

01. Sep. 2022





2

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

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge
siehe: 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
3892		BLS2022/1179	29.08.2022

Vorhaben:	Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus" Gemeinde Sulza, OT Rutha Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Antragsteller:	KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH, z.H. des Geschäftsführers, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen
Gemeinde	Sulza

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Anschreiben vom 14.07.2022;
- ◆ Entwurf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus" der Gemeinde Sulza/OT Rutha, Stand: Juni 2022, M1:500;
- ◆ Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus" der Gemeinde Sulza OT Rutha, Stand: Juni 2022;
- ◆ CD mit Bezeichnung "VBP "Erweiterung Autohaus" Sulza, OR Rutha § 4 Abs. 1 BauGB/Juni 2022;
- ◆ Plan „Lageplan“ zum Projekt "Neubau Verkaufs- und Dienstleistungsgebäude" vom 04.05.2022, M1:250;
- ◆ Plan „Grundriss Erdgeschoss“ zum Projekt "Neubau Verkaufs- und Dienstleistungsgebäude" vom 04.05.2022, M1:100;
- ◆ Plan „Grundriss 1. Obergeschoss“ zum Projekt "Neubau Verkaufs- und Dienstleistungsgebäude" vom 04.05.2022, M1:100;

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 HELADEF11JEN

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



- ◆ Plan "Schnitt A-A Geländeprofile" zum Projekt "Neubau Verkaufs- und Dienstleistungsgebäude" vom 04.05.2022, M1:100

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/Technische 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 des ***Sachbereiches der Bauleitplanung*** werden folgende Hinweise gegeben:

1. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Autohaus“ der Gemeinde Sulza wird bezweckt, im Ortsteil Rutha die Möglichkeit für die Ansiedlung der Reichstein & Opitz Immobilien GmbH & Co.KG zu schaffen. Die Fläche soll der Erweiterung des bestehenden Autohauses Reichstein & Opitz auf dem benachbarten Grundstück der Gemarkung Lobeda (Stadt Jena) dienen.

An dieser Stelle wird auf die Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauGB hingewiesen. In der Begründung ist zwar der planerische Wille der Gemeinde dargelegt, allerdings geht nicht eindeutig hervor, dass die vorgesehene Erweiterung des Autohauses für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde selbst erforderlich ist. Ansiedlungswünsche privater Investoren können zum Anlass genommen werden, durch Bauleitpläne entsprechend Baurechte zu schaffen, wenn dies mit städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde begründet ist (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm. § 1 Rdnr. 38). Die städtebaulichen Gründe für die Ansiedlung des Betriebes bzw. die städtebauliche Konzeption in Bezug auf die Ausweisung von neuen gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet Sulza sind in der Begründung deutlich darzulegen.

Die Aussage in der Begründung, dass es durch die vorgesehene Bebauung zu einem Lückenschluss kommt, kann aus rechtlicher Sicht nicht nachvollzogen werden. In Bezug auf die Planungshoheit der Gemeinde, welche sich auf das Gemeindegebiet beschränkt, kann sich die Lückenschließung als Begrifflichkeit lediglich auf das Gemeindegebiet Sulza beschränken (vgl. BverwG Urteil vom 03.12.1998 – 4 C 7/98, juris). Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage der Gemeinde Sulza. Durch die Verwirklichung des Vorhabens wird die gewerbliche Fläche in den bislang unbebauten Außenbereich hinein erweitert.

2. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde Sulza verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.v. § 8 Abs. 4 BauGB angestrebt.

Die dringenden Gründe sind dann anzunehmen, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige – verbindliche – Teilplanung gefährdet wird (vgl. OVG Weimar Urteil vom 22.06.2011 – 1 KO 238/10 -, BauR 2012, 1753).

Aus den auf Seite 8 vorgetragenen Gründen kann die „Dringlichkeit“ nicht eindeutig hergeleitet werden. Der Umstand, dass durch die Erweiterung des im Stadtgebiet Jena angesiedelten Betriebes die Schließung des Standortes vermieden werden soll, spielt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Sulza keine Rolle. Das durch die Erweiterung eine positive Auswirkung für die gewerbliche Wirtschaft der Region zu erwarten ist, begründet auch noch keine dringenden Gründe i.S.v. § 8 Abs. 4 BauGB. Bei der Darlegung von dringenden Gründen ist auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sulza abzustellen.

3. Der in Rede stehende Bauleitplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In der Begründung auf Seite 3 ist angegeben, dass sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf die privaten Flächen des Vorhabens beschränkt. Aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht allerdings nicht hervor, dass die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans auseinander fallen. Grundsätzlich kann das Bebauungsplangebiet größer sein, als das im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers bezeichnete Gebiet. Das Satzungsgebiet setzt sich in diesen Fällen aus dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes, sowie aus den einbezogenen Flächen zusammen (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar § 12 BauGB Rdnr. 122). Der zwischen der zeichnerischen Darstellung und den Ausführungen in der Begründung zum räumlichen Geltungsbereich bestehende Widerspruch ist daher zu beseitigen.

4. Die in der Begründung auf Seite 19 gemachten Angaben zur GRZ müssen überprüft werden. Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche lediglich die Fläche, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, maßgeblich. Das Bauland umfasst solche Flächen, die nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen im Bebauungsplan vorgesehen sind. Nicht als Bauland sind einige der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Flächen, wie grundsätzlich Verkehrsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen (BVerwG Beschluss vom 24.04.1991- 4 NB 24.90; BVerwG Beschluss vom 29.11.1994 – 8 B 171.94; VGH München Urteil vom 03.08.2010 – 15 N 10.358).

Unter Beachtung der Bestimmung des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO dürfen die nicht zum Bauland gehörenden Flächen (Grünfläche) bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht zugrunde gelegt werden (vgl. dazu Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger in BauGB Komm., § 19 Rdnr. 15). Somit kann die im Bauleitplan die mit Bindungen für Bepflanzungen (S1) festgesetzte Fläche im südlichen Bereich nicht für die Berechnung in Ansatz gebracht werden.

5. Des Weiteren wird empfohlen, die Formulierung bzgl. des Durchführungsvertrages auf Seite 21 der Begründung zu korrigieren und statt „... wirksam sein“ die Formulierung „... geschlossen werden“ zu wählen, da davon ausgegangen wird, dass ein rechtlich fehlerfreier Vertrag abgeschlossen zustande kommt.

6. Die in der Planurkunde und in der Begründung angegebenen Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Seitens des ***Sachbereiches Bauordnung*** ergehen folgende Hinweise:

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird die Beteiligung der Deutschen Bahn und des Landesamtes für Bau und Verkehr als notwendig betrachtet. Es wird zudem auf die Anbaubeschränkungen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Thüringer Straßengesetzes sowie Eisenbahnrichtlinien hingewiesen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Seitens der **Unteren Denkmalschutzbehörde** wird mitgeteilt, dass in den Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus“ die denkmalschutzrechtlichen Belange berücksichtigt sind.

Untere Abfallbehörde

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

Zur Abfallentsorgung wird sich ausführlich unter 6.4. geäußert. Dazu gibt es keine Beanstandungen. Aus abfallrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Es sind aber folgende Hinweise in Hinblick auf die Bautätigkeit 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 (ins-besondere 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.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Grundsätzlich wurden bereits 2021 keine Probleme seitens des Immissionsschutz gesehen. Aussagen zu möglichen Lärmbelastigungen sind bei der derzeitigen Planung der Gebäude auch nicht zu erwarten. Sollte sich dabei etwas ändern ist der Lärm separat zu betrachten. Aussagen zum Lärm sind in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten und derzeit nicht nachzufordern.

Es gilt:

Gemäß §§ 22 und 23 BImSchG ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Immissionen i. S. d. Gesetzes sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, welche u. a. auf den Menschen einwirken.

Auf die während der Bauphase einzuhaltende Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 wurde in den Unterlagen hingewiesen.

Untere Naturschutzbehörde

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

Zur Beurteilung wurde uns der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehend aus einer Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht (Stand Juni 2022) übergeben. Zweck ist es, eine Erweiterung des Autohauses Reichstein & Opitz in der Gemarkung Rutha zu ermöglichen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,73 ha. Die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes, insbesondere die Landschaftsplanung, die Betroffenheit von Schutzgebieten und -objekten, der Artenschutz und die Eingriffsregelung wurden geprüft.

Landschaftsplanung:

Die Gemarkung Rutha liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (LP) für den Teilraum Kahla vom Planungsbüro Prof. Krause (1996). Dieser sieht eine Nutzung als Gewerbefläche für den Vorhabenstandort vor. Im Allgemeinen wird eine „Eingrünung“ durch die Pflanzung von Laubgehölzen für derartige Bauflächen vorgesehen. Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung in anderen Planungen zu berücksichtigen bzw. wenn den

Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen. Das Vorhaben steht 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:

Die artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte in Form einer LINFOS-Datenrecherche. Hinweise auf Vorkommen besonders sowie streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort derzeit nicht bekannt. Auch im Umfeld des Vorhabens sind nur wenige Nachweise schützenswerter Arten bzw. Artengruppen bekannt. Es ist mit einem Auftreten bestimmter Vogelarten sowie von Fledermäusen zu rechnen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu ergänzen.

Eingriffsregelung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, der die Erweiterung eines bestehenden Autohauses vorsieht, erwartet die UNB einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft:

§ 18 Absatz 1 BNatSchG i.V.m. §§ 1, 1 a und 9 BauGB (Eingriffsregelung in Bauleitplänen); § 11 BNatSchG und § 4 Absatz 4 ThürNatG (Erstellen eines Grünordnungsplanes) sind einschlägig. Diesbezüglich ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Grünordnungsplan vorzulegen, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzt. Seine Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu integrieren.

Wir erwarten folgende Mindestinhalte:

- Darstellung und Bewertung des Ist-Zustandes in Text und Karte gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell
- Ermittlung und Bewertung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell entsprechend der festgesetzten GRZ/GFZ
- Festlegung und Einordnung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Nachweis der dauerhaften Flächenverfügbarkeit für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Zur Einarbeitung der Kompensationsmaßnahme ins Eingriffs-Kompensations-Informationen-System (EKIS) und zur späteren Vollzugskontrolle benötigt die UNB ein Exemplar der Planung (GOP, Maßnahmenblätter) sobald diese rechtskräftig geworden ist. Die Fläche der Kompensationsmaßnahme ist zusätzlich digital im shp-Format (Shapefile im Koordinatenformat EPSG:25832, EPSG: ETRS 89 / UTM Zone 32NII) zu übergeben.

Untere Wasserbehörde

Seitens der ***Unteren Wasserbehörde*** werden unter der Beachtung folgender wasserschutzrechtlichen Hinweise keine Einwände zur vorliegenden Planung geltend gemacht:

1. Das Plangebiet befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete.

2. Die abwassersseitige Erschließung ist mit dem ZV JenaWasser, als zuständiger Abwasserbeseitigungspflichtiger, abzustimmen.
3. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
4. Im weiteren Planungsverlauf ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen und die Bewertung des Regenabflusses gemäß Merkblatt DWA-M 153, Anhang B zum Nachweis der Unschädlichkeit bzw. Behandlungsbedürftigkeit vorzunehmen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob am Standort ggf. eine Rückhalteeinrichtung erforderlich ist.
5. 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.
6. Die Versiegelung von Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten.
7. 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.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf gem. § 8 WHG der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

8. Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

Untere Bodenschutzbehörde

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

Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden in der Begründung berücksichtigt.

1. 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.
2. Die nicht zu überbauenden Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden.
 3. 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.
 4. 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 Miete ist zu profilieren und zu glätten. Bei einer Lagerdauer über 6 Monate ist die Miete 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.
 5. Eine direkte Verwertung ab Baustelle ist auch bei gutem Bodenmanagement nicht immer möglich. Das anfallende Aushubmaterial ist dann nach fachgerechtem Ausbau gemäß DIN 19731 bis zur Verwertung zwischenzulagern bzw. zur Abholung bereitzustellen. Lager- und Bereitstellungsflächen müssen dabei so gestaltet sein, dass keine nachteiligen Beeinträchtigungen, insbesondere Abschwemmungen von kontaminiertem Material, Versickerungen von gelösten Schadstoffen, verursacht werden können und Staubverwehungen verhindert werden.
 6. Muss Bodenmaterial für bautechnische Nutzungen oder zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen angeliefert werden, sind boden- und abfallrechtliche Anforderungen entsprechend den Regelungen nach BBodSchV und LAGA M20 zu berücksichtigen.
 7. Das Flurstück ist nicht im Talis als altlastenverdächtige Fläche erfasst.
 8. Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des **Amts für Brand- und Katastrophenschutz** wurden folgende Hinweise abgegeben:

1. Löschwasserversorgung

1.1 Auf Grundlage des Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (ThürBKG) § 3 Abs. 1 Satz 4 gehört es zu den Aufgaben der Gemeinde die ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Arbeitsblatt W 405) richtet sich der Löschwasserbedarf nach:

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

1.2 Nach derzeitigen Planungsstand wird von einem Löschwasserbedarf von 1600 l/min (96m³) ausgegangen. Das Löschwasser ist für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

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 Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen

- Löschwasserteiche (DIN 14 210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

Regenrückhaltebecken sind für die Bereitstellung von Löschwasser nicht geeignet.

2. Flächen für die Feuerwehr

Für die Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sind Zufahrts- und Bewegungsflächen zu schaffen. Diese Flächen müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

3. Weiterreichende Forderungen

Zu weiterreichenden Forderungen, die sich aus den Nutzungsarten der Gebäude und aus der Baubeschreibung etc. ergeben können, wird gesondert im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (Projektprüfung) Stellung genommen. Dies betrifft im Fall eines Autohauses insbesondere die Bereitstellung von Sonderlöschmitteln, Brandbekämpfungseinrichtungen und –anlagen, die sich aus der Nutzung neuer Antriebsarten ergeben.

Die Gemeinde Sulza muss prüfen ggf. nachweisen, ob vorhandene Vereinbarungen zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes und der technischen Hilfeleistung weiterhin ausreichen, oder ob die Vereinbarung geändert und erweitert werden muss.

Zentrale Dienste/Technische Gebäudemanagement

Seitens des ***technischen Gebäudemanagement/Bereich Kreisstraßen*** wird mitgeteilt, dass durch die Planung keine Belange von Kreisstraßen berührt werden.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Seitens der ***Unteren Straßenverkehrsbehörde*** wurde keine Stellungnahme in dem Zeitraum der Beteiligung abgegeben.