



Stadt Saalfeld

- Stadtplanungsamt -
Markt 6

07318 Saalfeld

04.02.2024

...

B-Plan Nr. 62, „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“
- Vorbringen von Anregungen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §3 I BauGB

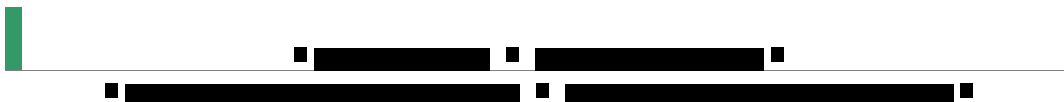
Sehr geehrtes Stadtplanungsamtsteam,

ich habe mir die aktuell abrufbaren Datensätze heruntergeladen und reflektiert.

Planzeichnung zum BP-Vorentwurf mit Planzeichenlegende

Aufgrund der bislang noch vergrößernden Darstellung erfolgt eine nur lose Aufzählung der potentiellen Konfliktpunkte / Unklarheiten.

- Auch „private“ Straßenverkehrsflächen tragen eine Straßenbegrenzungslinie. Auch bleibt zu hinterfragen, ob die Anbindung eines „normalen“ (= nicht funktional an die Seniorenwohngemeinschaft gebundenen) Allgemeinen Wohngebietes bei dem aktuell zulässigen Nutzungsspektrum über eine rein private Zuwegung durch das Gelände der Seniorenwohngemeinschaft Sinn macht.
- Die eckige Ausführung der Straßenverkehrsflächen wird in der Umsetzung tlw. Schwierigkeiten bereiten. Dies betrifft insbesondere die Zuwegung zum angehängten Wohngebiet.
- Die Wendeanlage sieht so aus als ob man nur das Bild von Typ 3 der RAS 06 durchgepaust hätte und macht in dieser endständigen Form m.E. wenig Sinn; zur begrenzenden Pflanzfläche ist der erforderliche Überhang nicht einkalkuliert.
- Das riesige Einmündungsdreieck zur B281 sollte in eine Straßenverkehrsfläche und eine Grünfläche mit Baum gegliedert werden. (Der Erläuterungsbericht zeigt auf Seite 20, dass über 50% dieses Einmündungsdreiecks eigentlich Grünfläche werden sollen...)
- Die Stellplatzstreifen gehören verbindlich mit kronenbildenden (und Schatten spendenden) Bäumen überstellt.
- (Die Sinnhaftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes mit aktuellem Nutzungsspektrum wird bei der Reflexion der textlichen Festsetzungsvorschläge hinterfragt)
- Zur Vermeidung von versiegelungsfördernden Hausanordnungen sollte das Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes in seiner Tiefe deutlich reduziert werden. Eine nutzbare Bautiefe von über 36m braucht kein Mensch! Die flächenzehrende Hausanordnung des Erläuterungsberichtes mit einem hinterliegenden Grundstück und in Folge erforderlicher extra langer Erschließung mit Störung der Südgärten durch diese Erschließungskonzeption sollte nochmals überprüft werden.



- Die nur 3m breite Anpflanzfläche nördlich des Allgemeinen Wohngebietes sowie nördlich der Wendeanlage wird angesichts der einzuhaltenden doppelten Grenzabstände zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen (und wg. des freizuhaltenen Überhangsbereichs an der Wendeanlage) keine wirkungsvolle Eingrünung ermöglichen. Sowieso sind derartige „Gehölzwürste“ ein Eingrünungskonzept aus dem Beginn der 2. Hälfte des vergangenen Jahrhunderts. „Landschaftliche Einbindung“ hat nichts mit „weggrünen“ zu tun – was mit einer reinen Strauchhecke eh nicht funktioniert...
- Die Festsetzungsschablonen definieren maximale Trauf- und Gebäudehöhen über NHN, in der Planzeichnung sind aber keinerlei Höhenangaben oder Höhenlinien zum Ursprungsgelände enthalten, welche die Sinnhaftigkeit dieser Festsetzungsvorschläge überprüfen lassen. Die Differenz von nur 2m zwischen max. TH und max. OK lässt keine dem umgebenden Ortsbild angepasste Dachausbildung für die zu errichtenden Wohnhäuser erwarten. Für Flachdächer ist die Differenz zu groß und für Satteldächer, die nicht nur wie übermäßig geneigte Flachdächer aussehen sollen, zu klein. Für die Gebäude der Seniorenwohngemeinschaft ist eine dorfuntypische Dachform okay, da es sich bereits von der Kubatur um ein Sondergebäude handelt, aber die Wohnhäuser sollten sich in die umgebende Kulisse eines bestehenden Dorfes (Dorfrandes) einfügen.
- In der Planzeichenerklärung fehlen die Rechtsbezüge für Wohn- und Sondergebiet
- Die Liste der gesetzlichen Grundlagen ist unvollständig.

Textliche Festsetzungen (bislang als separater Textband)

- Zu 1.2. und 1.3.: Hier sollte wegen der ungünstigen Erreichbarkeit des hinterliegenden Allgemeinen Wohngebietes allein über Flächen der Seniorenwohngemeinschaft das Spektrum der zulässigen Nutzungen noch weiter eingeschränkt werden. Dies ist zwar sorgfältig zu begründen, da die grundsätzliche Zweckbestimmung des Gebietstyps erhalten bleiben muss (= kein Ausdünnen bis zu einem verkappten Reinen Wohngebiet), aber z.B. Läden mit entsprechendem Ziel- und Quellverkehr sowie Handwerksbetriebe sind in dieser Lage wohl eher nicht realistisch denkbar. Bislang sind nur die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett ausgeschlossen, alles andere ist unverändert aus dem Standardkatalog des §4 BauNVO übernommen.
- Zu 2.5.: Die Überschreitungsmöglichkeit auf 20% der Dachflächen um bis zu einer Geschosshöhe (3m) ist eindeutig zu großzügig bemessen. Damit wird die Grundfestlegung von max. 171,5 m.ü.NHN konterkariert.
- Zu 2.6.: Gleiches gilt für die zulässige Überschreitungsmöglichkeit um 2m auf 10% der Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet.
- Abseits der Festsetzung zu randlichen Strauchhecken (die wg. der angrenzenden Landwirtschaftsflächen nur teilweise umsetzbar sein werden) fehlen jegliche Festsetzungen für eine Grunddurchgrünung der Anlage mit Klima regulierenden und Schatten spendenden Bäumen (Außenanlagen einer Seniorenwohngemeinschaft!!!).
- Angeregt wird eine Festsetzung zur verpflichtend wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Wegesystem der Außenanlagen
- Diskutiert werden sollte eine Außenbeleuchtung mit gekapselten LED-Leuchten (Insektenfreundlichkeit durch Lichtfarbe Amber / bis 2000K contra hinreichende Ausleuchtung für Senioren).
- Es sollten Regelungen zum Betrieb von Wärmepumpen getroffen werden (Immissionsrichtwerde an der Grundstücksgrenze)
- Es sollten Aussagen zur Gestaltung von Zaunanlagen getroffen werden
- Es sollten Hinweise (nicht: Festsetzungen) zu Strahlenschutz (Radon in Arbeitsräumen), Geothermie (geothermisches Potential) und Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung über die belebte Bodenzone) nach rechtlichen Vorgaben ergänzt werden



Erläuterungsbericht:

Vornweg: Für die Runde der frühzeitigen Beteiligung ist eine Vollständigkeit der Unterlagen nicht zwingend. Dessen ungeachtet bekommt man mit einer sorgfältigen Datenerfassung und Aufarbeitung auch ein genaueres Feedback von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Auch ist die Nachvollziehbarkeit für die Bürger besser.

Hier fehlt der in der Bauleitplanung obligatorische Umweltbericht komplett. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind aktuell unter Kap. 7.5 auf nur einer viertel Seite pauschalierend abgehakt. Damit wird nicht einmal die Abarbeitung der abseits des Umweltberichts seit Jahren zwingend „insbesondere“ zu beachtenden Belange nach §1 VI Ziff. 7a-j BauGB erfüllt. Die Ausarbeitungen lassen somit keine hinreichenden Rückschlüsse auf etwaige Betroffenheiten und ggf. abzuleitende notwendige Maßnahmen zu.

Zu Kap. 1.3: Die „steigende Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser in Reichmannsdorf“ abseits bestehender Baulücken sollte nachgewiesen werden. (Primat von Innenentwicklung vor Außenentwicklung!)

Zu Kap. 2.5: Hier werden lediglich Mutmaßungen zur Immissionseinwirkung durch insbesondere die B281 getroffen. Jegliche Nachweise zur realen bzw. zu erwartenden Immissionseinwirkungen auf das neue Allgemeine Wohngebiet sowie die gleichfalls schutzbedürftige Einrichtung der Seniorenwohngemeinschaft fehlen.

Zu Kap. 3.5: Es wird zwar die Betroffenheit von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten angesprochen, aber mit keiner Silbe - in einem späteren Kapitel - über Konsequenzen nachgedacht oder begründet, warum die Planung trotzdem unbedenklich ist.

Zu Kap. 4.1: Hier wird angedeutet, dass das Allgemeine Wohngebiet u.U. dazu dienen soll, dass dem Personal der Seniorenwohngemeinschaft Wohnmöglichkeiten vor Ort geboten wird. Dies wäre eine konzeptionelle Überlegung, die dafür spräche, dass auch diese Flächen „dienend“ dem Sondergebiet zugeschlagen werden.

Zu Kap. 4.2: Die Erläuterung des Verkehrskonzeptes befasst sich allein mit dem Verkehrsaufkommen durch die Seniorenwohngemeinschaft und unterschlägt, dass – nach Festsetzungsstand des Vorentwurfs – in dem Allgemeinen Wohngebiet mit aktuell zulässigem Nutzungsspektrum auch Läden oder andere Einrichtungen mit z.T. erheblichem Ziel- und Quellverkehr zulässig sein sollen, weshalb bei der Verkehrsprognose erkennbar höhere Fahrzeugbewegungen anzusetzen sind.

Zu Kap. 5.1: Es ist völlig unsinnig zu argumentieren, dass „um den Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden“ die im Standardkatalog des §4 BauNVO („Allgemeines Wohngebiet!) aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen komplett auszuschließen sind. Was in der BauNVO als Allgemeines Wohngebiet definiert ist, ist selbstverständlich mit dem Schutzanspruch dieses Gebietstyps verträglich.

Zu Kap. 5.2: Die Argumentation ist teilweise unlogisch. So wird in der Erläuterung beschrieben, dass ein Überschreiten der GRZ nach §19 IV Satz 2 BauNVO „wegen der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig“ ist, weiter hinten wird aber eine Grundstücksaufteilung mit einer extrem langen grundstücksisernen Zuwegung aufgezeigt, die die Nutzbarkeit der GRZ für das engere Gebäude empfindlich schmälert, wenn auch die Nebenanlagen über die GRZ abgedeckt werden sollen.

Zu Kap. 5.6.: Hier werden Anpflanzungen beschrieben, die in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht auffindbar sind. Festgesetzt sind lediglich Hecken nach Norden, eine verbindliche „innere“ Durchgrünung fehlt vollständig. Damit ist die beschriebene „Gliederung des privaten und öffentlichen Raumes“ sowie „die gestalterische Qualität des Raumes“ eben nicht verbindlich abgesichert.

Zu Kap. 7.: Hier werden die Anforderungen des BauGB an einen Bebauungsplan bislang unvollständig abgehandelt, die inhaltliche Aufarbeitung der einzelnen Aspekte ist tlw. dürftig.

Zu Kap. 7.1: Zwar wird die Außenentwicklung für die speziellen Flächenansprüche einer Seniorenwohnanlage begründet, nicht aber die Außenentwicklung für Wohnbauland.

Zu Kap. 7.2: In diesem Kapitel sollte neben der allgemeinen Kriterienbetrachtung (Belichtung, Besonnung, Belüftung) auch die potentiell vorhandene Immissionskonkurrenz gesichert abgehandelt werden.



Zu Kap. 7.5: Auf die gravierenden Defizite bei der Aufarbeitung der Belange nach §1 VI Ziff. 7a-j BauGB wurde bereits hingewiesen. Allein die Versiegelungen erzeugen schon u.U. nicht unwesentliche Auswirkungen auf z.B. die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen, Tierwelt und Klima (Wechselwirkungen!). Man geht pauschal von einer „artenschutzrechtlichen Verträglichkeit“ aus ohne auch nur eine einzige Tierartengruppe zu erwähnen. So stehen z.B. alle einheimischen Vogelarten unter Naturschutz. Auch existieren rund um Reichmannsdorf sowie in der Ortslage lt. TLUBN zahlreiche geschützte Offenlandbiotope – gehört das Plangebiet dazu oder nicht?

Zu Kap. 7.6: Hier sollte auch die (gute) Anbindung an den öPNV noch ergänzt werden. Gerade ältere Menschen bewegen sich in Ermangelung eines eigenen Pkw häufiger mit dem öPNV.

Es fehlen Aussagen zur Nutzbarkeit regenerativer Energien.

Es fehlen Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung (k_f -Wert) auf dem anstehenden Schieferschutt der Griffelschiefer-Formation.

Fazit

Wesentliche Grundlagen sind nicht hinreichend erfasst und es erfolgte in Folge dessen für zahlreiche im BauGB als zu behandelnd aufgeführte Aspekte keine ausreichende Folgenabschätzung oder Konfliktbewältigung.

Mit besten Grüßen



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Reichmannsdorf, 25.02.2024

Stadtverwaltung Saalfeld

Stadtplanungsamt

Markt 1

07318 Saalfeld

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 62 "Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf"

Guten Tag,

im letzten Monat war die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 62 "Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf" auf Ihrer Internetseite zur Einsicht bereitgestellt.

Darauf hin habe ich als Anwohner ein paar Anliegen die ich gerne anbringen möchte. Leider haben wir nur durch dritte von diesem Projekt erfahren, und finden es sehr schade, dass man in einer Einwohnerversammlung nicht darüber informiert wird, gerade wenn so ein großes Projekt ansteht.

Darüber hinaus möchte ich auch noch einige Bedenken zum Projekt äußern:

- Wird es eine Runtersetzung des Tempolimits im Bereich der Einfahrt geben, da auf diese Strecke sehr gern Schnell gefahren wird und schon Tempomessungen über 100 km/h, nachweislich, erreicht wurden.

Es wäre schön wenn der Verkehr dadurch etwas beruhigt werden könnte, da es ja durch das abbiegen zu vermehrten Rückstau kommen kann.

- Der Fußweg zur Bushaltestelle (am Rotschnabelnest) wird durch vermehrtes Ein-und Ausfahren von Pkw's, und auch Lkw's, deutlich gefährlicher, gerade für Schulanfänger.
- Zudem entsteht eine Verschlechterung der Wohn-und Lebensqualität. Rückzugsort "Garten" wird durch Zufahrten und erhöhten Geräuschpegel gestört. Zunehmende Lärmbelästigung. Es werden auch weitere Grünflächen bebaut, Bäume gefällt. Die entstandene Brut- und Nistplätze von Vögeln werden zerstört. Ruhezeiten für Anwohner werden beeinträchtigt.

Wir würden uns freuen, wenn sie sich unserer Anliegen annehmen würden.

Mit freundlichen Grüßen



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland
GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

per E-Mail

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 61 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“, Stadt Saalfeld/Saale, Ortsteil Reichmannsdorf, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt (Planstand: Dezember 2023)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
18. Januar 2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3816-2-
23753/2024

Weimar
23. Februar 2024

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

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:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

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
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. Weitergehende 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

Mithilfe des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung verschiedener Wohnformen für ältere Menschen geschaffen werden. Dazu sollen ein Sondergebiet „Seniorenwohngemeinschaft“ und ein allgemeines Wohngebiet auf insgesamt ca. 0,9 ha festgesetzt werden.

Für die Bewertung anhand der Belange der Raumordnung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) sowie im Regionalplan Ostthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 25/12 vom 18.06.2012) von Bedeutung.

Bei Betrachtung der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet auf Weißfläche innerhalb der allseitig umlaufenden Siedlungsfläche von Reichmannsdorf. Dort sind keine konkreten Raumnutzungen oder -funktionen vorgesehen.

Die obere Landesplanungsbehörde teilt die Einordnung des Vorhabens in den Kontext der raumordnerischen Ziele und Grundsätze in den Kapiteln 3.1 und 3.2.

Im Hinblick auf die veränderten Bedarfe in den Aufgaben der Daseinsvorsorge durch den demografischen Wandel, stellt das Vorhaben einen Beitrag zur Sicherung und Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse (Grundsatz 2.1.1 G LEP) sowie der Versorgung mit Einrichtungen der Altenhilfe (Grundsatz G 3-56 RP-OT) im Raum Saalfeld dar.

Die vorgesehene Entwicklung des Standortes gründet sich u.a. auf die ermittelten Bedarfe im Wohn- und Betreuungssegment für Senioren und Seniorinnen, die im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Saalfeld sowie übergeordnet auch im Entwicklungskonzept der Region Saalfeld-Rudolstadt formuliert sind (Planbegründung, S. 10).

In Kapitel 3.7 Konzept zur Deckung des Bedarfs an Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren und Seniorinnen ergeben sich jedoch einige Unklarheiten. Die Abbildung 6 zeigt einen Kartenausschnitt von Saalfeld bis Neuhaus am Rennweg mit einem Umriss des Einzugsgebietes der vorgesehenen Betreuungseinrichtung. Im Kartenausschnitt sind auch einige Markierungen eingetragen, wobei deren Bedeutung aufgrund einer fehlenden Legende unklar ist. Insofern diese die Standorte bestehender Pflege- und Betreuungseinrichtungen verorten sollen, ergibt sich für die Standortwahl in Reichmannsdorf folgende Einschätzung aus raumordnerischer Sicht.

Prinzipiell sollen die Einrichtungen der Altenhilfe in zentraler Lage integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein (Grundsatz G 3-56 RP-OT). Im vorliegenden Fall wäre zunächst vordergründig ein integrierter Standort in der Ortslage von Saalfeld zu prüfen. Darüber hinaus ist jedoch auch der Versorgungsdruck in den deutlich ländlicher und kleinteiliger geprägten Ortschaften der Umgebung, teilweise mit langen Wegen zu umliegenden zentralen Orten verständlich. In diesem Sinne ist der Standort in Reichmannsdorf für die Schließung einer lokalen Versorgungslücke im Bereich der Altenhilfe abweichend vom Grundsatz aus raumordnerischer Sicht vertretbar.

Jedoch ist der Umriss des Einzugsgebietes sowie die daran anschließende Berechnung der vorgesehenen Betreuungsplätze in Teilen inkonsequent und nicht sachgerecht. Insofern die Bedarfe des ISEK für die Rechtfertigung des Vorhabens angelegt werden sollen, sind auf jeden Fall die Anteile der > 65-Jährigen der Ortsteile Saalfelder Höhen, Gösselsdorf, Schmiedefeld und der nicht genannte Ortsteil Wittgendorf auch mit 100% für die weitere Berechnung zu berücksichtigen. Umgekehrt wiederum ist die anteilige Berücksichtigung umliegender Ortschaften anderer Gemeinden zu reduzieren. Insbesondere auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes bis nach Großneundorf und noch über den Standort einer Einrichtung in der Ortslage Gräfenthal der gleichnamigen Gemeinde hinaus, ist zu verzichten.

Daran anknüpfend ist auch die Einbeziehung von Schwarzburg, Unterweißbach und Sitzendorf im Nordwesten sowie Lichte (Stadt Neuhaus a.R.) und Meura in den Einzugsbereich kritisch zu prüfen.

Die Ermittlung des gewählten Standortes innerhalb von Reichmannsdorf wird aus insgesamt vier Alternativen anhand verschiedener Kriterien logisch und strukturiert hergeleitet (siehe Planbegründung, S. 22).

Die Planbegründung sollte jedoch um Aussagen zur Versorgungslage und der Verortung von Betreuungsangeboten in Saalfeld und ggf. umliegender Gemeinden (siehe auch Abbildung 6, S. 11) ergänzt werden, um das Vorhaben in der lokalen Versorgungsstruktur bewerten zu können.

Unter 4.1 Nutzungskonzept wird auf die Schaffung neuer „Wohnbauflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs an Bauland, unter anderem für Einfamilienhäuser“ verwiesen. (Planbegründung, S. 12) Diese würden beispielsweise dem Personal der Seniorenwohngemeinschaft die Möglichkeit geben, Wohnraum vor Ort zu nutzen. (ebd.)

Die hier beabsichtigte mitgezogene Entwicklung von Einfamilienhäusern ist aus raumordnerischer Sicht zu kritisieren. Die Siedlungsentwicklung soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung folgen (Grundsatz 2.4.2 G LEP). Im Rahmen der Versorgung mit altersgerechten Wohnformen für ältere Menschen leitet die Planbegründung die Bedarfe logisch und begründet her. Für zusätzliche Bedarfe im Wohnsegment generell (d.h. erwerbsfähige Personen und deren Familien ohne zusätzlichen Betreuungsbedarf) liegen in den Unterlagen keine Informationen oder weitere Untersuchungen vor. Insofern an der Festsetzung des allgemeinen

Wohngebietes festgehalten werden soll, ist die Planbegründung um entsprechende Ausführungen über die vorgesehenen Wohnformen bzw. -angebote und die dafür zugrundeliegenden gemeindlichen Bedarfe sowie ggf. vorhandene Potentiale zur Bedarfsdeckung zu ergänzen.

Eine abschließende Bewertung aus raumordnerischer Sicht ist erst anhand der Überarbeitung bzw. mindestens der weiteren Erläuterung zu den vorangegangenen Aspekten der Planung möglich.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Der Bebauungsplan kann nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da für den Ortsteil Reichmannsdorf keiner existiert.

Die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend begründet.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Ohne einen wirksamen Flächennutzungsplan kann nur ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB müssen dafür gegeben sein.

d) Begründung der Einwendungen

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ohne Flächennutzungsplan kann dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen werden.

Die Stadt Saalfeld/Saale besitzt zwei fortgeltende Flächennutzungspläne, die jedoch nicht den Ortsteil Reichmannsdorf abdecken. Laut der Begründung (S. 8) hat die Stadt im Jahr 2020 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für ihr gesamtes Stadtgebiet beschlossen. Dem Thüringer Landesverwaltungsamt liegen keine Informationen zu einer Beteiligung nach §§ 3 oder 4 BauGB vor.

Bis der Flächennutzungsplan vorliegt, ist es möglich vom Entwicklungsgebot abzuweichen, indem ein vorzeitiger Bebauungsplan (wie im vorliegenden Fall beabsichtigt) aufgestellt wird. Dafür müssen die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB gegeben sein: Es müssen dringende städtebauliche Gründe den Bebauungsplan erfordern und dieser darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die Frage, ob dringende städtebauliche Gründe die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern, ist auf Grundlage objektiver Kriterien anhand der konkreten städtebaulichen Erfordernisse des Einzelfalls zu beantworten. Der Gemeinde steht insoweit kein Beurteilungsspielraum zu. Der Aussage, dass der Stadt im Hinblick auf die dringenden Gründe ein Planungsermessen zukommen würde (S. 9), kann insofern nicht gefolgt werden. Dabei ist auch in den Blick zu nehmen, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan als durch eine vorzeitige – verbindliche – Teilplanung gefährdet wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.08.1982 – 4 N 1/81 sowie Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54/81).

Die Dringlichkeit der Planung wird mit dem Betreuungs- und Pflegebedarf älterer Menschen begründet, für die im näheren Umfeld keine Wohn- und Pflegeeinrichtungen zur Verfügung stehen würden (S. 8 f.). Der Bedarf wird unter 3.7 (S. 10 ff.) dargestellt und

berechnet. Darin wird auch Bezug auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Saalfeld Bezug genommen (S. 10), wonach ein zusätzlicher Bedarf an 110 Pflegeheimplätzen bis 2035 bestehen würde (ISEK, S. 84). Einerseits bezieht sich der Bedarf auf das gesamte Stadtgebiet, weshalb nicht ganz ersichtlich ist warum Reichmannsdorf davon etwa die Hälfte abdecken soll. Andererseits sind die Zahlen nicht vollständig ermittelt worden, so fehlen z.B. Angaben vom DRK. Der tatsächliche Bedarf dürfte entsprechend niedriger liegen. Weiterhin wird nicht begründet, weshalb die Errichtung kurzfristig (bis der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, d.h. in einem Zeitraum von max. fünf Jahren) notwendig ist. Grundsätzlich ist ein Bedarf an weiteren Betreuungs- und Wohneinrichtungen nachvollziehbar, in der Begründung sollte noch auf die zeitliche Komponente eingegangen werden.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung kann der Begründung jedoch bisher nicht gefolgt werden. Grundsätzlich ist immer das *gesamte Stadtgebiet* und dessen Entwicklung in den Blick zu nehmen. Insbesondere liegen für einen Großteil der Stadt Saalfeld fortgeltende Flächennutzungspläne vor, die hierbei ebenfalls Berücksichtigung finden sollten. Auch wenn die Stadt im Rahmen dieser Prüfung zu dem Ergebnis kommen sollte, dass v.a. im südlichen Stadtgebiet eine Wohn- und Betreuungseinrichtung für Senioren und Seniorinnen benötigt wird, braucht es darüber hinaus eine Begründung für die Wahl des Ortsteils Reichmannsdorf. Eine Standortalternativenprüfung nur innerhalb des Ortsteils Reichmannsdorf (Begründung, S. 21) ist nicht ausreichend.

Die beiden Ortsteile Reichmannsdorf und Schmiedefeld weisen einen starken Bevölkerungsrückgang auf (23 und 28 %, ISEK, S. 141 f.) und werden als Ortsteile mit erhöhter Problemintensität bewertet. Insbesondere in Reichmannsdorf scheint es an grundlegender Infrastruktur zu fehlen, z.B. gibt es keine Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten oder ein ausgebautes Rad- und Wegenetz (ISEK, S. 141). Die Erreichbarkeit ist fast nur durch den Individualverkehr gewährleistet, v.a. aus dem dargestellten Einzugsgebiet (Begründung, S. 11). Damit gibt es auch keinerlei Angebote, welche die Senioren und Seniorinnen selbst (ohne fremde Hilfe) in direkter Umgebung wahrnehmen können. Dies schränkt die noch verbliebene Selbstständigkeit älterer Menschen weiter ein. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Es ist nicht ersichtlich inwiefern dieser Belang Einzug in die Standortwahl gefunden hat.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht erkennbar, dass die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet entspricht.

Die Ausführungen beziehen sich nur auf die Planung der Seniorenwohngemeinschaft (im sonstigen Sondergebiet). Für die Planung des allgemeinen Wohngebietes wird in der Begründung gar nicht auf die Voraussetzungen eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB oder mögliche Standortalternativen (z.B. Baulücken) eingegangen.

Derzeit liegen die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nicht vor.

2. Fachliche Stellungnahme

Ungeachtet der grundsätzlichen Möglichkeit zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans besteht für Gemeinden die gesetzliche Pflicht, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Stadt Saalfeld/Saale sollte mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zügig fortfahren, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe zur Bundesstraße B 281 hinter Wohngebäuden und dem Museum „Rotschnabelnest“. Darüber hinaus befindet sich auf der anderen Straßenseite der B 281 der Sport-, Spiel- und Freizeitplatz mit der Anlage des Schützenvereins. In der Begründung (S. 6) wird ausgesagt, dass die vorhandenen Wohngebäude dem Sport- und Verkehrslärm stärker ausgesetzt wären, als das Plangebiet. Daher könne vorausgesetzt werden (ohne weitergehende Prüfung), dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dieser Annahme kann nicht gefolgt werden.

Es kann nicht ohne Weiteres angenommen werden, dass für die bereits vorhandene Bebauung die Richtwerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine Überschreitung der Richtwerte ist durchaus möglich. Unabhängig davon muss *im Rahmen des Bauleitplanverfahrens* gewährleistet sein, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belang § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt bleiben. Dabei sind die Immissionen innerhalb des Plangebiets, als auch die aufgrund der Planung anzunehmenden Emissionen auf die umgebende Bebauung zu betrachten.

Wie in der Begründung (S. 12 f.) dargestellt, wird durch die Errichtung der Seniorenwohngemeinschaft ein Mehrverkehr an 82 Pkw-Fahrten pro Tag erzeugt. Dies stellt für das Wohngebäude Goldgräberstraße 95, angrenzend an die Erschließungsstraße, eine erhebliche Mehrbelastung an Verkehrslärm dar. Das bereits durch die B 281 beeinträchtigte Wohngebäude, wird nach der Planung an drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben sein.

Darüber hinaus wird der Verkehr, ausgelöst durch die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen des allgemeinen Wohngebiets, nicht berücksichtigt.

Der Immissionsschutz findet in der Planung derzeit keine ausreichende Berücksichtigung. Im weiteren Verfahrensverlauf empfiehlt sich die Erstellung eines Lärmgutachtens.

B. Planzeichnung

Die Straßenbegrenzungslinie ist entlang der gesamten Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Sie entfällt nur, wenn sie sich mit einer Baulinie oder Baugrenze überlagern würde (siehe Planzeichen 6.2, Anlage 1 PlanZV). Derzeit ist die Straßenbegrenzungslinie nur gegenüber der Bundesstraße festgesetzt.

Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Planzeichen 15.14, Anlage 1 PlanZV) dient der Abgrenzung *innerhalb* eines Baugebietes, wo eine farbliche Unterscheidung nicht möglich ist. Die angewandte Trennung zwischen sonstigem Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet erübrigt sich, da diese bereits mit unterschiedlichen Flächenfärbungen unterschieden werden können.

Es empfiehlt sich zur Übersichtlichkeit außerdem die textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen gemeinsam auf der Planurkunde festzuhalten.

C. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen finden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Anwendung. Bei den in den textlichen Festsetzungen (S. 1), der Begründung (S. 23) und auf der Planurkunde angegebenen Rechtsgrundlagen sollte daher auf eine Aktualisierung der letzten Änderungen (z.B. BauGB) geachtet werden.

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

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland
GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

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/BLTB24-01/10

Datum:
04.03.2024

Stadt Saalfeld/Saale

Bebauungsplan Nr. 62 Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf in Reichmannsdorf

Hier: **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.01.2024 (Email) beteiligen Sie das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt am Aufstellungsverfahren zu o.g. Bebauungsplan. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2023 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Erläuterungen liegen zur Beurteilung der vom Landkreis zu vertretenden öffentlichen Belange vor.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung der Fläche für ein Gebäude und bauliche Anlagen einer Seniorenwohngemeinschaft sowie weiterer Wohnhäuser zu schaffen, die Entwicklung nachgefragter Wohnformen zu ermöglichen und die soziale Infrastruktur in der Stadt Saalfeld/Saale und der Region zu stärken.

Naturschutzrechtliche Belange:

1.1 Betroffenheit von Schutzgebieten, Biotopen und Arten

Der geplante Standort befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. In der vorliegenden Schutzgebietsverordnung des Naturparkes „Thüringer Wald“ wird keine Regelung getroffen, die dem Bauvorhaben entgegensteht.

Die Recherche im Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) ergab, dass sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Schutzgebiete gemäß §§ 22-26 und 28-29 BNatSchG, keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten in dem betreffenden Bereich befinden.

1.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Thüringer Schiefergebirge“ ist für die betroffene Fläche eine „grünordnerische und städtebauliche Einbindung der vorhandenen Bebauung“ vorgesehen. Bei dieser Maßnahme liegt der Schwerpunkt bei der Gestaltung der entsprechenden Bereiche. Das Hauptanliegen bei der städtebaulichen und Freiflächenplanung ist hier die Sanierung des „Landschafts- bzw. Ortsbildes“. Insbesondere soll hier der Charakter des Ortes bei der Sanierung erhalten bleiben und das Ortsbild nicht durch städtische Gestaltungsmerkmale überformt werden.

1.3 Eingriffsregelung

Aus Sicht der Eingriffsregelung sind mit dem Vorhaben gemäß § 14 BNatSchG aufgrund der Größe und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

2. Festsetzung und Begründung

2.1. Geplanter Standort

Die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft in der geplanten Art und Weise widerspricht am Vorhabenstandort dem Landschaftsplan, da durch den Bau eines derartig gestalteten und dimensionierten Zweckbaus das Ortsbild durch „städtische Gestaltungsmerkmale überformt“ werden würde.

Dies ist in der Außenbereichsfläche innerhalb der Ortschaft Reichmannsdorf ausdrücklich nicht erwünscht.

Die im Erläuterungsbericht zum Vorentwurf vom 4. Dezember 2023 abgewogenen Alternativstandorte 2 und 3 werden aus diesem Grund aus naturschutzrechtlicher Sicht abgelehnt.

2.2. Alternativstandorte

Die Recherche im LINFOS des TLUBN ergab, dass sich die Alternativstandorte 1 und 4 zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls im Naturpark „Thüringer Wald“ befinden. An den beiden Standorten wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten kartiert. Allerdings liegt Alternativstandort 4 anteilig im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“, einem Schutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 4 der Thüringer Schutzgebietsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Schiefergebirge“ vom 28. August 2006 ist eine Fläche nicht vom Landschaftsschutzgebiet betroffen, wenn im Einzelfall Zweifel über die Abgrenzung bestehen. Da diese Fläche im Landschaftsplan als „Siedlungsbereich ohne konkreten Handlungsbedarf“ dargestellt ist, ist aus naturschutzrechtlicher Sicht der Alternativstandort 4 für die Realisierung des geplanten Vorhabens den Varianten 2 und 3 vorzuziehen. Dabei ist insbesondere auf die Anordnung baulicher Anlagen außerhalb der zweifelsfrei dem Landschaftsschutzgebiet zuzuordnenden Flächen sowie eine landschaftsangepasste Gestaltung zu achten.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen 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).

In den Umweltbericht ist der Artenschutz mit Worst-Case-Betrachtung zu integrieren.

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.

Belange Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

1. Betroffenheit von Schutzgebieten, Gewässern, Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen/Altlasten

Das Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone (WSZ) IIIA des Wasserschutzgebietes (WSG) Talsperre Leibis/Lichte, festgesetzt gemäß Thüringer Verordnung zur Feststellung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis) vom 09. Februar 2011.

Das Grundstück ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG (in der jeweils geltenden Fassung) im THALIS registriert. Es liegen der UBB keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht und eine damit verbundene Bodenverunreinigung ableiten lässt.

2. Festsetzung und Bewertung

§ 6 Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis regelt die Schutzbestimmungen für die Wasserschutzzone IIIA des WSG Talsperre Leibis/Lichte.

Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis sind in der Schutzzone IIIA die Errichtung, die Erweiterung oder der Ersatz baulicher Anlagen mit Abwasseranfall genehmigungsbedürftig.

Gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 a) Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis sind in der Schutzzone IIIA der Neubau, die wesentliche Änderung, der Ausbau oder Umbau von bestehenden Straßen oder Wegen genehmigungsbedürftig.

Für die einzelnen, im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen muss somit jeweils ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Rennsteigwasser“ 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.

Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf das Schutzgut Boden sollen die Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so gering wie möglich sein.

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG, sind entsprechende technische oder organisatorische Vorkehrungen gegen Bodenverdichtungen zu treffen. Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Erdarbeiten sollen nur bei niederschlagsfreier Witterung, Grundwasserniedrigstand und abgetrockneten Bodenzustand durchgeführt werden. Zusätzlich hervorgerufene Bodenverdichtungen sind sachgerecht bei trockenem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Nach § 202 BauGB ist der ausgehobene Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist nach DIN 19731 und DIN 18915 getrennt vom Oberboden und Unterboden auszubauen und zu lagern. Das Vermischungsverbot ist zu berücksichtigen. Ausgehobenes Bodenmaterial ist soweit möglich im Planungsgebiet wiederzuverwenden oder sinnvoll unter der Berücksichtigung der DIN 19731 zu verwerten.

Bei allen Tätigkeiten im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG einzuhalten. Sollten organoleptische Auffälligkeiten (geruchliche oder farbliche Besonderheiten) des Bodens während der Baumaßnahmen auftreten, ist das Umweltamt unverzüglich zu informieren.

Brandschutztechnische Belange:

Dem Bebauungsplan der Stadt Saalfeld Nr. 62 Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf kann aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt werden, wenn folgende Hinweise und Forderungen umgesetzt werden:

1. Für das Bebauungsgebiet ist ein Nachweis für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser dem Bebauungsplan beizufügen, d.h. es ist ein Löschwassernachweis erforderlich und vorzulegen.

Immissionsschutzrechtliche Belange:

Gegen dieses Vorhaben gibt es keine Einwände, wenn folgende Nebenbestimmungen eingehalten werden:

1. Während der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. Die konkret einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nach Nr. 3.1.1 AVV Baulärm ergeben sich aus der Einstufung der jeweils von der Baumaßnahme betroffenen Gebiete nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Einstufung nach der Baunutzungsverordnung ist bei der Stadt Saalfeld/Saale zu erfragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Als Tageszeit gilt der Zeitraum von 07:00 Uhr und 20:00 Uhr und als Nachtzeit der Zeitraum zwischen 20:00 Uhr und 07:00 Uhr.

2. Beim Einsatz von Geräten und Maschinen sind die Vorschriften der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32.BImSchV) vom 29. August 2002 (BGBl. Teil I, Nr. 63 vom 05. Sep. 2002), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146), zu berücksichtigen.

3. Während der Baumaßnahmen sind alle vermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen zu unterlassen und unvermeidbare Emissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu begrenzen.

4. Alle anfallenden Aushubmassen sind, soweit möglich, am Ort der Baumaßnahme durch Wiedereinfüllen zu verwerten. Etwaige Überschussmassen sind entweder an anderer, dafür geeigneten Stelle zu verwerten oder, wenn das nicht möglich ist, zu beseitigen.

5. Sollten bei den Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle einzustellen und umgehend das Umwelt- und Bauordnungsamt des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt zu informieren. Sollte eine Baueinstellung nicht möglich sein, ist das auffällige Material zu separieren und vorübergehend so zu lagern, dass ein Eintrag von Schadstoffen weder in Grund- und Oberflächenwasser noch in den Boden gelangen kann.

Die Verpflichtung zur unverzüglichen Information des Umwelt- und Bauordnungsamtes des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt bleibt davon unberührt.

6. Für den Betrieb der Seniorenwohngemeinschaft sollten die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

Belange des Gesundheitsschutzes:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben am ausgewiesenen Standort.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind uns die Ausführungsunterlagen einer Seniorenwohngemeinschaft zur Einsicht und Stellungnahme vorzulegen.

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

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

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

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

Sicherung einer qualitativ einwandfreien und quantitativ ausreichenden Trinkwasserversorgung.

Die Inbetriebnahme von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen sind dem Gesundheitsamt entsprechend § 11 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2023 (BGBl. I, Nr. 2, S. 99 ff) anzuzeigen.

Wir bitten um Information an das Gesundheitsamt zu gegebener Zeit (zeitnah zur Inbetriebnahme).

Die Neueinrichtung oder Instandsetzung von Anlagen zur Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser hat unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es dürfen nur solche Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die das Wasser nicht nachteilig beeinflussen oder den Gesundheitsschutz mindern. Insbesondere sind die Maßgaben der §§ 5 und 10 der TWVO einzuhalten.

Weiterhin ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten.

Die entsprechenden Absprachen sind mit dem zuständigen Wasserzweckverband zu treffen.

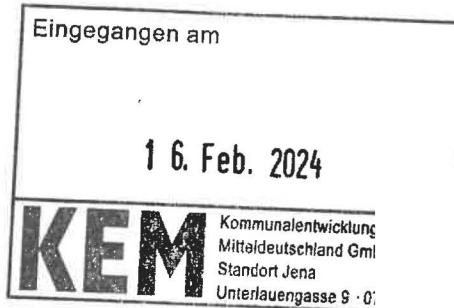
Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind unnötige Staub- und Lärmbelästigung von Bewohnern schutzbedürftiger Objekte zu vermeiden.

gez. **Marko Wolfram**
Landrat



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

Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterrlauengasse 9
07743 Jena



Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ der Stadt Saalfeld, OT Reichmannsdorf, 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

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
18. Januar 2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/1997-1-
12574/2024

Jena
12. Februar 2024



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

Post-toeb@tlubn.thueringen.de
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/kartendienst). 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.

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im TLUBN und zu Ihren Rechten nach der EU-DSGVO finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich des Naturparks TH-Nr. 5 „Thüringer Wald“ liegt und die Bestimmungen über das Schutzgebiet zu beachten sind.

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

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 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

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

Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete

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

Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete

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

1. Auf die Lage im Schutzgebiet wurde in der Planung bereits eingegangen.

Das Verfahrensgebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in der festgesetzten Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Talsperre Leibis/Lichte“ (Sg Id 24).

Das Wasserschutzgebiet „Talsperre Leibis/Lichte“ (Sg Id 24) wurde mit der Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasservorbehaltungsgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Wasservorbehaltungsgebietsverordnung Leibis/Lichte) vom 25.01.2007 für mehrere Wassergewinnungsanlagen festgesetzt. In dem festgesetzten Schutzgebiet gelten die jeweiligen Verbote und Nutzungsbeschränkungen der zuvor genannten Verordnung.

Gemäß § 52 Abs. 1 S. 1 WHG kann die zuständige Wasserbehörde darüber hinaus im Einzelfall Anordnungen zum Schutz des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers treffen.

2. In den Antragsunterlagen werden keine konkreten Angaben zur Abwasserbehandlung gemacht. Die Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasservorbehaltungsgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Wasservorbehaltungsgebietsverordnung Leibis/Lichte) vom 25.01.2007 enthält in § 6 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. c) jedoch ein Verbot für die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne oder andere Satzungen, die nicht bereits nach Buchst. a) oder b) verboten ist, ohne Anschluss an eine Abwasserbehandlungsanlage mit Herausleitung aus dem Wasserschutzgebiet. Da die Abwasserbeseitigungssituation in den Antragsunterlagen nicht thematisiert wurde, wird aus Sicht des Trinkwasserschutzes eine Einwendung gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 erhoben.

3. Folgende Rechtsgrundlagen sind aus wasserrechtlicher Sicht in Kap. „9 Rechtsgrundlagen“ ergänzend aufzuführen:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2009 (GVBl. 2019, 74), in der derzeit gültigen Fassung,
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung.

In der Planzeichnung sind die folgenden wasserrechtlichen Grundlagen mit aufzuführen:

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2009 (GVBl. 2019, 74), in der derzeit gültigen Fassung,
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung.

4. In der Planzeichnung ist die Kennzeichnung der Lage des Plangebietes in Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Talsperre Leibis/Lichte“ (Sg Id 24) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu ergänzen.
5. Hinsichtlich der später erforderlichen Gebäudebeheizung wird darauf hingewiesen, dass es sich beispielsweise bei Notstromaggregaten und Heizölverbraucheranlagen (HVA) ebenfalls um Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen handelt, für die die Anforderungen der AwSV gelten. Bei gewerblichen HVA gelten sowohl die Lagertanks als auch die Verbrauchseinheiten als Anlagen i. S. d. AwSV.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf. Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die zuständige untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten i. V. m. ungünstigen hydrogeologischen Verhältnissen abgelehnt. Im Übrigen gilt auch das Verbot zur Errichtung von gewerblichen Anlagen mit Erdwärmesonden nach § 49 Abs. 2 Nr. 4 AwSV.
6. Es wird darauf verwiesen, dass gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen in der Schutzzone IIIA eine mittlere Gefährdung darstellt, siehe Tabelle 1 Nr. 3.3. Bei Errichtung/Sanierung von Abwasserleitungen und -kanälen in Wasserschutzgebieten sind deshalb die Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) zu beachten.
7. Für Planungen zur Versickerung von Oberflächenwasser am Standort des Vorhabens gilt u. a. die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO). Danach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die wasserrechtliche Erlaubnis bzw. eine Befreiung von dieser Erlaubnis ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.
8. Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen wird angemerkt, dass Recyclingmaterialien seit dem 01.08.2023 nur nach Maßgabe der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) verwendet werden dürfen

Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit

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

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

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

Belange Abfallrechtliche Zuassungen

- 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

Die Stadt Saalfeld beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ Planungsrecht für eine Seniorenwohngemeinschaft und weitere Wohnhäuser (Allgemeines Wohngebiet) zu schaffen. Angrenzend an das geplante Gebiet befindet sich die Bundesstraße B 281.

Die mit durchschnittlich 3.200 Kfz/24 h (DTV, Jahr 2021) befahrene B 281, mit einem Schwerverkehrsanteil (SV) von etwa 8 % liegt etwa 40 m Luftlinie vom nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsort (geplantes allgemeines Wohngebiet) entfernt.

Im Erläuterungsbericht wird angenommen, dass bereits bestehende schutzbedürftige Bebauung im Umfeld vorhanden ist und der zulässige Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Daher wird geschlussfolgert, dass an dem geplanten B-Plan die IRW ebenfalls nicht überschritten werden.

Bei einer groben Berechnung des Verkehrslärmes mit einem DTV von 3.200 KFZ/24 h ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum für das geplante allgemeine Wohngebiet.

Aus Sicht des TLUBN ist ein schalltechnisches Gutachten für das allgemeine Wohngebiet und das Pflegezentrum erforderlich. Nur so kann ein Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 erfolgen und eventuell erforderliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt 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: In einem Umkreis von 3 km um den Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich 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 <https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/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

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 · 07743 · Jena

KEM Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Ihr Zeichen:

**Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorentwurf B-Plan Nr. 62 Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf
der Stadt Saalfeld**

Ihre Nachricht vom:
18.01.2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5030-R42-4621/19-1-
4691/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Jena,
24.01.2024

die Stadt Saalfeld plant die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Der circa 0,9 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 395/4, 396/13, 387/2 (tlw.), 388/7 (tlw.), 389/1 (tlw.), 391/2 (tlw.), 396/7 (tlw.) in der Gemarkung Reichmannsdorf, Flur 0.

Von dem Vorhabenstandort wird der Grünlandfeldblock GL54332V03 berührt. Dieser wird von einem Familienbetrieb im Haupterwerb bewirtschaftet. Beantragt wurden für diese Fläche außerdem Förderungen.

Für das Flurstück 389/1 liegt uns außerdem ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit bis 2034 vor.

Bei Realisierung des o.g. Vorhabens ergehen aus agrarstruktureller Sicht folgende Hinweise und Forderungen:

Informationen zum Datenschutz:
www.tlllr.thueringen.de/datenschutz

- Die Bauausführung, sowie die erforderliche landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme sind dem Bewirtschafter **frühzeitig** anzuzeigen, um eine vorausschauende Planung zu gewährleisten und mögliche Sanktionen und Rückforderungen von Fördermitteln zu vermeiden.
- Bei einer vorzeitigen Pchtaufhebung (i. d. Fall Flurstück 389/1) ist dem Pächter (Bewirtschafter) eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende **Pchtaufhebungsentschädigung** zu entrichten.
- Die Erreichbarkeit (Zuwegung) der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist jederzeit sicherzustellen.
- Während der Baumaßnahme ist zu gewährleisten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht für die Lagerung

**Thüringer Landesamt für
Landwirtschaft und
Ländlichen Raum (TLLLR)**

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.tlllr.thueringen.de

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-000
Telefax +49 361 57 4041-390

Wir bitten um Beachtung!

Briefsendungen senden Sie bitte ausschließlich an die zentrale Postanschrift:

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR)|Naumburger Straße 98|07743 Jena

Die Adressen der Zweigstellen stehen Ihnen für Besuche und Warensendungen weiterhin zur Verfügung.

von Baumaterialien genutzt werden. Auch die Erreichbarkeit (Zuwegung) dieser ist sicherzustellen.

- Auf Grund der unmittelbaren Nähe des geplanten Vorhabens zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin. Diese treten bei Maßnahmen wie Bodenbearbeitung, Pflanzenschutz, Düngung sowie Ernte auf und sind unvermeidbar (**§ 3 Abs. 1 und 4 BImSchG**).
- Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten (**§ 46 ThürNRG**).

Sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir Sie, das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum frühzeitig zu beteiligen. Beachten Sie bitte, dass es nach **§ 15 Abs. 3 BNatSchG** unbedingt zu vermeiden ist, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

Bei Beachtung unserer Hinweise und Forderungen stehen dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht **keine Bedenken** entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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



Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH (KEM)
Unterlauengasse 9
07743 Jena

**Reichmannsdorf (Stadt Saalfeld/Saale), Landkreis Saalfeld-Rudolstadt
Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“
(Vorentwurf)
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorliegende denkmalfachliche Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen (Planwerk, vier Seiten textliche Festsetzungen und 23 Seiten textliche Erläuterungen, Stand: 04.12. 2023).

Eine unmittelbare Betroffenheit für die Substanz von Kulturdenkmalen ist aus den Planungsunterlagen nicht erkennbar.
Im Anbetracht der Vorgaben von §1, Abs. 6, Punkt 5 BauGB erscheint jedoch die Einordnung der Vorhaben in die Umgebung im Sinne des Erscheinungsbildes der bebauten Ortslage (und damit auch in die weitere Umgebung von dortigen Kulturdenkmalen) nur unzureichend beantwortet. Es erschließt sich nicht, warum in einer Ortslage, innerhalb der ausschließlich Satteldächer mit schwarzgrauer Dachhaut auftreten und dominant schwarzgraue Fassaden vorherrschen, einerseits ein großflächiges Flachdach festgesetzt und andererseits keinerlei Rahmenvorgaben zur Gestaltung von Fassaden und Dachflächen angestellt werden – und dies beim wohl größten Baukörper der gesamten Ortslage (nach den Überresten der LPG am westlichen Ortsrand).

Die Planungsunterlagen lassen unschwer erkennen, dass die vorgesehene Senioreneinrichtung ganz offensichtlich bereits stark typisierte Vorgaben haben muss, woraus sich die Frage ergibt, ob etwa ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorentwürfen der Fassaden die Beurteilung der Planungsziele und ihre Auswirkungen nicht wesentlich leichter ermöglichen würde.

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
18. Januar 2024

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
ToeB-4621-3694_2024

Erfurt
21. Februar 2024

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

www.thueringen.de/denkmalpflege



Im Planungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Inkrafttreten oder Planreife des Bebauungsplans vorausgesetzt, ist der Baubeginn mindestens drei Wochen im Vorfeld dem Fachbereich Archäologie anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

RENNSTEIGWASSER
Zweckverband für Wasserversorgung
und Abwasserbehandlung
Tel.: 03679/79100; FAX: 03679/791090
Sonneberger Straße 120
98724 Neuhaus/Rwg.

Neuhaus/Rwg., den 15.02.2024

AZ: 40rr/60ms/17db

Standortstellungnahme 007 / 2024

1. Allgemeine Angaben

Antragsteller: Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (KEM)
Unterlauengasse 9
07743 Jena
für die Stadt Saalfeld/Saale, Markt 1, 07318 Saalfeld/Saale
Bauvorhaben: Bebauungsplan 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“
Standort: 07318 Saalfeld/Saale, OT Reichmannsdorf
Flurstück-Nr.: 395/4; 396/13; 387/2 (teilw.); 388/7 (teilw.); 389/1 (teilw.); 391/2 (teilw.); 396/7 (teilw.); Flur 0, Gemarkung Reichmannsdorf

2. Trinkwasserversorgung / Wasserbedarfsdeckung

Standdruck: ca. 4,0 bar
Fließdruck: ca. 3,5 bar
vorhandene Versorgungsleitung: DN 100 GGG
vorhandene Hausanschlussleitung: Haus Nr. 93 Gemeinde, PE da = 40 mm
erforderliche Hausanschlussleitung: für die geplante Bebauung, Dimension nach Vorgabe vom Ingenieur- bzw. Planungsbüro

Das Flurstück 396/7 (Bebauung: Rotschnabelnest) in der Gemarkung Reichmannsdorf ist durch den Leitungsbestand DN 100 GGG in der Goldgräberstraße und einen zugehörigen Hausanschluss aus PE da = 40 mm erschlossen. Die restlichen, im Bebauungsplan Nr. 62 ausgewiesenen Flurstücke sind als Hinterliegergrundstücke nicht durch den Leitungsbestand des Zweckverbandes RENNSTEIGWASSER erschlossen. Das Anschluss- und Benutzungsrecht gemäß § 5 der Wasserbenutzungssatzung (WBS) des Zweckverbandes erstreckt sich somit nicht auf diese Grundstücke.

Für die geplanten Bebauungen (allgemeines Wohngebiet und sonstiges Sondergebiet Seniorenwohngemeinschaft) ist der vorhandene Anschluss auf Flurstück 396/7 keinesfalls ausreichend dimensioniert, um die geplanten Bebauungen bedarfs- und qualitätsgerecht mit Trinkwasser zu versorgen. Somit ist für die im Bebauungsplan Nr. 62 ausgewiesenen Flurstücke eine Erschließung zur Trinkwasserversorgung durch den Vorhabensträger ab Hauptleitung in der Goldgräberstraße vorzunehmen.

Für das dann entstehende Benutzungsverhältnis kommen die Festlegungen der Wasserbenutzungssatzung und der Gebührensatzung zur Anwendung. Ein entsprechender Antrag zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung am vorgegebenen Anschlusspunkt ist durch den Grundstückseigentümer beim Zweckverband RENNSTEIGWASSER schriftlich zu stellen.

Die zukünftige Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser wird dann über diesen Leitungsbestand realisiert. Die Notwendigkeit eines Wasserzählerschachtes ist abhängig von der lagemäßigen Einordnung der Gebäude im Gelände.

Der Leitungsbestand (Ortsnetz- und Hausanschlussleitungen) im vorgesehenen Baubereich ist aus dem beiliegenden Lageplanauszug ersichtlich. Der Planauszug dient nur der Information, jedoch nicht der Maßentnahme. Die im technischen Regelwerk definierten Mindestabstände zwischen den Versorgungsträgern im unterirdischen Bauraum sind zwingend einzuhalten (siehe Punkt 4.2). Sollte aufgrund der Bauarbeiten eine Umverlegung der Leitungen erforderlich werden, so ist dieses schriftlich beim Zweckverband RENNSTEIGWASSER zu beantragen. In Funktion befindlicher Leitungsbestand (inkl. Schutzstreifen) darf nicht überbaut und in seiner Funktionalität eingeschränkt werden. Die Leitungen müssen gegen Lageveränderung gesichert werden. Medienquerungen sind nach Möglichkeit im Schutzrohr auszuführen.

Unter Beachtung der zuvor aufgeführten Sachverhalte bestehen von Seiten der Abteilung Trinkwasser keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

3. Abwasserbehandlung und -beseitigung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücke können an die Entwässerungsleitung (Mischsystem) auf dem Grundstück (Flurstück-Nr. 396/7), Goldgräberstraße in 07318 Saalfeld/Saale, OT Reichmannsdorf angeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird in einer zentralen Kläranlage behandelt und aus dem Einzugsgebiet der Trinkwassertalsperre herausgeleitet.

Für das entstehende Benutzungsverhältnis kommen die Festlegungen der Entwässerungssatzung, der Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung und der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung zur Anwendung.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes werden die Grundstücke von einer bestehenden Abwasserleitung (Grundstücksentwässerung nicht in Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes RENNSTEIGWASSER, aber im beigelegten Plan dargestellt) gequert, die in ihrer Funktion erhalten bleiben muss.

Die Einleitung von Stoffen die z. B. die mit der Abwasserbehandlung Beschäftigten gefährden, die öffentliche Entwässerungsanlagen gefährden oder beschädigen, den Betrieb der Entwässerungsanlage erschweren, behindern oder beeinträchtigen oder die Verwertung des Klärschlammes verhindern können sind nach § 19 der geltenden Entwässerungssatzung des Zweckverbandes RENNSTEIGWASSER vom 21.07.2014 untersagt, dies gilt insbesondere auch für die Einleitung von Grund- und Quellwasser (Drainage).

Ein Einleitverbot ist hier insbesondere für Reinigungs- und Desinfektionsmittel zu beachten, welche die biologischen Reinigungsprozesse der Abwasserbehandlungen beeinträchtigen sowie für u.a. auch Feuchttücher und sonst. Hygieneartikel. Diese sind über den Hausmüll als Abfall zu entsorgen.

Für das Schmutzwasser aus Küchenbereichen, Teeküchen o.ä. sind Fettabscheider nach DIN 4040 zu errichten und gemäß Herstellerangaben sowie Vorgaben der bauaufsichtlichen Zulassung zu betreiben und zu warten.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit am Ort des Anfalls schadlos zu versickern bzw. durch versickerungsfähige Gestaltung von Außenflächen auf ein Minimum zu begrenzen. Bei erforderlicher Einleitung in den Mischwasserkanal ist die abzuleitende Menge auf 5 l/s*ha zu begrenzen.

Die Stadt Saalfeld/Saale, OT Reichmannsdorf befindet sich im Einzugsgebiet des Trinkwassertalsperrensyste^ms Leibis/Lichte, für das bezüglich der Durchführung von Bauvorhaben einschränkende Bedingungen gelten. Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen, ob gemäß Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte - VO WSG Leibis vom 9. Februar 2011 Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich und ggf. einzuholen sind.

Die Entwässerungseinrichtungen müssen dicht sein. Bei der Errichtung der Grundstücksentwässerung sind die geltenden technischen Bestimmungen zu beachten (DIN 1986). Gegen einen möglichen Rückstau aus dem öffentlichen Abwassernetz hat sich der Anschlussnehmer selbst zu schützen. Besteht zum öffentlichen Kanal kein ausreichendes Gefälle, ist das Schmutzwasser mittels Hebeanlage der Kanalisation zuzuleiten.

Die Zustimmung zu dem Bauvorhaben mit Errichtung der vorgegebenen Grundstücksentwässerung gilt widerruflich und unter dem Vorbehalt der Beauftragung weiterer Maßnahmen, wenn Forderungen des Umweltschutzes oder des Gemeinwohls dies begründen.

Hinweis:

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Toilette oder anders hauswirtschaftlich genutzte Wasser) ist genehmigungspflichtig. Der formlose Antrag ist **vor Errichtung der Anlagen schriftlich beim Zweckverband RENNSTEIGWASSER zu stellen.**

4. Zusätzliche Festlegungen

4.1 Allgemeines

Die Gültigkeitsdauer dieser Zustimmung beträgt 3 Jahre.
Es gelten die technischen Ver- und Entsorgungsbedingungen.
Die finanzielle Abgrenzung erfolgt entsprechend der gültigen Satzung.

4.2 Erdbauarbeiten

Die **Schachtscheine sind 14 Tage vor Baubeginn** beim Zweckverband RENNSTEIGWASSER zu beantragen. Bei Erdbauarbeiten im Bereich von Trinkwasserleitungen und Kanälen sind diese gegen Lageveränderung zu sichern. Eine Überbauung des Leitungsbestandes ist nicht zulässig. Querungen von TW-Leitungen und AW-Kanälen sind grundsätzlich im Schutzrohr auszuführen.

Verlegeabstände Trinkwasser:

Es gelten die im DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sowie der DIN EN 805 definierten Mindestabstände zwischen den Versorgungsträgern (bei seitlicher Näherung bzw. Parallelführung 40 cm, bei Querungen 20 cm). Bei Fernleitungen der Gruppenwasserversorgung (GWV) ist ein seitlicher Mindestabstand von 1 m zu garantieren.

Verlegeabstände Abwasser:

Zu den Entwässerungsleitungen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

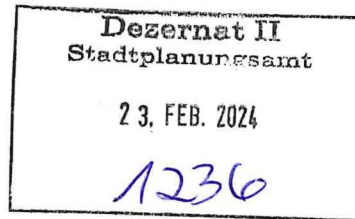
- bei paralleler Verlegung 1,50 m
- bei Querung 0,50 m

Mit freundlichen Grüßen

VT: Bauherr, LRA, Gemeinde, TW, AW

Thüringer Fernwasserversorgung · Haarbergstraße 37 · 99097 Erfurt

Stadtverwaltung Saalfeld/Saale
Herrn Patrick Leiteritz
Markt 6
07318 Saalfeld/Saale



Thüringer Fernwasserversorgung
Anstalt des öffentlichen Rechts
Haarbergstraße 37
99097 Erfurt
Telefon: 0361 5509-0
Telefax: 0361 5509-111
info@thueringer-fernwasser.de
www.thueringer-fernwasser.de

Liegenschaften und
Anlagendokumentation

Stellungnahme Registriernummer BO/41/24

21. Februar 2024
ass/jadi

Sehr geehrter Herr Leiteritz,

die mit Ihrer Anfrage vom 6. Februar 2024 dargelegten Informationen zum Vorgang

**Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf
Goldgräberstraße in Saalfeld/Saale, Ortsteil Reichmannsdorf - Bebauungsplan soll Baurecht
für eine Seniorenwohngemeinschaft sowie einzelne Wohnbaugrundstücke schaffen**

haben wir geprüft. Der Vorgang wird bei uns unter der Registriernummer BO/41/24 bearbeitet.

Die beantragte Maßnahme befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes der Talsperre Leibis/Lichte (Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Talsperre Leibis/Lichte – VO WSG Leibis) vom 9. Februar 2011).

Die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte ist die größte Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Wasserversorgung in Ostthüringen und versorgt zu einem erheblichen Anteil unter anderem die Bevölkerung in den Landkreisen Saalfeld, Saale-Orla und Greiz sowie die Städte Gera und Altenburg. Der Schutz der Gewässer im Wasserschutzgebiet ist deshalb von besonderer Bedeutung.

Die Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte ist unter nachfolgendem Link nachvollziehbar.

https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Wasser/Wasserversorgung_Abwasser/Wasser_und_Heilquellenschutzgebiete/WSG_Festsetzungen/WSG_Talsperre_Leibis_Lichte/RVO_vom_09.02.2011.pdf

Die Schutzbestimmungen für die Schutzzone IIIA gemäß § 6 der eben genannten Rechtsverordnung sind zu berücksichtigen und falls zutreffend in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Mindestens sind die Regelungen für bauliche Anlagen mit Abwasseranfall, die Regelungen für Eingriffe in den Untergrund und die Schutzbestimmungen für Verkehrswege und -flächen einzubeziehen.

Die sich aus dieser Auskunft ergebenden Daten werden bei der TFW mit Hilfe der elektronischen Datenverarbeitung (EDV) ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung und zur Verwaltung der angefragten Maßnahmen mit der angegebenen Registriernummer zweckgebunden verarbeitet, gespeichert und genutzt. Die Verarbeitung der im Rahmen dieser Auskunft erhobenen personenbezogenen Daten erfolgt im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), entsprechend Artikel 6 Absatz 1 b) DSGVO und besteht nur für den vorgenannten Zweck. Eine über den Auskunftszweck hinausgehende Datenverarbeitung findet nicht statt. Im Übrigen wird auf die Datenschutzhinweise der TFW <https://www.thueringer-fernwasser.de/datenschutz.html> verwiesen.

Aufgrund der Betroffenheit unserer Anlagen ist die TFW bei der weiteren Planung und eventuellen Änderungen, unter Angabe der im Betreff näher bezeichneten Registriernummer, unbedingt einzubeziehen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiterin, Frau Andrea Schröder-Scheit, Telefon 0361 5509-180.

Mit freundlichen Grüßen

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

KEM Jena
Frau L. Fritsche
Unterlauengasse 9

07743 Jena

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	18.01.2024	M/020_24/Gö/Luk	26.02.2024

Stellungnahme

Stadt Saalfeld/Saale

Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ in Reichmannsdorf

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fritsche,

nach den uns vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung.

Es gilt eine flächensparende Erschließungsform, unter Berücksichtigung des Bodens, für die Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf zu entwickeln. Die Versiegelung von Boden muss so gering wie möglich erfolgen.

Das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Hecken zur Abgrenzung zum offenen Gelände wird empfohlen. Dies gilt auch, um das Mikroklima auf der Bebauungsfläche zu verbessern.

Eine weitere Inanspruchnahme von Grün- und Ackerflächen ist abzuraten, da die umbauten Flächen innerhalb der Ortslage sehr hochwertig sind.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gilt es zu realisieren.

Mit freundlichen Grüßen



Landesjagdverband Thüringen e. V.

im Deutschen Jagdverband e. V.
Anerkannter Verband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz

LJV Thüringen e. V. · Frans-Hals-Str. 6c · 99099 Erfurt

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland
GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Vorgang: **Bebauungsplan Nr. 62**
Ihre Nachricht vom: 18.01.24
Unser Zeichen: he-san
Vorgang im Hause: 181/24

Name:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Internet:

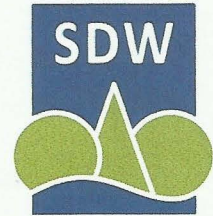
Datum: 23.01.2024

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landesjagdverbandes Thüringen e. V. bestehen hinsichtlich des o.g. Vorhabens grundsätzlich keine Einwände. Wir weisen allerdings eindringlich darauf hin, die Eingriffe nicht während der Brut- und Setzzeit (1. März – 15. Juli) durchzuführen, um eine Störung der Wildtiere während der Aufzucht zu vermeiden. Wildtiere brauchen in dieser Zeit besonderen Schutz und sollten keinen Störungen ausgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.
Otto-Schott-Platz 1, 07745 Jena

**KEM Kommunalentwicklung
Mitteldeutschland GmbH**
z.H. Frau Fritsche
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
18.01.2024

Unser Zeichen
St_240209/wb-J

Datum
09.02.2024

**Stadt Saalfeld/Saale
Bebauungsplan Nr. 62 „Seniorenwohngemeinschaft Reichmannsdorf“ in Reichmannsdorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW)

Sehr geehrte Frau Fritsche,

als anerkannter Naturschutzverband nach § 63 BNatSchG nimmt die SDW wie folgt Stellung:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Errichtung einer Seniorenwohngemeinschaft ist umfassend begründet und entspricht den übergeordneten Planungen. Nicht gefolgt werden kann der geplanten Ausweisung für Wohnbauflächen. Der Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen wird nicht ausreichend begründet.

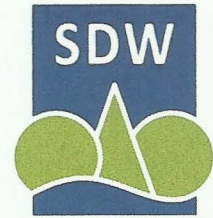
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Im Kapitel 7.5 „Belange von Natur, Landschaft und Umwelt“ des Erläuterungsbericht erfolgt keine Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Eine Beschreibung der Auswirkungen sollte ergänzt werden.

Bezüglich der Festsetzungen sprechen wir uns für folgende Ergänzungen aus:

(4) Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die PKW-Stellplätze sollten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Weifugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) befestigt werden, insofern nach Rechtsvorschriften keine andere Versiegelung erforderlich ist. Hier sind insbesondere die Vorgaben des „WSG Talsperre Leibis/Lichte“ zu prüfen und zu beachten.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V.



(6) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Die Mindestanforderung aller zu pflanzenden Gehölzen sollte dahingehend angepasst werden, dass standortgerechte und heimische Gehölze zu wählen sind. Zusätzlich sollte festgesetzt werden, dass insbesondere die Hecken zu erhalten und zu pflegen sind.

Darüber hinaus wäre es aus Sicht der SDW erstrebenswert, die Bestandgehölze in den Randbereichen soweit möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Mit freundlichen Grüßen

