

SAALE-HOLZLAND-KREIS

DER LANDRAT



Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Gemeinde Zöllnitz über die
Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaleetal"
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.saale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 113

vorab per Fax 036424 59150

Ihr Zeichen
web-helm-ko

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen/AZ
BLS2019/1053

Datum
06.09.2019

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Unterlagen

- Anschreiben vom 23.07.2019
- Entwurf der Planzeichnung (Vorentwurf) „1. Änderung des Bebauungsplanes Plangebiet Nr. 3 – Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz vom 21.05.2019, M1:2.500
- Begründung zur „1. Änderung der Bebauungspläne „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 2 und 3“ der Gemeinde Zöllnitz vom 21.05.2019
- Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan zur „1. Änderung der Bebauungspläne „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 2 und 3“ der Gemeinde Zöllnitz vom Juli 2019
- CD „1. Änderung der Bebauungspläne „Lerchenfeld West“ Plangebiet Nr. 2 und 3“ der Gemeinde Zöllnitz

bedanken wir uns.

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) 70-0
Telefax (036691) 70-166
E-Mail: poststelle@lrashk.thueringen.de


JenArea21
Die Technologieregion

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
- Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen
- Straßenverkehrsbehörde
- Brand- und Katastrophenschutzamt

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.

Aus Sicht des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis bestehen für die aufgeführten Konflikte Lösungsmöglichkeiten. Wir stehen selbstverständlich für ein konstruktives Gespräch 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. Die Gemeinde äußerte ihren Willen, die Änderungen der Bebauungspläne „Nr. 2 Lerchenfeld West“ und „Nr. 3 Lerchenfeld West“ in einem Bauleitverfahren durchzuführen. Trotz der Zusammenfassung in einem Plandokument von den oben genannten Bauleitplänen handelt es sich um zwei selbständige Änderungen und daher um zwei selbständige Bauleitverfahren, die im Parallelverfahren durchgeführt werden können. Jeder zur Beteiligung vorgelegte Bauleitplan setzt seinen eigenen Geltungsbereich fest. Zudem wird zwischen den Festsetzungen (zeichnerische und textliche) der für die Änderung vorgelegten Bebauungspläne differenziert. Die Bezeichnung von diesen Bauleitplänen ist auch nicht identisch. Zudem erlangte der Bebauungsplan Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz bereits in dem Stand der 1. Änderung seine Rechtskraft.

2. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Plangebiet Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz wird unter anderem bezweckt, dass das im zurzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet an die tatsächlich realisierte Nutzung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Zöllnitzer Straße, sowie das Erschließungssystem anzupassen ist. Aufgrund der Vergrößerung des südlich der Landstraße, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Logistikzentrum Zöllnitz“ der Gemeinde Zöllnitz (Entwurf vom Mai 2019) festgesetzten Gewerbegebiet wird der räumliche Geltungsbereich des noch gültigen Bebauungsplans „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz reduziert. Die Änderung des Bebauungsplans „Plangebiet Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz bezieht sich nicht nur auf die Verkleinerung des Geltungsbereiches und auf die Art der baulichen Nutzung des gültigen Bebauungsplans „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz, sondern dadurch werden teilweise Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. GRZ) geändert und bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 83 ThürBO getroffen.

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz ist aus unserer Sicht rechtlich geboten. Aufgrund der tatsächlich entstandenen Nutzung, sowie der Zuordnung der ursprünglich zum Mischgebiet gehörenden Teilfläche des neu festgesetzten Gewerbegebietes südlich der Landstraße, liegt ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung vor, so dass die Erhaltung des Mischgebietscharakters nicht mehr möglich ist. Aufgrund dieses Umstandes ist von der sog. Funktionslosigkeit in Bezug auf die Festsetzung des Mischgebietes als Art der baulichen Nutzung auszugehen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist daher grundsätzlich für die städtebauliche Ordnung erforderlich. Ob die Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich – hier Allgemeines Wohngebiet – aus städtebaulicher Sicht korrekt ausgewählt wurde, ist hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bedenklich. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 4 verwiesen.

Aus Anlass des sich zum jetzigen Zeitpunkt im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes (4. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Gemeinde Zöllnitz ergab sich Bedarf, den gültigen Bebauungsplan „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz zu ändern bzw. an die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes anzupassen. Aus unserer Sicht ist daher die bezweckte Änderung im Hinblick auf den sog.

Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (hier Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) rechtlich geboten.

3. Wir weisen darauf hin, dass sich es bei der in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplans „Plangebiet Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz um die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz handelt. Seit 31.10.2016 ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz rechtskräftig. Durch diese Änderung wurde die Unzulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen als Hauptnutzung festgesetzt. Zudem wurde die Unzulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone südlich der Landstraße 1077 innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche festgesetzt. Die korrekte Bezeichnung der Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes ist daher entsprechend anzupassen.

4. Der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird in zwei Teilgebiete WA 1.0 und WA 1.1 gegliedert. Zwischen beiden Teilgebieten fehlt es an der zeichnerisch dargestellten Abgrenzung. Diese Teilgebiete können bzw. müssen durch eine sog. Knötellinie voneinander abgegrenzt werden können.

5. Der in Rede stehende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die festgesetzte GRZ stellt nach der Bestimmung des § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für das festgesetzte Baugebiet dar. Dabei ist die Überschreitung von der durch das Gesetz bestimmten Obergrenze lediglich aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO). Die Gründe für die Überschreitung von der für das Allgemeine Wohngebiet geltenden Obergrenzen werden weder vorgetragen noch sind diese ersichtlich. Eine Festsetzung diesbezüglich fand ebenfalls nicht statt.

Der zu beplanende bzw. im Änderungsverfahren betroffene Bereich ist zum Teil bereits bebaut. Zum Zeitpunkt dieser Bebauung galten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz, welcher die GRZ von 0,6 (MI) festsetzt. Der Bebauungsplan ist nach wie vor rechtskräftig und stellt den Rahmen für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich dar. Wie auf Seite 35 der Begründung zur Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplans erläutert ist, gilt für die vorhandenen Wohngebäude die GRZ von 0,6. Ein Teil des Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplanes steht daher im Widerspruch zu künftigen Festsetzungen. Trotz dessen bleibt noch ausreichende Fläche, auf welcher die Realisierung von künftigen Bauvorhaben mit der GRZ 0,4 möglich ist, damit das Allgemeine Wohngebiet als festgesetztes Baugebiet im Hinblick auf die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zunächst gewahrt werden kann. Diese Situation kann aufgrund der Zulassung von weiteren Vorhaben mit einer GRZ von 0,6 während des laufenden Bauleitverfahrens für das Planungsziel – hier Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes – negative Auswirkung haben.

Da die Änderung des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes verfahrensrechtlich noch nicht fortgeschritten ist und die gesetzlichen Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 33 BauGB noch nicht vorliegen, sind künftige Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „Plangebiet Nr. 3 Lerchenfeld West“ der Gemeinde Zöllnitz noch nicht verbindlich.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der unteren Bauaufsichtsbehörde zur bauplanungsrechtlichen, sowie zur bauordnungsrechtlichen Beurteilung noch weiteren Bauvorhaben vor, deren Zulassung im festgesetzten (künftigen) Allgemeinen Wohngebiet beantragt wurde. Diese beantragten Bauvorhaben stehen im Widerspruch zu künftigen Festsetzungen des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes. Auf diese Stelle wird auf die Stellungnahme des Sachbereiches Bauordnung verwiesen. Die Gemeinde erteilte bereits ihr gemeindliches Einvernehmen zur beantragten Bauvorhaben.

Die Zulassung und die Realisierung von den zurzeit im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Bauvorhaben wird zu Umständen führen, dass die überwiegende Fläche des künftigen, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiets mit baulichen Anlagen bebaut werden, welche die Obergrenze der GRZ 0,4 überschreiten, was zu städtebaulichen Missständen führen wird. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ 0,4 wird dann aus unserer Sicht keine Verbindlichkeit aufgrund der sog. Funktionslosigkeit entfalten.

Der Gemeinde stehen die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente (Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB, Veränderungssperre nach § 14 BauGB) zur Verfügung, um ihre Planungsziele zu sichern.

Falls die Gemeinde die zurzeit im Baugenehmigungsverfahren befindlichen Bauvorhaben zulassen will, was aus dem erteilten gemeindlichen Einvernehmen hervorgeht, ist über die rechtlich korrekte Wahl des Baugebiets nachzudenken. Aufgrund der im Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich dargestellten Wohnbaufläche können nur die für die Wohnbaufläche typischen und gesetzlich vorgesehenen Wohngebietstypen in Betracht kommen. Bei der Wahl bzw. bei der Festsetzung des Baugebietes sind die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für den gewählten (festgesetzten) Baugebietstyp entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 17 Abs. 1 BauNVO zu beachten (vgl. § 17 BauNVO). Legt man die GRZ 0,6 zugrunde, welche die bereits realisierten Bauvorhaben und die bevorstehenden Bauvorhaben (siehe Ausführungen oben) ausweisen, könnte lediglich ein Besonderes Wohngebiet unter Beachtung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Betracht kommen. Die Festsetzungsvoraussetzungen in Bezug auf Art der baulichen Nutzung liegen für das Besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO nicht vor, da die Ausweisung des Besonderen Wohngebietes für überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und anderer Nutzung eine besondere Eigenart ausweisen, zulässig ist (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger in BauGB Kommentar § 4a BauNVO Rn. 12). Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine überwiegende Bebauung des in Rede stehenden Gebietes noch nicht gegeben.

6. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet die Baugrenze lediglich nördlich und südlich entlang des räumlichen Geltungsbereiches sowie im Bereich der inneren Erschließungsstraße fest. Für den südlichen Bereich, zwischen der als G6 festgesetzten Fläche und der inneren Erschließungsstraße, fehlt es an eine solche Festsetzung. Wir empfehlen zu überprüfen, ob dies mit städtebaulichen Zielen im Anklang steht. An dieser Stelle wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die Gestaltungsmaßnahme G4, welche die Begrünung mit einer Rasensaat auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen festlegt, lediglich kleinen Fläche betrifft, was für die Begrünung von den Grundstücken im als Allgemeine Wohngebiet festgesetzten Baugebiet nicht ausreichend erscheint.

7. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die für das Gewerbegebiet festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen G2 und G3 tatsächlich nicht realisierbar bzw. nicht umsetzbar sind. Der als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich ist bebaut. Die beiden in diesem Bereich genehmigten Bauvorhaben wurden bereits vollständig realisiert. Die Dachneigung dieser Bauvorhaben überschreitet die Dachneigung von 8 Grad, so dass die Gestaltungsmaßnahme G3 zur Dachbegrünung keinen gestalterischen Charakter zukommt. Es ist zudem anzumerken, dass diese Bauvorhaben Bestandschutz hinsichtlich des genehmigten Zustandes genießen und die festgesetzten künftigen Gestaltungsmaßnahmen nicht auferlegt werden können.

Die festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen sind daher zu überdenken.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Seitens des Sachbereiches Bauordnung werden folgende Hinweise gegeben:

In dem Bereich der ersten Änderung (Flurstück 139/15, 139/13 und 140/6) wurden mit Bescheid vom 12.06.2018 3 Wohn- und Geschäftshäuser genehmigt. Das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe beträgt 43 / 57.

Grundstücksgröße 4033 m ²	GRZ zulässig von 0,6	vorhanden 0,58
	GFZ zulässig von 1,2	vorhanden 0,88

Des Weiteren sind am süd-östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitere Bauvorhaben kurz vor der Genehmigungsreife.

Wohn- und Geschäftshäuser Zöllnitz III auf den Flurstücken 135/2, 136/11 und Teilstück auf 151

Grundstücksgröße Machts GmbH + S-Immobilien 14313 m ²	
GRZ zulässig von 0,8 incl. Überhöhung durch Nebenanlagen	vorhanden 0,79

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes können keine derartigen Gebäudevolumen erneut zugelassen werden, da auch so gut wie keine Fläche mehr zur Verfügung steht. Somit kann es zu einer Dominanz durch das bereits genehmigte sowie das geplante Vorhaben in diesem Bereich kommen. Andere bauliche Anlagen treten in den Hintergrund.

Untere Denkmalschutzbehörde

Seitens der *Unteren Denkmalschutzbehörde* werden folgende Hinweise erteilt:

Die geplante Baumaßnahme ist mit Erdarbeiten in einem archäologischen Relevanzgebiet verbunden. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldtstr.11 in 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Grabung und über den Abschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird. Es sind die gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Bodenfunden gemäß §16 Abs. 1-4 und § 13. Abs. 3 ThürDschG einzuhalten.

Untere Abfallbehörde

Seitens der Unteren Abfallbehörde werden zu der Planung keine Hinweise gegeben.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Die Umwidmung des vorherigen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet widerspricht dem Planungswillen der Gemeinde, welche im Juli d. J. die Trägerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum Zöllnitz“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 Teilfläche GE-West (AZ: BLS2019/0742) abforderte. Die hierin dargestellte Gewerbegebietsfläche steht in einer Gemengelage zum aktuell dargestellten Planungswillen der Gemeinde (Umwidmung MI in WA).

Wenn gewerblich/industriell genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, spricht man von einer Gemengelage entsprechend Punkt 6.7 der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm).

Der Gemeinde wurde in unserer Stellungnahme vom 15.07.2019 zum BLS2019/0742 mitgeteilt, dass die Untere Immissionsschutzbehörde dem Vorhaben nicht zustimmt. Um der Gemengelage auszuweichen, ist der vorhabenbezogene B-Plan als ein eingeschränktes Gewerbe mit den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes festzusetzen. Wie sich die Gemeinde hierzu positioniert ist uns nicht bekannt.

Vorausgesetzt die Fläche des BLS2019/0742 wird als eingeschränktes Gewerbe festgesetzt, kann die Untere Immissionsschutzbehörde der aktuell beantragten Änderung des Plangebiet Nr. 3 Lerchenfeld West zustimmen. Die nach aktueller Aktenlage geplante Gemengelage erhält nicht die Zustimmung der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Untere Naturschutzbehörde

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

Untere Wasserbehörde

Seitens der *Unteren Wasserbehörde* werden folgende Hinweise gegeben:

Das Plangebietes Nr.3 befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Roda. Die abwassertechnische Erschließung ist über den Zweckverband Jena-Wasser zu sichern. Die Versiegelung von Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten.

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.

Auf Grund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III ist zur Sicherung der Grundwasserneubildung der Versickerung der Vorrang gegenüber der Ableitung zu geben. Bei gegebener Versickerungsfähigkeit des Bodens ist diese umzusetzen.

Bei Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bedarf die Versickerung auf Grund der Lage in einem Wasserschutzgebiet Zone III der Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz durch die Untere Wasserbehörde.

Untere Bodenschutzbehörde

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

1. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde 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 Mierte ist zu profilieren und zu glätten. Bei einer Lagerdauer über 6 Monate ist die Mierte mit tief-wurzelnden, 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 bzw. zur Abdeckung der Böschung 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 zu berücksichtigen:

6.1 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. So ist der Einbau von Oberboden in der Unterbodenschicht nur für Bodenmaterial mit einem Humusgehalt = 1% möglich.

6.2 Die anzuliefernden Böden müssen die bodenartenspezifischen Anforderungen der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Nach § 12 Abs. 4 BBodSchV sollen bei landwirtschaftlicher Folgenutzung im Hinblick auf künftige Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschreiten. Bei Schadstoffparametern, für die die BBodSchV keine Vorsorgewerte enthält, sind ergänzend die LAGA Z0-Werte einzuhalten.

6.3 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.

6.4 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.

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

7. Im Plangebiet sind keine altlastenrelevanten Flächen 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 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 Wohngebiete WA 1.0 und WA 1.1 mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1600l/min).

1.2 Das Löschwasser ist für eine Löschezit 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, kann gesondert im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens (Projektprüfung) Stellung genommen werden.

Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen

Es werden keine Belange von Kreisstraßen berührt.

Seitens der *Unteren Straßenverkehrsbehörde* wird unter Beachtung nachstehender Hinweise der geplanten Baumaßnahme zugestimmt:

- Für die o.g. Baumaßnahme sind die entsprechenden Sondernutzungserlaubnisse wie folgt einzuholen:
 - Ort: VG „Südliches Saaletal“; Gemeinde Zöllnitz
 - Landesstraßen/Bundesstraßen : Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr
- Zur Sicherung des Anliegerverkehrs, Rettungsdienste und Ver- bzw. Entsorgungsleistungen ist nach Möglichkeit abschnittsweise und tagfertig zu bauen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Sicherung auf anderem Wege abzusichern.
- Die Erreichbarkeit der Anliegergrundstücke des ist zwingend zu gewährleisten oder Sollte die Baumaßnahme unter einer Gesamtsperre des Verkehrs geplant werden, ist zu berücksichtigen, dass der ÖPNV als auch der Schülerverkehr zu sichern ist. Dies ist zeitnah vor Baubeginn mit den Verkehrsunternehmen und der Straßenverkehrsbehörde in Einklang zu bringen.
- Nach § 45 Abs. 6 StVO ist für notwendige Bauarbeiten mit Auswirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum durch das bauausführende Unternehmen bei der Straßenverkehrsbehörde **mindestens zwei Wochen vor Baubeginn** ein Antrag auf Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung zur Absicherung der Baustelle zu stellen.

- Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, was die vorherige Beurteilung mit einbezieht.
- Sollten Veränderungen bei der bestehenden Beschilderung notwendig sein, ist dies mit der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeiinspektion Saale-Holzland-Kreis abzustimmen.