



LANDRATSAMT WEIMARER LAND-Bahnhofstraße 28-99510 Apolda

Frau Ines Kahlenberg
KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

EINGEGANGEN

08. Juli 2022

Bauamt

Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

PF 1354
99503 Apolda

Telefon: 03644-5400
Telefax: 03644-540602
post.bauamt@wl.thueringen.de

Auskunft erteilt:
Herr Herrmann

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
4311 / kbg	01.06.2022	I/610/Her	642	06.07.2022

Bebauungsplan Wohngebiet „Kleinobringer Straße“ der Gemeinde Am Ettersberg OT Großobringen

Hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Kahlenberg,

mit Schreiben vom 01.06.2022 bitten Sie das Landratsamt Weimarer Land als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Ihre eingereichten Planunterlagen:

- Vorentwurf der Planzeichnung M 1:500 mit Stand vom Mai 2022
- Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom Mai 2022
- Vorentwurf des Bestands- und Konfliktplans M 1:500 mit Stand vom Mai 2022
- Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen mit Stand vom 30. Oktober 2020
- Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die Gemeinde Am Ettersberg mit Stand vom Februar 2022

haben wir an die Fachämter unseren Hauses, deren Belange von der Planung berührt sind, weitergeleitet und zur Abgabe einer Fachstellungnahme aufgefordert. Folgende Fachstellungnahmen liegen vor:

- Bauamt
 - Untere Bauaufsichtsbehörde
 - Bauverwaltung | Abteilung Straßen- und Tiefbau
- Umweltamt
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Wasserbehörde
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus



Bankverbindungen:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG
IBAN: DE70 8206 4188 0002 1011 57
BIC: GENODEF1WE1

Elektronischer Zahlungsverkehr:
E-Mail (PDF): rechnung@wl.thueringen.de
E-Rechnung (xml): <https://xrechnung-bdr.de>
Leitweg-ID 16071000-0001-82

- Untere Denkmalschutzbehörde
- Tourismus
- Wirtschaftsförderung
- Breitband
- Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Hinweis: Die Stellungnahmen der Fachämter werden im Folgenden zu einer kreislichen Stellungnahme gebündelt und sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB stellt keine Prüfung über das rechtmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans gem. den §§ 214f. BauGB dar.

Bauamt

Untere Bauaufsichtsbehörde

Allgemeine Hinweise zum Vorhaben

Die Gemeinde Am Ettersberg beabsichtigt in ihrem Ortsteil Großbringen die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht für etwa 17 Wohneinheiten. Der Bebauungsplan strebt die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Eigentumbildung an und geht einher mit dem Wunsch nach einem hohen Maß an Standortverbundenheit künftiger Einwohner. Innerhalb des Baugebietes sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Am Ettersberg liegt laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 in einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. Präzisiert wird diese Aussage durch die Charakterisierung als demografisch und wirtschaftlich stabiler „innerthüringer Zentralraum“. Gemäß des Grundsatzes G – 1.1.2 hat die Weiterentwicklung dynamischer Wirtschaftsstrukturen in Verbindung mit nationaler wie internationaler Logistik hier bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht. Verdeutlicht wird dies durch den Status des „innerthüringer Zentralraums“ als europäischer Wettbewerbsstandort und Impulsgeber für angrenzende Räume. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung trifft das LEP grundlegende Aussagen. Dazu zählen mitunter die Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte, die Zusicherung der baulichen Eigenentwicklung der Gemeinden im Einklang mit dem Raum, die bauliche Eigenentwicklung über das eigene Maß hinaus für die definierten zentralen Orte sowie das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung (s. LEP G-3.1.1 – 3.1.4).

Weder das Landesentwicklungsprogramm noch der Regionalplan Mittelthüringen weisen für die Gemeinde Am Ettersberg eine Gemarkung mit zentralörtlicher Funktion aus.

Der Regionalplan definiert die Ortsteile Berlstedt und Buttstedt als solche, welche eine flächige Mindestversorgung an bedarfsgerechten Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sicherstellen sollen. Weiterhin beruft er sich bezüglich der Siedlungsentwicklung auf die oben benannten Grundsätze des LEP und führt diese weiter aus. Der Ortsteil Großbringen ist entsprechend der Raumnutzungskarte umgeben von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten landwirtschaftlicher Bodennutzung sowie kleinteilig von einem Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung. Das Plangebiet selbst befindet sich auf einer „weißen Fläche“.

Die Gemeinde Am Ettersberg verfügt über keinen, das gesamte Gemeindegebiet umfassenden, Flächennutzungsplan. Im März 2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für diesen. Ein Vorentwurf befindet sich aktuell in Bearbeitung. Ein Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Großbringen existiert ebenfalls nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplans geht folglich nicht einher mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB. In dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird das Verfahren sowohl als Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 als auch als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 beschrieben (s. S. 6). Für letzteren sind dringende städtebauliche Gründe erforderlich. Dringende Gründe sind regelmäßig dann gegeben, wenn das Warten auf einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die gemeindliche Entwicklung schwerwiegendere Konsequenzen hätte, als die vorzeitige Genehmigung eines Bebauungsplans. Im Falle einer parallelen Verfahrensführung gem. § 8 Abs.3 BauGB ist die synchrone Durchführung der jeweiligen Verfahrensschritte keine Bedingung. Auch sieht der Gesetzgeber hier keine Darlegung dringender städtebaulicher Gründe vor. Relevant für ein Parallelverfahren ist die inhaltliche Abstimmung der Pläne untereinander. Ein im Parallelverfahren aufgestellter Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekannt gemacht werden, wenn absehbar ist, dass der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird. Der Gesetzgeber nennt somit die Planreife ähnlich § 33 BauGB als einzig formelle Voraussetzung für ein parallel geführtes Bebauungsplanverfahren.

Bestandteil der eingereichten Planunterlagen zum Bebauungsplan ist die für den Flächennutzungsplan grundlegende Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Darin getätigte Aussagen lassen sich teilweise nicht nachvollziehen. Folgende Punkte werden kritisch hinterfragt:

- Der unter Punkt 2.3.1 ermittelte Wohnungsüberschuss bis zum Jahr 2035 von 350 WE lässt, anders als behauptet, die Bautätigkeiten der letzten Jahre nicht gänzlich außer Acht. Eine höhere Bautätigkeit in den letzten Jahren hätte eine höhere Anzahl an Wohnungen im Basisjahr 2020 zur Folge gehabt und damit den für 2035 prognostizierten Wohnungsüberschuss geschmälert.
- Die Bautätigkeit der letzten Jahre (gemittelt auf Jahr und 1.000 Einwohner) scheint als Berechnungsgrundlage für künftige Wohnflächenbedarfe ungeeignet zu sein. Der ermittelte Wert von 2,87 Baufertigstellungen pro Jahr und 1.000 Einwohner leidet unter einer statistischen Verzerrung, da der „Ausreißer-Wert“ aus 2015 nicht aus der Berechnung des Mittelwertes herausgenommen wurde.

In diesem Jahr überwog, wie in der Wohnflächenbedarfsermittlung erwähnt, „vor allem der Zuzug aus Ländern, aus denen vornehmlich Flüchtlinge nach Thüringen kamen“ (s. S. 2). Der Mittelwert ist entsprechend von der Verzerrung zu bereinigen und die Berechnung an diesen Wert anzupassen.

- Der in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung benannte Grund für die Aufhebung des Bebauungsplans „Windmühle“ in Hottelstedt ist um die in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans benannten Gründe (Punkt 2 – *Anlass der Aufhebung*) zu ergänzen. Unter allumfassender Beachtung der kommunalen Planungshoheit möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass aufgrund der rechtlich volatilen Situation des Aufhebungsverfahrens in Hottelstedt, eine Führung anderweitiger verbindlicher Bauleitplanverfahren für den Ausgang des Aufhebungsverfahrens und möglicher rechtlicher Folgeprozesse einflusswirksam erscheint.
- Des Weiteren ist die Einbeziehung von Umbauten und Umnutzungen bei der Bautätigkeit der letzten Jahre kritisch zu hinterfragen. Anhand der getätigten Aussagen kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei diesen Vorhaben auch solche erfasst sind, welche keine dem Wohnen dienenden oder wohnnutzungsähnlichen Zwecke verfolgt haben. Diese Vorhaben wären entsprechend aus der Berechnung zu exkludieren.

Weiterhin decken sich die, in der Begründung zum Bebauungsplan angeführten, „zahlreichen Baulandnachfragen“ (S. 6) nicht mit der amtsinternen Statistik der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die dort verzeichneten erteilten Baugenehmigungen- und Vorbescheide für den Zeitraum von 2010 – 2020 in der Gemeinde Am Ettersberg lassen die tatsächliche Nachfrage lediglich mäßig erscheinen.

Hinweise zu den getroffenen Festsetzungen

Die sich durch Planzeichnung und Textteil ergebenden Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des, in der Begründung ausgeführten, städtebaulichen Konzepts zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern als Möglichkeit der Wohneigentumsbildung. In Bezug auf die Planzeichnung sind das gelbe X am südlichen Ende der Erschließungsstraße sowie die ringförmig verlaufende Linienstruktur im Bereich der geplanten Löschwasserzisterne mitsamt des darin enthaltenen Planzeichens in die Legende mit aufzunehmen. Weiterhin scheint die Zweckbestimmung *Verkehrsbegleitgrün* für die öffentliche Grünfläche ungeeignet. Bei der Festsetzung von öffentlichen oder privaten Grünflächen sollte regelmäßig eine Zweckbestimmung angegeben werden. Fehlt diese, so ist auf der Fläche lediglich eine Begrünung ohne spezifische Nutzungsmöglichkeit zulässig. Auch wenn dies aus ökologischen, visuellen oder anderweitigen Gründen erwünscht sein kann, empfiehlt es sich als Zweckbestimmung beispielsweise *Ruderalfläche* oder *Feuchtwiese* anzugeben und so Bürgern und künftigen Bauherren eindeutige Vorstellungen von der Fläche zu vermitteln. Es wird dahingehend empfohlen, den in der Gestaltungsmaßnahme G2 verwendeten Begriff der *Vegetationsfläche* als Zweckbestimmung anzuführen.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen sollten dahingehend konkretisiert werden, dass sich bei der Ermittlung der zulässigen Traufhöhe oder Gebäudeoberkante immer am nächstgelegenen Bezugspunkt zu orientieren ist.

Für die textliche Festsetzung mit der Nummer 3.3 ist § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB als Ermächtigungsgrundlage mit anzuführen. Für die Festsetzung Nr. 4.1 wird zusätzlich die Anführung von § 22 Abs. 4 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage empfohlen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden umfangreichere Ausführungen zur Wahl der vorliegenden Erschließungsvariante empfohlen. Ausführlich darzulegen wäre insbesondere, was gegen einen Ausbau der vorhandenen Feldwegestruktur als Erschließungsstraße spricht. In der Begründung sind weiterhin Angaben zum Klimaschutz getroffen, welche die Zulässigkeit von Dach- und Fassadenbegrünungen erläutern. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan jedoch nicht getroffen. Festsetzungen oder Begründung sind diesbezüglich zu überarbeiten.

Bauverwaltung | Abteilung Straßen- und Tiefbau

[Auskunft erteilt: Hr. Heinicke | Tel: 03644 540 – 706]

Bezugnehmend auf das o.g. Verfahren möchten wir Ihnen folgendes mitteilen:

Seitens der Straßenbauverwaltung des Bauamtes des Kreises Weimarer Land gibt es keinen prinzipiellen Grund die Einbindung des Wohngebietes in die K 305 abzulehnen. Seitens des Rechtsträgers der Anliegerstraße muss mit Fortschreibung der Planung beim:

Landratsamt Weimarer Land, Bauamt, Straßenbauverwaltung
Bahnhofsstraße 28
99510 Apolda

die Anbindung der Anliegerstraße an die vorhandene Kreisstraße beantragt werden. Als Straßenbaubehörde und Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 305 werden wir dann unter Berücksichtigung unserer Forderungen und Auflagen eine Zustimmung erteilen.

Sorge bereitet uns, dass es derzeit keine fußläufige Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an den Ortskern gibt. Aus Verkehrssicherungsgründen weisen wir den Antragsteller dringend darauf hin und fordern ein Klarstellung bis zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrages Anbindung an die OD K 305.

Entsprechend sind bis zur Einreichung des o.g. Antrages folgende weitere Fragen zu klären:

1. Die Anbindung der Anliegerstraße hat möglichst unter Beachtung der im Bereich der Kreisstraße K 305 ausgewiesenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu erfolgen. Dabei muss in der Ortslage als Bedingung das entsprechende Sichtfeld gewährleistet sein. Bei einem Abstand von 3m vom Auge des Kraftfahrers gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße ist eine Schenkellänge von 70m als Sichtfeld auf bevorrechtigte Fahrzeuge erforderlich.

2. Derzeit entwässern die Straßenoberflächen das Regenwasser in die Nebenanlagen. Dies ist vom Antragsteller weiterhin zu gewährleisten. An der Entwässerungsführung der Kreisstraße sind keine Änderungen vorzunehmen. Das vorhandene Längsgefälle der Straße darf nicht verändert werden. Das Oberflächenwasser der Kreisstraße ist am Einmündungspunkt zu führen. Sollten weitere Maßnahmen diesbezüglich erforderlich werden, sind diese auf Kosten des Antragstellers zu veranlassen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass vom Baugebiet / Anliegerstraße herkommendes Oberflächenwasser nicht auf die Kreisstraße geleitet werden darf. Eine eventuelle Einleitung des Oberflächenwassers der Anliegerstraße in die geplanten Entwässerungseinrichtungen des Baugebietes ist ggf. mit dem zuständigen Abwasserbetrieb abzustimmen bzw. von diesem zu genehmigen.
3. Ob im Einmündungsbereich der Anliegerstraße auf die Kreisstraße K 305 eine Abtrennung durch eine Bordanlage mit abgesenkten Bordsteinen mit einer Anschlaghöhe von 3cm erfolgt oder ob eine niveaugleiche Anbindung mit einer entsprechenden Beschilderung erfolgt, ist mit der zuständigen Unteren Straßenverkehrsbehörde im LRA Weimarer Land abzustimmen. Sofern ein Bordanlage im Einmündungsbereich der Anliegerstraße in die Kreisstraße K 305 erfolgt, soll ein Aufbruch des bituminösen Belages im Bereich der Fahrbahn weitestgehend vermieden bzw. minimiert werden. Sollte ein Aufbruch erforderlich werden, ist der Aufbruch in einer Tiefe / in einem Streifen von maximal 0,5m durchzuführen.

Sofern die bituminöse Fahrbahn aufgenommen wird, ist die Wiederherstellung der Straßenoberfläche gemäß RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen - Ausgabe 2012) für eine Belastungsklasse Bk1,8 wie folgt auszuführen:

- 4cm Asphaltbetondeckschicht AC 11 DN
- 16cm bituminöse Tragschicht AC 32 TN
- 45cm Frostschutzschicht 0/45
- Σ 65cm (Gesamtdicke des frostsicheren Oberbaus).

Die Frostschutzschicht sowie die bituminösen Schichten sind fachgerecht zu verdichten. Die Einbaudicke des Frostschutzmaterials richtet sich nach der Fundamenttiefe der einzubauenden Borde. Gemäß RStO 12 ist auf dem Erdplanum ein Verformungsmodul von Ev2 mindestens 45 MN/m², auf dem Frostschutzplanum im Bereich der Kreisstraße K 305 ein Verformungsmodul von Ev2 mindestens 120 MN/m² sicher zu stellen. Die Verdichtungsparameter sind einzuhalten und nachzuweisen. Bei allen baulichen Anschlüsse an die vorhandene Deckschicht der Kreisstraße ist eine bituminöse Vergussfuge gemäß ZTV-Fug StB01 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Fugen in Verkehrsflächen) anzuordnen. Die baulichen Maßnahmen sind durch eine Straßenbaufachfirma auszuführen.

Bei Bauarbeiten im Straßenraum / Verkehrsraum der Kreisstraße ist ein Antrag auf Verkehrsraumeinschränkung bei der unteren Verkehrsbehörde im LRA Weimarer Land / Ordnung- und Rechtsamt / Untere Verkehrsbehörde zu stellen. Die Fertigstellung Anbindung der Anliegerstraße ist dem Straßenbaulastträger (Landratsamt Weimarer Land, Bauamt, Straßenbauverwaltung) schriftlich innerhalb von 14 Tagen nach Fertigstellung anzuzeigen. Der Straßenbaulastträger behält sich eine Abnahme der Anbindung der neu errichteten Anbindung der Anliegerstraße an die Kreisstraße K 305 vor.

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

[Auskunft erteilt: Fr. Monetha-Mund | Tel: 03644 540 - 692]

Nach Prüfung der eingereichten Planunterlagen zu o.g. Vorentwurf nehmen wir wie folgt Stellung.

Geplant ist, am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Am Ettersberg OT Großbringen auf einer Fläche von 13.965 m² Baurecht für ca. 17 Wohneinheiten zu schaffen. Die Fläche ist momentan in überwiegenden Bereichen durch intensive Ackerflächen sowie in den Randbereichen durch Ruderalfluren, Baum- und Strauchreihen geprägt. Am östlichen Rand befindet sich ein versiegelter Wirtschaftsweg.

Schutzgebiete/ Biotope

Die von der Planung berührte Fläche liegt umgeben des Europäischen Vogelschutzgebietes Nr. 17. „Ackerhügelland nördlich mit Weimar mit Ettersberg“. Vogelschutzgebiete gehören zum europäischen Schutzgebietsnetzwerk „Natura2000“. Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen (§34 Abs. 1 BNatSchG). Dieser Verträglichkeitsprüfung ist eine Erheblichkeitsabschätzung gemäß des Einführungserlasses 21 – 60225-5 des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 04.01.2000 (in der Fassung vom 22.07.2009) vorgeschaltet. Dies wurde vom Vorhabenträger durchgeführt und die Ergebnisse im Kapitel 12.2.2.2 dargelegt.

Für das o.g. Vogelschutzgebiet ist ein günstiger Erhaltungszustand der nachfolgend aufgeführten Vogelarten nach Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG sowie der Lebensräume, die ihre Qualität im Sinne von Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG durch die aufgeführten dort regelmäßig bedeutende Ansammlungen bildenden Zugvogelarten zu erhalten. Zu schützende Arten sind: Eisvogel, Grauspecht, Heidelerche, Kornweihe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Wespenbussard, Wiesenweihe und Zwergschnäpper.

Auswirkungen auf die genannten Vogelarten sind durch die Errichtung des geplanten Wohngebietes am geplanten Standort nicht zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Wert gebenden Biotopflächen und somit eine Auswirkung auf den Erhaltungszustand der zu schützenden Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht gegeben.

Im Ergebnis der Vorprüfung / Erheblichkeitsabschätzung gemäß des Einführungserlasses 21 – 60225-5 des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 04.01.2000 in der Fassung vom 22.07.2009 sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des angrenzenden Vogelschutzgebietes „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg“ durch das beantragte Vorhaben nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) geschützte Biotope befinden sich nicht auf dem Plangebiet.

Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz

Auf Grund der geplanten Flächenversiegelung von 11.712 m² (Nettobauland) und der damit verbundenen Veränderung der belebten Bodenschicht, ist das Vorhaben als Eingriff im Sinn des § 14 BNatSchG zu werten. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) sowie unvermeidbare durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Hierzu wurden eine Beurteilung des Vorhabens „Eingriff in Natur und Landschaft“ und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingereicht und von uns geprüft.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Defizit von -149.160 Werteinheiten (Flächenäquivalent). Hier werden noch externe Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes notwendig. Innerhalb des weiteren Verfahrens müssen diese noch ergänzt und uns zur Prüfung vorgelegt werden. Diese Maßnahmen dienen der Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe.

Auf der Planfläche wurden bisher folgende Kompensationsmaßnahmen geplant:

1. Maßnahme A1 (gem. Maßnahmeblatt A1): Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke an den südlich, westlich und nördlichen Plangebietsgrenzen
2. Maßnahme A2 (gem. Maßnahmeblatt A2): Anbringen von 10 Fledermauskästen an geeigneten Gehölzen im Plangebiet

3. Maßnahme G1 (gem. Maßnahmeblatt G1): Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mittels offenen bzw. gewachsenen Boden und Anpflanzung mind. 1 hochstämmigen Laub- oder Obstbaumes sowie 3 standortgerechter Laub- oder Obststräucher.
4. Maßnahme G2 (gem. Maßnahmeblatt G2): Begrünung der öffentlichen Grünflächen
5. Maßnahme S1 (gem. Maßnahmeblatt S1): Erhalt schützenswerter Einzelbäume am östlichen Plangebiet

Zu den Maßnahmen A1 und G1 gibt es von unserer Seite folgende Anmerkungen:

Die Maßnahmen A1 und G1 sollen durch die zukünftigen Grundstückseigentümer auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst hergestellt sowie gepflegt werden.

Grundsätzlich sehen wir bei der Herstellung sowie der langfristigen Pflege solcher Maßnahmen durch die Grundstückseigentümer große Defizite bei der tatsächlichen Ausführung und langfristigen Pflege. Allein die Anlage einer Baum- und Strauchhecke (A1) an den südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen hat mit zunehmender Höhe der Bepflanzungen zur Folge, dass insbesondere die Grundstücksgärten stark beschattet werden. Schließlich befinden sich in den Pflanzlisten Bäume die eine enorme Höhe und Krone entwickeln.

Eine Gartennutzung ist da bei entsprechender Beschattung oft nur eingeschränkt möglich und der Wunsch zur Rodung dieser Gehölze entsteht bei den Eigentümern erfahrungsgemäß recht schnell. Hier sehen wir den langfristigen und dauerhaften Ausgleich gefährdet. Auch werden in der Realität oft nur halbstämmige Gehölze und ungeeignete Sträucher in Baumarkt- bzw. Discounterqualität verwendet. Zusätzlich zur Randbepflanzung A1 werden noch Bäume und Sträucher über die Maßnahme G1 auf den Grundstücken verlangt. Familien und Hausbesitzer haben oft den Wunsch nach offenen Rasenflächen, Swimmingpools-, Grill-, Sitz- und Spielecken auf ihren doch eher kleinen Gartenflächen. Dieser Wunsch kollidiert unserer Meinung nach mit den geforderten Baum- und Strauchpflanzungen der Maßnahmen A1 und G1 in Umfang und Qualität.

Die wenigsten Gartenbesitzer möchten heute noch hochstämmige Gehölze in Ihren eher kleinen Gärten. Auch bilden die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten/ Sorten in der Regel eine normale bis große Krone aus und keine kleinen wie gefordert. Aus Sicht des Naturschutzes sind die festgesetzten Maßnahmen A 1 und G1 zwar wünschenswert und sinnvoll, haben mit der gelebten Realität und letztendlich mit der reellen Umsetzung der Maßnahmen in solchen Wohngebieten leider nichts zu tun.

Auch eine Kontrolle durch die Gemeinde, was die Umsetzung und Pflege der Pflanzungen auf den Grundstücken angeht, erfolgt in der Regel nicht. Sinn und Zweck der geplanten Kompensationsmaßnahmen können aus unsere Sicht, so wie sie zum momentanen Zeitpunkt geplant wurden, nicht erreicht werden.

Aus den dargelegten Gründen sind die Maßnahmen A 1 und G1 noch zu überarbeiten und anzupassen. Zu überlegen wäre in diesem Zusammenhang auch, ob die Großbaumpflanzungen eher an den nördlichen Planbereich verlegt und an die südliche sowie westliche Grenze eine Heckenbepflanzung geplant wird - also zwei separate Maßnahmen bilanziert und festgesetzt werden. Eine Umpflanzung des Plangebietes ist schon allein wegen den zu erwartenden Einträgen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich sinnvoll. Die Hochstammplantzen in die Hausgärten hinein sind aber zu überdenken. Anders lautende Pflanzgebote oder externe Maßnahmen sind hier zielführender.

Bei der Suche nach externen Maßnahmen ist noch zu prüfen und darzulegen, inwieweit es im räumlichen Zusammenhang noch Flächen zum entsiegeln und renaturieren gibt, da dies die adäquate Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Versiegelung des Schutzgutes Boden darstellt. Für alle weiteren Kompensationsmaßnahmen ist ein entsprechendes Maßnahmeblatt zu erstellen. Alle Kompensationsmaßnahmen sind als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde durch den Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Potentialabschätzung) durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die durch uns zur Verfügung gestellten Linfos Daten, eine Begehung der Planfläche am 23.03.2022 sowie entsprechende Fachliteratur. Die Biotopausstattung der Fläche ist überwiegend durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Umliegend befinden sich südlich und östlich Baum- und Strauchstrukturen sowie eine angrenzende Wohnbebauung.

Innerhalb der Potenzialabschätzung wurden die relevanten Arten für die weiterführende Betrachtung innerhalb der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) in Tabellen 2 und 3 rausgearbeitet. Die SaP ist durch den Vorhabenträger im weiteren Verfahren für diese Arten durchzuführen und uns zur Prüfung vorzulegen.

Vor der Prüfung der SaP können von unsere Seite vorab schon folgende Hinweise und Forderungen erfolgen:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Diese Tierart ist auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit der FFH-Richtlinie Anhang IV besonders bzw. streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG, § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG).

Die allgemeinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Zerstörung von Lebensstätten, § 44 Abs. 1 BNatSchG) sind einschlägig. Für die Umsetzung des Vorhabens wurde im Vorfeld die Betroffenheit des Feldhamsters in den der betroffenen Ackerflächen vom Vorhabenträger anhand von Linfos Daten geprüft. Vorkommen aus dem Jahr 2008 sind hinterlegt. Auf der gesamten Ackerfläche innerhalb des Plangebiets ist daher mit Feldhamstervorkommen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen vom Vorhabenträger zu erarbeiten und in einem Maßnahmeblatt darzustellen.

Die Ackerfläche kann nur zu bestimmten Zeiten auf das aktuelle Vorhandensein von Feldhamstern untersucht (Mai bis September) werden. Dies ist im Rahmen der Baufeldfreimachung sowie der Bebauung zu beachten und einzuplanen. Sofern Umsiedlungen notwendig werden ist dies nur außerhalb der Reproduktionszeit möglich. Innerhalb des Maßnahmeblattes ist dies zu berücksichtigen.

Da auch Bodenbrüter auf der Fläche nicht ausgeschlossen werden können, sind auch hierfür innerhalb eines Maßnahmeblattes Vermeidungsmaßnahmen zu planen und zu beschreiben. Weitere Festlegungen und Forderungen können erst nach Prüfung der noch zu erarbeitenden SaP erfolgen.

Untere Wasserbehörde

[Auskunft erteilt: Fr. Igney | Tel: 03644 540 - 693]

Das Wohngebiet ist, wie vorgesehen, über die öffentlichen Abwasseranlagen des AZV Nordkreis Weimar zu entwässern (Schmutzwasser). Wie in der Planung zutreffend ausgeführt, ist der Ortsteil Großbringen an die Verbandskläranlage Leutenthal angeschlossen. Ein Anschluss auch des neuen Wohngebiets dürfte demzufolge unproblematisch möglich sein. Für die Errichtung neuer Abwasserleitungen/-schächte auf dem Grundstück gelten, wie in der Begründung zur Planung zutreffend dargestellt, die speziellen Regelungen des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 142, Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten vom Januar 2016.

Gemäß §55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 47 Abs. 7 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) im Grundsatz von demjenigen bei dem es anfällt, zu beseitigen. Der kommunalrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang bleibt jedoch unberührt.

Gemäß Begründung zur Planung soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser überwiegend auf den Grundstücken gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll ggf. in die Trennkanalisation eingeleitet werden.

Eine diffuse, flächige Versickerung ist erlaubnisfrei möglich. Die gezielte Versickerung über Versickerungsanlagen bedürfte wegen der Schutzgebietslage einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG. Die Details zur Abwassereinleitung sind im weiteren Planungsverlauf mit dem Zweckverband und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Zulassung von Tiefenbohrungen für Erdwärmesondenanlagen wird wegen der Schutzgebietslage nicht in Aussicht gestellt.

Der Vorhabenstandort liegt in der Schutzzone III mehrerer Trinkwassergewinnungsanlagen, nahe einer nördlich angrenzenden Schutzzone II. Die Trinkwasserschutzzone wurde nach DDR-Wasserrecht festgesetzt und gilt fort im Sinne des §79 ThürWG i.V.m. §106 WHG. Einer Befreiung nach §52 WHG bedarf das Vorhaben nicht.

Den Ausführungen des Umweltberichts zum Schutzgut Wasser kann sich die untere Wasserbehörde anschließen.

Untere Immissionsschutzbehörde

(Auskunft erteilt: Hr. Markscheffel | Tel: 03644 540 - 191)

Lufthygiene

Im nördlichen Bereich der Ortschaft Großbringen befinden sich eine Legehennenanlage sowie eine Schweinemastanlage. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Bereich der Lufthygiene innerhalb des Gutachtes der Fa. BfIP Frankenhain IP-A2013 aus dem Jahr 2020 behandelt. Im Fazit kommt der Gutachter zu keiner Überschreitung der jährlichen Geruchstunden für ein Allgemeines Wohngebiet. Es ergeben sich hieraus keine weiteren Auflagen

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

(Auskunft erteilt: Hr. Unruh-Harder | Tel: 03644 540 - 696)

Es wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde vom 18.03.2020 (Az.: II/JA/UN-SN-10/20) mit den darin festgelegten Anforderungen verwiesen.

Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus

Untere Denkmalschutzbehörde

[Auskunft erteilt: Fr. Schiller | Tel: 03644 540 – 227]

Zur vorgelegten Planung der KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH „Bebauungsplan Wohngebiet Kleinobringer Straße OT Großobringen“ stellt die Untere Denkmalschutzbehörde Folgendes fest:

1. Zum vorliegenden Verfahren ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (nach § 24 Thüringer Denkmalschutzgesetz/ ThürDSchG als Denkmalfachbehörde Träger öffentlicher Belange) mit den Bereichen Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt und Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar einzuholen. Eventuelle Auflagen dieser Behörde sind einzuhalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass im Denkmalbuch auf den betroffenen Flächen keine Bodendenkmale verzeichnet sind. Bitte beachten Sie jedoch, dass Bodendenkmale im Denkmalbuch dann registriert werden, wenn sie oberirdisch sichtbar oder von besonderer Bedeutung sind (§ 4 ThürDSchG). Es sind also nicht alle Bodendenkmale im Denkmalbuch aufgeführt. Der Schutz der Denkmale ist lt. § 4 ThürDSchG nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalbuch eingetragen sind. Nach § 24 ThürDSchG gehört die systematische Aufnahme der Kulturdenkmale zu den Aufgaben des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie. Vollständige Angaben zu Bodendenkmalen kann daher nur der Bereich Archäologische Denkmalpflege dieses Amtes machen.

2. Im Geltungsbereich des Bauvorhabens sind keine Baudenkmale im Denkmalbuch des Landes Thüringen verzeichnet.

Tourismus

[Auskunft erteilt: Fr. Thomas | Tel: 03644 540 – 687]

Das Sachgebiet Tourismus hat nach Sichtung der Planunterlagen keine Einwände.

Wirtschaftsförderung

[Auskunft erteilt: Fr. Austen | Tel: 03644 540 – 685]

Das Sachgebiet Wirtschaftsförderung hat gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Breitband

(Auskunft erteilt: Hr. Grolms | Tel: 03644 540 - 655)

Das Sachgebiet Breitband hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan der Landgemeinde Am Ettersberg "Kleinobringer Straße" im OT Großobringen. Zu beachten ist, dass es sich um ein Neubaugebiet handelt, welches komplett infrastrukturell zu erschließen ist. Laut dem aktuell gültigen Telekommunikationsgesetz (TKG) § 146 Abs. 2 ist eine glasfaserbasierende Breitbandinfrastruktur immer sicher zu stellen, selbst wenn Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze die Glasfaserinfrastruktur nicht realisieren.

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

(Auskunft erteilt: Hr. Wallisch | Tel: 03644 540 - 291)

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz/ Rettungsdienst keine Bedenken, wenn folgende Punkte realisiert werden:

1. Gemäß DVGW W 405:2008-02 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist die Deckung des Löschwasserbedarfs von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden im ausgewiesenen Bereich zu gewährleisten. Den Ausführungen des Punktes 6.2 der Begründung Stand Mai 2022 zur Löschwasserbereitstellung wird zugestimmt.
2. Der Inhalt der vorhandenen Löschwasserzisterne von 960m³ ist für das Vorhaben ausreichend. Die Zisterne ist so zu betreiben und zu unterhalten, dass eine Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr jederzeit möglich ist. Ergänzend verweisen wir auf die DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“. Als Sauganschluss muss ein Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 verwendet werden.
3. In der Gemeinde Großobringen erfolgt die örtliche Gefahrenabwehr durch die Freiwillige Feuerwehr Großobringen, die innerhalb der Einsatzgrundzeit (in der Regel 10 Minuten nach Alarmierung) am Einsatzort ist. Die Gemeinde Großobringen verfügt über kein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter), welches benötigt wird, um Personen aus Gebäuden zu retten, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt.
4. Eine Drehleiter steht erst mit Eintreffen nachrückender Kräfte, gemäß Alarm- und Ausrückeordnung der Stützpunktfeuerwehr Berlstedt, zur Verfügung.
5. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind für die Feuerwehr Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

6. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aussichtbar sein. Andere Fahrzeuge dürfen auf den Flächen für die Feuerwehr nicht abgestellt werden.

7. Zur Herstellung der Feuerwehrezufahrten, insbesondere zu berücksichtigenden Kurvenradien und Flächen für die Feuerwehr wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr- Fassung 2007- verwiesen. Dabei ist bei einer beidseitigen räumlichen Begrenzung, z. B. durch parkende Fahrzeuge, Bewuchs, Einfriedungen Mauern oder ähnlichem eine lichte Straßenbreite von mindestens 3,50 m dauerhaft zu gewährleisten.

Freundliche Grüße



U. Sokoll
Amtsleiter