

**Stadt Saalfeld/Saale**

**Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet am Silberstollen“**

Aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den Entwurfsunterlagen ausgelegt werden:

- Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt gem. Stellungnahme vom 09.09.2021
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gem. Stellungnahme vom 22.11.2021
- Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme vom 27.08.2021
- Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen (AAT) gem. Stellungnahme vom 10.09.2021
- Bürger gem. Stellungnahme vom 09.08.2021

**Dezernat II  
Stadtplanungsamt**

14. SEP. 2021

4886

**Landratsamt  
Saalfeld-Rudolstadt**

Der Landrat

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

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale  
Stadtplanungsamt  
Markt 6  
07318 Saalfeld/Saale

Ihr/e Ansprechpartner/in

@ bauaufsicht@kreis-slf.de  
poststelle@kreis-slf.de-mail.de  
Dienstgebäude  
Schloßstraße 24  
07318 Saalfeld/Saale, Raum 445

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):  
2.5.4/BLP202100014/7-cung

Datum:  
09.09.2021

**Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Silberstollen“ und  
11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)  
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.07.2021 beteiligen Sie das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt am Aufstellungsverfahren zu o.g. Bebauungsplan und am Verfahren zur parallelen Änderung des FNP.  
Die dazugehörigen Unterlagen wurden auf der Webseite der Stadt Saalfeld eingesehen.  
Dazu zählen eine Projektskizze, Informationen bezüglich der Ziele und Zwecke, der Planungsalternativen und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Als Behörde und TÖB bitten Sie uns um Stellungnahme, insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Nach den vorliegenden Unterlagen plant die Stadt Saalfeld die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, da die verfügbaren, gewerblich nutzbaren Flächen auf der Grundlage des seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Silberstollen“ mittlerweile fast vollständig ausgelastet sind.

Innerhalb des beabsichtigten Geltungsbereiches liegen dem Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt als unterer Bauaufsichtsbehörde jedoch zwei verbindliche Planungen vor, d.h. der Bebauungsplan Gewerbegebiet GE Beulwitz „Am Silberstollen“ rechtswirksam seit 03.06.1992 und der Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Umzugs- und Speditionsunternehmen, der auf Grundlage des BauGB-Maßnahme-Gesetz 1996 in Kraft getreten ist.

Die Planzeichnung der rechtskräftigen Bebauungspläne sind dem geplanten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes zu unterlegen, um zu erkennen, welche Teilbereiche konkret beansprucht und welche Konsequenzen für die Ursprungspläne damit verbunden werden.

Während der beabsichtigte selbstständige Änderungsplan ein eigenes Regelungsgefücht für sich aufstellt, das für sich betrachtet, auch ohne den Ursprungplan in vollem Umfang städtebaulich gerechtfertigt und sachgerecht abgewogen wird, sind Mängel des Ursprungplans, der weiterhin existent bleibt, für die Wirksamkeit des Änderungsplanes ohne Belang und können diesen nicht „infizieren“. Von Bedeutung ist der Ursprungplan allerdings insoweit, als der Änderungsplan ihn nicht seinerseits defizär machen darf.

Das heißt, bei der Überplanung von Teilbereichen eines Bebauungsplanes müssen die neuen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes zu den unverändert gebliebenen Festsetzungen der Urfassung passen.

Sollte die Urfassung bereits an erheblichen Fehlern leiden, wäre zu hinterfragen, ob dieser Plan überhaupt noch wirksam ist. Wäre dies zutreffend, sollte man den Ursprungsplan komplett mit einer vollständigen Neuplanung, inbegriffen der Änderung und Erweiterung, verknüpfen.

Naturschutzrechtliche Belange:

Von Seiten des SG Naturschutz wird sich ergänzend zu den offengelegten Unterlagen auf eine Beratung mit der Stadtplanung Saalfeld am 31.08.2021 berufen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz. In südlicher Richtung vom Plangebiet befindet sich der Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale und das LSG Thüringer Wald.

In mehreren hundert Meter Entfernung vom Plangebiet befindet sich in südwestlicher Richtung das EG-Vogelschutzgebiet Nr. 28 „Nördliches Thüringer Schiefergebirge mit Schwarzatal“. Unmittelbar an die südwestliche Grenze des Plangebietes schließt sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 ThürNatG) in Form einer Streuobstwiese an.

Die Recherche im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Jena ergab, dass eine Vielzahl besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes dargestellt sind (insbesondere in Richtung des Zechengrundes).

Für die Erarbeitung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes sind deshalb unter Beachtung der Belange des Naturschutzes die folgenden Arbeitsschritte einzuhalten:

1. Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten vorraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).
2. In den Umweltbericht ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu integrieren.
3. In die Karte zur Änderung des FNP ist die in Rede stehende Streuobstwiese nachrichtlich als gesetzlich geschütztes Biotop zu übernehmen (Verwendung einer T-Signatur um die geschützte Fläche, Aufnahme der Streuobstwiese mit einem Symbol in der Legende des FNP). Die Definition dieser Fläche als landwirtschaftliche Fläche reicht an dieser Stelle bei der Änderung des FNP nicht aus.
4. Der am 18. Mai 1992 genehmigte Bebauungsplan „Am Silberstollen“ beinhaltet einen integrierten Grünordnungsplan. Dieser Grünordnungsplan wurde in den Jahren 1992-2021 nur in Teilen umgesetzt. Die Gründe für die unvollständige Umsetzung sind der unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht bekannt. Da sich nunmehr „alter“ und neuer Bebauungsplan in Teilen überlagern macht sich eine Evaluierung der bisher erbrachten Grünordnung notwendig.  
Sofern noch nicht alle im Jahre 1992 mit Satzung zum Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Massnahmen umgesetzt wurden, so ist dies noch vor Genehmigung des neuen Bebauungsplanes nachzuholen. Die Kompensation für die geplante Neuversiegelung ist gesondert zu berechnen und spätestens 2 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes umzusetzen.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist das Thür. Bilanzierungsmodell von 2005 anzuwenden. Insbesondere der Wegfall von Gehölzen und die Kompensation für zusätzliche Flächenversiegelungen durch die Bebauung sind im Umweltbericht/Grünordnungsplan darzustellen und zu beschreiben.

Zu beachten ist § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz unter Anwendung des Leitfadens vom Bundesumweltministerium zur Verwendung gebietseigener Gehölze und der dazugehörigen Anwendungshilfe/Handlungsorientierung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN).

Angaben zu Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Flächen in Thüringen können durch den Vorhabenträger selbst abgefragt und eingesehen werden (sh. Internetseite des TLUBN Stand März 2021 <https://www.geoportal-th.de/de-de/Themen/Umwelt> und hier bei Kartendienste des TLUBN [www.tlug-jena.de/kartendienste](http://www.tlug-jena.de/kartendienste)).

**Belange Abfallwirtschaft/Immissionsschutz:**

Gegen die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Zechenbach gibt es keine Einwände, wenn sich die auf den Erweiterungsflächen anzusiedelnden Gewerbe hinsichtlich ihrer Lärmemissionen nicht störend auf die in süd-östlicher Richtung befindlichen Wohnstandorte auswirken.

Diesbezüglich sollte eine Festsetzung im 8-Plan getroffen werden, die die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte Im Zechengrund 21 und Am Sportplatz 42 entsprechend der jeweiligen Gebietseinstufung vorgibt.

**Belange des Gesundheitsschutzes:**

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

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

Bei der Zuordnung der einzelnen Flächen, insbesondere durch neue Gewerbeansiedlungen, dürfen keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm, Luftverunreinigungen und Gerüchen auf schutzbedürftige Nutzungen (z.B. zwischen Gartenanlagen sowie Wohnsiedlungen und Gewerbeeinrichtungen) auftreten. Einzuhalten sind die Immissionswerte der TA Luft und der TA Lärm.

Die Inbetriebnahme von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist dem Gesundheitsamt, entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2019, 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. Weiterhin ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten. Die entsprechenden Absprachen sind mit dem zuständigen Wasserzweckverband zu treffen. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind unnötige Staub- und Lärmbelästigung von Nutzern umliegender schutzbedürftiger Objekte zu vermeiden.

Aus brandschutztechnischer Sicht gibt es keine weiteren Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

**Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der TöB zum B-Plan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Silberstollen“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Name/Stelle der Nachbarkommune, der Behörde bzw. des Trägers öffentlicher Belange:

Landkreis  
Saalfeld - Rödental

Keine Einwände

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendungen

b) Rechtsgrundlagen

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahmen

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstands

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

9.9.21

Datum, Unterschrift

Bitte nutzen Sie ggf. separate Blätter zur Begründung Ihrer Stellungnahme und fügen Sie diese dem Formblatt bei. Vielen Dank!



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar (Außenstelle)

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale  
Markt 1  
07318 Saalfeld/Saale

**Dezernat II  
Stadtplanungsamt**

25. NOV. 2021

PF 6317

Ihre Ansprechpartnerin:

post-loeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
20. Oktober 2021

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
5070-82-3447/1293-1-  
110304/2021

Weimar  
22 November 2021

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Silberstollen“ der Stadt Saalfeld/Saale, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

Übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Göschwitzer Straße 41  
07745 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Weimar  
Dienstgebäude 1  
Harry-Graf-Kessler-Straße 1  
99423 Weimar

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Weimar  
Dienstgebäude 2  
Carl-August-Allee 8 - 10  
99423 Weimar

  
Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Gera  
Puschkinplatz 7  
07545 Gera  
post-loeb@tlubn.thueringen.de

[www.tlubn.thueringen.de](http://www.tlubn.thueringen.de)  
Ust.-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN ([www.tlubn.thueringen.de/kartendienste](http://www.tlubn.thueringen.de/kartendienste)). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktadressen in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite [www.tlubn.thueringen.de/datenschutz](http://www.tlubn.thueringen.de/datenschutz).

## Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege



Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Hinweis, Informationen

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

## **Abteilung 4: Wasserwirtschaft**

### **Belange der Wasserwirtschaft**

Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Informationen**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstücks-eigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

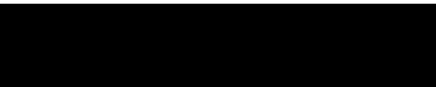
## **Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug**

**Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau**

### **Hinweis**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau**



Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete**



Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Plangebiet liegt sowohl in den geplanten Trinkwasserschutzzonen III A und III B des „Wasserwerkes Saalfeld-Wöhlsdorf“ als auch in den geplanten quantitativen Heilwasserschutzzonen A und B des Heilquellenschutzgebietes der „Antoniusquelle Bad Blankenburg“.

Im Rahmen der in der Vergangenheit durchgeföhrten Karten- und Beschlussprüfung wurde festgestellt, dass für die versorgungswirksamen Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Saalfeld-Wöhlsdorf (tägliche Entnahme aus den Brunnen zusammen: > 3.000 m<sup>3</sup>/d) keine rechts-wirksame Schutzzone III festgesetzt wurde. Die mit Beschluss des Kreistages Saalfeld vom 05.11.1975, Nr. 36-9/75, festgesetzten Trinkwasserbrunnen wurden teilweise durch Ersatzbohrungen in den gleichen Schutzzonen II ersetzt. Für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Saalfeld-Wöhlsdorf ist ein Verfahren zur Festsetzung bzw. Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Saalfeld-Wöhlsdorf im Referat 53 anhängig.

Hinsichtlich der mit Rechtsverordnung festzusetzenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Wasserschutzgebietes wird sich grundsätzlich an den Empfehlungen des Arbeitsblattes W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Bonn, orientiert.

Aussagen zur Lage des Plangebietes im künftigen Trinkwasserschutzgebiet fehlen in den Unterlagen.

Gleichzeitig liegt das Plangebiet in den geplanten quantitativen Heilwasserschutzzonen A und B der Antoniusquelle in Bad Blankenburg.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Heilquellenschutzgebietes dient dem Referat 53 die „Richtlinie für Heilquellenschutzgebiete (1998)“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), in der jeweils gültigen Fassung.

Bezüglich der Herstellung von Abwasserkanälen und -leitungen wird sich die Wasserbehörde vom ATV-Arbeitsblatt A 142, in der jeweils gültigen Fassung, leiten lassen.

Hinsichtlich des Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen kann die Wasserbehörde zumindest die Forderungen der RiStWag, in der jeweils gültigen Fassung, erheben.

Nach § 52 Abs. 2 WHG können durch die untere Wasserbehörde in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre.

In den Planunterlagen wird auf unvollständige Unterlagen zurückgegriffen. Zur detaillierten Abgrenzung der Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete bietet der Kartendienst des TLUBN, Rubrik Gewässerschutz; "Karte WSG/HQSG" neben der Ansicht auch einen kostenlosen Download der Geodaten.

Der Punkt 13/Schutzgebiete der Planunterlagen ist entsprechend zu aktualisieren.

**Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit**

[REDACTED]  
Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

### **Belange des Immissionsschutzes**

Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Abfallrechtliche Zulassungen**

Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

### Belange der Immissionsüberwachung



Geschäftszeichen: 5070-71-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Planungsgrundsatz**

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG eingehalten.

### **Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Aufgrund bereits bestehender Gewerbebetriebe in diesem Gebiet, wird die Erstellung einer Schallimmissionsprognose empfohlen. Diese sollte die Untersuchung zum Gegenstand haben, inwiefern die bestehenden Betriebe als Vorbelastung auf das Plangebiet einwirken und ob aus diesem Grund eventuell eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet vorgenommen werden muss.

### **Einhaltung der Werte der DIN 4109**

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

### **Hinweise**

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

12. BlmSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

## Belange Abfallrechtliche Überwachung



Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

### **Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzugeben. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz).

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### Belange Geologie/Rohstoffgeologie



Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## Belange Ingenieurgeologie/Baugrubenbewertung

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Im Untergrund der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Zum Silberstollen“ westlich der Ortslage Beulwitz stehen unter quartären Lockersedimenten - Gesteinsschutt und Lehm eines aus dem angrenzenden Schiefergebirge kommenden Vorfluters - die Festgesteine des Unteren Buntsandsteins an. Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von hellgrauen, graugrünen und rotbraunen Ton- und Schluffsteinen im Wechsel mit fein- bis grobkörnigen Sandsteinen. In Oberflächennähe sind die Festgesteine zu einem tonig-sandigen, mehr oder weniger steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwittert.

Im südöstlichen Bereich der Erweiterungsfläche streichen vorwiegend Kalksteine und Dolomite und untergeordnet Tonsteine des Zechsteins aus.

Regionalgeologisch befindet sich das Baugebiet am Südrand des Thüringer Beckens im Übergang zum Thüringischen Schiefergebirge, speziell des Schwarzburger Sattels. Der Übergang ist durch Ausläufer der NW-SE streichenden Eichsfeld-Gotha-Saalfelder Störungszone gekennzeichnet. Sowohl die Schichten des Buntsandsteins und insbesondere die Schichten des Zechsteins stehen nahe dem NW-SE verlaufenden Gebirgsrand verhältnismäßig steil, sie gehen nordostwärts in eine flachere Lagerung über.

Der Standort weist auf Grund der geologischen Situation sehr inhomogene Baugrubenverhältnisse auf. Die Erkundung und Bewertung des Baugrundes ist diesen komplizierten und engräumig wechselnden Verhältnissen anzupassen, um die Eignung als Baugrund zweifelsfrei nachzuweisen.

## Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Am Standort der Planungsflächen stehen unter geringmächtiger Bedeckung von saalezeitlichen Mittelterrassenschottern die Sand-, Silt- und Tonsteine des Kluft-Porengrundwasserleiters Unterer Buntsandstein sowie im südlichen Teil die Karbonatgesteine des Karst-Grundwasserleiters Zechstein an. Die geklüfteten Sandsteine des Unteren Buntsandsteins bilden die Grundlage der Trinkwassergewinnung über die 1,2 bis 2,5 km NE gelegenen Brunnen des Wasserwerkes Wöhlsdorf. So befinden sich die Planungsflächen innerhalb der (in Planung/im Verfahren

befindlichen) Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Saalfeld-Wöhlsdorf“. Das Grundwasser im Unteren Buntsandstein fließt vom Standort aus in Richtung der Trinkwassergewinnungsanlagen.

Der Karst-Grundwasserleiter Zechstein bildet die Grundlage der Heilwassergewinnung über die ca. 4 km NW gelegene Antoniusquelle (Hy Bad Blankenburg 1/1996). So befinden sich die Planungsflächen auch in den (in Planung/im Verfahren befindlichen) quantitativen Heilwasserschutzonen A und B der Antoniusquelle. Die verkarsteten Zechsteinsedimente besitzen nur eine ungenügende Schutzfunktion gegenüber eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser.

### Belange Geotopschutz



Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1293-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### Belange des Bergbaus/Altbergbaus



Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1293-1

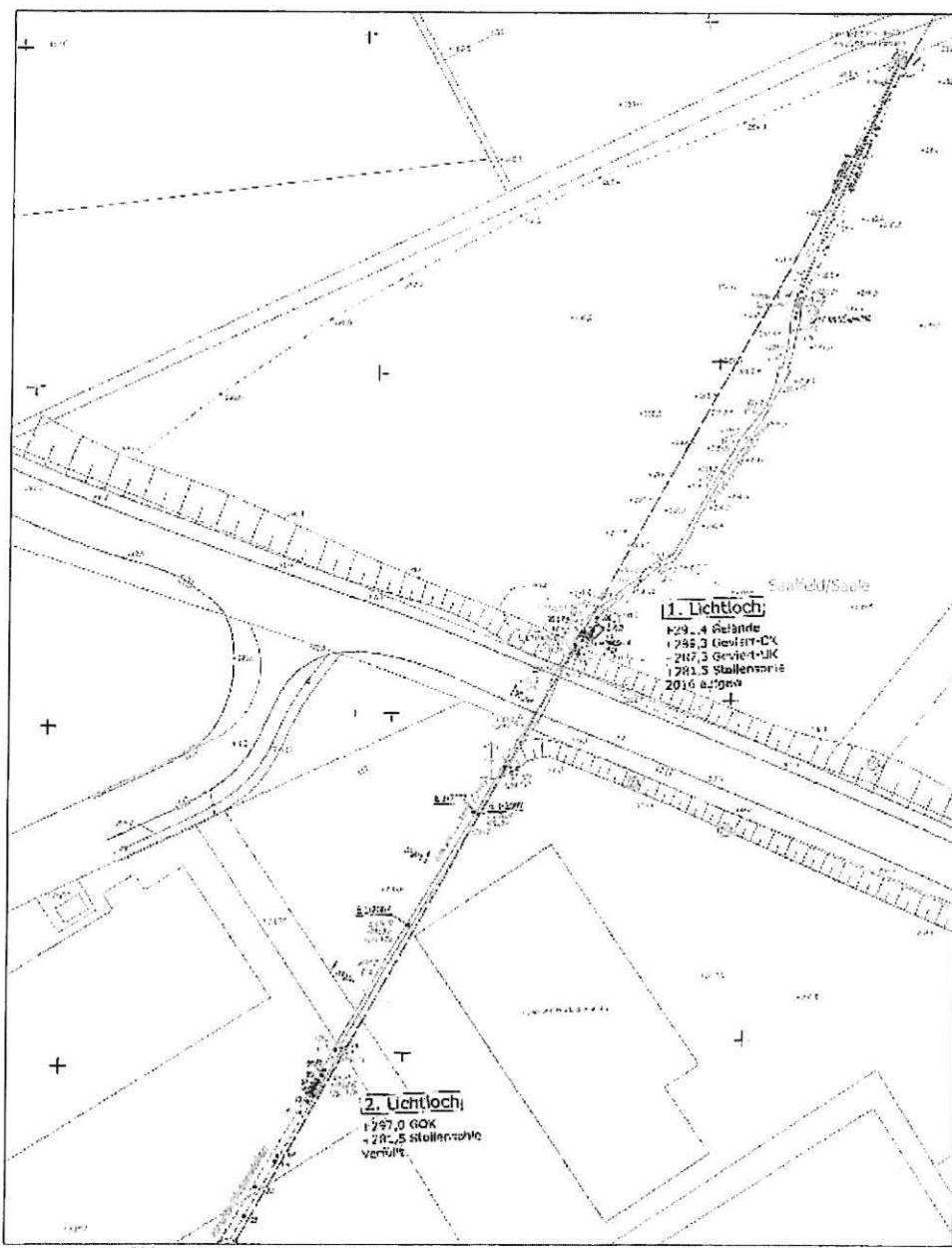
- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Der Bergbau im Zechengrund bei Beulwitz konzentrierte sich vor allem auf die an den Gebirgsrandbruch des Thüringer Waldes gebundenen Haussachsener Gänge. Das Erzfeld des Haussachsener Gangzugs liegt südwestlich des Gewerbegebietes. Seit 1696 sind zu den bergmännischen Arbeiten im Revier Beulwitz Bergberichte überliefert. Entsprechende Angaben wurden daraus für den „Hauptschlüsselstollen“ entnommen, welcher im Zuge der Errichtung des Gewerbegebietes in den 1990er Jahren erkundet wurde. Die Bezeichnung „Hauptschlüsselstollen“ kennzeichnet seine Bedeutung, er brachte die Wasserlösung für etliche bestehende Gruben. Die letzte bekannte Nachricht ist datiert auf 1856. Es wurden aber keine bergmännischen Arbeiten vorgenommen. Die Standzeit des Stollens, in welchem keine weiteren Hohlraumsicherungsarbeiten vorgenommen wurden, ist mit ca. 250 Jahren anzusetzen.

Der teilweise durch Erkundungsbohrungen von 1992 und 2007 nachgewiesene Stollenverlauf mit Lichtlöchern befindet sich unter der Unterwirbacher Straße und dem Gewerbegebiet Beulwitz (s. Abbildungen 1 und 2).

Im Bereich der Straße liegt die Überdeckung bei ca. 8 m. Das 1. Lichtloch befindet sich ca. 5 m nordöstlich der Straße. Zur Sicherung des ständigen Wasserabflusses des Stollens sowie zur Sicherung der Straße wurde das 1. Lichtloch 2016 aufgewältigt und der befahrbare Stollenbereich aufgemessen. Der Stollen war in nordöstliche Richtung ab 1. Lichtloch 60 m bis zu einem Verbruch Richtung ehemaliges Mundloch befahrbar. In südwestliche Richtung ist der Stollen ab 1. Lichtloch bis zum Schüttkegel des 2. Lichtloch 75 m befahrbar. Diese Auffahrung befindet sich unter dem Gewerbegebiet. Die Auffahrungshöhen des geschlegelten Stollens schwanken in nordöstlicher Richtung zwischen 1,5 und 2 m. In südwestliche Richtung zwischen 1,5 und 3 m. Die unterschiedlichen Höhen sind auf Verschlammungen des Stollens zurückzuführen. Am 2. Lichtloch ist es zum Einschwemmen von Massen gekommen. Die Überdeckungen des Stollens betragen abnehmend in nordöstliche Richtung 7,5 bis 2,5 m und in südwestliche Richtung (Gewerbegebiet) ansteigend bis 2. Lichtloch von 7,5 bis ca. 13 m.



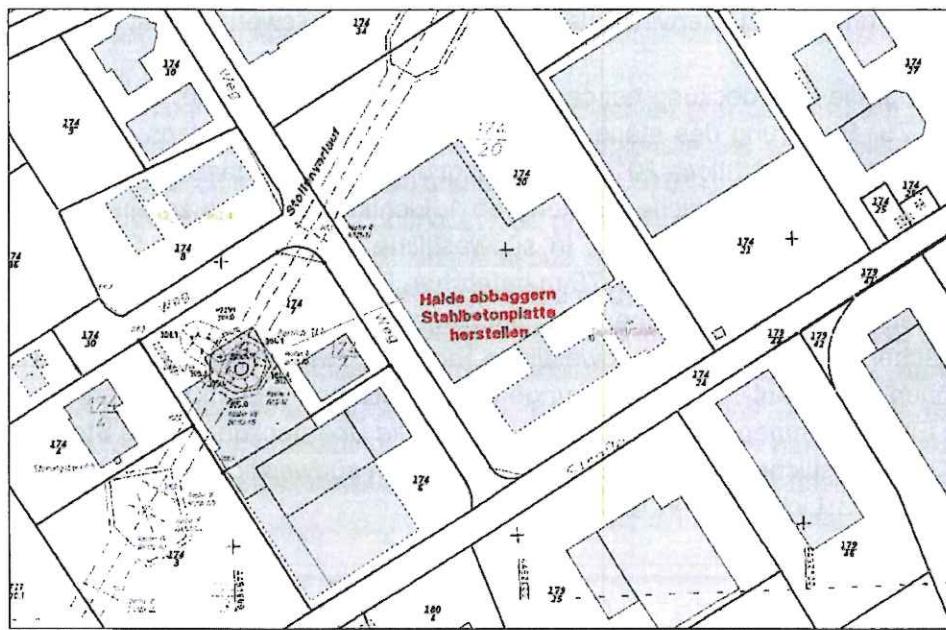


Abb. 2 Hauptschlüsselstollen 2./3. Lichtloch und Katastersituation (unmaßstäblich)

Für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes (westlich und südlich) liegen keine Hinweise auf Altbergbau (Strecken und Abbau) vor.

#### Hinweis

Baumaßnahmen im Bereich des Hauptschlüsselstollens sind mit dem Referat 86 abzustimmen, bzw. es ist vor den Bauarbeiten eine bergbauliche Stellungnahme einzuholen. In Altbergbaugebieten ist risslich unbekannter Bergbau nicht auszuschließen. Während der Baumaßnahmen ist im gesamten Baubereich auf mögliche Hohlräume zu achten. Das Referat 86 ist bei vorhandenen Altbergbauspuren zu informieren.

Dezernat II  
Stadtplanungsamt

09. SEP. 2021

4780

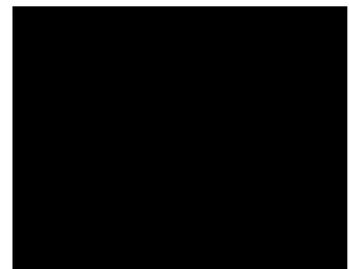
Freistaat  
**Thüringen**



Landesverwaltungsamt

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadt Saalfeld/Saale  
Stadtplanungsamt  
Markt 6  
07318 Saalfeld/Saale



Ihr Zeichen:

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

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 27.07.2021 zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Saalfeld, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, für das Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Am Silberstollen“ im OT Beulwitz (Stand der Unterlagen: 21.07.2021)**

Ihre Nachricht vom:  
27.07.2021

Unser Zeichen:  
340.2-4621-5466/2021-  
16073077-BPL-GE-Am  
Silberstollen EW

Weimar  
27.08.2021

**2 Anlagen**

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 und 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG:25832) im Vektorformat – an die E-Mail-Adresse: [giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de) gebeten.

Best. Auftrag-Nr.

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprün-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr  
13:30-15:30 Uhr  
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

**Bankverbindung:**  
Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)  
IBAN:  
DE808205000300444117  
BIC:  
HELADEFB820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: [www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/). Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

### **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung**

1.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.  Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
  - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
  - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3.  Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
  - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung nachteiliger Auswirkungen
  - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4.  Weitergehende Hinweise
  - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen mit Angabe des Sachstands
  - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Silberstollen“ soll die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und Westen planerisch ermöglicht werden. Die ca. 8 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld derzeit teilweise als Gewerbegebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll parallel geändert werden.

Der Standort ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/12 vom 18.06.2012) teilweise als Siedlungsfläche nachrichtlich wiedergegeben bzw. ohne flächenbezogene raumordnerische Zielstellungen dargestellt, liegt aber innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen.

Auf Grund der Lage und der beabsichtigten Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes, bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die standörtliche Einordnung. Eine Bedarfsbegründung für die neuen Gewerbeflächen erfolgte allerdings nur allgemein und ist zu konkretisieren.

Da die Städte Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg gemeinsam die Funktionen eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums erfüllen sollen (vgl. Ziel 2.2.7 Z des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014), muss die weitere Gewerbeflächenentwicklung abgestimmt werden. Aussagen zu entsprechenden Abstimmungen innerhalb des Städtedreiecks sind deshalb erforderlich.

## **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB**

1. (x) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 widerspricht mit seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) teilweise den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Saalfeld, der für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 eine Gewerbegebietsfläche, eine Sonderbaufläche Handel und Flächen für die Landwirtschaft vorsieht.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

2. ( ) Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. ( ) Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. (x) Weiter gehende Hinweise

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

Die Stadt Saalfeld verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der für den hier zu beurteilenden Bereich noch andere städtebauliche Zielsetzungen (siehe oben unter 1.) verfolgt. Eine Abkehr von diesen Zielrichtungen bedarf einer Auseinandersetzung aus gesamtstädtischer Sicht.

Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet Am Silberstollen“ soll parallel zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Es liegt somit ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB vor. Dabei ist zu beachten, dass das Parallelverfahren sich dadurch auszeichnet, dass eine inhaltliche und zeitliche Abstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gewollt sein muss und auch tatsächlich stattfindet.

Auf die zeitgleich ergehende Stellungnahme zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und die darin genannten inhaltlichen Anforderungen zur Übereinstimmung mit gesamtstädtischen Erfordernissen und zur standörtlichen Einordnung der Planung im Stadtgebiet wird hingewiesen.

#### Beratende Hinweise für das Planverfahren

1. Für einen Teil des geplanten Gewerbegebiets (Flächen nördlich der Straße Zum Silberstollen) liegt nach den hier vorliegenden Informationen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der mit Datum vom 03.06.1992 von der ursprünglich noch eigenständigen Gemeinde Beulwitz bekanntgemacht wurde. Die Planzeichnung trägt den Titel „Bereich Unterwirbacher Straße“. In den Punkten 1 bis 3 der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 58 wird auf einen vorhandenen Bebauungsplan „Am Silberstollen“ Bezug genommen. Es ist anzunehmen, dass damit der o. g. Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 gemeint ist. Dieses wäre klarzustellen.

Darüber hinaus existieren für einen Teilbereich südlich der Straße Zum Silberstollen zwei (tatsächlich ?) wirksame Vorhaben- und Erschließungspläne aus den Jahren 1991 und 1996. Diese Planungen sind in der Anlage 3 zum Flächennutzungsplan der Stadt Saalfeld unter den Bezeichnungen „V 15“ und „V 19“ eingetragen bzw. vermerkt. Entsprechende Angaben wären zu ergänzen.

2. Entsprechend den Angaben in der Kurzbegründung soll im vorliegenden Fall ein neuer eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Da der neue Plan in Teilen bisher geltende Bebauungspläne ganz oder teilweise überplant (siehe oben) stellt sich die Frage, ob es aus planerischen und rechtlichen Gründen angezeigt ist, die überplanten Bereiche parallel zur Neuaufstellung aufzuheben. Ein späteres „Wiederaufleben“ im Falle der Unwirksamkeit der Neuplanung wäre damit dauerhaft ausgeschlossen.

3. Im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung mehrerer Gewerbegebiets(teil)flächen wird auf das Grundsatzurteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 – zur Emissionskontingentierung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO verwiesen:

Nach dem BVerwG erfordert eine auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten, sondern darüber hinaus, dass es dabei mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben muss. Soweit dabei im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf eine Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet im Verhältnis zueinander verwiesen werden soll, reicht es nach dem BVerwG allerdings nicht aus, wenn die Gemeinde zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über ein festgesetztes Gewerbegebiet verfügt, das mit keiner Geräuschkontingentierung belegt ist. Vielmehr muss die gebietsübergreifende Gliederung auf einem darauf gerichteten und sichtbaren planerischen Willen der Gemeinde beruhen.

Dezernat II  
Stadtplanungsamt

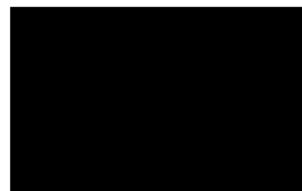
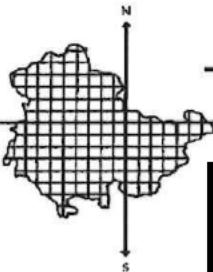
10. SEP. 2021

4819

Arbeitsgruppe ARTENSCHUTZ

Thüringen e.V.

Arbeitsgruppe ARTENSCHUTZ Thüringen e.V., Thymianweg 25, D-07745 Jena



Stadt Saalfeld  
Stadtplanungsamt  
Markt 6

07318 Saalfeld / Saale

Nach Bundesnaturschutzgesetz  
anerkannter Naturschutzverband

L

L

Ihre Zeichen  
II/61/plei/wo

Ihre Nachricht vom  
27.07.2021

Unsere Zeichen  
O-085/21/Gö/Luk

Datum  
10.09.2021

## Stellungnahme

### B-Plan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ und 11. Änderung FNP (Parallelverfahren)

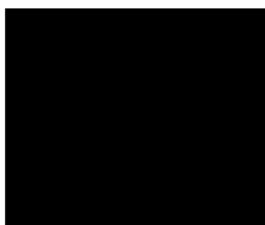
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorgang nehmen wir wie folgt Stellung.

Bei den vorgesehenen Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes am Silberstollen ist die Versiegelung auf das Äußerste zu begrenzen. Ebenso ist die Erhaltung des Bodens voll zu berücksichtigen, die bisherige Ackernutzung ist völlig normal. Innerhalb der Gewerbeflächen sind unbebaute Flächen vorzusehen, wo das Regenwasser einsickern kann.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen wir zu.

Mit freundlichen Grüßen



**Stadt Saalfeld**  
- Stadtplanungsamt -  
Markt 6

**07318 Saalfeld**

**Dezernat II  
Stadtplanungsamt**

**10. AUG. 2021**

**4196**

**09.08.2021**

**Saalfeld, 11. FNP-Teiländerung und B-Plan Nr. 58, „Gewerbegebiet am Silberstollen“**  
**- Vorbringen von Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen nach §3 I BauGB**

Sehr geehrtes Stadtplanungsamts-Team,

ich habe mir die aktuell abrufbaren Datensätze heruntergeladen und reflektiert.

**Grundsätzliches:**

Hier wird abermals der Weg einer gemeinsamen frühzeitigen Beteiligung mit derselben Unterlage („Projektskizze“) gewählt. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die Parallelität gem. Beschlüssen vom 21.07.2021 in jedem Falle sichergestellt ist. Die Planungsinhalte der nach den Vorgaben des BauGB aufeinander aufbauenden Planungsdurchläufe sind diesmal in logischer Reihenfolge erläutert.

**Zur Erinnerung:**

Die Flächennutzungsplanung (vorbereilende Bauleitplanung) erörtert den grundsätzlichen Bedarf einer bestimmten Nutzung innerhalb des i.d.R. gesamten Gemeindegebiets und befasst sich mit den Vor- und Nachteilen möglicher Standortalternativen. Hieraus wird beim Parallelverfahren eine Standortpräferenz entwickelt bzw. zumindest die Sinnhaftigkeit des Standortes überprüft.  
Der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) befasst sich mit der inhaltlichen Präzisierung eines im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgegebenen (hier: des präferierten) Standortes für ein dort fix vorgesehenes Nutzungsspektrum, erörtert mögliche Umsetzungsvarianten (sich wesentlich unterscheidende Lösungen der Planungsaufgabe mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen) und trifft die Entscheidung für den abschließenden Planungsrahmen zur weiteren Aus konkretisierung in der Objektplanung.

**zu 1. Zielstellung (FNP und BP):**

Die gemeinsame Zielstellung für FNP-Fortschreibung und BP ist nachvollziehbar erläutert. Dennoch widerspricht ein Teil der Formulierungen den Grundsätzen der Bauleitplanung, negiert, dass beide Verfahren in jedem Falle „ergebnisoffen“ durchlaufen werden müssen. („Die Bereitstellung weiterer Bauflächen am bestehenden Standort ist somit zwingend erforderlich, ...“) Die Erforderlichkeit bezieht sich zwar im engeren Sinne auf die Verhinderung von Abwanderungstendenzen, der Satz sollte jedoch zur Vermeidung von Missverständnissen bzgl. der Anforderungen an die einzu haltenden objektiven Kriterien einer Bauleitplanung umformuliert werden. Es sollte an keiner Stelle nach Vorab-Entscheidungen / Alibi-Beiträgen aussehen.

#### zu 2. Lage (FNP und BP):

Die Lageangabe kann sich nur auf die angestrebte Auskonkretisierung in der Bebauungsplanebene beziehen. Auch hier kann eine Umformulierung helfen: „Das bevorzugt angestrebte Plangebiet ...“.

#### zu 3. Geltungsbereich (FNP und BP):

Besser: „Änderungsbereich bzw. Geltungsbereich“; „Geltungsbereich würde sich nur auf den BP beziehen. Zudem unterscheiden sich Änderungsbereich und Geltungsbereich in ihren Abgrenzungen (s. Kap.5)! Und bei der Wortwahl sollte strikt zwischen dem „Geltungsbereich“ und dem „Planbereich“ (= Geltungsbereich zzgl. ergänzend zu bearbeitender wirkungsrelevanter Umgriff) unterschieden werden, um Missverständnisse auszuschließen. So werden die engeren „Bauflächen“ (siehe nachfolgender Satz bzw. „Planungskonzept“) eben gerade nicht bis zum Zechenbach und bis unmittelbar an die - derzeit gerade mit Nachpflanzungen aufgewertete - Streuobstwiese erweitert werden können.“

#### zu 4. Übergeordnete Planung (FNP und BP):

Ist der Regionalplan wirklich die einzige zu beachtende übergeordnete Planung? Sagt das jüngst beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2035; informelle Planung mit Selbstbindungscharakter) nichts zur gewerblichen Entwicklung aus? (z.B. Seiten 40ff und 66ff – angeblich gibt es demnach am Silberstollen gar kein Flächenpotential...?!??)

#### zu 5. Vorbereitende Bauleitplanung (FNP):

Die unterschiedlichen Abgrenzungen gehören eigentlich in Kap.3. Die nähere Erläuterung für den weiter reichenden Zuschnitt der FNP-Korrektur passt.

#### zu 6. Standortalternativen (FNP):

Okay. Hier passt der Verweis auf fehlende Alternativen aufgrund des akuten Ausweitungsbefehls eines bereits bestehenden Betriebes, der nicht andernorts im Stadtgebiet befriedigt werden kann.

#### zu 7. Planungskonzept (BP):

Die Uwidmung des „Sondergebietes Baumarkt“ ist im Text erfasst, „Ziel“ dafür ist „Gewerbe“ gem. Skizze. Also okay.

#### zu 8. Planungsalternativen (BP):

Okay. Man könnte bestenfalls über Erschließungsvarianten oder unterschiedliche Ausdehnungen zu Zechenbach bzw. Streuobstwiese philosophieren und diese grob in ihren Außenwirkungen vergleichen. Angesichts der Tatsache, dass aufgrund Platzmangels „ans Limit“ gegangen werden soll, würde das Sinn machen.

#### zu 9. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung (FNP und BP):

Die umweltbezogenen Belange sollten besser bereits überschlägig schutzwertbezogen aufgearbeitet werden. Man denke z.B. an den bei Gewerbegebieten immer relevanten Klimaschutzaspekt und die intensiven Bodenverluste / Flächenbeanspruchungen.

**zu 10. Verkehrliche Erschließung (FNP und BP):**

Für so ein „abgehängtes“ Gewerbegebiet sollte bei Erweiterungsbestrebungen nicht nur über den „inneren“ Verkehr nachgedacht werden, sondern auch über mögliche - langfristige - Perspektiven für eine verträglichere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B88). Jede Erweiterung der Gewerbeflächen führt zu zusätzlichen Belastungen von u.a. Wohnnutzungen; dies kann nicht einfach ignoriert werden. Wie groß ist die Verkehrsmengenzunahme beim Schwerverkehr?

**zu 11. Technische Infrastruktur (FNP und BP):**

Okay.

**zu 12. Immissionsschutz (FNP und BP):**

Es sind nicht nur die Emissionen der engeren Betriebe, sondern auch die Emissionssteigerungen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr mittels Lkw zu betrachten (s.a. Anmerkung zu Kap.10).

**zu 13. Schutzgebiete (FNP und BP):**

Die Streuobstwiesen werden zwar im Text aufgeführt, es fehlt jedoch die Hinterlegung des Schutzstatus („Pauschalschutz“ als Biotoptyp) und in der beigefügten Skizze fehlen sie auch. Gerade von der Streuobstwiese dürften sich potentielle Wechselwirkungen zu den künftigen Gewerbeflächen – heute Landwirtschaftsflächen – herleiten lassen.

**zu 14. Flächen für Landwirtschaft (FNP und BP):**

Hier sollte bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligungs runde auf die besondere Begründungspflicht bei der Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen (§1a II Satz 4 BauGB) eingegangen werden.

**zu 15. Flächen für Forstwirtschaft (FNP und BP):**

Okay.