

SAALE-HOLZLAND-KREIS
DER LANDRAT

31. AUG. 2020



Regierungsnummer: 5792
 Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen
 erhalten 31.8./Ab.

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Gemeinde Graitschen/Bürgel über die
 "Erfüllende Gemeinde" Bürgel
 z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A.
 Am Markt 1
 07616 Bürgel

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. 113

Ihr Zeichen
 gey/sche

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen/AZ
BLS2020/1018

Datum
 27.08.2020

Vorhaben:	Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Graitschen Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Antragsteller:	Gemeinde Graitschen/Bürgel über die, "Erfüllende Gemeinde" Bürgel, z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A., Am Markt 1, 07616 Bürgel
Gemeinde	Graitschen b. Bürgel

Sehr geehrte Damen und Herren,
 für die übergebenen Unterlagen

- Anschreiben/E-Mail vom 17.07.2020;
- Entwurf der Planzeichnung „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ der Gemeinde Graitschen (zeichnerischer Teil) vom 14.05.2020, M 1:2.000;
- Entwurf der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ der Gemeinde Graitschen (Textteil) vom 14.05.2020, ohne Maßstab;
- Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Graitschen, Stand: Juli 2020

bedanken wir uns.

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

- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung
- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung
- Untere Denkmalschutzbehörde

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

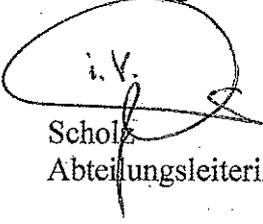


- Untere Abfallbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen
- Straßenverkehrsbehörde
- Brand- und Katastrophenschutzamt

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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

i. V.

Scholz
Abteilungsleiterin

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

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung

Seitens des Sachbereiches Bauleitplanung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Die Gemeinde Graitschen beabsichtigt, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gemeindegebiet Graitschen aufzustellen. Die Klarstellungssatzung und die Einbeziehungssatzung können miteinander verbunden sein (vgl. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Es wird allerdings zwischen den an die beiden Satzungen gestellten Anforderungen unterschieden. Das heißt, dass bei der Klarstellung der Grenzen zum Außenbereich die Anforderungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB gelten. Für die Einbeziehung von Flächen des Außenbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind die Anforderungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 und 6 BauGB maßgeblich.

2. Die Klarstellungssatzung legt die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Diese Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt über das Vorliegen eines Ortsteils zusätzlich voraus, dass ein Bebauungszusammenhang vorliegt, das heißt eine tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung (vgl. BVerwG Urteil vom 16.09.2010 – 4 C 7.10). Allein der Umstand, dass das betreffende Grundstück von Bebauung umgeben ist, reicht hierfür nicht aus. Es kommt mehr darauf an, dass das betreffende Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet, also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 34 Rn. 18). An dieser Voraussetzung fehlt es für die klargestellte Fläche im südwestlichen Bereich (Flurstücke 56 (Teilfläche), 344/2, 344/3, 344/4 und 310/33 (Teilfläche), 310/32 (Teilfläche)).

Wir weisen darauf hin, dass die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils abweichend von den maßgeblichen tatsächlichen Verhältnissen zur Fehlerhaftigkeit der Satzung führt (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 34 Rn. 97).

3. Bei der Darstellung der Grenze zum Außenbereich ist die Klarstellungslinie in mehreren Bereichen unterbrochen. Der Klarstellungsbereich ist zeichnerisch *geschlossen* darzustellen.

4. Die Gemeinde bezweckt die drei Flächen: Ergänzungsflächen E1, E2 und E3 in den Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB einzubeziehen. Die Bestimmung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt ist.

Die Voraussetzung ist dafür, dass nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden dürfen. Maßgeblich ist die städtebauliche Relevanz der einzubeziehenden Flächen nach Größe und Zahl. Mit dem Erfordernis von „einzelnen“ Außenbereichsflächen wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht eine beliebige Vielzahl von an den Innenbereich angrenzenden Flächen Gegenstand der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sein kann (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 34 Rn. 116). Es reicht nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich grenzen. Nur soweit – sachlich und räumlich – eine Prägung des angrenzenden bebauten

Bereiches auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 34 Rn. 117). In räumlich-gebietlicher Hinsicht wird kumulativ die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen und die Prägung dieser Flächen durch die angrenzenden Bereiche verlangt (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Komm., § 34 Rn. 114).

Die Einbeziehung von drei Ergänzungsbereichen mit einer Fläche von insgesamt 6.739 m² entspricht aufgrund deren Größe nicht mehr dem Kriterium „Einzel-Außenbereichsfläche“. Die für die Einbeziehung erforderliche Angrenzung i.S.v. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an den bebauten Bereich ist für die Ergänzungsfläche E2 nicht gegeben. Diese Ergänzungsfläche grenzt lediglich zum Teil im südlichen und im westlichen Bereich an die tatsächliche Bebauung. Aufgrund dessen fehlt die Prägung des angrenzenden Bereiches auf die Ergänzungsfläche E2. Die Ergänzungsfläche E2 erfüllt daher die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht.

5. Die Einbeziehungssatzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese Vereinbarkeit richtet sich nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§§ 1 ff. BauGB). Unter anderem ist die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB nachzuweisen. Da durch die Einbeziehung der Ergänzungsflächen E2 und E3 die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden soll, ist das städtebauliche Konzept der Gemeinde Graitschen hinsichtlich der Wohnbauentwicklung zugrunde zu legen. Die städtebaulichen Gründe sind in der Begründung zur Satzung darzulegen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Grundsatz des § 1a BauGB hingewiesen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die Frage der städtebaulichen Entwicklung ist im Verhältnis der Innenentwicklung zur Außenentwicklung zu klären. Dabei sind die vorhandenen sog. Baulücken zu ermitteln. Dies ist in der Begründung zur Satzung darzustellen.

6. Die Regelung des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB lässt für die Ergänzungsflächen die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu. In der in Rede stehenden Satzung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und Geschossigkeit festgelegt. Bei der Festsetzung zur Geschossigkeit in der Ergänzungsfläche 1 ist die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB genannt. Dies ist nicht korrekt. Diese Regelung ermächtigt zur Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die Wohnnutzung ist für diese Ergänzungsfläche allerdings nicht vorgesehen. Die Rechtsgrundlage zur GRZ und zur Geschossigkeit ist durch die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Die Rechtsgrundlage ist ebenfalls in der Begründung zu korrigieren.

Die städtebaulichen Gründe für das Maß der baulichen Nutzung in den getroffenen Festsetzungen sind in der Begründung ausführlich darzulegen.

7. In der Begründung auf Seite 3 (Punkt 5.3.2) und Seiten 6-8 (Punkt 5.7.3) werden Ausführungen zu den für die Ergänzungsfläche vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen (A1, A2, A3) gemacht. Diese Ausgleichmaßnahmen sind allerdings weder zeichnerisch noch textlich festgesetzt. Damit diese Bestimmungen einen verbindlichen Charakter erlangen, ist diese in der Planurkunde festzusetzen. Bei den Festsetzungen zum Pflanzgebot, sowie die Bindungen

für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen ist die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB als Rechtsgrundlage anzugeben.

Die Pflanzliste ist ebenfalls in die Planurkunde zu übertragen.

8. Für die Ergänzungsfläche 1 werden zeichnerisch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Für diesen Bereich ist die Fläche für Spielanlage mit der Bezeichnung „Festplatz“ festgesetzt. Aus der Begründung zur in Rede stehenden Satzung ist zu entnehmen, dass es sich bei der Ergänzungsfläche um eine Gemeindefläche (Freizeit und Erholung) handelt, welche für die Nutzung als Festplatz dienen soll. Dies ist in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend zu konkretisieren.

9. Weder wurde in der Begründung dargelegt noch ist ersichtlich, wie die Frage der Erschließung der im östlichen Bereich der Ergänzungsfläche 1 liegenden Fläche erfolgen soll.

10. Zwar sind in der Legende zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Zeichnungen für „Grenze Landwirtschaft“, „Grenze Freizeitgärten“, „Bushaltestelle“ aufgenommen. In der Planzeichnung sind diese jedoch zeichnerisch nicht übertragen worden. Dies ist zu ergänzen oder die Erläuterungen zu streichen, falls eine solche Festsetzung aus Sicht der Plangeber entbehrlich ist. Die Legende zur in Rede stehenden Satzung bzw. die Satzung entsprechend vorgesehenen Festlegungen und Festsetzungen ist anzupassen.

11. Zudem ist die Korrektur der Verfahrensvermerke („Genehmigungsverfahren“) erforderlich. Die unter jeden Verfahrensschritt ausgeführte Gemeinde Poxdorf ist für die Planungshoheit der Gemeinde Graitschen nicht zuständig. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Seitens des Sachbereiches Bauordnung werden keine Einwände geltend gemacht.

Untere Denkmalschutzbehörde

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

Durch das Vorhaben werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

Hinweis:

Der Bereich der geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit entsprechenden Funden und Befunden gerechnet werden muss. Diese sind der Denkmalfachbehörde (Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Petersberg 12, 99084 Erfurt) - gemäß § 16 ThürDSchG - unverzüglich anzuzeigen.

Die Denkmalfachbehörde ist durch den Planungsträger (im Verfahren) gesondert zu beteiligen.

Untere Abfallbehörde

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

Aus abfallrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Die Überprüfung abfallrechtlicher Vorschriften bei der Umsetzung konkreter Vorhaben bleibt hiervon unberührt.

Grundstücke, auf denen Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle anfallen / anfallen werden, sind (soweit nicht schon geschehen) an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung im Saale-Holzland-Kreis anzuschließen. Details sind mit dem Dienstleistungsbetrieb des Saale-Holzland-Kreises zu klären.

Kommt es im Verlauf der Umsetzung der Planung zu Erdarbeiten ist Folgendes zu beachten: ausgehobene Erdstoffe sind Abfall, wenn sie nicht wieder am gleichen Ort eingebaut werden können. Sie sind entsprechend zu verwerten/entsorgen. Eine Zuordnung zu Verwertungs- oder Entsorgungsanlagen, sowie eine Beurteilung des Abfalls erfolgt durch die Untere Abfallbehörde nicht. Die Entsorgungsnachweise sind 2 Jahre aufzubewahren. Das Fachamt behält sich eine Abforderung von Nachweisen bzw. eine Vor-Ort-Kontrolle vor.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) haben Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen die in oben angeführter Norm genannten Fraktionen getrennt zu sammeln und zu befördern, wenn dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Die Ergänzungsfläche E1 wird für die Nutzung eines Festplatzes festgelegt.

Für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) gilt die allgemeine Grundpflicht aus den §§ 22 und 23 BImSchG wonach die Anlage so zu errichten und zu betreiben ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

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

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

Der Festplatz unterliegt im Weiteren den Bestimmungen der Freizeitlärmrichtlinie.

In den Ergänzungsflächen E2 und E3 sind Wohnnutzungen zulässig.

In der näheren Umgebung befinden sich keine BImSch-Anlagen, welche in ihrer Eigenart prädestiniert sind, die geplante Wohnnutzung zu stören. Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

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

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB bereitet einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG vor.

Sind auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß 18 Absatz 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die hier in Rede stehenden Ergänzungsflächen werden derzeit als Weideland / intensives Grünland (umzäunt) genutzt.

Der Ausgleich hat gemäß § 34 Absatz 5 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 4 BauGB zu erfolgen. Dazu ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Grünordnungsplan vorzulegen. Aus diesem müssen folgende Mindestinhalte hervorgehen, damit die korrekte Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollzogen werden kann: Darstellung des Ist-Zustandes, Konfliktanalyse, Bewertung des geplanten Eingriffes gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell, Vorschläge zur Kompensation (flächenhafte, detaillierte Darstellung), Bewertung der Kompensationsmaßnahmen, Nachweis der Flächenverfügbarkeit zur Sicherung der Nachhaltigkeit der Kompensation. Für die Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmenblätter zu erstellen.

Für das Plangebiet gibt es keinen Landschaftsplan gemäß § 11 BNatSchG i.V.m. § 4 ThürNaG. Die Untere Naturschutzbehörde beabsichtigt die Aufstellung eines Landschaftsplanes für die erfüllende Gemeinde Stadt Bürgel in 2021.

Für das Gemeindegebiet existiert auch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Gemäß § 4 Absatz 4 ist von den Trägern der Bauleitplanung ein Grünordnungsplan zu erstellen. Dieser soll in den Landschaftsplan „Bürgel“ einfließen.

Auf dem Festplatz befindet sich ein Naturdenkmal „Platane in Graitschen“. Die diesbezügliche Rechtsverordnung vom 02.09.1997, insbesondere die Ver- und Gebote, sind zu beachten.

Weitere Schutzgebiete gemäß der §§ 23 bis 32 BNatSchG sowie der §§ 14, 15 und 36 ThürNatG sind unmittelbar vom Plangebiet betroffen. Demzufolge bestehen bezüglich der Schutzgebietsbetroffenheit keine naturschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalte. Das Landschaftsschutzgebiet 032 „Mittleres Saaletal“ in den Fluren zwischen Göschwitz und Camburg grenzt unmittelbar an das Satzungsgebiet an.

Die artenschutzrechtliche Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde ergab Fundpunkte von besonders bzw. streng geschützten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten. Es wurden Fledermäuse und Brutvögel im Vorhabengebiet nachgewiesen. Zu erwarten sind auch Reptilien, wie Zauneidechse, und Amphibien. Im Umweltbericht ist diesbezüglich eine artenschutzrechtliche Betrachtung (saP) durchzuführen.

Eingriffsregelung: Die Bewertung erfolgte gemäß Thüringer Bilanzierungsmodell. Jedoch wurden die betroffenen Biotoptypen nicht korrekt angesprochen. Dauerhaftes Grünland, welches seit mehr als 5 Jahren als Weide/Koppel genutzt wird, ist mit mindestens 30 Biotopwertpunkten anzusetzen. Mehrfach wurde auch die Aufwertung falsch berechnet. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zwingend zu überarbeiten.

In die Klarstellungssatzung wurden die Bebauungspläne „An der Mühle“, „Siedlung“ und „Am Schilfteich“ einbezogen. Die Recherche der UNB ergab einen deutlichen Baufortschritt in den Gebieten. Diesbezüglich ist darzulegen, ob die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft und insbesondere die

Kompensationsmaßnahmen erbracht wurden. Der Nachweis ist unabhängig von der Satzung zu erbringen.

Untere Wasserbehörde

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Ein Überschwemmungsgebiet wurde für die Gemarkung Graitschen nicht festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Gleise endet mit der Gemarkung Löberschütz.

Im Rahmen einer Hochwasserschutzkonzeption aus dem Jahre 2012 wurden die Wasserspiegellagen für das HQ100 berechnet.

Diese Daten können bei fehlenden Überschwemmungsgebieten zur Bewertung der Ergänzungen in der vorliegenden Planung hilfsweise herangezogen werden.

Aus den Berechnungen ergibt sich, dass keines der neuen Plangebiete durch ein HQ100 beeinträchtigt wird. Große Teile des Innenbereiches der Gemeinde werden jedoch durch Hochwasserereignisse beeinträchtigt.

Diesbezüglich ist der Hinweis Punkt 7 unter C-Allgemeine Hinweise der Satzung anzupassen. Im Zuge der weiteren Erschließung /Bebauung ist der Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser der Vorrang vor der Ableitung in den Bach bzw. in die Kanalisation zu geben. Das Niederschlagswasser wird damit in der Fläche gehalten und die Grundwasserneubildung verbessert. Ebenso kann damit die Hochwasserabflusswelle bei Starkniederschlägen verringert werden.

Das anfallende Abwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen entsprechend dessen Anforderungen anzudienen.

Diese Zustimmung beinhaltet aber keine Erlaubnisse bzw. Genehmigung für konkrete Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, welche nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Thüringer Wassergesetz einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung oder einer sonstigen Zustimmung nach wasserrechtlichen Vorschriften, wie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017 Teil I Nr. 22 vom 21.04.2017) bedürfen.

Untere Bodenschutzbehörde

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

Es wird beabsichtigt eine Fläche von 6739 m² in den Innenbereich einzubeziehen. Entsprechend der vorliegenden Ergänzungssatzung ergibt sich eine überbaubare Fläche von 2146,00 m². Die Begründung zur Ergänzungssatzung weist einen naturschutzrechtlichen Ausgleich aus. Als Ausgleich für die Flächenversiegelung werden lediglich Ausgleichspflanzungen vorgesehen. Das Schutzgut Boden findet hingegen keine Berücksichtigung. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Hinweis 7 in Verbindung mit dem Hinweis 8.

1. Werden im Zuge von 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 Miete ist zu profilieren und zu glätten. Bei einer Lagerdauer über 6 Monate ist die Miete mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstaudenroggen, Lupine, Ölrettich) zum Schutz vor Erosion zu begrünen. Es ist anzustreben, den zwischengelagerten Oberboden im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen 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.
 - 6.2 Die Eignung des Materials ist bis spätestens 3 Arbeitstage vor der geplanten Anlieferung für jeden einzelnen Herkunftsort anhand von Analysen nachzuweisen.

Die Analytik ist mit Zustimmung des Auftraggebers verzichtbar, wenn dieser sich durch andere Nachweise von der Herkunft und Eignung des Materials überzeugen konnte (z.B. verantwortliche Erklärung des Vorbesitzers und/oder bodenkundliche Ansprache vor Ort der Gewinnung durch Sachverständigen). Der Auftraggeber bzw. die örtliche Bauüberwachung muss dem zum Einbau vorgesehenen Boden nach Bodenart und sonstigen Eigenschaften zustimmen.

- 6.3 In jedem Falle hat der Auftragnehmer bei Anlieferung jeder Charge eine organoleptische Kontrolle des Bodens und eine Prüfung der Begleitpapiere eigenverantwortlich durchzuführen und zu dokumentieren. Die Dokumentation und die Begleitpapiere sind auf der Baustelle in einem Bautagebuch geordnet aufzubewahren und der örtlichen Bauüberwachung des Auftraggebers wöchentlich in Kopie zu übergeben.
- 6.4 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.
- 6.5 Bei Einbau von Lieferböden unterhalb von technischen Bauwerken (Zuwegungen, Kranstellflächen, etc.) sind die Regelungen einschließlich der entsprechenden Zuordnungswerte gemäß LAGA-Merkblatt M 20 einzuhalten.
- 6.6 Ein (Wieder-)Einbau anthropogen geprägten Bodenmaterials mit mehr als 10 Masse-% Fremdbestandteilen in bodenähnlichen Anwendungen (Auf- und Einbringen in durchwurzelbare Bodenschichten, Geländeregulierungen) ist generell nicht zulässig.
- 6.7 Die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ ist grundsätzlich in ihrem Geltungsbereich zu beachten, empfiehlt sich aber auch darüber hinaus zur Anwendungen im Umgang mit Boden.
7. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind unvermeidbare erheblich beeinträchtigte Bodenfunktionen ausreichend durch funktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Das bedeutet, dass sich aus dem Eingriff der Neuversiegelung bzw. Überbauung ergebende, unvermeidbare Eingriffe in Böden vorrangig durch bodenbezogene Maßnahmen auszugleichen sind. Geeignete Kompensationsmaßnahmen zum Schutzgut Boden werden im Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ unter Kapitel 3.7 dargestellt. Diese sind bisher unzureichend und entsprechend zu ergänzen.
8. Nach dem Kommentar BauGB § 2 Rd.-Nr. 147 (Ernst-Zinkhahn-Bielenberg) sind Art und Ausmaß des Berührtseins des jeweiligen Belangs durch die betreffende Bauleitplanung sowie das Gewicht des jeweiligen Belangs im Verhältnis zu seiner Betroffenheit zu ermitteln und zu bewerten. Der Boden als Umweltbelang ist dauerhaft und in starkem Ausmaß betroffen, da erhebliche Flächenanteile des

Bebauungsplangebietes für Wohnhäuser, Terrassen, Zufahrten und Straßen versiegelt werden und der Boden dort nicht mehr seine natürlichen Funktionen als Lebensraum für Pflanzen, als Wasserspeicher und Stofffilter und –puffer wahrnehmen kann. Generell sind solche Bodenbeeinträchtigungen bei späteren eventuellen Entsiegelungen nicht voll-ständig reversibel – der Boden bleibt dauerhaft geschädigt.

Die wirksamste und bevorzugte bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen bei Versiegelung ist die Entsiegelung bebauter Flächen. Stehen geeignete Flächen im Plangebiet nicht zur Verfügung, sollten entsprechende Entsiegelungspotentiale im Stadt-/Gemeindegebiet gesucht werden. Zudem können Brachflächen im Brachflächenkataster der LEG Thüringen erfragt werden. In jedem Fall sind dabei aber Bodenfunktionen aufzuwerten bzw. weitgehend wiederherzustellen.

9. Bei der Fortschreibung des Umweltberichtes bzw. der Variantenprüfung ist zu berücksichtigen, dass die Inanspruchnahme von Böden auf Flächen zu lenken ist, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
10. Der betreffende Bereich der Ergänzungssatzung ist nicht im Talis als altlastenrelevante Fläche gekennzeichnet.
11. Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des Amtes 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 eine allgemeine Wohnbebauung bis zu drei Vollgeschossen ist ein Löschwasserbedarf von 800l/min (48m³) erforderlich.

1.2 Das Löschwasser ist für eine Löschzeit 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.

1.4. Wenn das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden soll, so ist vom Versorgungsträger zu bestätigen, dass er das Löschwasser in der erforderlichen Menge zur Verfügung stellt.

2. Flächen für die Feuerwehr

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

3. Weiterreichende Forderungen

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

Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen

Seitens des *Dienstleistungsbetriebes* werden folgende Hinweise gegeben:

1. Grundsätzlich gibt es von Seiten des Straßenbaulastträgers der Kreisstraßen im Saale-Holzland- Kreis und Straßenbaubehörde der Kreisstraßen keine Einwände gegen die geplante Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Graitschen/ Bürgel.
2. Die Ergänzungsfläche E1 grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 210.
Bei den weiterführenden Planungen sind die Festlegungen des Thüringer Straßengesetzes, insbesondere die §§ 22 – 24 zu beachten.
3. Diese Stellungnahme ersetzt nicht erforderliche Stellungnahmen/ Zustimmungen Dritter.

Untere Straßenverkehrsbehörde

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