

25. MRZ. 2022



Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Gemeinde Zöllnitz über die
Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal"
z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A.
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

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.saaale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 005

vorab per Fax: 036424 59150

Ihr Zeichen
web-helm-ko

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen/AZ
BLS2019/1052

Datum
22.03.2022

Vorhaben:	1. Änderung Bebauungsplan - Plangebiet Nr. 2 "Lerchenfeld West" Hier: Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
Antragsteller:	Gemeinde Zöllnitz über die, Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal", z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A., Bahnhofstraße 23, 07768 Kahla
Gemeinde	Zöllnitz

Sehr geehrte Frau Weber,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Anschreiben vom 21.02.2022;
- ◆ Entwurf der Planzeichnung "1. Änderung des Bebauungsplanes - Plangebiet Nr. 2 Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet "SO - GEe - WA - Lerchenfeld West" der Gemeinde Zöllnitz, Planungsstand: 07.02.2022;
- ◆ Begründung zum Bebauungsplan „1. Änderung Plangebietes Nr. 2 Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet SO - GEe - WA - Lerrchenfeld West" Gemeinde Zöllnitz, Planungsstand vom 07.02.2022;
- ◆ Begründung Umweltbericht und integrierter Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes - Plangebiet Nr. 2 Südlich der Zöllnitzer Straße gelegenes Teilgebiet "SO - GEe -WA - Lerchenfeld West" der Gemeinde Zöllnitz, Stand: Februar 2022;
- ◆ CD mit Bezeichnung "Bebauungspläne Nördlich/Südlich Zöllnitzer Straße, Plangebiet Nr. 2 und Nr. 3 "Lerchenfeld West";

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



- ◆ Abwägungsergebnis zur Stellungnahme des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom 17.06.2021

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 Abfallbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Straßenverkehrsbehörde
- Brand- und Katastrophenschutz

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 Sachbereichs der Bauleitplanung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 2 Südlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet „SO – GEe – WA – Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz enthält im Vergleich zum zuletzt zur Beteiligung vorliegenden Entwurf vom 24.03.2021 einige Ergänzungen bzw. Änderungen in der Planzeichnung und in der Begründung. Die bereits mit der Stellungnahme vom 17.06.2021 zum Planentwurf gemachten Hinweise wurden zum überwiegenden Teil berücksichtigt.

2. Unter anderem wurde die Festsetzung zur Höhe angepasst. Der obere Bezugspunkt wurde konkretisiert. Zudem wird der untere Bezugspunkt festgesetzt. Der Entwurf zur 1. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes setzt allerdings zwei unterschiedliche untere Bezugspunkte fest. Nach den textlichen Festsetzungen wird einerseits auf die dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Zöllnitzer Straße) und andererseits auf die auf dem Baugrundstück angegebenen NHN-Höhen abgestellt. Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes bedarf daher einer Konkretisierung.

3. Des Weiteren besteht ein Widerspruch in Bezug auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet. In den textlichen Festsetzungen wird die Geschossigkeit auf VI Vollgeschosse festgesetzt. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist allerdings zu entnehmen, dass die Geschossigkeit im Sondergebiet von 1 bis max. 4 Vollgeschossen variieren darf. Der bestehende Widerspruch ist daher zu beseitigen.

4. Der Bebauungsplan enthält die gestalterischen Festsetzungen. Unter Anderem werden Festsetzungen zum Dachmaterial getroffen. Einerseits schließt der Bebauungsplan glänzende und/oder reflektierende Materialien aus, andererseits werden Solaranlagen zugelassen. Da von Solaranlagen ein vergleichbarer Effekt ausgeht, stellt sich die Frage, ob der Ausschluss von aufgelisteten Materialien aus gestalterischer Sicht gerechtfertigt ist. Die Festsetzung zum Dachmaterial ist daher zu überdenken.

5. In dem Festsetzungsinhalt zur Vermeidungsmaßnahme V1.3 wird auf die Gestaltungsmaßnahme G4 verwiesen. Der in Rede stehende Bebauungsplan setzt lediglich drei Gestaltungsmaßnahmen fest. Vermutlich wird damit die Gestaltungsmaßnahme G1 gemeint. Die textliche Festsetzung sowie die Begründung dazu ist daher anzupassen.

6. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für das Teilgebiet WA 2.3 keine Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt sind. Falls für dieses Teilgebiet genauso wie für die Teilgebiete W 2.0, 2.1 und 2.2 die Gestaltungsmaßnahme G1 gelten soll, ist dies in der Planzeichnung zu ergänzen.

7. Der überarbeitete Entwurf sieht in den Festsetzungen für das Sondergebiet eine geringfügige Reduzierung der Verkaufsfläche vor. Die Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes bedarf einer entsprechenden Anpassung nicht nur auf Seiten 5 und 6, sondern auch auf Seite 19.

8. Zudem ist zu beachten, dass es aufgrund der Änderung der BauNVO zur Flexibilisierung von § 17 BauNVO durch die Festlegung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswerte kam. Die Planzeichnung sowie die Begründung zu

dem in Rede stehenden Bebauungsplan bedürfen daher einer Korrektur bzw. Anpassung. Die Festsetzung im Punkt 2 und die Begründung auf Seite 20 sind entsprechend der Änderung des § 17 BauNVO anzupassen (statt „Obergrenzen“ - „Orientierungswerte für Obergrenzen“).

9. Die Rechtsgrundlage ist in der Planzeichnung sowie in der Begründung zum in Rede stehenden Bebauungsplan zu benennen.

10. Falls die 4. Änderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine Bestandskraft erlangt, ist der in Rede stehende Bebauungsplan dem Landratsamt Saale-Holzland-Kreis zur Genehmigung vorzulegen. Der Verfahrensvermerk Nr. 9 ist dann entsprechend anzupassen, das heißt das Wort „Anzeige“ ist zu streichen.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Seitens des ***Sachbereiches Bauordnung*** wird mitgeteilt, dass keine bauordnungsrechtliche Belange erkennbar sind.

Es wird auf das laufende Baugenehmigungsverfahren (AZ. BG2022/0140) verwiesen. Es sind keine Widersprüche zur Planung ersichtlich.

Untere Abfallbehörde

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

Aus abfallrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Da in der Begründung unter Punkt 1.8.1. angegeben wird, dass bei Baumaßnahmen anfallendes Bodenmaterial auf dem Grundstück zum Ausgleich bzw. zur Nivellierung genutzt werden und ansonsten ordnungsgemäß entsorgt werden soll, möchten wir betonen, dass ausgehobene Erdstoffe nur vom Geltungsbereich des Kreislaufwirtschaftsgesetzes erfasst sind, wenn sie nicht wieder am gleichen Ort eingebaut werden können.

Eine ortsveränderte Nutzung ist in diesem Zusammenhang als Abfallverwertung zu betrachten und muss nach § 7 Abs.3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Bei der Verwertung des Bodens unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht gelten in Bezug auf die Schadlosigkeit die Anforderungen der LAGA M20. Bei einer Verwertung in oder oberhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

Überschüssiges Material soll entsorgt werden. 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.

Untere Immissionsschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Immissionsschutzbehörde*** wird mitgeteilt, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 17.06.2021 in den textlichen Festsetzungen umgesetzt wurde. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** wird eine fachliche Stellungnahme nachgereicht.

Untere Wasserbehörde

Seitens der **Unteren Wasserbehörde** ergehen folgende Hinweise:

Ein Teilbereich des Plangebietes Nr. 2 befindet sich gemäß Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Roda im Saale-Holzland-Kreis von der Einmündung des Tautendorfer Baches bis zur Mündung in die Saale vom 01.06.2007 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 30/2007 S. 1489) im Überschwemmungsgebiet. Innerhalb dieses Bereiches gelten die Bestimmungen des § 78 ff Wasserhaushaltsgesetz. So ist eine neue Bebauung sowie die Erhöhung der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Die Anpflanzung von Gehölzen bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Dies gilt insbesondere für eine mögliche Bepflanzung der Flächen A1; A2 sowie A3.

Die abwassertechnische Erschließung ist über Anlagen des Zweckverband Jena-Wasser gesichert.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden. Bei Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bedarf die Versickerung auf Grund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III gemäß § 8 WHG i. V. m. §§ 1, 3 ThürVersVO der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde vom 06.09.2019 und 17.06.2021 wurden berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde

Seitens der **Unteren Bodenschutzbehörde** werden keine Einwände geltend gemacht.

Brand- und Katastrophenschutzamt

Seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wurden 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 die angegebenen Flächennutzungen ergeben sich folgende Löschwassermengen:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| - Wohngebiete WA 2.0 bis 2.3 GFZ 0,8 | 1600 l/min (96m ³ /h) |
| - Gewerbegebiet | 1600 l/min (96m ³ /h) |
| - Sondergebiet | 1600 l/min (96m ³ /h) |

1.2 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 14 220) |
| - Unterirdische Löschwasserbehälter | (DIN 14 230) |

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. Die Flächen für die Feuerwehr sind beurteilungsfähig darzustellen.

3. Weiterreichende Forderungen

Zu weiterreichenden Forderungen, die sich aus der Baubeschreibung etc. ergeben können, wird gesondert im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (Projektprüfung) Stellung genommen.

Seitens der **Unteren Straßenverkehrsbehörde** wurde keine Stellungnahme abgegeben.