

BP51 „Kleingeschwenda Süd“ - Gedanken zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Nachstehendes soll primär die interne Diskussion anregen.

Zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung:

Das BauGB beschreibt in §3 I Zweck und Inhalte des Verfahrensschritts. Kernpunkte sind dabei „sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ (beim BP51 eher nachrangig, da kaum Variationsmöglichkeiten), „voraussichtliche Auswirkungen“ (Wie weit ist das zu präzisieren bzw. genügen wirklich nur Andeutungen?) und die „Gelegenheit zur Erörterung“ (= aktive Diskussion statt reiner Information).

Planungspraktisch ist die Konversation mit den Bürgern (deshalb besser „**Bürgerbeteiligung**“ statt des im Gesetz gesetzten Begriffs „Öffentlichkeitsbeteiligung“) aber auch eine gute Gelegenheit um vorab Dinge näher zu erläutern (Wie unterscheidet sich ein WA von einem WR und welche Konsequenzen hat das z.B. bzgl. der schalltechnischen Abstückung?) oder Tendenzen zu bestimmten Planungsparametern abzufragen (Welche Grundstücksgröße wird gewünscht? Wie groß sollen die Häuser in etwa werden (zulässige Grundfläche)? Wird ein verkehrsberuhigter Straßenausbau gewünscht? Welche Art von „Ortsrandeingrünung“ soll sich an die privaten Gärten anschließen? usw. . Die rechtzeitige Abfrage reduziert den späteren Anpassungsbedarf u.U. deutlich, denn je später die Anregungen kommen, desto aufwändiger wird das „Nachsteuern“.

Zur „Einladung“:

Eine Veröffentlichung im Amtsblatt ist formal völlig ausreichend, wird aber durch die neue Praxis des Online-Amtsblatts von vielen aktuell (noch?) nicht registriert. Das ist i.S. der Verpflichtung zur „Erörterung“ und des oben aufgeführten planungsrelevanten Inputs nachteilig. Deshalb sollte auch die Einladung zur „Bürgerversammlung“ (nicht: „Informationsveranstaltung“, denn das impliziert primär „Frontal-Sprech“, weniger wechselseitige Kommunikation) rechtzeitig auf www.saalfeld.de online gestellt werden, am besten auf der Startseite. So ab schätzungsweise Mai 2019 wird das im neuen Layout dann leichter umzusetzen sein.

Zum Veranstaltungsort:

Hier scheint es mir – zumindest bei den peripheren „neuen“ Stadtteilen auf der Höhe – am sinnvollsten, die Bürgerbeteiligung in dem Stadtteil durchzuführen, wo das Baugebiet liegt. Schließlich werden i.d.R. teilweise ortsansässige Grundstückseigentümer betroffen sein und wer aus der Kernstadt „aufs Land“ ziehen will, der ist auch zur Anfahrt bereit. Lediglich die mediale Präsentation dürfte im vertrauten Sitzungssaal im „Hirsch“ einfacher sein.

Zur Ausarbeitungstiefe der Unterlagen:

Hier gibt es verschiedene Strategien, in jedem Falle ist jedoch ein weiter ausgearbeiteter Vorentwurf als Basis günstiger als lediglich eine Grundsatzdarstellung wie im Fall BP51. Durch die schon weiter auskonkretisierten Inhalte kommen wesentlich detailliertere Rückmeldungen von den Behörden / TÖB und es gibt mehr und konkretere Rückfragen von den Bürgern. Damit lässt sich i.d.R. die Notwendigkeit zu einer zweiten oder gar dritten Offenlegung vermeiden. Zwar heißt es, dass die Beteiligung der Bürger „möglichst frühzeitig“ erfolgen soll, doch hat sich in der Praxis eher eine Bürgerbeteiligung nach der Behördenbeteiligung als vorteilhaft herausgestellt, weil dann schon alle wirklich verfahrenswichtigen Elemente nachkorrigiert werden konnten. Am Fall BP51 lässt sich gut testen, ob die unmittelbare Auslegung nach erster Komplettdurcharbeitung wirklich zielführend ist. Die Liste verwaltungsgerichtlich festgestellter „wesentlicher Planänderungen“, die eine erneute – verkürzte – Offenlegung erzwingen, ist relativ umfangreich. Und von dieser möglichen Verkürzung hat man angesichts der verwaltungstechnisch gesetzten Umlauffristen bzw. Sitzungskaskaden vermutlich nichts. Das bringt was „auf dem Dorf“, wo der Gemeinderat rasch zusammengerufen ist, aber nicht in einer Stadt.

Geltungsbereich im Aufstellungsbeschluss:

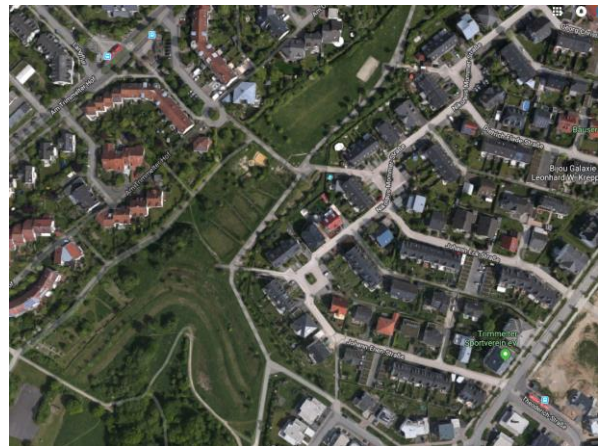
Dazu hatte ich schon was zugemault. Jeder nachträgliche Korrekturbedarf in der Abgrenzung bedeutet – zumindest bei einer Geltungsbereichserweiterung – i.d.R. eine spürbare Verzögerung durch Nacharbeitungs- und Nachabstimmungsaufwand.

Zum BP51 konkret:

In der Ausarbeitung ergänzend angesprochen werden sollten künftig die Themenkreise

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Seit Mitte der 90er Jahre (Juni 1994?) ist nach dem WHG „das unbelastete Niederschlagswasser bevorzugt am Anfallort über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern“ (jetzige Regelung in §55 II WHG). Alternativ ist eine Abgabe an die Vorflut erst nach entsprechender Zwischenretention zur Abflussverzögerung zulässig. Der einfache Anschluss an den vorhandenen Regen- bzw. Mischwasserkanal ist nur noch in unabwiesbaren Ausnahmefällen zulässig. In anderen Bundesländern wird das teilweise sehr restriktiv gehandhabt. Meist wird sich das Niederschlagswasser mit einem Retentionsvolumen von 50l/qm versiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken selber versickern lassen (alternativ: Einzelnachweis), bei ganz ungünstigen Boden-Konstellationen wird auf die semizentrale Versickerung – also am Rand des neuen Siedlung – zurückgegriffen.



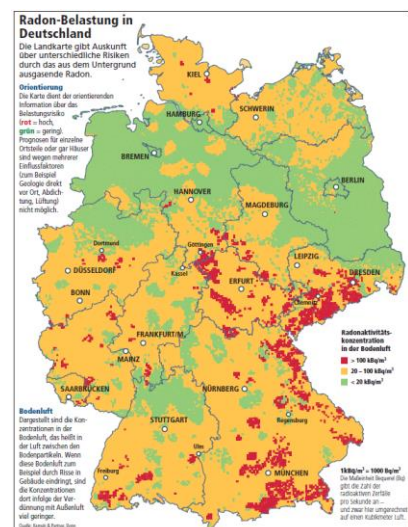
oben: Stadt Trier (Retentionskaskaden zugleich Grünzug)

links: Gemeinde Trierweiler (BP von mir)

Radon:

Eine Anreicherung kann in geschlossenen Räumen die Gefahr von Lungenkrebs steigern. Im Grunde ist das Thema stark überbewertet, denn bei Neubauten mit sachgerechter Abdichtung der Durchstoßpunkte der Bodenplatte sind alle Räume automatisch ausreichend geschützt. Es ist primär ein Problem von Altbauten mit unzureichender oder fehlender Fundamentierung bzw. durchlässigem Kellerfußboden.

Da aber Mitte 2018 zahlreiche Artikel über eine erhöhte Radonbelastung in Ostthüringen durch die Presse geisterten, sollte man das anderswo seit über 10 Jahren aktuelle Thema aufnehmen und einen „Hinweis“ auf die lokale Situation bzgl. der potentiellen natürlichen Radonbelastung in der Urkunde einstellen.



Regenerative Energien:

Soweit keine lufthygienischen Belastungen in z.B. Inversionslagen zu befürchten sind, kann man den Ausschluss bestimmter Brennstoffe (§9 I 23a BauGB) bzw. die zu nutzende Energieart (§9 I 23b BauGB) nicht vorschreiben. Um dem §1 VI Ziff. 7f BauGB Genüge zu tun, sollte man jedoch in den Ausarbeitungen redaktionell die örtliche Globalstrahlung sowie die Eignung zum Niederbringen von Erdwärmesonden aufarbeiten und die Ergebnisse ebenfalls als Hinweise in der Urkunde einstellen. Für Kleingeschwenda beispielsweise heißt es beim Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wörtlich: „Nach vorliegenden Unterlagen handelt es sich im Bereich der obersten 100m um ein hydrogeologisch günstiges Gebiet i.S. der Arbeitshilfe „Oberflächennahe Geothermie“ des TLVwA. Am Standort existiert ein hydrogeologisch einheitlicher Aufbau der Gesteinsformationen mit Mächtigkeiten über 100m. Seitens des Geologischen Landesdienstes bestehen keine Bedenken gegen den Einsatz von Erdwärmesonden. Es treten Gesteine des Prä-Zechsteins auf. ... Es handelt sich um ein wasserwirtschaftlich günstiges Gebiet i.S. der o.g. Arbeitshilfe. Der Standort befindet sich außerhalb von Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten.“

Auch die Exposition der Dachflächen wird im Gebiet im Grunde optimal ausfallen, wenn man die Hauptausrichtung grob vorgibt.

Verkehrliche Erschließung:

Da ein Ringschluss möglich ist und nur wenige Häuser angedient werden, könnte vor dem Hintergrund ohnehin nur sehr knapper Grundstückstiefen evtl. die Straßenbreite minimiert werden. Die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche dürfte obligatorisch sein. Da ein Begegnungsverkehr nicht zwingend ist, könnte man in den geraden Abschnitten die Verkehrsflächenbreite reduzieren. (Nach DGUV-Information 214-033 liegt die Mindestbreite für Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr bei 4,75m; ohne Begegnungsverkehr liegt das Minimum bei 3,55m). Es müssen aufgrund der Rahmensituation also nicht 5,50m zzgl. Borde sein – damit würde automatisch das Parken im Straßenraum eingeschränkt.

Gebietstyp:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und angrenzender Mischbauflächen scheidet die Festsetzung eines WR wegen unzureichender Abstückungsmöglichkeit aus. Das WA ließe sich beispielsweise sinnvoll einschränken auf

- **Wohngebäude**
- **Nicht störende Handwerksbetriebe**
- **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**

zzgl.

- **Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** (zwar soll da nicht wirklich „Gewerbe“ hin, aber die Definition der Unterscheidung von Handwerk und Gewerbe ist so tückisch, dass man das Gewerbe als ausnahmsweise zulässig stehen lassen sollte)

Eine sinnfällige Begründung für die doch recht zahlreichen Ausschlüsse ohne Veränderung des grundsätzlichen Gebietstyps könnte ich liefern.

Reduzierung der Versiegelungsrate zur Optimierung der ökologischen Bilanz:

Bei den angegebenen durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 600-700qm kommt man auf Versiegelungswerte von 240-280qm für die Hauptgebäude und 120-140qm für die Nebenanlagen, in der Summe also 360-420qm insgesamt. Das ist für die Schaffung von Wohnbauland für bevorzugt junge Familien zumindest grenzwertig. Der „Trick“ der Aufspaltung des Grundstücks in einen Bauflächenanteil und einen privaten Grünflächenanteil funktioniert aufgrund der extrem geringen Grundstückstiefen allerdings nur für das übergroße Grundstück im Südosten.

Geschossigkeit bzw. Höhenentwicklung:

Da über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung nicht wirklich gesteuert werden kann, empfehle ich stattdessen die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bezogen auf erschließungsseitiges Straßenniveau.

Randeingrünung:

Hierzu habe ich am 15.02.2019 bereits was zugemailt.

Beleuchtung:

Um den Straßenraum eng halten zu können, sollten die Maststandorte für die Straßenbeleuchtung auf privaten Grundstücken abgesichert werden.

Hinweis: „Soweit ein Erfordernis zur Errichtung der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen auf privatem Grund entsteht, sind diese Einrichtungen auf privatem Grund zu dulden (§126 BauGB)“.

Zuordnungsfestsetzung:

Da wir hier wohl eine konventionelle Erschließung (ohne Erschließungsträger) bekommen, sollte als Basis für die Refinanzierbarkeit unbedingt eine Umsetzungs- und Zuordnungsfestsetzung nach §21 BNatSchG i.V.m. §9 Ia und §135a-c BauGB getroffen werden.

Zu dem entfallenden KiSpi (FNP) sollte in der Begründung was geschrieben werden.

Konkrete Festsetzungsvorschläge bzw. Formulierungsoptimierungen jederzeit gerne, doch dazu muss das Festsetzungsgerüst erst einmal stehen.

16.02.2019

Stellungnahme aus dem Vorläuferverfahren B-Plan Nr. 51

Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt

FB Öffentliche Ordnung,
Sicherheit und Umwelt

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

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale
Stadtplanungsamt
Markt 6
07318 Saalfeld/Saale

Dezernat
Stadtentwicklung
616
11. März 2019

an: II | 61 Bem.:

Dienstgebäude: 07318 Saalfeld/Saale
Schloßstraße 24

Umwelt- und Bauordnungsamt
SG Bauordnung

Auskunft erteilt:

Zimmer:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):

2.5.4/BLP201900003/4

Datum:

05.03.2019

**Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“,
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 29.01.2019 (Posteingang LRA 30.01.2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.01.2019 beteiligen Sie das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt frühzeitig am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“
Nach Prüfung der, durch die einzelnen Fachbereiche, berührten öffentlichen Belange ergeht folgende Stellungnahme.

Bauaufsicht:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saalfelder Höhe für den OT Kleingeschwenda ist der geplante Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dieser lehnt sich südlich an eine 1999 unter dem AZ: 210-4628.20-SLF-108 rechtsverbindlich gewordene Ergänzungssatzung für den „OT Kleingeschwenda“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte sich unmittelbar an den Innenbereich (§ 34 BauGB) anschließen. Daraus folgt die Empfehlung, die Flurstücke 872 und 870/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Aus brandschutztechnischer Sicht gibt es zur vorgelegten Planung keine Einwände oder Bedenken.

Umweltamt, Naturschutz:

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes befindet sich im Naturpark Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale und entspricht somit gemäß § 27 BNatSchG der Schutzgebietskategorie „Naturpark“.

Darüber hinaus sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Schutzgebiet und auch keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotop von der Planung betroffen.

Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Thüringer Schiefergebirge.

Die Recherche im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Thüringer Landesamtes für Umwelt Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Jena ergab, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet dargestellt sind.

Es handelt sich bei dem betroffenen Planungsraum maßgeblich um genutztes Grünland.

Im Landschaftsplan „Saalfelder Höhe und Schwarzatal“ aus dem Jahr 1998 wird das jetzt von der Planung betroffene Grünland als artenreiches Wirtschaftsgrünland dargestellt. Einen aktuellen Landschaftsplan zum Planungsraum gibt es allerdings leider nicht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden sich Eingriffe nach § 14 BNatSchG in Natur und Landschaft vollziehen, die auf der Basis von § 15 BNatSchG zu kompensieren sind.

Die geplanten Maßnahmen der Grünordnung im Sinne der erforderlichen Kompensation (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) sind auf der Basis des Thüringer Bilanzierungsmodells vom August 2005 zu erarbeiten.

Im FNP ist die südliche Grenze der Wohnbaufläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Diese Festlegung ist bei der Erarbeitung der Grünordnungsplanung unbedingt weiter zu vertiefen, da von den südlich an das Plangebiet angrenzenden Feldern landwirtschaftliche Emissionen ausgehen. Besondere Berücksichtigung muss dabei auch der Aspekt finden, dass das Gelände südlich des Plangebietes ansteigt.

Es sollte unbedingt geprüft werden, ob das am Südrand des Plangebietes in West/Ost-Richtung verlaufende schmale Flurstück für eine Abgrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft genutzt werden kann.

Zwischen der UNB und der Stadtplanung Saalfeld besteht Einvernehmen darüber, dass zur Feststellung der Eingriffserheblichkeit und für die Erarbeitung des Umweltberichtes in der jetzt kommenden Vegetationsperiode eine pflanzensoziologische Untersuchung/Kartierung der betroffenen Wiesefläche erfolgen muss.

Umweltamt, Wasserwirtschaft/Bodenschutz:

Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für Städte und Gemeinden des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt (ZWA zu klären und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Einleitebedingungen in den öffentlichen Abwasserkanal oder in Teilstücke legt der Zweckverband als beauftragter Abwasserbeseitigungspflichtiger auf der Grundlage seiner Satzung fest.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig am Standort zu verwerten, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen und wenn das Niederschlagswasser nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften verändert wurde, schadlos zu versickern oder schadlos abzuführen. Zur Minimierung der Verluste für die Grundwasserneubildung hat die Versickerung Vorrang gegenüber einer Ableitung.

Die Versiegelung der Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (insbesondere Lagerung von Heizöl größer 1000 Liter) ist beim Landkreis Saalfeld-Rudolstadt als Wasserbehörde anzuzeigen.

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

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass der Boden und das Grund- und Oberflächengewässer nicht verunreinigt werden

Umweltamt, Abfallwirtschaft/Immissionsschutz:

Es wird empfohlen in den Bebauungsplan eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Festsetzung für Luft-Wärmepumpen aufzunehmen, da diese erfahrungsgemäß ein nicht unerhebliches Lärmpotential darstellen. Diese Festsetzung sollte z. B. vorsehen, dass Luft-Wärmepumpen nur zulässig sind, wenn der nach Nr. 6.1 der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) am jeweils maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

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

Insbesondere möchten wir hierbei auf das Thüringer Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 16.12.2005 sowie auf die Einhaltung einer barrierefreien und behindertengerechten Bauausführung von Gebäuden entsprechend § 50 der Thür. Bauordnung vom 13.03.2014 für öffentlich zugängliche Gebäude hinweisen.

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

Einzuhalten sind die Immissionswerte der TA Luft und der TA Lärm.

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

Gesundheitsamt:

Die Inbetriebnahme neu zu verlegender Trinkwasserversorgungsleitungen ist dem Gesundheitsamt, entsprechend § 13 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.01.2018 (BGBl. I, Nr. 2, S. 99 ff), zwecks Freigabeuntersuchung anzuzeigen.

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

Mit freundlichen Grüßen



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

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale
Stadtplanungsamt
Markt 6
07318 Saalfeld/Saale

Dienstgebäude
Schloßstraße 24
07318 Saalfeld/Saale, Raum 445

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/BLP202100010/5-cung

Datum:
14.07.2021

Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“
Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.06.2021 beteiligen Sie das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren zu o.g. Bebauungsplan. Zum Vorentwurf ergingen bereits Hinweise und Anregungen, die auch weiterhin zu beachten sind.

Nach Prüfung der berührten öffentlichen Belange durch die einzelnen Ämter und Fachbereiche des Landratsamtes ergeht folgende abgestimmte und zusammengefasste Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf.

Baurechtliche Belange:

Nach den textlichen Festsetzungen wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, bei dem gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig sind. Auch land- und forstwirtschaftliche Anlagen sollen zulässig sein.

Die Gemeinde muss sich der in der BauNVO vorgegebenen Baugebietstypen bedienen. Die Gebietsausweisungen legen fest, welche Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Hierzu muss sich der Plangeber nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO der in den §§ 2 bis 11 BauNVO bereitgestellten Baugebietstypen bedienen. Durch die Wahl eines bestimmten Baugebietstyps werden gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO grundsätzlich die in der BauNVO für den jeweiligen Gebietstyp allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten erfasst und Gegenstand der Planfestsetzungen.

Land- und forstwirtschaftliche Anlagen sind aber nicht vom Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebiets erfasst.

Der Plangeber kann die zulässigen Nutzungsarten mit den Instrumentarien des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO einschränken und modifizieren sowie gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO auch nach der Gebietstypik an sich unzulässige Nutzungen in dem betreffenden Gebiet auf Dauer planungsrechtlich absichern. Generell muss die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets jedoch gewahrt bleiben.

Die Planunterlagen sollten möglichst Angaben über die topografischen Merkmale des Plangebiets einschließlich der Höhen über NN enthalten. Dies erscheint im Blick auf die Festsetzungen für die Höhe der künftigen Gebäude und das künftige Niveau der Erschließungsstraße, sowie den Anschluss der Baugrundstücke an die Erschließungsstraße erforderlich (Textliche Festsetzungen unter Punkt 2.2).

Die textlichen Festsetzungen müssen den Bestimmtheitsanforderungen entsprechen. Hier ist textlich festzusetzen, was planzeichnerisch dargestellt und auch in der Begründung beschrieben wird. Deshalb sind folgende Aussagen/Angaben in Übereinstimmung zu bringen:

- Zur Anzahl der Vollgeschosse gibt es keine textliche Festsetzung.
- Laut Punkt 8.1 der Begründung sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Rahmen der Förderung von erneuerbaren Energie wie bspw. Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.
- Laut Punkt 8.6 sind zur Unterbringung des auf Grund der Wohnnutzung zu erwartenden Verkehr geeignete Stellplätze oder Garagen gem. § 49 Abs. 1 ThürBO auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- Laut Begründung ist die Ausprägung der Dachneigung zwischen 30° bis 40° zulässig.
Dies ist in den textlichen Festsetzungen nicht geregelt.

Die Vorgaben des GOP werden in die Festlegungen des Bebauungsplanes (B-Plan) übernommen, da sie keine eigenständige Rechtswirksamkeit besitzen. Neben den textlichen Festsetzungen sind diese auch nachvollziehbar planzeichnerisch im Bebauungsplan darzustellen (A1 bis A10).

Für das Grundstück 870/2 wird keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Das heißt hier gilt ausschließlich § 23 Abs. 5 BauNVO.

Naturschutzrechtliche Belange:

Dem in den Planungsunterlagen (Text- und Kartenteile) dargestellten grünordnerischen Maßnahmenkomplex einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den artenschutzrechtlichen Vorhaben (A9 und A10) wird nach Maßgabe der nachfolgend genannten Auflage vollumfänglich zugestimmt:

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Wohngebiet sind die grünordnerischen- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Aufgabenbereich der Stadt Saalfeld umzusetzen.

Dabei ist folgendes Handlungsschema einzuhalten:

1.

Die Stadt Saalfeld zeigt den Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Wohngebiet dem SG Naturschutz im Umwelt- und Bauordnungsamt an.

2.

Bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die grünordnerischen- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen.

3.

Innerhalb von 4 Wochen nach Umsetzung der Maßnahmen lädt die Stadt Saalfeld einen Vertreter vom SG Naturschutz zur Abnahme der grünordnerischen- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ein.

Wasserwirtschaftliche/Bodenschutzrechtliche Belange:

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanungsverfahrens bitten wir um Beachtung der nachstehenden Ausführungen.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wurde zwar unter Punkt 8.6 in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, im Bebauungsplan selbst liegt diesbezüglich jedoch noch keine Regelung vor. Um eine für die Bauherren verbindliche Festlegung zu schaffen, wird empfohlen, die wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplätze als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

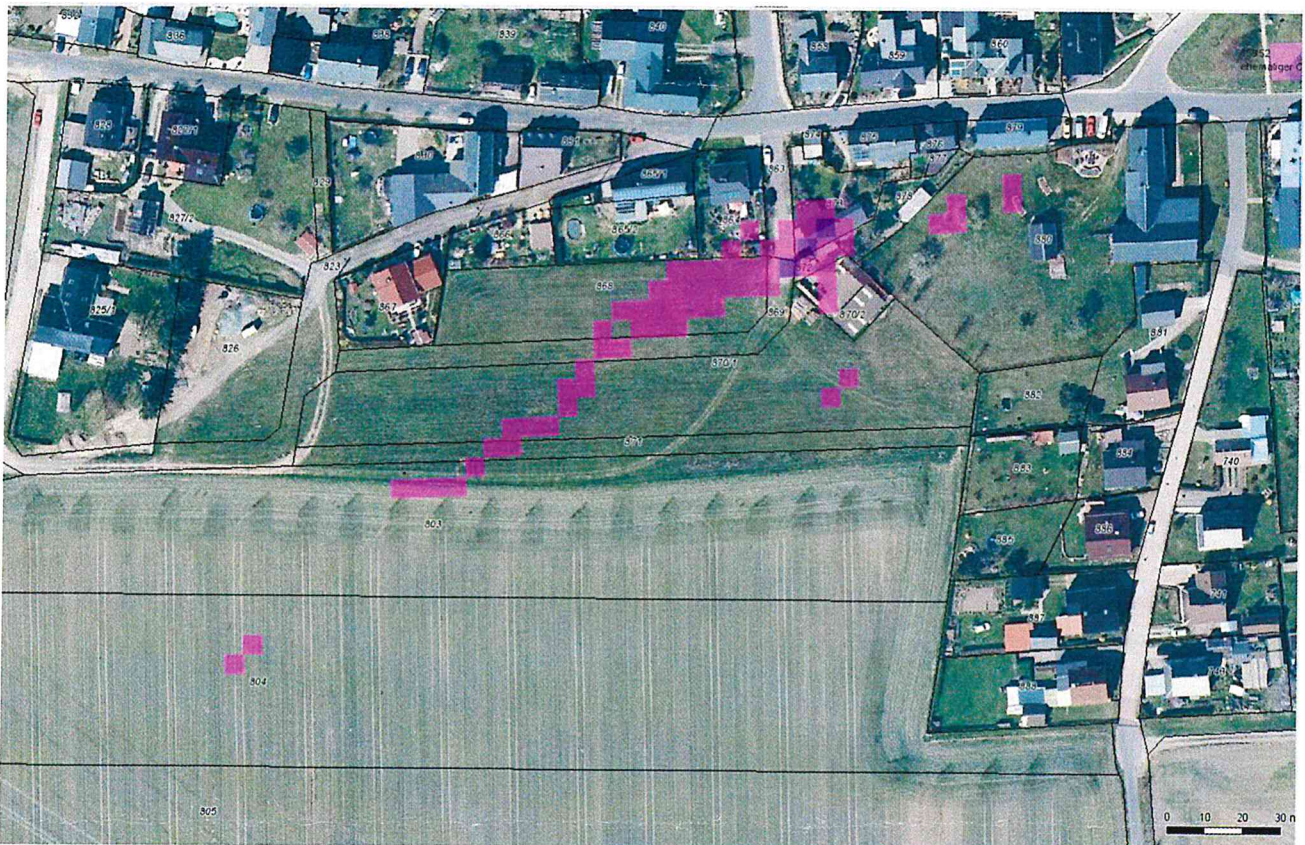
Zur Erosionsgefährdung:

Ausweislich des uns zu Recherchezwecken zur Verfügung stehenden Kartenwerks befindet sich nahezu das gesamte Plangebiet in einem stark erosionsgefährdeten Gebiet. Bei der das Plangebiet umschließenden Heckenbepflanzung/Begrünung sollten daher erosionsmindernde Maßnahmen in Betracht gezogen werden.

Zum reliefbedingten Wasserabfluss:

Obwohl das Gelände nur eine geringe Hangneigung aufweist, verläuft in der Erosionskarte des TLUBN eine natürliche Abflussbahn (violett eingefärbt) relativ mittig über das Plangebiet.

Dabei kann es sich um eine geländerreliefbedingte Wasserabfluss-Konzentration handeln, die bei länger andauernden Niederschlagsereignissen in Erscheinung tritt. Die Abflussbahnen werden im Ergebnis einer überschlägigen Berechnung, unter Berücksichtigung des jeweiligen Geländereliefs ermittelt. Sollte das Plangebiet nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich durch eine reliefbedingte Abflusskonzentration geprägt sein, so wäre dies im weiteren Bauleitplanungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung und den Oberflächenwasserabfluss, zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich daher zu recherchieren, ob es in diesem Gebiet in der Vergangenheit, beispielsweise nach Starkregenereignissen, bereits zu einer vermehrten Abflussbildung gekommen ist (sog. wild abfließendes Wasser).



Belange Abfallwirtschaft/Immissionsschutz:

Das erstellte Geruchsgutachten, bei dem sogar eine geplante Erweiterung der Schweinehaltung bereits berücksichtigt worden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass im Zentrum des geplanten Wohngebietes mit ca. 8 % der Jahresstunden mit Geruchsbeeinträchtigungen durch die bestehenden industriellen Viehhaltungen zu rechnen ist. Nur in einem kleinen Teil im südlichen Bereich des Gebietes wird mit bis zu 10 % der Jahresstunden gerechnet, an denen Geruchsbeeinträchtigungen auftreten können. Zulässig sind bis zu 15 % der Jahresstunden.

In mittelbarer Entfernung zum geplanten Wohngebiet befindet sich eine 380-kV Freileitung. Im Umweltbericht zu dem vorgelegten Antragsverfahren wird unter Nr. 1.2.2.3 dieser Konflikt ausführlich erörtert. Nach Auswertung wissenschaftlicher Literatur kommt er zu dem Schluss, dass die nach der 26. BImSchV geforderten Grenzwerte für die elektrische Feldstärke (5 kV/m) und die magnetische Flussdichte (100 μ T) eingehalten ist. Gleichwohl empfiehlt er, die Werte vor Ort zu messen.

Außerdem gibt es in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen noch eine zusätzliche Erschwernis: Durch die hohen Feldstärken kommt es zu Entladungen (Coronaentladungen) und diese führen, abhängig vom Wetter zu nicht unerheblichen Lärmemissionen.

Deshalb wird empfohlen, neue Wohngebiete erst ab einem Mindestabstand von 160 m von der Leitungstrasse entfernt zu planen.

Am südwestlichen Rand des geplanten Wohngebietes ist eine orientierende Messung der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte unter Anlagenvolllast der 380 kV-Freileitung durchzuführen. Die ermittelten Werte müssen kleiner oder gleich den maximal zulässigen Werten nach der 26. BImSchV sein.

Die unter Nr. 1.1. in den Festsetzungen zulässigen land- und forstwirtschaftlichen Anlagen sind zu unkonkret und konfliktbehaftet. Einerseits wird ein Geruchsgutachten erstellt, um den Einfluss der im Ort befindlichen landwirtschaftlichen Großanlagen (Schweine- und Rinderhaltung) zu untersuchen, andererseits werden im geplanten, eng begrenzten Wohngebiet landwirtschaftliche Anlagen zugelassen. Auch unter Berücksichtigung der sowohl im Sektor Landwirtschaft als auch im Bereich der Forstwirtschaft zum Einsatz kommenden Technik mit erheblichen Lärmpotential wird empfohlen, die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Anlagen zu streichen.

Hinweis:

Die Festsetzungen zu Lärmimmissionen unter Nr. 7.1 und Nr. 7.2 sollten unter einer Nummer zusammen und weitgehender gefasst werden:

Innerhalb des Wohngebietes gelten die nach Nr. 6.1 e) der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten: 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts) hinsichtlich der Gesamtbelastung.

Für Wärmepumpen wird abweichend davon ein Wert von 35 dB(A) (nachts) festgesetzt.

Stellungnahme aus dem Vorläufer-
verfahren B-Plan Nr. 51

Stadtplanungsamt

30. JULI 2021

4012

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt



Stadt Saalfeld/Saale
Stadtplanungsamt
Markt 6
07318 Saalfeld/Saale

Kleingeschwenda (Stadt Saalfeld/Saale)
Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“ (Entwurf)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Sehr geehrter Herr Föhse,
sehr geehrte Damen und Herren,

der vorgelegten Planung (Stand: 26. April 2021) stehen keine grundsätzlichen Belange des genannten Fachbereichs entgegen.

Im Sinne des Ziels eines möglichst harmonischen Ortsbildes, damit auch zum Vorteil der Umgebung der Kulturdenkmale im Bereich Kleingeschwenda, ist jedoch eine Fortführung der charakteristischen Farbigkeit der Dachflächen in dunklen Grau- bis Schwarztönen auch bei den Neubauten festzusetzen, das heißt auf diese Farbtöne zu beschränken. Etwaige Dachaufbauten zur Gewinnung regenerativer Energien müssen Teil der architektonischen Gesamt-Gestaltung sein und dürfen nicht aufgeständert werden bzw. allein anhand verfügbarer Flächen maximal mit Standard-Paneelen belegt werden, wobei unmotivierte Restflächen und empfindliche Beeinträchtigungen des Ortsbilds unvermeidlich sind.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 9.2 ist entsprechend zu konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ihr Zeichen
II/61/plei

Ihre Nachricht vom
16. Juni 2021

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
73.083-0000_1-1-16756_2021

Erfurt
28. Juli 2021

Stellungnahme aus dem Vorläufer-
verfahren B-Plan Nr. 51

03. AUG. 2021

4039

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

Stadtplanungsamt Stadt Saalfeld/Saale
Postfach 24 41
07310 Saalfeld/Saale

Ihr Zeichen:
II/61/plei

Ihre Nachricht vom:
16. Juni 2021

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51
„Wohngebiet Kleingeschwenda Süd“ 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

Weimar
25. Juli 2021

- 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)

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**

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

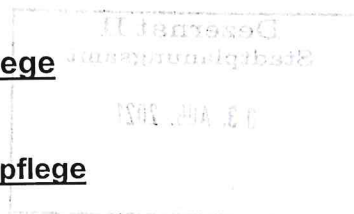
Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienste/). Für eine schnellere und effizientere 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 Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.



Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Gera
Puschkinplatz 7
07545 Gera

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege



Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- 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

- 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 Grundstückseigentümers 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 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

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

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.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

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

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

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

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung

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

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG 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 tiefere 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.

Mögliche Geruchsbelästigungen

Eine Geruchsimmissionsprognose wurde vorgelegt. Aus dieser lässt sich ableiten, dass die durch die im Norden des Plangebietes gelegene Schweinemastanlage und der im Süden des Plangebietes gelegene Rinderstall auftretende Geruchsbelästigung 7 bis 10 % der Jahresstunden beträgt. Damit werden die Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten.

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. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Belange Abfallrechtliche Überwachung

- 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) anzuzeigen. 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 zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter 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 online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

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

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

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

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

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

Belange Geotopschutz

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

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

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