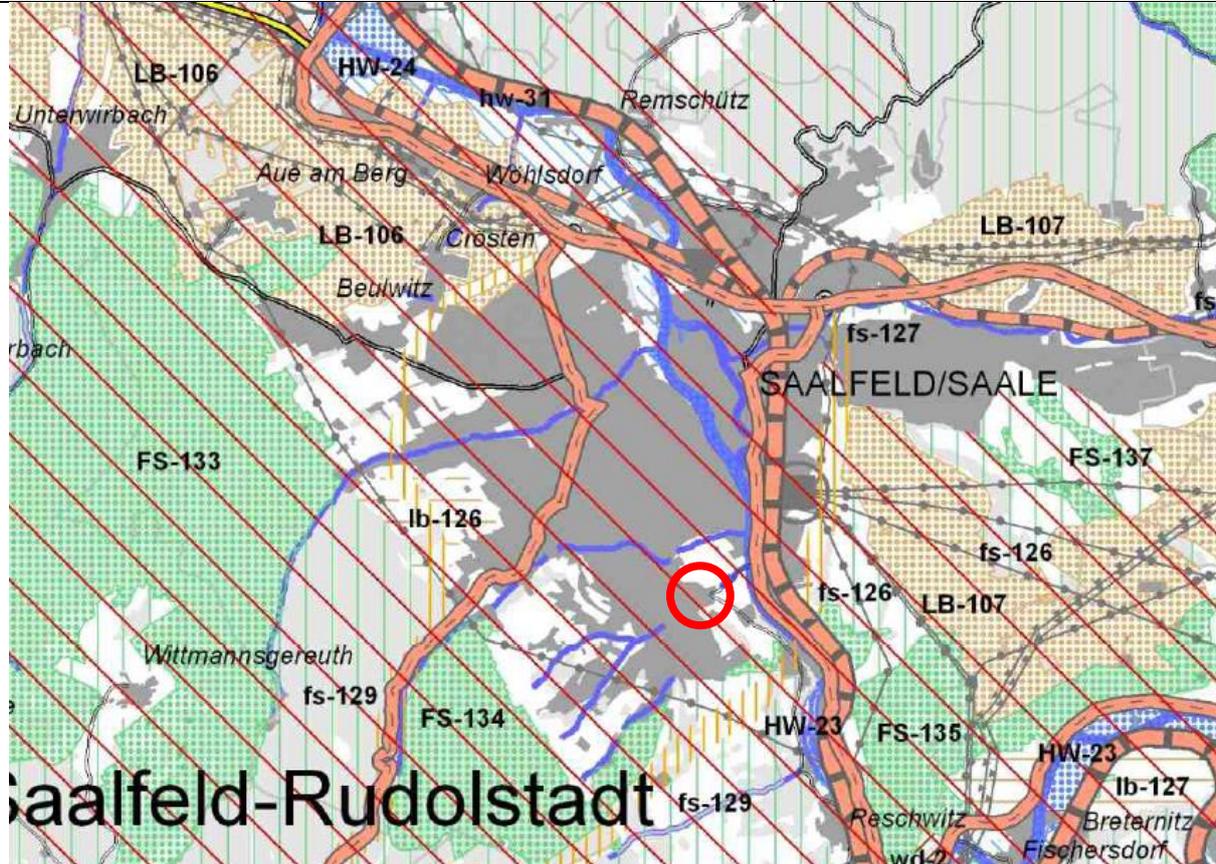


Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen

<p>Landschaftsplan Saalfeld (1999)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Landschaftsplan enthält mehrere Darstellungen für den Planbereich. Es überwiegt die Ausweisung als ein Mischgebiet im Bestand, während eine kleinere Teilfläche im Süden als Grünfläche dargestellt ist. Darüber hinaus verläuft entlang der Straße eine Baumreihe und die Grünfläche wird nachrichtlich als Landschaftsschutz dargestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die straßenbegleitende Baumreihe ist im Bestand vorhanden. • Die Darstellung als Landschaftsschutzgebiet entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand, der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete des Naturschutzes.
--	---	---



Abb. 3 Auszug aus dem Landschaftsplan Saalfeld (1999)

<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist zu reduzieren. • Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind zu untersuchen. • Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt sind auszugleichen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage ist das Plangebiet als ein Bereich anzusehen, der zwar nicht unmittelbarer Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist, aber dennoch bereits dauerhaft durch Menschen genutzt wird. • Die zusätzliche Versiegelung sowie die sonstigen Werteinbußen bei vorhandenen Biotopstrukturen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es liegen keine nach dem BNatSchG geschützten Flächen oder Objekte vor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Berücksichtigung von Umweltbelangen erforderlich.
<p>Thüringer Naturschutzgesetz (Thür-NatG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es liegen keine nach dem ThürNatG geschützten Flächen oder Objekte vor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Berücksichtigung von Umweltbelangen erforderlich.
<p>Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es liegen keine nach dem ThürWaldG geschützten Flächen oder Objekte vor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Berücksichtigung von Umweltbelangen erforderlich.
<p>Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Tiefenbach quert das Plangebiet, ist jedoch im Bestand bereits weitestgehend verrohrt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Änderung des aktuellen Zustands ist nicht vorgesehen.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Basisszenario

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zeichnen sich durch ein kleinräumliches Nebeneinander unterschiedlicher Biotoptypen aus. Es gibt einerseits verputzte Mauern sowie Trockenmauern, andererseits Baumreihen, Hecken und gestaltete Grünanlagen (Scherrasen und eine Parkanlage). Andere Teilflächen dienen dem Verkehr (Straßen und Parkplätze) oder gewerblichen Zwecken (Lagerfläche) und sind dementsprechend vollständig oder teilweise versiegelt. Über eine Länge von ca. 37 m wird ein ansonsten verrohrter Bachlauf in einem offenen Graben geführt. Der Tiefenbach führt jedoch nicht ständig Wasser. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich ausnahmslos um Garagen, die entweder privat genutzt werden oder dem Betrieb des Freibades dienen. Gleichwohl ist festzustellen, dass alle Flächen stark anthropogen verändert wurden. Die Mehrzahl der Gehölze wurde angepflanzt und alle Bereiche werden regelmäßig gepflegt. Aus diesem Grund ist eine Weiterentwicklung der Biotope weitestgehend ausgeschlossen (siehe dazu auch den Abschnitt 3.2). Es sind im Wesentlichen Bereiche mit Rasenflächen und einige Gehölze, die von der Planung betroffen sind und der vorgesehenen Nutzung weichen müssen. Die Mehrzahl der bereits versiegelten Flächen wird gemäß ihrer Zweckbestimmung im Rahmen des Konzepts weiterhin genutzt.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte der Vollzug der Planung ausbleiben (Status Quo-Prognose), würde die aktuelle Verwendung der Flächen mit großer Wahrscheinlichkeit unverändert fortgesetzt werden. Eine Nutzung des Plangebietes für eine Wochenendhausgebiet wäre mangels Baurecht ausgeschlossen. Auch die vorhandenen Biotoptypen würden sich nicht wesentlich verändern, da diese als genutzte Flächen des Freibades bzw. des Bergfried-Areals bereits jetzt unter ständigem menschlichen Einfluss stehen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen und Mahd ist jegliche sukzessive Entwicklung ausgeschlossen. Dementsprechend ist eine Annäherung an einen naturnahen Zustand und eine damit verbundene Steigerung der Biotopwerte innerhalb des Planbereiches nicht zu erwarten.

3.3 Prognose bei Durchführung der Planung

3.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> Belästigung von Tieren durch baubedingte Emissionen 	<ul style="list-style-type: none"> keine

Das Vorhaben führt zu einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Dabei gehen hauptsächlich gestaltete Grünflächen (Scherrasen), aber keine strukturreichen Lebensräume wie z.B. naturnahe Feldhecken verloren. Teile der vorhandenen Vegetation werden in die Planung integriert und müssen nicht entfernt werden.

3.3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung von Boden, dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion • Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen • Reduzierung der Fläche für die Versickerung von Regenwasser und die Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtung des Bodens durch Befahrung mit Baufahrzeugen • Ggf. zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine

Die zusätzlichen Gebäude sowie Fahrwege und Stellplätze führen zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme. Dies wirkt sich auf die natürliche Bodenfunktion aus. Durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und Bauweisen wird die Versiegelung reduziert.

3.3.3 Auswirkungen auf Luft, Klima und Landschaft

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine

Durch das geringe Volumen des Vorhabens in Bezug auf die zusätzliche Bebauung und der Art der baulichen Nutzung sind keine messbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Lage des Planbereichs und die niedrige Bauweise wird zudem das Landschaftsbild nicht nennenswert beeinflusst.

3.3.4 Schutzzweck und Erhaltungsziele von Natura2000-Gebieten

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • keine

Das nächste nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützte Gebiet befindet sich ca. einen Kilometer entfernt in östlicher Richtung (der Bohlen). Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das geplante Vorhaben ist nicht zu befürchten.

3.3.5 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> • keine 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitweise Belästigung der Anwohner im Umfeld des Bebauungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> • keine

Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan Baurecht für die Errichtung von Ferienhäusern schaffen soll, gehen von der Planung grundsätzlich sowie in der Betriebsphase der Anlage keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit aus. Nach Durchführung des Vorhabens soll es als touristisches Angebot stattdessen der Gesundheitsförderung dienen. Vorübergehende Belästigungen der Anwohner und ggf. der Gäste des Freibades im Rahmen der Bauarbeiten sind jedoch nicht auszuschließen.

3.3.6 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiger Sachgüter

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
• keine	• keine	• keine

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet eine kleine Teilfläche der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Bergfried“. Dieser Bereich ist durch zwei Geländeversprünge sowohl vom Betriebsgelände des Freibades als auch vom übrigen Bergfriedpark topografisch abgesetzt. Da auch die derzeitige Nutzung (an Privatpersonen vermietete Garagenzeile mit Zufahrt) keinen Zusammenhang mit dem Betrieb oder Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Objekts aufweist, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten. Die nun vorhandenen Garagen wurden Ende der 1980er Jahre an diesen Standort verlegt, um die Auswirkungen auf das Bergfried-Areal zu minimieren.

3.3.7 Vermeidung von Emissionen und Umgang mit Abfällen und Abwässern

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
• keine	• keine	• keine

Vom Vorhaben geht grundsätzlich keine besondere Gefährdung hinsichtlich Abfallstoffe oder Abwässer aus. Die durch den Betrieb anfallende Abfälle und Abwässer werden über die reguläre Müllentsorgung bzw. Kanalisation beseitigt. Die im Zuge der Baumaßnahmen entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen, um eine Gefährdung der Schutzgüter zu verhindern.

3.3.8 Erneuerbarer Energien und sparsame Nutzung von Energie

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
• Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern.	• keine	• keine

Der Bebauungsplan wird u.a. die Errichtung von Solaranlagen (Solarkollektoren bzw. Photovoltaik) ermöglichen. Konkrete Aussagen über den Energieverbrauch der geplanten Ferienhäuser können auf der Basis des Bebauungsplans nicht getroffen werden.

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

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> Überschneidung des Plangebietes B57 mit einer dargestellten Grünfläche 	<ul style="list-style-type: none"> keine 	<ul style="list-style-type: none"> keine

Wie bereits im Kapitel 2 dargelegt wurde, wird eine Teilfläche des Geltungsbereichs im Landschaftsplan Saalfeld von 1999 als Grünfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung des Maßstabes (vergleichbar mit dem Maßstab des Flächennutzungsplans) ist diese Abweichung jedoch sehr geringfügig. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. der Planungsziele des Landschaftsplans ist nicht auszugehen, zumal der Bereich schon einer Nutzung zugeordnet ist.

3.3.10 Einhaltung von Luft-Immissionsgrenzwerten nach EU-Recht

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> keine 	<ul style="list-style-type: none"> keine 	<ul style="list-style-type: none"> keine

Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine Vorhaben geplant, die potenziell zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen könnten.

3.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Prognose der erhebliche Auswirkungen in Folge der...		
Plandurchführung	Baudurchführung	Betriebsphase
<ul style="list-style-type: none"> keine 	<ul style="list-style-type: none"> keine 	<ul style="list-style-type: none"> keine

Es bestehen keine Bedenken, dass die oben genannten, erwarteten Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie dessen Durchführung und Betrieb durch Wechselwirkungen untereinander in wesentlichem Maße verstärkt oder verändert werden.

4. Maßnahmen gegen erhebliche Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Kompensation

Nr.	Maßnahme
M1	<u>Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation:</u> Entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG sind Gehölze nur in der Zweit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar stark zurückzuschneiden oder zu beseitigen. Erfolgt die Baudurchführung erst zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Baufläche bis dahin vegetationsfrei zu halten oder als Scherrasen zu nutzen.
M2	<u>Baumkontrolle vor der Fällung:</u> Zu fällende Bäume sind unmittelbar vor der Fällung (3 bis 5 Tage vorher) auf vorhandene Nester, Horste und Höhlen begutachtet. Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Die Funde sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt mitzuteilen und das weitere

	Vorgehen ist mit der Behörde abzustimmen.
M3	<u>Dachbegrünung:</u> Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Fläche von mehr als 100 m ² sind zu begrünen. Ausgenommen sind Belichtungsflächen und technische Einrichtungen.
M4	<u>Wandbegrünung:</u> Außenwände von Gebäuden ohne Fenster- bzw. Türöffnung sind ab einer Fläche von 40m ² sind je laufendem Meter mit mindestens einer Kletterpflanze (gemäß Pflanzliste) zu begrünen.
M5	<u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u> Das auf dem Grundstück und den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken flächig zu versickern. Ist eine Versickerung aus geologisch-technischen Gründen nicht möglich, hat eine Sammlung und Einspeisung des Niederschlagswassers in den „Tiefenbach“ zu erfolgen.
M6	<u>Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen:</u> Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind als Scherrasen (oder als höherwertigere Biotopstruktur) zu gestalten und dauerhaft zu sichern.
M7	<u>Gestaltung der Parkplätze:</u> Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ sind versickerungsfähig zu gestalten.
M8	<u>Obstbaumhecke:</u> Zwischen der Aufenthalts- und Spielfläche des Freibades und der Sonderbaufläche wird eine Obstbaum-und-Strauchhecke mit einer Breite von 5 m angelegt.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.2.1 Ermittlung des Biotopwertes (Bestand und Planung)

Die Aufstellung zu den Biotopwerten im Bestand- und Planungsszenario sind den Tabellen in der Anlage 1 des Umweltberichts zu entnehmen. Die Anlagen 2 (Biotoptypenkarte) und 3 (Maßnahmenkarte) stellen die jeweiligen Szenarien in grafischer Form dar. **[Anmerkung: Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine externe Kompensationsmaßnahme benötigt. Diese ist im vorliegenden Entwurf noch nicht enthalten, wird jedoch im weiteren Verfahren definiert und entsprechend festgesetzt.]**

5. Planungsalternativen

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der bereits vorhandenen Integration in den Bestand sind die in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten relativ überschaubar. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, also der Schaffung von Baurecht für Ferienhäuser, wurden im Wesentlichen Varianten der Vorzugslösung untersucht und im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert. Hierbei kommt es zu Verschiebungen der Flächenanteile für den Parkplatz, der neuen Bauflächen für die Ferienhäuser und der im Bestand vorhandenen Spielfläche des Freibades. Die im Bebauungsplan umgesetzte Variante wurde den Alternativen vorgezogen, da sie sowohl ausreichend Platz für die neu geplanten Ferienhäuser bietet, als auch den Betrieb des Freibades und das Erscheinungsbild des benachbarten Bergfriedparks nicht beeinträchtigt. Obwohl ein Teil der Spielfläche zugunsten der Ferienhäuser verloren geht, wird das Freibad durch eine Vergrößerung des Parkplatzes und der damit verbundenen Erweiterung der Kapazität unterstützt.

6. Auswirkungen schwerer Unfälle

Aufgrund der Art des Vorhabens können schwere Unfälle als Folge der Errichtung oder des Betriebs der Ferienhausanlage ausgeschlossen werden. Gleichmaßen geht für das Vorhaben keine Gefährdung durch schwere Unfälle aus, da in der Umgebung keine potenziellen Störfallbetriebe vorhanden oder geplant sind.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Angaben zur Durchführung der Umweltprüfung

Die Arbeitsgrundlage der in diesem Umweltbericht vorgenommenen Ermittlung lieferten die Dokumente „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ sowie „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (siehe Liste der Quellen).

Die Art und Qualität der Biotoptypen wurde auf der Basis von Ortsbegehungen ermittelt. Mit diesen Informationen konnte der Gesamt-Biotopwert aller Flächen innerhalb des Geltungsbereichs berechnet werden. Wurden Einzelbäume, Baumreihen oder Baumgruppen erfasst, dann wurde hier die Fläche berücksichtigt, welche die Baumkronen einnehmen (Projektion auf den Boden). Analog zur Erstellung des Basisszenarios wurden die geplanten Biotoptypen nach Realisierung des Vorhabens in die Maßnahmenkarte eingetragen. Die als Baugebiet ausgewiesene Fläche wurde entsprechend den Festsetzungen in die tatsächlich überbaubare Fläche und die nichtüberbaubare Fläche (die als Scherrasen zu gestalten ist) unterteilt.

Da die Geltungsbereiche beider Pläne (Basis- und Planszenario) identisch sind und unveränderte Bereiche entsprechend wertgleich übernommen wurden, kann der Verlust an Biotopqualität durch Summierung der Einzelwerte beider Szenarios exakt verglichen werden.

7.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es ist vorgesehen, die potenziell auftretenden, unvorhergesehene Umweltauswirkungen von erheblichem Ausmaß im Rahmen der regulären Kontroll- und Pflegemaßnahmen der Pflanzungen im Plangebiet durch städtische Mitarbeiter zu überwachen. Neben der Vollzugskontrolle der planerischen Festsetzungen (insbesondere der Ausgleichsmaßnahmen) können durch die regelmäßige Prüfung auch frühzeitig Maßnahmen ergriffen werden, um eventuellen nachteiligen Auswirkungen frühzeitig entgegenzuwirken.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 „Ferienhäuser am Freibad“ soll Baurecht für ca. 13 Ferienhäuser im Bereich zwischen dem Parkplatz am Tiefen Weg und der Spielplatzfläche des Freibades Saalfeld geschaffen werden. Die Grün- und Spielfläche wird zugunsten der neuen Nutzung etwas verkleinert, der ebenfalls zum Freibad gehörende Parkplatz soll dagegen erweitert werden und mehr Parkplätze bieten. Auch eine sich südlich anschließende Teilfläche des Bergfriedgeländes wird überplant. Bestandteil der Bebauungsplanung ist der vorliegende Umweltbericht, der die Aufgabe hat, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen der Planung darauf zu untersuchen. Unter anderem wird im Umweltbericht untersucht, welche Veränderungen alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich ihrer

Biotopqualität (Nutzbarkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) durchlaufen. Dieser Wert wird mithilfe einer Punktebewertung beziffert.

Im Zuge der Planung können nicht alle Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermieden werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den unvermeidlichen Beeinträchtigungen um die zusätzliche Versiegelung von Boden durch die Errichtung der Ferienhäuser und die Erweiterung des Parkplatzes. Dadurch geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren und auch das Regenwasser wird am Eindringen in den Boden gehindert. Um diesen Qualitätsverlust ausgleichen bzw. ersetzen zu können, wurden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus wird über einen externen Geltungsbereich ein weiteres Gebiet festgesetzt, in dem eine zusätzliche Aufwertungsmaßnahme durchgeführt wird [**Anmerkung: Dieser Bereich ist im weiteren Verfahren zu definieren und in die Planunterlagen einzuarbeiten**]. Der Wertzuwachs, der sich aus den festgesetzten Maßnahmen (inklusive der noch zu bestimmenden externen Ausgleichsmaßnahme) ergibt, führt zu einer ausgeglichenen Bilanz, sodass das Vorhaben realisierbar wird, ohne dem Naturhaushalt insgesamt einen dauerhaften Schaden zuzufügen.

8. Referenzen und sonstige Quellen

- **Die Rechtsgrundlagen sind noch auf den jeweils neusten Stand anzupassen**
- 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
- 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