

11. Okt. 2022



**Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen**

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
z.H. des Geschäftsführers  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

Auskunft erteilt: Frau Mischina  
Tel.-Hausapparat: (036691) 70-360  
Telefax: (036691) 70-748  
E-Mail: [bv@lrashk.thueringen.de](mailto:bv@lrashk.thueringen.de)

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge  
siehe [www.saale-holzland-kreis.de](http://www.saale-holzland-kreis.de)

Bei persönlicher Rücksprache  
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 005

**vorab per Fax: 036453 865-15**

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen/AZ	Datum
4081/Re		<b>BLS2022/1413</b>	06.10.2022

Vorhaben:	Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Bergstraße" der Stadt Hermsdorf Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Antragsteller:	Stadt Hermsdorf über die, Verwaltungsgemeinschaft "Hermsdorf", z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A., Eisenberger Straße 56, 07629 Hermsdorf
Gemeinde	Hermsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Anschreiben vom 22.08.2022;
- ◆ Entwurf der Planzeichnung "Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Bergstraße" der Stadt Hermsdorf, Stand: August 2022, M1:500;
- ◆ Planzeichnung „Bestands- und Konfliktplan“ zum Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Bergstraße" der Stadt Hermsdorf, Stand: August 2022, M1:1.000;
- ◆ Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan "WA Bergstraße Hermsdorf" vom 11.09.2020;
- ◆ Verkehrsgutachten zur geplanten Erschließung des Wohngebietes "Bergstraße" in Hermsdorf;
- ◆ präzisiertes Entwässerungskonzept Oberflächenwasser vom 6.07.2021;
- ◆ Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen vom 30.04.2021;
- ◆ CD mit Bezeichnung "BPL WA "Bergstraße" Stadt Hermsdorf"

Sprechzeiten:  
Vormittag  
Mo,Di 8.30 bis 12.00 Uhr  
Do,Fr 8.30 bis 12.00 Uhr  
(Mittwoch keine Sprechzeit)

Nachmittag  
Di 13.30 bis 15.30 Uhr  
Do 13.30 bis 17.30 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Jena-Saale-Holzland  
BIC HELADEF1JEN  
IBAN DE69 8305 3030 0000 0003 37

Haus- und Lieferanschrift:  
Im Schloß, 07607 Eisenberg  
Telefon (036691) 70-115  
Telefax (036691) 70-166  
E-Mail: [poststelle@lrashk.thueringen.de](mailto:poststelle@lrashk.thueringen.de)



bedanken wir uns.

Die eingereichten Unterlagen wurden folgenden Trägern öffentlicher Belange (TÖB) im Landratsamt Saale-Holzland-Kreis (LRA SHK) zur Beurteilung vorgelegt:

- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung
- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Abfallbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Brand- und Katastrophenschutz
- Zentrale Dienste/technisches Gebäudemanagement
- Straßenverkehrsbehörde

Die in diesem Zusammenhang ergangenen Hinweise und Forderungen sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Für eventuell weiterführende Rückfragen steht Ihnen Frau Mischina unter den o. g. Kontaktdaten gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Scholz  
Abteilungsleiterin

Im Folgenden werden die von den Fachämtern des Saale-Holzland-Kreis abgegebenen Stellungnahmen wiedergegeben:

***Untere Bauaufsichtsbehörde/Sachbereich Bauleitplanung***

Seitens der unteren ***Bauaufsichtsbehörde/Sachbereich Bauleitplanung*** ergehen folgende Hinweise:

1. Die Stadt Hermsdorf beabsichtigt am östlichen Stadtrand, östlich der Bergstraße die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von ca. 23 Einfamilienhäusern in einem vormals gewerblich genutzten Gebiet zu schaffen. Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes befindet sich bereits ein Wohngebäude.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Normalverfahren.

2. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das sog. Entwicklungsgebot zu beachten. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Stadt Hermsdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan/Stand: 2. Änderung. Die Fläche des Plangebietes steht im Widerspruch zu den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Hermsdorf. Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zurzeit befindet sich ein gemeinsamer Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf vom September 2021 dieses Flächennutzungsplanes sieht bereits Änderungen für das Plangebiet vor. Die angestrebte Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes kann daher im sog. Parallelverfahren nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Wir weisen bereits darauf hin, dass der Bebauungsplan erst vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, das heißt, dass der Flächennutzungsplan eine sog. Planreife erreicht haben muss (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

3. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird in 8 Teilgebiete gegliedert. Diese Gliederung erfolgt in Bezug auf die für die Teilgebiete unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte (unterer Bezugspunkt). Die Rechtsgrundlage zum Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage und die Bestimmung der Bezugspunkte ist durch die Vorschriften des § 18 BauNVO zu ergänzen.

4. Der in Rede stehende Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. In der Begründung zum Bebauungsplan wird angegeben, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig ist. Zwar kann die Gemeinde nach der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen treffen, welche eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch alle oder einzelne der in Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen beinhaltet, jedoch bedürfen die Festsetzungen über die Abweichungen im Bebauungsplan der städtebaulichen Begründung (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 19 BauNVO Rdnr. 21). Falls die Gemeinde die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ ausschließen will, ist diese Regelung als Festsetzung zu formulieren. Die Begründung zum Ausschluss ist dann ausführlicher darzulegen.

5. Der Bebauungsplan enthält unter anderem gestalterische Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 88 ThürBO. Im Punkt 2 „Nebengebäude, Garagen und Stellplätze, sonstige baulichen Anlagen“ ist eine Regelung zur Gestaltung der Fassaden enthalten. Diese Festsetzung ist allgemein formuliert und bezieht sich lediglich auf das Abstimmungserfordernis in Bezug auf das gewählte Material. Diese Festsetzung ist nicht ausreichend bestimmt. Es wird empfohlen, auf die Festsetzung zu verzichten oder die Festsetzung mit der Angabe von konkreten Materialien oder Ausschluss von Materialien zu formulieren. Die Gründe für die Festsetzung ist in der Begründung darzulegen.

6. Weiterhin bedarf die Begründung einer entsprechenden Ergänzung in Bezug auf die Darlegung der städtebaulichen Gründen für die getroffenen Festsetzungen. Die Begründung soll die Festsetzungen des Bebauungsplanes verdeutlichen und Aussagen zu den zentralen Regelungen bzw. zu den wesentlichen Aussagen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Planinhalt und die ihn tragenden Gründe (Abwägung) enthalten (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar § 9 Rn. 292 ff.). Die Wiedergabe der Festsetzungen in der Begründung erfüllt nicht die Begründungspflicht.

7. Der Bebauungsplan setzt im Punkt 4.1 den Mindestabstand für Garagen und Carports von 5,0 m fest. Dieser Abstand bezieht sich auf die Erschließungsseite des Baugrundstückes. Ein Teilbereich des Baugebietes 8 grenzt an zwei Erschließungsstraßen. In der Planzeichnung ist zu konkretisieren, welche Erschließungsstraße maßgeblich ist.

8. Die Erschließung des Plangebietes soll durch die Bergstraße und Planstraße B erfolgen. Die Planstraße B grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“ der Stadt Hermsdorf. Die Planstraße B soll nach der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Erschließungskonzeption zunächst für die Bauphase als Zufahrtstraße dienen. Die Planstraße B soll allerdings danach als weitere Zufahrtstraße für die Erschließung des Plangebietes bleiben. Die künftige Zufahrt soll daher auch durch die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“, welche nach der Erschließung dieses Bebauungsplanes und nicht für die Erschließung der angrenzenden bzw. umliegenden Plangebiete dienen soll, erfolgen. Durch die geplante Erschließung – Planstraße B – kann daher ein Eingriff in die Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“ der Stadt Hermsdorf begründet sein.

In Vorgesprächen wurde bereits auf diese Problematik hingewiesen. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Belangen der Erschließung erfolgt in den vorgelegten Planunterlagen nicht.

9. Die Stadt Hermsdorf gehört zum sachlichen Zuständigkeitsbereich des Katasterbereiches Pößneck, so dass der Katastervermerk entsprechend zu korrigieren ist.

10. Die Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan sind zu aktualisieren.

#### ***Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung***

Seitens des ***Sachbereiches Bauordnung*** werden keine Einwände aus bauordnungsrechtlicher Sicht geltend gemacht.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Seitens der **Unteren Denkmalschutzbehörde** wird mitgeteilt, dass in dem Entwurf zum im Betreff genannten Bebauungsplan alle erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Hinweise aufgenommen wurden.

**Untere Abfallbehörde**

Seitens der **Unteren Abfallbehörde** ergehen folgende Hinweise gegeben:

Aus abfallrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Folgende Hinweise sind bei den weiteren Planungen zu beachten:

Nach den Grundsätzen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden. Fallen Abfällen an, sind diese gemäß der fünfstufigen Abfallhierarchie (§ 6 KrWG) vorrangig einer Wiederverwertung, einem Recycling oder sonstigen Verwertungsmaßnahmen (insbesondere einer energetischen Verwertung und Verfüllung) zuzuführen. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 KrWG). Eine der Art und Beschaffenheit des Abfalls entsprechende hochwertige Verwertung ist anzustreben (§ 8 KrWG). Nach § 15 Abs.1 KrWG haben Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden diese zu beseitigen, soweit § 17 KrWG nichts anderes bestimmt.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind Erdarbeiten zu erwarten. Ausgehobene Erdstoffe sind Abfall, wenn sie nicht wieder am gleichen Ort eingebaut werden können. Sie sind entsprechend zu verwerten/entsorgen. Eine Zuordnung zu Verwertungs- oder Entsorgungsanlagen, sowie eine Beurteilung des Abfalls erfolgt durch die untere Abfallbehörde nicht. Fachamt behält sich eine Abforderung von Nachweisen bzw. eine Vor-Ort-Kontrolle vor.

Eine Zwischenlagerung von Abfällen ist so zu gestalten, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen (z.B. durch Verwehung, Ausspülung oder Vermischung) hervorgerufen werden. Die Zwischenlagerung sollte mit einer Folie oder einem Vlies vom Untergrund getrennt werden.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) haben Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen folgende Fraktionen getrennt zu sammeln und zu befördern, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist:

- |     |                         |  |
|-----|-------------------------|--|
| 1.  | Glas                    | (AVV 17 02 02)                         |
| 2.  | Kunststoff              | (AVV 17 02 03)                         |
| 3.  | Metalle                 | (AVV 17 04 01 – 17 04 07 und 17 04 11) |
| 4.  | Holz                    | (AVV 17 02 01)                         |
| 5.  | Dämmmaterial            | (AVV 17 06 04)                         |
| 6.  | Bitumengemische         | (AVV 17 03 02)                         |
| 7.  | Baustoffe auf Gipsbasis | (AVV 17 08 02)                         |
| 8.  | Beton                   | (AVV 17 01 01)                         |
| 9.  | Ziegel                  | (AVV 17 01 02)                         |
| 10. | Fliesen und Keramik     | (AVV 17 01 03)                         |

Abweichungen sind zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen.

#### Straßenbau

Für die Verwertung von mineralischen Abfällen in technischen Bauwerken gelten die Vollzugshinweise des damaligen Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz vom 30.06.2010.

Sollte Elektroofenschlacke für den Straßenbau eingesetzt werden, gilt die Regelung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) vom 04.12.2019.

Für die Verwertung von Ausbaustoffen mit teer- und pechtypischen Bestandteilen und die Verwertung von Ausbauasphalt gelten die Richtlinien für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauasphalt im Straßenbau (RuVA-StB 01) vom 01.11.2001 und deren Änderung vom 15.12.2004 (siehe Mitteilung TMIL vom 18.11.2015). Zusätzlich gilt das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr.16/2015 in Verbindung mit den zusätzlichen Festlegungen seitens des TMIL vom 24.03.2017.

Weiterhin verweisen wir auf die Informationsblätter Abfall auf den Seiten des TLBV (<https://bau-verkehr.thueringen.de/bau/strassenbau/qualitaetssicherung-bautechnik>).

#### ***Untere Immissionsschutzbehörde***

Seitens der ***Unteren Immissionsschutzbehörde*** werden folgende Hinweise zur Planung gegeben:

Zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Bergstraße“ gehört eine Geruchsprognose. Die Geruchsbelastung durch die angrenzende Tierhaltung ist gering, aber nicht gleich Null. Die zukünftigen Bewohner sollten darauf hingewiesen werden.

Hinsichtlich der Heizungsanlage sind die Bestimmungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten.

Ferner ist die VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 zu beachten. Demgemäß muss die Schornsteinmündung die Fenster und Türen eines Nachbargebäudes um mindestens 1 m überragen, wenn der Abstand weniger als 10 m beträgt.

Die Abnahme hat durch den Bezirksschornsteinfeger zu erfolgen.

Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 zu beachten.

#### ***Untere Bodenschutzbehörde***

Seitens der ***Unteren Bodenschutzbehörde*** werden unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Hinweise keine Einwände geltend gemacht:

1. Es wird beabsichtigt, einen Bebauungsplan für eine ehemals von den Holzwerken Hermsdorf genutzte Fläche zu erstellen. Das Gelände ist in großen Teilen versiegelt. Es ist vorgesehen, die Fläche zu entsiegeln, mit einer 30 cm mächtigen

Oberbodenschicht abzudecken und für eine Wohnbebauung einschließlich eines Spielplatzes umzunutzen.

Prinzipiell wird es ausdrücklich begrüßt, Brachflächen neu in Nutzung zu bringen. Hierbei handelt es sich um eine Umnutzung von einem vormals gewerblich genutzten Standort in eine sensiblere Nutzung zu Wohnbebauung mit Nutzgärten sowie eine Kinderspielfläche.

Der Standort wurde durch die Holzwerke als Lagerplatz genutzt ist allerdings nicht im Thüringer Altlastenkataster verfasst. Im Rahmen einer Untersuchung des Standortes in der Rodaer Straße erfolgte eine Untersuchung des Standorts Bergstraße durch die b-d-s Boden- und Deponie-Sanierungs GmbH in Ismaning. Entsprechend dem vorliegenden Untersuchungsbericht vom 12.12.1991 konnte keine Untergrundverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe, organische Holzschutzmittel oder Lösemittel festgestellt werden und somit war keine Gefährdung ableitbar.

2. Unter Berücksichtigung der historischen gewerblichen Nutzung sowie einer Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nutzung wird entsprechend der Vorsorgepflicht nach BBodSchG § 7 eine Untersuchung der Böden entsprechend Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Sickerwasser-Grundwasser (BBodSchV Anh. 2 Nr. 3) sowie Bodennutzpflanze/Ackerbau (BBodSchV Anh. 2 Nr. 2) erforderlich. Der Prüfbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde 4 Wochen nach Vorlage des Prüfberichtes vorzulegen.
3. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.
4. Die nicht zu überbauenden Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden.
5. Zur Minimierung bauzeitlich bedingter Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist der während der Baumaßnahmen erforderliche Flächenbedarf für Lagerflächen und Fahrwege hinsichtlich der Bodenverdichtung grundsätzlich auf ein Minimum zu begrenzen. Geeignete Maßnahmen werden unter Punkt 4.3 im BVB-Merkblatt Band 2 – Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis beschrieben.
6. Für die humosen Oberböden gelten in Bezug auf den Verwendungszweck besondere Schutzbestimmungen. Entsprechend § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Dementsprechend sind Mutterböden grundsätzlich gesondert zu gewinnen und für den Fall, dass sie nicht sofort weiterverwendet werden, getrennt zwischen zu lagern. Für Mutterböden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2 m nicht zu

überschreiten und ein Befahren oder eine Verdichtung auf andere Weise zu vermeiden. Die Mierte ist zu profilieren und zu glätten. Bei einer Lagerdauer über 6 Monate ist die Mierte mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) zum Schutz vor Erosion zu begrünen. Es ist anzustreben, den zwischengelagerten Oberboden im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen wieder einzusetzen.

7. Muss Bodenmaterial für bautechnische Nutzungen oder zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen angeliefert werden, sind boden- und abfallrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen:

- 7.1. Für den Einbau von Bodenmaterial ist § 12 BBodSchV zu berücksichtigen. Insbesondere werden in der „Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV – Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (§12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung)“ die Materialanforderungen erläutert.

- 7.2. Die Eignung des Materials ist bis spätestens 3 Arbeitstage vor der geplanten Anlieferung für jeden einzelnen Herkunftsort anhand von Analysen nachzuweisen. Die Analytik ist mit Zustimmung des Auftraggebers verzichtbar, wenn dieser sich durch andere Nachweise von der Herkunft und Eignung des Materials überzeugen konnte (z.B. verantwortliche Erklärung des Vorbesitzers und/oder bodenkundliche Ansprache vor Ort der Gewinnung durch Sachverständigen). Der Auftraggeber bzw. die örtliche Bauüberwachung muss dem zum Einbau vorgesehenen Boden nach Bodenart und sonstigen Eigenschaften zustimmen.

- 7.3. In jedem Falle hat der Auftragnehmer bei Anlieferung jeder Charge eine organoleptische Kontrolle des Bodens und eine Prüfung der Begleitpapiere eigenverantwortlich durchzuführen und zu dokumentieren. Die Dokumentation und die Begleitpapiere sind auf der Baustelle in einem Bautagebuch geordnet aufzubewahren und der örtlichen Bauüberwachung des Auftraggebers in Kopie zu übergeben.

- 7.4. Die anzuliefernden Böden müssen die bodenartenspezifischen Anforderungen der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Bei Schadstoffparametern, für die die BBodSchV keine Vorsorgewerte enthält, sind ergänzend die LAGA Z0-Werte einzuhalten.

- 7.5. Bei Einbau von Lieferböden unterhalb von technischen Bauwerken (Zuwegungen, Kranstellflächen, etc.) sind die Zuordnungswerte Z 1.1 gemäß LAGA-Merkblatt M 20 Tabellen II.1.2-2 und II.1.2-3 einzuhalten.

- 7.6. Ein (Wieder-)Einbau anthropogen geprägten Bodenmaterials mit mehr als 10 Masse-% Fremdbestandteilen in bodenähnlichen Anwendungen (Auf- und Einbringen in durchwurzelbare Bodenschichten, Geländeregulierungen) ist generell nicht zulässig.

- 7.7. Die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ ist grundsätzlich in ihrem Geltungsbereich zu beachten, empfiehlt sich aber auch darüber hinaus zur Anwendungen im Umgang mit Boden.

8. Das B-Plangebiet ist nicht im Thaliss als altlastenrelevante Fläche erfasst, wurde jedoch gewerblich als Holzlagerplatz genutzt.



9. Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

### ***Untere Naturschutzbehörde***

Seitens der ***Unteren Naturschutzbehörde*** werden folgende Hinweise gegeben bzw. Einwände geltend gemacht:

Zur naturschutzrechtlichen Beurteilung wurde uns der Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes bestehend aus einer Planzeichnung, einem Bestands- und Konfliktplan sowie einer Begründung mit Umweltbericht übergeben (Stand August 2022). Das Plangebiet umfasst eine Größe von 3,32 ha und soll zur Errichtung ca. 23 Einfamilienhäusern dienen. Es handelt sich um eine ehemalige Gewerbefläche (Holzwerke Hermsdorf), die aktuellen einen typischen Ruderal- und Kulturbrachencharakter mit teilweiser Weidenutzung aufweist.

Die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes, insbesondere die Landschaftsplanung, die Betroffenheit von Schutzgebieten und -objekten, der Artenschutz und die Eingriffsregelung wurden geprüft.

### Landschaftsplanung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Stadtroda (Erweiterungsbereich Gemarkung Hermsdorf) des Saale-Holzland-Kreises vom Planungsbüro Dr. Haußner aus dem Jahr 1996. Die Planfläche wird hier als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben steht somit nicht im Widerspruch zum Landschaftsplan.

### Schutzgebiete und -objekte

Es werden keine Schutzgebiete und -objekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 23 bis 32 BNatSchG) sowie dem Thüringer Naturschutzgesetz (§§ 13 bis 16 und 36 ThürNatG) durch das Vorhaben berührt.

### Artenschutz:

Es wurde ein „Faunistisches Gutachten für den Bebauungsplan B-Plan WA Bergstraße Hermsdorf“ von Nickel (11.09.2020) vorgelegt. Das Gutachten betrachtet die Vorkommen von Vogel- und Reptilienarten im Bereich des Plangebietes, so konnten im Erfassungszeitraum 2020 insgesamt 30 Vogelarten und ein Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden. Als einzige Brutvogelart wurde die Wachtel festgestellt, alle anderen Vogelarten nutzen das Plangebiet sehr intensiv zur Nahrungssuche.

Die aus dem Vorhaben resultierenden (artenschutzrechtlichen) Konflikte werden im Bestands- und Konfliktplan richtig dargestellt und umfassend im Umweltbericht abgearbeitet. Sie führen zur Festsetzung entsprechender Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen. Neben den im faunistischen Gutachten betrachtet Artengruppen der Reptilien- und Avifauna werden zusätzlich die Gruppen der Amphibien und Fledermäuse betrachtet. In Zusammenfassung der vorliegenden Darstellungen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung und Beachtung der nachfolgend genannten Maßnahmen eine Einschlägigkeit von Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverboten nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht gegeben ist bzw. wirksam verhindert werden kann.

Folgende Vermeidungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Zauneidechsenhabitat, Maßnahme A1)
- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Obst-Strauch-Baumhecke, Maßnahme A3)

- Entsiegelung nicht benötigter Fundamente und sonstiger baulicher Reste der Altbebauung (Maßnahme A4)
- Rekultivierung baubedingt benötigter Flächen (Maßnahme A5)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes (Maßnahme G1)
- Ansaat der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsrigole)
- Ansaat der Verkehrsgrünflächen (Maßnahme G3)
- Gestaltungsmaßnahmen für den Spielplatz (Maßnahme G4)
- Erhalt von Bäumen (Maßnahme S1)
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasser (Maßnahme S2)
- Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung (Maßnahme V1)
- Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung im Offenland (Maßnahme V2)
- Bauvorbereitende Maßnahmen für die Zauneidechse (Maßnahme V3)
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Maßnahme V4)
- Ökologische Baubegleitung (Maßnahme V5)
- Gebäudekontrolle bei Sanierungsmaßnahmen vorhandener Gebäude (Maßnahme V6)

Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen wurden vorgenommen und können den entsprechenden Maßnahmenblättern entnommen werden. Zur konkreten Abstimmung der räumlichen und zeitlichen Ausführung der maßnahmenspezifischen Inhalte ist die Untere Naturschutzbehörde jederzeit durch die ökologische Baubegleitung in die Vorhabens- bzw. Maßnahmenumsetzung einzubeziehen.

#### Eingriffsregelung:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005) vorgelegt.

Der Bestandwert für das Plangebiet wird mit einem Flächenäquivalent von 388.905 Werteinheiten korrekt beziffert.

Für Plangebiet im Planungszustand wurde ein Flächenäquivalent von 421.585 Werteinheiten ermittelt. Die aufgestellte Bilanz weist somit ein positives Ergebnis von +32.680 Werteinheiten auf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit innerhalb des Plangebietes kompensiert werden und weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden nicht erforderlich.

Die festgesetzten Vermeidungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden befürwortet. Mit Einhaltung dieser Festsetzungen bestehen keine naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

#### ***Untere Wasserbehörde***

Seitens der ***Unteren Wasserbehörde*** werden folgende wasserrechtliche Hinweise gegeben:

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (im Verfahren) des Wasserschutzgebietes (WSG) Östlicher Zeitgrund. Das Verfahren zur Festsetzung des WSG wird beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Weimar geführt.

2. Das Plangebiet wird abwasserseitig über öffentliche Anlagen des ZWA Thüringer Holzland erschlossen.
3. Gemäß § 55 Abs. 2 WIIG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll perspektivisch über eine zentrale Versickerungsanlage in das Gewässer Grundwasser eingeleitet werden. Drüber hinaus ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung (Zisterne) erforderlich. Auch eine grundstücksbezogene Versickerung ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb einer Trinkwasserschutzzone bedarf gemäß § 8 WHG i. V. m. §§ 1, 3 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

4. Diese Zustimmung beinhaltet keine Erlaubnisse bzw. Genehmigung für konkrete Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, welche nach dem WHG und dem ThürWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung oder einer sonstigen Zustimmung nach wasserrechtlichen Vorschriften, wie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bedürfen.
5. Die Versiegelung von Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten.
6. Anfallendes Niederschlagswasser ist weitgehend in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Geeignet ist eine Versickerungsanlage dann, wenn die Bodenschicht im Ober- und Unterboden eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweist und die Anlage so bemessen ist, dass durch ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Die Mächtigkeit der Bodenschicht (Ober- und Unterboden) muss mindestens 30 Zentimeter betragen. Sie muss bewachsen sein. Durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage ist zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlammungen führt.

Hierzu geeignet ist die Flächenversickerung oder die Muldenversickerung oder auch die Mulden-Rigolenversickerung.

7. Das Errichten und Betreiben von Erdwärmesonden ist in der Wasserschutzzone III nur eingeschränkt zulässig und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 WHG. Eine Erlaubnis zur Erdwärmegewinnung kann im Wasserschutzgebiet III gewährt werden, wenn die Erdwärmeanlage in einem Grundwassergeringleiter bzw. außerhalb des wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiters errichtet werden soll.
8. Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

**Brand- und Katastrophenschutzamt**

Seiten des **Brand- und Katastrophenschutzamtes** werden folgende Hinweise gegeben:

**1. Löschwasserversorgung**

**1.1.** Gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen.

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach:

- der Bauart der Gebäude
- der Anzahl der Vollgeschosse und
- der Geschossflächenzahl

Für das Vorhaben wird sich ein Löschwasserbedarf von 800 l/min angegeben.

**1.2** Das Löschwasser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen (Löschwasserbedarf insgesamt 96m<sup>2</sup>).

**1.3** Kann das Löschwasser nicht in vollem Umfang aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m von den Gebäuden entfernt sind.

Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen

- künstlich angelegte Löschwasserteiche (DIN 14 210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14 220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230)

in Frage.

Regenrückhaltebecken sind für die Bereitstellung von Löschwasser nicht geeignet.

**1.4** Soll das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, so ist vom Versorgungsträger zu bestätigen, dass er Löschwasser in der erforderlichen Menge über zwei Stunden zur Verfügung stellt.

**2. Flächen für die Feuerwehr**

Für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sind Zufahrts- und Bewegungsflächen zu schaffen. Diese Flächen müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen. Sollte keine Durchfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr - aufgrund der topographischer Besonderheiten - bestehen, sind ausreichend bemessenen Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr zu schaffen. Es wird vorsorglich auf § 5 Abs. 1 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) Thüringer Bauordnung hingewiesen. Feuerwehruzufahrten sowie Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sind dauerhaft freizuhalten.

**3. Weiterreichende Forderungen**

Zu weiterreichenden Forderungen, die sich aus den Nutzungsarten der Gebäude und aus der Baubeschreibung etc. ergeben können, kann gesondert im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (Projektprüfung) Stellung genommen werden.

***Zentrale Dienste/technisches Gebäudemanagement***

Seitens des Sachgebietes des ***technischen Gebäudemanagements/ Dienstleistungsbetrieb*** wurde mitgeteilt, dass durch die beabsichtigte Planung keine Belange von Kreisstraßen berührt werden.

***Untere Straßenverkehrsbehörde***

Seitens der ***unteren Straßenverkehrsbehörde*** wird die fachliche Stellungnahme nachgereicht.