

Stadtverwaltung Ronneburg
2571
14. Dez. 2021
- Bauamt -

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadtverwaltung Ronneburg
Bauamt
Markt 1 - 2
07589 Ronneburg

Eingangspost		Stadt Ronneburg			
- 9. Dez. 2021					
weitergeleitet					
HV	FV	BV	StA	EMA	BH

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1244
Telefax +49 361 57 332-1602

konstanze.arndt@tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
65/Le

Ihre Nachricht vom:
01.11.2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
340.2-4621-7365/2021-
16076061-BPL-WA-Nr. 13

Weimar
07.12.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 01.11.2021 (Posteingang: am 03.11.2021) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“ der Stadt Ronneburg (Planungsstand: 11.05.2021)

3 Anlagen

Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen. Darüber hinaus übersenden wir Ihnen als Anlage Nr. 3 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat - an die E-Mail-Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form (möglichst als PDF-Datei) an die E-Mail-Adresse claudia.kritz@tlvwa.thueringen.de erbeten.

Im Auftrag

Olaf Hosse
Referatsleiter
Raumordnung, Bauleitplanung

Thüringer Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Die aktuelle Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung findet im Rahmen eines Ergänzungsverfahrens im Sinne von § 214 Abs. 4 BauGB statt, mit dem die bei einer Normenkontrolle festgestellten formellen und materiellen Mängel geheilt werden sollen. Dabei geht es u.a. um die Umstellung von einem beschleunigten Verfahren auf ein Regelverfahren sowie um die Behebung der festgestellten Abwägungsmängel zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen. Neben dem überarbeiteten Entwurf und der überarbeiteten Begründung wurde ein Umweltbericht, ein Grünordnungsplan mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie ein Gutachten zum Schall-Immissionsschutz zur Beurteilung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die überarbeiteten textlichen Festsetzungen weisen folgende Mängel auf:

1. Die (in blauer Schrift gekennzeichnete) textliche Festsetzung 1.1, letzter Satz, wonach in bestimmten Teilen des Wohngebietes WA 3.2 und WA 4.2 ein Ausbau des Dachgeschosses, die keine Vollgeschosse sind, zu Wohnzwecken und zur Ausübung freier Berufe unzulässig sind, kann so nicht getroffen werden, da keine Ermächtigungsgrundlage für die Regelung besteht. Die als Art der baulichen Nutzung getroffene Festsetzung ist insbesondere nicht durch die Rechtsgrundlage § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wonach zwar festgesetzt werden darf, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Da ein Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient, handelt es sich bei dem Ausschluss jedoch nicht um einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen im Sinne der o.g. Vorschrift. Es fragt sich insbesondere, welche Nutzungen im (nicht als Vollgeschoss ausgebauten) Dachgeschoss realistisch verbleiben.

Hintergrund der Festsetzung ist nach Aussage der Begründung, S. 13. 22, dass die nach Pkt. 6.7 der TA Lärm zu bildenden Zwischenwerte in ausgebauten Dachgeschossen, die sich über dem letzten zulässigen Vollgeschosse befinden, in den Gebieten WA 3.2 und WA 4.2 nicht einhalten lassen. Um dies zu erreichen, empfehlen wir, Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung zu treffen, die die Realisierung eines Dachausbaus über dem letzten zulässigen Vollgeschoss ausschließen. Grundlage der festgesetzten Gebäudehöhe sollten die gutachterlichen Ermittlungen der Schallschutzprognose sein. Bei der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind die unteren und oberen Bezugspunkte nach § 18 Abs. 1 BauGB aus Gründen der geforderten Rechtseindeutigkeit ergänzend zu bestimmen.

Der obere Bezugspunkt sollte als Oberkante des Firstes (bei geneigten Dächern) bzw. der Attika (bei Flachdächern) definiert werden. Der untere Bezugspunkt kann sich hier auf die bereits vorhandenen Straßen beziehen. Folgende Formulierung wird empfohlen: „Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der der Gebäudemitte nächstliegenden festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die als Erschließungsstraße für das Gebäude maßgeblich ist (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“

2. In der (die festgesetzten öffentlichen Grünflächen betreffenden) textlichen Festsetzung Pkt. 3.2 ist der 2. Satz („Der Eigentümer der Grundstücke hat die Grünfläche zu dulden, zu entwickeln und zu pflegen“) zu streichen.

In §§ 40 ff. BauGB sind die Entschädigungs- und Übernahmeansprüche geregelt, die Eigentümer geltend machen können, wenn ihre privaten Grundstücke als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurden.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass Abwägungsmängel bestehen, wenn öffentliche Grünflächen entgegen der privaten Belange festgesetzt werden sollen, ohne dass die Festsetzung von städtebaulichen Erfordernissen gerechtfertigt ist. Zu prüfen wäre, ob die städtebaulichen Ziele durch mildere Mittel, z.B. durch die Festsetzung von privaten Grünflächen erreicht werden können.

3. Die in der textlichen Festsetzung Pkt. 4, Satz 2 und 3 aufgeführten Regelungen zur Umsetzungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen entbehren einer Ermächtigungsgrundlage. Der Vollzug des Ausgleichs muss vor dem Satzungsbeschluss gesichert sein (s. hierzu Hinweis, Pkt. 1 unten). Die in der textlichen Festsetzung Pkt. 4, Satz 1 enthaltene Aussagen kann zudem als Festsetzung gestrichen werden, da sie keine konstitutiven Regelungen enthält. Entsprechende deklaratorische Aussagen können unter der Überschrift „Hinweise“ aufgeführt werden.
4. In den textlichen Festsetzungen 3 kann nicht auf eine Pflanzliste verwiesen werden, die in den Hinweisen, Pkt. 7 abgedruckt wird. Die Pflanzliste ist den Festsetzungen zuzuordnen.

Folgende weitere Hinweise werden im Übrigen gegeben:

1. Die in dem Grünordnungsplan, S. 2 und S. 3 enthaltene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann nachvollzogen werden. Der ermittelte Ausgleichsbedarf soll hier im sonstigen Geltungsbereich auf den öffentlichen und privaten Grünflächen untergebracht werden. Das Berücksichtigungsgebot nach § 1a Abs. 3 BauGB verlangt, dass bis zum Satzungsbeschluss von einem gesicherten Vollzug der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden muss. Hierzu enthalten die Unterlagen keine Angabe. Zu prüfen ist, wie die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen, hier also der privaten und öffentlichen Grünflächen gesichert werden soll. Dies gilt zumindest, soweit die Ausgleichsflächen nicht der Stadt Ronneburg gehören. Weiterhin ist zu prüfen, wie die Refinanzierung durch die Eingriffsverursacher (der Eigentümer der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet) organisiert werden soll.

Da die Stadt Ronneburg u.W. keine Kostenerstattungsbeitragssatzung nach § 135 c BauGB erlassen hat, kommt eine Refinanzierung nach § 135 a BauGB nicht in Betracht. (Eine Kostenerstattung nach § 135 a BauGB kommt ohnehin nur für nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen in Betracht; hier wurden keine entsprechenden Zuordnungsfestsetzungen getroffen.)

Da das Baugebiet nach Aufstellung des (durch die Normenkontrolle angegriffenen) Bebauungsplans bereits weitgehend realisiert ist, liegt u.E. keine praktikable Möglichkeit vor, die Refinanzierung durch die Eingriffsverursacher zu organisieren. Soweit der Ausgleich insofern von der Stadt Ronneburg finanziert werden soll und die Ausgleichsflächen privaten Grundstückseigentümern gehören, wäre vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit diesen Eigentümern nach § 11 BauGB abzuschließen, in dem die Realisierung, die Pflege und der Erhalt der Maßnahmen geregelt wird.

2. Die Aussagen, S. 13, 22 in der überarbeiteten Begründung, insbesondere zur Gemengelage und Lärmkonfliktbewältigung sind u.E. vom Grundsatz her nachvollziehbar.
3. Der erstellte Umweltbericht entspricht u.E. den nach § 2 Abs. 4 BauGB, § 2a BauGB und Anlage 1 BauGB geltenden Anforderungen.

In der Auslegungsbekanntmachung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darzulegen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dazu gehören auch das Schall-Immissionsschutzgutachten vom 17.02.2021 und die im Umweltbericht behandelten Themen. Auf die Rechtsprechung des BVerwG wird in diesem Zusammenhang verwiesen (BVerwG Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12, BVerwG Urteil vom 06.06.2019 – 4 CN 7/18 BVerwG und Urteil vom 20.01.2021 – 4 CN 7.19).

LANDRATSAMT GREIZ

Abteilung III

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz

Stadtverwaltung Ronneburg
2618
10. Feb. 2022
- Bauamt -



Landratsamt Greiz
Dr.-Rathenau-Platz 11
07973 Greiz

Eingang und Posteinwurf
über Weberstraße 1

Stadtverwaltung Ronneburg
Bauamt
Markt 1-2
07989 Ronneburg



Postanschrift:
PF 1352
07962 Greiz

Tel.: (03661) 876 - 0
Fax: (03661) 876 - 222
Mail: info@landkreis-greiz.de

Internet:
<http://www.landkreis-greiz.de>

Auskunft erteilt Frau Gaedtke	Sitz Haus II, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) A III/63.1 gae	Telefon 03661-876 404 Fax 03661-876 77404 Mail bauordnungsamt@landkreis-greiz.de	Datum 01.02.2022

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Ronneburg für das Gebiet „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“, Fassung vom 11.5.2011, Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 1.11.2021 baten Sie uns um Stellungnahme zum oben genannten Satzungsentwurf. Innerhalb des Landratsamtes Greiz wurden nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Umwelt / Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissions-schutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde
- Kreisbauamt/ Untere Denkmalschutzbehörde, Tiefbau (Träger der Kreisstraßen)
- Untere Bauaufsichtsbehörde / Kreisentwicklung, Bauaufsicht, vorbeugender Brandschutz

Die Äußerungen der Fachbereiche entnehmen Sie bitte den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen. Die Stellungnahme der Untere Bauaufsichtsbehörde konnte im Zeitraum nicht erstellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Zschiegner

Stellv. Abteilungsleiterin

Anlagen

Allgemeine Sprechzeiten
Di 09.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr
Do 09.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00 Uhr

Über diese Zeiten hinaus haben die einzelnen Ämter weitere Sprechzeiten.
Sie können telefonisch erfragt werden.

**VOGT
LAND**

Bündelungsstelle
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung
- im Hause -

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Ronneburg für das „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“, Fassung vom 11. Mai 2021
Kennung: 07820**

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Bearbeiter: Frau Richter
Telefon: 03661 – 876 613

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“ der gerichtlichen Normenkontrolle unterlag, liegt dieser nun mit der Bezeichnung „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“ zur Stellungnahme vor. Im Normenkontrollverfahren erging u.a. der Hinweis, dass die Abwägung zu Lärmimmissionsbelastungen und daraus ableitenden Maßnahmen fehlerhaft sein dürfte, da die gutachterliche Ermittlung der vorhandenen Lärmbelastung fehlte.

Der vorliegende B-Plan-Entwurf enthält neben der Begründung und dem Umweltbericht einen Untersuchungsbericht zum Schall-Immissionsschutz (SIP) vom 17.02.2021 der BIWA – Ingenieurbüro Arnulf Bühner, Gera-Aga.

Als Art der Nutzung soll im Plangebiet entsprechend dem vorhandenen historisch gewachsenen Wohnnutzungsbestand und dem überwiegenden Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Auf das Plangebiet wirken die Emissionen des im Osten angrenzenden ebenfalls historisch gewachsenen Gewerbe- und Industriestandortes ein.

Gutachterlich wurden in der SIP die Schallemissionen der gewerblichen Anlagen im Einflussbereich des Plangebietes und die durch den Gewerbelärm verursachten Beurteilungspegel an den Baugrenzen in Höhe des 2. Obergeschosses für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt. Es ergeben sich während des Tagzeitraums Beurteilungspegel bis zu 48 dB(A) und im Nachtzeitraum bis maximal 46 dB(A) an den Immissionsorten in der Grenzstraße. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag werden im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Dagegen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht entlang der Grenzstraße sowie in Teilen des Baugebietes WA 02, WA 03 und WA 04 nicht eingehalten. Als textliche Festsetzung in Pkt. 1.1 wurde in den B-Plan aufgenommen, dass in WA 3.2 und WA 4.2 ein Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken und zur Ausübung freier Berufe unzulässig ist. Dem kann gefolgt werden.

Im Punkt 6.6. der Begründung zum B-Plan werden auch Aussagen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für die Höhe Erdgeschoss und 1. Obergeschoss getroffen. Diese Angaben sind jedoch nicht nachvollziehbar und prüffähig, denn in der SIP wurden keine Lärmimmissionsbelastungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Wohnbebauungen im Plangebiet ermittelt.

Der Untersuchungsbericht zum Schall-Immissionsschutz ist dahingehend zu überarbeiten und um die durch den Gewerbelärm verursachten Beurteilungspegel an den Baugrenzen in Höhe der

Erdgeschosse und 1. Obergeschosse für den Tag- und Nachtzeitraum zu ergänzen. Weiterhin sollte in der SIP eine fachliche Bewertung der Schallemissionen im Einflussbereich des Plangebietes erfolgen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Konfliktlösung und ggf. erforderlichen textlichen Festsetzungen enthalten, falls die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Die Empfehlung unter Pkt. 6 der Hinweise im B-Plan, dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende, ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, ist als textliche Festsetzung aufzunehmen, da es sich vermutlich um eine aktive Lärmschutzmaßnahme handelt. Dort werden die in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nacht-Orientierungswerte von 40 dB(A) eingehalten oder sogar unterschritten.

Redaktioneller Hinweis:

In der Begründung zum B-Plan-Entwurf ist nahezu durchgängig vom B-Plan „Forststraße“ die Rede. Hier sollte konsequent die neue Bezeichnung „Wohngebiet zwischen der Forst-, Mittel- und Weidaer Strasse“ verwendet werden.

Dem Baufeld mit den Flurstücken der Gabelsberger Straße 2 – 6 sollte auch eine Bezeichnung zugewiesen werden.

Bodenschutz, Altlasten

Bearbeiter: Frau Nahr
Telefon: 03661/876 630

Im Bereich des überplanten Gebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Bereiche der ehemaligen Haldenaufstandsfläche „Schutzdamm“ wurde durch die WISMUT GmbH saniert und freigegeben. Die geschätzte zusätzliche Versiegelung soll etwa 6040m² betragen. Die Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl 0,4 geplant. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut, nur im Quartierinneren und im südwestlichen Randbereich sind einzelne Parzellen noch unbebaut. Insofern dient die Planung überwiegend der städtebaulichen Abrundung des Ortsteiles mit Sicherung und Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung und nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung. Die Belange des Bodenschutzes können sich daher nur noch auf die bislang nicht bebauten Parzellen beziehen.

Im Planteil B – textliche Festsetzungen – ist zur Sicherung der Belange Boden- Schutz vor Versiegelung und Erhaltung Grundwasserneubildung folgende Formulierung zu ergänzen:
„Die Bereiche von Zufahrten oder Stellflächen sind entsprechend §9 Abs.1 Nr.20 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten“.

Begründung: die textlichen Festsetzungen zur Vorgabe wasserdurchlässiger Bauweisen in den zu befestigenden Flächen (Zufahrten, Stellflächen etc.) sollen die umfangreichen Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG bei Bauvorhaben minimieren, ohne die Schaffung von Wohnbaufläche zu verhindern. Durch Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) können Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Speicherfunktion) sowie die Grundwasserneubildung eingeschränkt erhalten bleiben. Grundsätzlich sollten auch die teilversiegelten Flächen größtmäßig minimiert werden.

Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Kolbe
Telefon: 03661/876 623

Dem Vernehmen nach handelt es sich hier um ein ergänzendes Bereinigungsverfahren nach § 214 (4) BauGB.

Dem kommt aus Sicht der Ronneburger Generalentwässerungsplanung (GEP), welche hier heranzuziehen ist, sowie der örtlichen Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung (ZWAME Gera) keine tatsächliche Bedeutung zu.

Seitens der UWB ergehen daher folgende Hinweise:

- H1: Das Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße ist gemäß GEP Ronneburg dem EZG „Friedrichshaide“ zugeordnet. Die Grenzen dieses EZG sind wesentlich begrenzt durch seine oberirdischen Wasserscheiden, welche bis aus weiteres erhalten bleiben dürften.
- H2: Das EZG „Friedrichshaide“ ist durch den ZWAME Gera abwasserseitig vollständig erschlossen sowie weiterhin erschließbar.
- H3: Für jedwede Änderungen, welche ggf. am Status quo bzw. am PLAN- Zustand der GEP Ronneburg vorgenommen werden, ist die schriftliche Stellungnahme des ZWAME Gera einzuholen. Der ZWAME Gera wiederum kann sich nur über eine Fortschreibung bzw. partielle Fortschreibung seiner GEP bzgl. etwaiger Änderungen äußern.
- H4: Sofern H3 greift, erwartet die UWB eine unaufgeforderte Übergabe der Stellungnahme des ZWAME sowie der (partiell) fortgeschriebenen GEP.

Naturschutz

Bearbeiter: Frau Zigan
Telefon: 03661/876 624

Zur Stellungnahme des o. g. Bebauungsplans hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) den Naturschutzbeirat beteiligt. Die Kernaussagen dieser Stellungnahme wurden berücksichtigt und in die Stellungnahme der UNB eingearbeitet. Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich folgende Anmerkungen:

Bebauungsplan

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (s. Kap. 2.2) sollen überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Die gewählte Formulierung „überwiegend“ ist nicht eindeutig. Für die Festsetzung der Pflanzung wird eine definierte Anzahl an Gehölzen empfohlen, z. Bsp. 80 % der zu pflanzenden Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein.

Unter Kap. 3.1 des Planteil B wird festgesetzt, dass auf den öffentlichen Grünflächen straßenbegleitend artenreiche Krautsäume mit einzelnen Sträuchern und Bäumen herzustellen sind. Auf der Gesamtfläche soll der Gehölzanteil maximal 25 % betragen. Bei einer Vorort-Besichtigung wurde festgestellt, dass der Gehölzanteil aufgrund von Sukzession deutlich höher als 25 % ist. Auf der Fläche befinden sich größere Einzelbäume. Es fehlen Angaben, was mit den in der geplanten Wiesenfläche vorhandenen Gehölzen (s. Bestandsplan) erfolgen soll. Diese werden sowohl im Umweltbericht als auch in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Eine Baumbestandsliste ist für das gesamte Plangebiet zu ergänzen.

In der Begründung (S.17) des B-Plans steht, dass die öffentlichen Grünflächen im südwestlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft zwischen Bebauungsgrenze und Forststraße der Sukzession überlassen und nicht wie in Kap. 3.2 des Planteil B beschrieben, offen gehalten werden sollen. Die Festsetzung im Bebauungsplan beinhaltet eine einschürige Mahd ab Mitte Juli oder eine extensive Beweidung. In der Bestandserfassung Biotope und Flora (Anlage 3, Umweltbericht) wurde festgestellt, dass es sich auf den im Plangebiet befindlichen Flächen um Offenlandbiotope handelt, welche aus Ruderalfluren verschiedener Ausprägung bestehen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstruktur kommen besonders und streng geschützte Tierarten wie Zauneidechse und Blauflügelige Ödlandschrecke vor (Erfassung der Fauna durch R. Bellstedt auf den Brachflächen des Plangebiets, 2019). Diese sind auf eine Offenhaltung der Flächen angewiesen (s. Punkt Artenschutz). Durch Sukzession würden die Lebensräume langfristig verschwinden. Die geplanten Lesesteinhaufen und Holzstapel ebenso wie die geschotterten Gräben sind dauerhaft von Vegetation freizuhalten. Dies muss in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden. Die Lesesteinhaufen sollten mit Totholz angelegt werden. Ideal sind Wurzelteller oder andere langsame bzw. schwer verrottbare Stämme. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist deshalb der Festsetzung „einschürige Mahd oder extensive Beweidung“ gegenüber Sukzession (s. Begründung) Vorrang zu geben.

Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung bezüglich Lesesteinhaufen, Holzstapel und Offenhaltung auch für die private Grünfläche (Kap. 3.3, Planteil B) aufgenommen werden kann. Das Vorkommen von Zauneidechse und Blauflügeliger Ödlandschrecke sowie Echtes Tausendgüldenkraut wurde insbesondere im Grenzbereich öffentliche Grünfläche – private Grünfläche festgestellt.

Im Bebauungsplan können keine artenschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Anmerkungen zur Bauzeitenregelung usw. müssen unter „Hinweise“ erfolgen. Der Angabe, dass beim Auftreten besonders und streng geschützter Arten sofort die zuständige Behörde zu informieren ist, reicht nicht aus. Aufgrund der Bestandserfassung Biotop und Flora sowie Erfassung der Fauna ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten bereits bekannt. Die Regelung zum Umgang mit den Tieren muss im Vorfeld geklärt werden. Um Festsetzungen zur Baufeldfreimachung eindeutig determinieren zu können, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung im kompletten Plangebiet des Bebauungsplans für Avifauna und Reptilien notwendig (s. Punkt Artenschutz).

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingezeichnete Fläche auf den Flurstücken 93/2 und 93/7, Flur 1, Gemarkung Friedrichshaide kann nicht als Grünfläche dargestellt werden, da hier das Anlegen von zwei maximal 3,5 m breiten Zufahrten/ Leitungstrassen zugelassen werden soll. Es ist zu prüfen, ob einer Erreichbarkeit der Flurstücke 56 und 57, Flur 1, Gemarkung Friedrichshaide anders möglich ist (s. Punkt Alternativprüfung).

Begründung

Landschaftsplan

Im Umweltbericht fehlen Aussagen zur Einordnung des B-Planes entsprechend dem Landschaftsplan.

Der Landschaftsplan Ronneburg/ Wismut ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans für die Umweltprüfung heranzuziehen. Als Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege sind im Plangebiet der Erhalt und die Verbesserung von Siedlungsflächen sowie die Folgenutzung als Parklandflächen und der Erhalt und die Entwicklung als Schwerpunktraum für die Naherholung angegeben. Der B-Plan mit seiner festgesetzten Wohngebietsfläche sowie den Grünflächen entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.

Hinweis

In dem Textteil wurde öfters der Titel des nicht mehr gültigen Bebauungsplans verwendet.

Umweltbericht

Bergrecht

In Kap. 1.2 des Umweltberichtes (S. 9) wird aufgeführt, dass sich im Geltungsbereich des B-Planes Anlagen und Betriebselemente des früheren Uranbergbaus und der jetzigen Wismut GmbH befinden.

Hinsichtlich der Angaben zum Bergrecht ergeben sich die nachfolgenden Fragen:

- 1.) Nach Angaben der Begründung verbleiben die Bereiche der vorhandenen Leitungstrassen der Wismut GmbH weiterhin unter Bergaufsicht. Da ein Ende nicht absehbar ist, sollten entsprechende Leitungsrechte, wie dies auch als Planungsziel auf S. 5 des Umweltberichtes angegeben wird, festgesetzt werden. Auf Grund der Leitungen ist die Fläche nicht uneingeschränkt nutzbar (keine Gehölze). Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.
- 2.) In den Unterlagen fehlen Angaben hinsichtlich der Vorgaben aus dem bergrechtlichen Verfahren zur Sanierung der angegebenen Wismutflächen. Diese enthalten Angaben, wie die Flächen nachzunutzen sind. Die Vorgaben sind zu benennen und hinsichtlich der langfristigen Sicherung der festgesetzten Maßnahmen und in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend zu beachten.

Artenschutz

Laut Kap. 2.1 des Umweltberichtes orientiert sich die Bestandsaufnahme neben umfangreichen Gutachten (Anlage 3 und 4) an den bereits vorhandenen abgefragten Daten aus LINFOS. Es wird nicht ersichtlich, wann die Datenabfrage stattgefunden hat. Der B-Plan hat sich an aktuellen Daten zu orientieren.

Die Erfassung der Biotope, Flora und Fauna erfolgte nur auf den Brachflächen, welche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB zeichnerisch und textlich als Grünfläche festgesetzt sind und nicht im gesamten Geltungsbereich (Ermittlungsdefizit). Die artenschutzrechtliche Prüfung hat im gesamten Plangebiet zu erfolgen und ist vor allem auf den Flächen wichtig, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind. Hier können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Bei der Erfassung der Fauna lagen die Schwerpunkte bei den Heuschrecken, Stechimmen und der Begleitfauna, wie Reptilien. Eine Erfassung der Avifauna erfolgte gar nicht. Es wurde das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten festgestellt. Diese stellen besondere Ansprüche an ihre Lebensräume. Die im Plangebiet festgestellten Offenlandbiotope müssen erhalten bleiben und dürfen nicht der Sukzession überlassen werden. Die geplanten Lesesteinhäufen und Holzstapel sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Die Lesesteinhäufen sollten mit Totholz angelegt werden. Ideal sind Wurzelstämme oder andere langsame bzw. schwer verrottbare Stämme (s. o. Punkt Bebauungsplan).

Die vorhandene Habitatstruktur macht auch das Vorkommen von Brutvögeln wahrscheinlich. Um Planungssicherheit zu haben, ist es erforderlich, im gesamten Geltungsbereich nochmals eine Erfassung der Zauneidechsen und zusätzlich eine Erfassung der Avifauna vorzunehmen. Für die Kartierung der Arten sind mindestens fünf Begehungen notwendig. Bei der Erfassung der Fauna durch Bellstedt fehlen Angaben über die Anzahl der gefundenen Individuen je Art. Diese Angaben sind notwendig, um den Bedarf an Schutz- oder Ausgleichmaßnahmen determinieren und festsetzen zu können.

Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind immer dann erforderlich, wenn das Vorkommen einer Art am Eingriffsort festgestellt wird. Da die Fauna nicht im gesamten Plangebiet erfasst wurde, lassen sich derzeit keine Aussagen dazu treffen, ob bei einer Nachverdichtung innerhalb der Baugrenzen Ausnahme-Regelungen notwendig sind.

Laut Anlage 3 „Bestandserfassung Biotope und Flora“ wurde im Untersuchungsgebiet das Vorkommen von Echten Tausendgüldenkraut und Karthäuser-Nelke festgestellt. Diese Pflanzen-Arten stellen besondere Ansprüche an ihre Lebensräume. Aufgrund der späten vegetativen und generativen Phase, vor allem vom Echten Tausendgüldenkraut, darf eine Mahd/ Beweidung nicht vor Mitte September durchgeführt werden. Beide Arten kommen teilweise auf den öffentlich und

privat festgesetzten Grünflächen vor. Für beide Grünflächen ist das Pflegeregime auf eine Mahd ab Mitte September bzw. späte Beweidung festzusetzen.

Die Bewertung der westlichen Flächen als „Mittlere Bedeutung“ kann aufgrund der weiterführenden Aussagen sowohl hinsichtlich des floristischen Artenreichtums, als auch der faunistischen Nachweise nicht nachvollzogen werden. Die Aussagen zu diesen Flächen im Umweltbericht stimmen zudem zum Teil nicht mit den Festsetzungen überein (Bsp.: „Die wertvollen Grünstrukturen (artenreiche, trockene Ruderalfluren mit einzelnen Gehölzen am südwestlichen Rand des Plangebietes) werden erhalten.“ – Die Festsetzung unter Punkt 3.2 „Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Krautflur“ des Planteil B enthält keine Vorgabe zum Erhalt von Gehölzen. Zudem werden diese „wertvollen Grünstrukturen“ durch eine zusätzlich querende Straße sowie zwei bis zu 3,5 m breite Grundstückszufahrten (Festsetzung Punkt 5 Planteil B) unterbrochen. Es erfolgt somit eine Zersplitterung der Flächen und damit auch eine Beeinträchtigung der vorhandenen Arten. Des Weiteren fehlen Angaben zu den in der Kompensationsfläche verlaufenden Gräben. Diese weisen aufgrund der Feuchteverhältnisse ebenfalls eine Bedeutung auf. Nicht begründet wird zudem, warum die hochwertige Ruderalfläche (Festsetzung 3.3 „Private Grünfläche – Zweckbestimmung Wiese“) nun als Wiese mit zweischüriger Mahd festgesetzt wird. Es handelt sich damit im Gegensatz zu den Angaben im Umweltbericht nicht um einen Erhalt (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), sondern um eine Nutzungsänderung, die sich auch auf die planungsrelevanten Arten (Zauneidechse) auswirken kann.

Wir weisen darauf hin, dass der Artenschutz nicht der kommunalen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt.

Schutzgut Boden

Im Kapitel 2.3 erfolgen zum Schutzgut Boden umfangreiche Angaben. Zu den folgenden Punkten bestehen Unstimmigkeiten:

Zweiter Anstrich

„Die zu erwartenden Aufschüttungen und Abgrabungen ...“, sofern Aufschüttungen erforderlich werden, sind diese gesondert festzusetzen. Im Bereich der westlichen Grünfläche ist dabei der Auftrag von ‚nährstoffreichem‘ Oberboden unzulässig. Demzufolge kann anderer Boden aufgetragen werden (→ Beeinträchtigung von Fauna und Flora). Zudem ist der Begriff ‚nährstoffreich‘ ein unbestimmter Rechtsbegriff und nicht hinreichend konkret. Auch im Bereich der geplanten Wiesen ist ein Bodenauftrag zulässig, was zu weiteren Beeinträchtigung der dort vorhandenen Flora und Fauna führen würde.

Dritter Anstrich

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Da kein Ausschluss einer Überschreitung (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO) festgesetzt wird, handelt es sich somit auch nicht um die Obergrenze. Die Angabe ist zu korrigieren.

Schutzgut Klima

Gemäß Aufgabenstellung des Bebauungsplanes (Ziele gem. S. 5 des Umweltberichtes) ist die „Verbesserung der klimatischen Verhältnisse nach Rückbau des bewachsenen Schutzdammes“ Planungsziel des Bebauungsplanes. Dieses Ziel wird weder in der Begründung noch durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Kap. 2.3: Die Aussage, dass durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen [...] die mögliche Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeucht verringert werden, ist nicht nachvollziehbar, da gem. Bilanzierung durch den Bebauungsplan eine Zunahme der Überbauung zulässig wird.

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist die Aussage, dass besondere Maßnahmen zum Klimaschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind. Vor dem Hintergrund des allgemein anerkannten Klimawandels sowie den Vorgaben des § 1 (6 d) BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energie insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Entsprechende Festsetzungen sollten ergänzt werden. Eine reine Empfehlung im Umweltbericht (s. Kap. 3) ist nicht ausreichend.

Hinweis:

Widersprüchlich ist die Aussage, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen. Vorliegend handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Schutzgut Landschaftsbild

Entsprechend den Angaben im Umweltbericht handelt es sich um ein relativ flaches Gelände in einer Höhenlage um 300 m NHN. Diese Angaben sind nicht nachvollziehbar, da die Planzeichnung keine Höhenangaben enthält (s. Mindestforderung der PlanzV). Eine Bewertung des Vorhabens auf das Landschaftsbild ist vorliegend nicht möglich, da der Bebauungsplan entgegen den Aussagen im Umweltbericht keine Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachform enthält. Berücksichtigt man hierbei auch, dass die Thüringer Bauordnung keine maximalen Gebäudehöhen vorgibt und Satteldächer eine Neigung von über 45° aufweisen können, sind überdimensional hohe Gebäude mit weitreichenden Wirkungen auf das Landschaftsbild zulässig. Insofern sind die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht zu überarbeiten. Zudem sollten ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

Die Aussage im Umweltbericht (s. Kap. 2.3.1) zum Landschaftsbild sind auch dahingehend nicht plausibel, dass der Erhalt der „Grünflächen mit Einzelgehölzen“ zur Verringerung der Beeinträchtigungen beiträgt. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen im südwestlichen Plangebiet. Inwieweit eine Bepflanzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün aufgrund der geringe Breite überhaupt sinnvoll ist, sollte nochmals überdacht werden. Da vor allem die vorhandenen Großgehölze zum Einbindung des Plangebietes in die Landschaft beitragen, ist deren Bestand zu ermitteln und durch entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen.

Alternativenprüfung

Die vorliegenden Angaben in der Alternativenprüfung (s. Kap. 4) verkennen u. E. die Aufgabe der Alternativenprüfung. Im Rahmen dieser sind der Geltungsbereich sowie die Ziele des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist jedoch zu prüfen, ob und wie mit anderen Festsetzungen die Planungsziele erreicht werden können. Hierzu ist z. B. zu prüfen, wie eine Erreichbarkeit der Flurstücke 56 und 57; Flur 1, Gemarkung Friedrichshaide möglich ist, ohne die „hochwertige“ Grünfläche zu durchtrennen. Eine Wiedergabe der Ziele des Bebauungsplanes sowie der Angabe zur Vereinbarkeit mit dem Regionalplan ist hier nicht ausreichend.

Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit dem daraus resultierenden Kompensationsbedarf wird als separate Anlage 1 „Grünordnungsplan (GOP) – Flächenanalyse mit Bestands- und Konfliktplan“ und Anlage 2 „Grünordnungsplan (GOP) – Grünordnerische Festsetzungen mit Maßnahmenplan“ eingereicht. Wie in Anlage 1 richtig dargestellt, hat der erforderliche Kompensationsumfang durch die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen zu erfolgen. Diese Auflistung und Bewertung fehlt gegenwärtig. Einzelnen Biotoptypen wurden entsprechend ihrer Ausstattung kein Biotoptypen-Code zugeordnet. In Tabelle 1 (Anlage 1) fehlen zusätzlich die Bedeutungsstufen. Die Aufstellung muss ergänzt werden. Ideal ist die Darstellung in einer Bestandskarte mit den gegenwärtig vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung kann in seiner jetzigen Form nicht bewertet werden, da die Ermittlung von Bestands- und Planwert nicht nachvollziehbar ist.

Bei der Bilanzierung müssen alle versiegelten und teilversiegelten Flächen berücksichtigt werden. Laut Anlage 1 konnten befestigte Flächen innerhalb der privaten Wohngrundstücke nicht bilanziert werden. Deswegen setzt man hier für die Bilanzierung ein Maß an maximal überbaubarer Fläche fest. Diese resultiert aus der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl enthält gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO kein Ausschluss einer Überschreitung, so dass die Grundflächenzahl von 0,4 nicht als Obergrenze gesehen werden kann (s. o. Schutzgut Boden).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben in der Tab. 1 und Tab. 2 (Anlage 1) hinsichtlich der Fläche der im Bestand befestigten Gebäudefläche nicht übereinstimmt. Zudem ist die Bilanzierung in Tab. 2 aus nachfolgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

- 1.) Die Gegenüberstellung von Eingriffs- und Ausgleichsfläche ist nicht sinnvoll und unübersichtlich. Es wird z. Bsp. die Fläche „Versiegelung durch Straßen und Wege“ der Fläche „Öffentlichen Grünfläche – Verkehrsbegleitgrün“ gegenübergestellt.
- 2.) Warum werden die „sonstigen privaten Grundstücksflächen“ im Bestand mit 20 und in der Planung mit 25 Punkten bewertet? Auch im Bestand sind bereits Gehölze vorhanden, die gem. den o. g. Ausführungen gänzlich unberücksichtigt bleiben. Zudem fehlt es der Stadt an der Durchsetzbarkeit der Festsetzung 2.2, da bereits ein Großteil der Grundstücke bebaut sind. Es handelt sich vorliegend um eine rein mathematische Aufwertung.
- 3.) Die Bilanzierung berücksichtigt nicht, dass die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO noch weiter überschritten werden darf, was vorliegend bereits bei einigen Grundstücken nach dem Luftbild der Fall ist.
- 4.) Warum wird die Ruderalflur im Westen im Bestand mit 35 und in der Planung mit 40 Punkten bewertet? Die Festsetzung zielt auf einen Erhalt der vorhandenen Strukturen ab. Eine Aufwertung ist mit einer geringen Strukturanreicherung aus den Festsetzungen nicht zu erkennen. Zudem bleiben hierbei die Festsetzungen zur Anlage von zwei 3,5 m breiten Zufahrten sowie einer Straße unberücksichtigt. Dies führt nicht nur für die Flächen der befestigten Zufahrten, sondern auch für die angrenzenden zersplitterten Flächen zu einem Wertverlust gegenüber dem Bestand. Des Weiteren ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass die Baufenster und damit die zulässigen Gebäude bis 2,5 m an die öffentliche Grünfläche heranrücken. Damit sind zwangsläufig Beeinträchtigungen verbunden.
- 5.) Ist es realistisch, dass der Garten auf dem Flurstück 93/4 wirklich in die Ruderalfläche einbezogen wird und hierfür zur Verfügung steht?
- 6.) Die Bewertung des Verkehrsbegleitgrün ist aufgrund der geringen Breite und der damit verbundenen Störanfälligkeit nicht gerechtfertigt. Verkehrsbegleitgrün erhält maximal eine Bedeutungsstufe von 25.

Die komplette Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung muss überarbeitet werden.

Kompensationsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt im Westen öffentliche und private Grünflächen fest. Nach unseren Informationen handelt es sich um private Grundstücke. Die Stadt bleibt sowohl im Umweltbericht und in der Begründung eine Aussage schuldig, wie diese Maßnahmen umgesetzt und langfristig gepflegt und gesichert werden sollen (s. a. Forderungen der Bundeskompensationsverordnung zur Dauer der Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen). Warum dabei die Ruderalflur als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit für die Öffentlichkeit zugänglich nutzbar sein soll, ist nicht schlüssig. Warum sollen die privaten Grundstückseigentümer die Kompensationsmaßnahme für die neu zu bebauenden Grundstücke übernehmen? Ohne einen entsprechenden Nachweis der Flächenverfügbarkeit und der praktischen Umsetzung/ Finanzierung der Maßnahme ist die gesamte Bilanzierung hinfällig. Hier ist auch zu prüfen, welche Verpflichtungen bereits aus dem bergrechtlichen Genehmigungsverfahren bestehen (s. o. Bergrecht).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura 2000-Gebiet:

Im Umweltbericht werden die sich in der Nähe befindlichen FFH- und SPA-Gebiete und deren Entfernung zum Plangebiet nicht genannt.

Schutzobjekte sind nach §§ 23 - 30 und § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Planung nicht betroffen.

Aus den Stellungnahmen der UNB und des Naturschutzbeirates ergibt sich folgendes Fazit:

Nach Prüfung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes ist festzustellen, dass der Umweltbericht in zahlreichen Punkten nicht nachvollziehbar ist bzw. unzureichende Angaben enthält. Ebenso ist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht schlüssig. Es fehlt zudem der Nachweis, dass die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können. Aus diesen erheblichen Defiziten ergibt sich eine unzureichende Berücksichtigung von Natur und Landschaft in der Abwägung.

Im Auftrag



Zschiegner
Amtsleiterin

Bündelungsstelle
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung
- im Hause -



CABS-Kennung: 07820

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Ronneburg für das Gebiet „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“, Fassung vom 11.5.2021

Tiefbau

Bearbeiter: Herr Metzner
Telefon: 03661 – 4497 460

Durch das geplante Vorhaben werden keine Kreisstraßen tangiert. Seitens des Straßenbaulastträgers für Kreisstraßen gibt es keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Denkmalschutz

Bearbeiter: Frau Krauß
Telefon: 03661 – 4497 463

Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung, da sich im angegebenen Planungsbereich und auf den angrenzenden Flurstücken keine Kulturdenkmale nach § 2 ThürDSchG befinden.

Bei Tiefbauarbeiten können trotzdem Bodenfunde bzw. Bodendenkmale zutage treten. In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich das Thüringische Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Greiz zu unterrichten (§ 16 ThürDSchG).

Durch den Antragsteller ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Archäologie in Weimar und Bereich Denkmalpflege in Erfurt, als gesonderter Träger öffentlicher Belange einzuholen.


Jäger
Amtsleiterin

Stadtverwaltung Ronneburg
2587
10. Jan. 2022
- Bauamt -



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar (Außenstelle)

Stadtverwaltung Ronneburg
Markt 1/2
07580 Ronneburg

Eingangspost	Stadt Ronneburg			
0 20. Dez. 2021				
weitergeleitet				
FV	BV	StA	EMA	BH
	X			

Ihre Ansprechpartnerin:
Ina Pustal

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 3941 620
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
1. November 2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/1314-1-
117600/2021

Weimar
Al, Dezember 2021

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13
„Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“
der Stadt Ronneburg, Landkreis Greiz**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich
der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
(TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des
TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ina Pustal
Ina Pustal

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Göschwitzer Straße 41
07745 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Weimar
Dienstgebäude 1
Hory-Graf-Kessler-Straße 1
99423 Weimar

Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Weimar
Dienstgebäude 2
Carl-August-Allee 8 - 10
99423 Weimar



Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Gera
Puschkinplatz 7
07545 Gera

post-toeb@tlubn.thueringen.de

www.tlubn.thueringen.de

Ust-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN (www.tlubn.thueringen.de/kartendienste/). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite www.tlubn.thueringen.de/datenschutz.

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Hinweis, Informationen

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Informationen

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Hinweis

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange des Abfallrechtliche Zulassungen

Ansprechpartner: Alexander Kuklinski
Tel.: +49 361 57 3943 864
E-Mail: alexander.kuklinski@tlubn.thueringen.de
Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1314-1

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Referat 64 im TLUBN hat zu prüfen, ob durch das Vorhaben zulassungsbedürftige Änderungen an einer Deponie hervorgerufen werden können oder etwaige laufende bzw. geplante abfallrechtliche Deponie-Zulassungsverfahren durch die Maßnahme betroffen sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 13 „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“ der Stadt Ronneburg sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren im Referat 64 im TLUBN anhängig.

Die stillgelegte Deponie Ronneburg „Am Brunnenholz“ befindet sich ca. 780 m östlich des Plangebietes (Gemarkung: Ronneburg, Flur: 6, Flurstücke: 807/3, 808/5, 801/5). Aufgrund der Entfernung bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt und vorgelegt. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Einhaltung der Werte der DIN 4109

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Hinweise

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Belange Abfallrechtliche Überwachung

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN EN 1998-1 (ehemals DIN 4149) sowie gemäß Erdbebenzonen und Untergrundklassen nach DIN 4149 für die Gemarkungen im Freistaat Thüringen (Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr Erfurt vom 14.11.2006) in der Erdbebenzone 2 (Untergrundklasse R).

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Geotopschutz

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Der Bebauungsplanbereich befindet sich im Bergwerkseigentum „Feld Schmirchau“, verliehen auf Uranerz, der Wismut GmbH, Jagdschänkenstraße 29 in 09117 Chemnitz. Durch die Wismut GmbH wurden 1999 bezüglich der Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG zur Verhütung von Bergschäden entsprechende Gebiete ausgewiesen, damit möglicherweise notwendige Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen zur Verhütung von Bergschäden benannt werden können. Der o. g. Standort liegt innerhalb dieser Abgrenzung. In diesen Bereichen können aktuell bergbauliche Einwirkungen aufgrund der Flutung des Grubengebäudes auf die Tagesoberfläche erfolgen. Nach dem vorliegenden 20. Bericht zu Beobachtungen von flutungsbedingten Bewegungen an der Tagesoberfläche (Februar 2021) sind die bisher gemessenen Bodenbewegungen der Oberfläche als gering einzustufen. „Schadensverursachende Schiefelagen sind nicht zu erwarten.“ Für detaillierte Aussagen bezüglich flutungsbedingter Bewegungen an der Tagesoberfläche als auch für diese „Bebauungsplankorrektur“ wird eine Stellungnahme der Wismut GmbH empfohlen. Weitere Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) liegen dem Referat 86 des TLUBN nicht vor.

Stadtverwaltung Ronneburg

2565

02. Dez. 2021

- Bauamt -

Freistaat
Thüringen



Landesamt für
Landwirtschaft und
Ländlichen Raum

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Postfach 100 262 · 07702 Jena

Stadtverwaltung Ronneburg
Markt 1/2
07580 Ronneburg

Eingangspost		Stadt Ronneburg			
- 2. Dez. 2021					
weitergeleitet					
HV	FV	BV	SIA	EMA	BH

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Ulf Buchholz

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 573921134
Telefax +49 (361) 573921299

Ulf.buchholz@
tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:
65/Le/

Ihre Nachricht vom:
01.11.2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
42.32-7252-111/2021

Zeulenroda,
26.11.2021

**Ronneburg Bebauungsplan Nr. 13
„Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“
(bisher: Bebauungsplan Nr. 13 „Forststraße“)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen ist nicht erkennbar, dass landwirtschaftliche Belange durch den Bebauungsplan der Stadt Ronneburg „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“ maßgeblich beeinträchtigt werden. Sollten dessen ungeachtet Beeinträchtigungen auftreten, ist der betroffene Bewirtschafter rechtzeitig zu informieren.

Im Plangebiet wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche als prämierelevante Fläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Von dieser können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Im Besonderen muss darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Auseinandersetzungen, bitten wir diesen Aspekt auch zukünftig zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu planen oder im räumlichen Geltungsbereich zu realisieren. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

**Landesamt für Landwirtschaft
und Ländlichen Raum (TLLLR)**

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.thueringen.de/th9/tlllr

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-0
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Zeulenroda
Schopperstraße 65
D-07937 Zeulenroda

Unter Berücksichtigung der bezeichneten Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur bestehen keine grundlegenden Einwände gegen den Bebauungsplan der Stadt Ronneburg „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Ulf Buchholz

Stadtverwaltung Ronneburg
2526
10. Dez. 2021
- Bauamt -



ThüringenForst · Bahnhofstraße 29 · 07570 Weida

Thüringer Forstamt Weida

Stadtverwaltung Ronneburg
Bauamt
Markt1-2

Tel.: +49 36603 71499-0
Fax: +49 36603 71499-29

forstamt.weida@forst.thueringen.de

07589 Ronneburg

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
65/Le 01.11.2021

Geschäftszeichen
K 402 BP

Bearbeiter / Durchwahl
Herr Schröder

Datum
09.12.2021

**Bebauungsplan Nr.13 „Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße“
Behördenbeteiligung ergänzendes Verfahren nach §214 Abs.4 BauGB**

Sehr geehrte Frau Lehmann, sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bebauungsplan Nr.13 der Stadt Ronneburg betrifft in seiner Bepanung von Baugrundstücken keine Waldfläche nach § 2 des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) direkt, wohl aber den vorgeschriebenen Waldabstand von 30m zu Gebäuden nach § 26 (5) ThürWaldG. Die betroffene westlich vorgelagerte Waldfläche auf den Flurstücken 93/2, 93/8 und 84/11 (das in Geoproxy als 84/16 benannt ist) besteht aus einem gepflanzten Lärchen- und Eichenwald mit beigemischten Weichlaubbaumarten aus natürlicher Ansamung. Es sind Endhöhen von 25 Metern des in Windrichtung dem Wohngebiet vorgelagerten Waldbestandes zu erwarten. Bedingt durch die Waldrandlage und der damit verbundenen sich in Richtung der Flurstücke 56-58 neigenden Baumkronenschwerpunkte sowie die angesprochenen Endbaumhöhen ist insbesondere bei Extremwetterereignissen (z.B. Orkan, Gewitter, Schneeaufgaben) in Zukunft mit Wurf- oder Bruchgefahren zu rechnen, die eine Gefahr für die Menschen der geplanten Wohngebäude bedeuten.

Geschäftsanschrift
Thüringer Forstamt Weida
Bahnhofstraße 29
07570 Weida

Zentrale
ThüringenForst
Anstalt öffentlichen Rechts
Hallesche Straße 20
99085 Erfurt
Tel.: +49 361 57401-2050
Fax: +49 361 57201-2250
zentrale@forst.thueringen.de
www.thueringenforst.de

Der Wald erfüllt an diesem Standort folgende in § 2 ThürWaldG genannten Waldfunktionen: Holzproduktion (unabhängig von der Holznutzung erfolgt eine klimarelevante CO2-Bindung); günstige Wirkung auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Luftreinhaltung; Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt; Erholung für die Bevölkerung. Eine Nutzungsartenänderung von Wald zu Gunsten einer Wohngebäudeerrichtung, um den Waldabstand herzustellen, ist nicht möglich.

Verwaltungsratsvorsitzender
Staatssekretär Torsten Well

Vorstand
Dipl.-Forsting. Volker Gebhardt
Dipl.-Forstwirt Jörn Heinrich Ripken

Das Forstamt Weida weist darauf hin, dass im Zuge der Einvernehmensregelung im Baugenehmigungsverfahren nach § 26 (5) ThürWaldG die Bebauung des Flurstücks 58 ausgeschlossen werden kann und die Bebauung des Flurstücks 57 sehr schwierig gestaltbar sein würde.

Eingetragen beim
Amtsgericht Jena
HRA 503042
St.-Nr.: 151/144/09607
USt.-ID: DE 811570658
Finanzamt Erfurt

Bankverbindung
ThüringenForst – FoA Weida
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN DE16 8205 0000 1302 0102 00
SWIFT-8IC HELADEF820

Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

Karsten Schröder
Forstamtsleiter

Die hier bezeichneten E-Mail-Adressen sind nicht zur Übermittlung rechtsverbindlicher Anträge und Erklärungen geeignet. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, dem Zweck der Datenverarbeitung, zu Ihren Rechten sowie Kontaktdaten für weitere Fragen zum Datenschutz finden Sie im Internet unter www.thueringenforst.de/datenschutz. Alternativ kontaktieren Sie uns: über die Kontaktdaten unserer Zentrale oder per E-Mail an datenschutz@forst.thueringen.de.