

12. April 2023



Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
z.H. des Geschäftsführers
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Auskunft erteilt: Frau Mischina
Telefon: (036691) 70-360
Fax: (036691) 70-748
E-Mail: bv@lrashk.thueringen.de
De-Mail: vps@shk.de-mail.de

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge siehe: www.saale-holzland-kreis.de

Bei persönlicher Rücksprache
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 005

vorab per Fax: 036453 865 15

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen/AZ	Datum
4081/re		BLS2022/1413	04.04.2023

Vorhaben:	Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Bergstraße" der Stadt Hermsdorf Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Antragsteller:	Stadt Hermsdorf über die, Verwaltungsgemeinschaft "Hermsdorf", z. H. d. Bürgermeisters o. V. i. A., Eisenberger Straße 56, 07629 Hermsdorf
Gemeinde	Hermsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die übergebenen Unterlagen:

- ◆ Anschreiben vom 17.02.2023;
- ◆ Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet - Bergstraße" der Stadt Hermsdorf, Stand: Januar 2023, M1:500;
- ◆ Bestands- und Konfliktplan zum Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet -Bergstraße" der Stadt Hermsdorf, Stand: Januar 2023, M1:1.000;
- ◆ CD mit Bezeichnung "BPL WA Bergstraße Hermsdorf - Entwurf"

bedanken wir uns.

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

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

Sprechzeiten:

Vormittag

Mo,Di 8.30 bis 12.00 Uhr

Do,Fr 8.30 bis 12.00 Uhr

(Mittwoch keine Sprechzeit)

Nachmittag

Di 13.30 bis 15.30 Uhr

Do 13.30 bis 17.30 Uhr

Bankverbindung:

Sparkasse Jena-Saale-Holzland

BIC HELADEF1JEN

IBAN DE69 8305 3030 0000 0003 37

Haus- und Lieferanschrift:

Im Schloß, 07607 Eisenberg

Telefon (036691) 70-115

Telefax (036691) 70-166

E-Mail: poststelle@lrashk.thueringen.de




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

Die in diesem Zusammenhang ergangenen Hinweise und Forderungen sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Für eventuell weiterführende Rückfragen steht Ihnen Frau Mischina unter den o. g. Kontaktdaten gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Gerullis
Abteilungsleiterin

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

Untere Bauaufsichtsbehörde/Sachbereich Bauleitplanung

Seitens der unteren ***Bauaufsichtsbehörde/Sachbereich Bauleitplanung*** ergehen folgende Hinweise bzw. werden folgende Einwände geltend gemacht:

1. Die zur Beurteilung vorliegenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet - Bergstraße“ der Stadt Hermsdorf wurden angepasst und ergänzt. Die in der Stellungnahme vom 06.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes gemachten Hinweise wurden überwiegend berücksichtigt.

2. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das sog. Entwicklungsgebot zu beachten. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet - Bergstraße“ der Stadt Hermsdorf erfolgt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan kann nur dann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, das heißt, dass der Flächennutzungsplan eine sog. Planreife erreicht haben muss (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Nach der fachlichen Beurteilung des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde festgestellt, dass sich die dargestellte Wohnbaufläche des Bebauungsplanes aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz entwickeln lässt (vgl. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 06.10.2022). Folglich kann von der sog. materiellen Planreife des Flächennutzungsplanes in Bezug auf den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet - Bergstraße“ der Stadt Hermsdorf ausgegangen werden. Die Frage, ob auch eine formelle Planreife des gemeinsamen Flächennutzungsplanes vorliegt, kann erst nach der Vorlage von Verfahrensunterlagen zum gemeinsamen Flächennutzungsplan beurteilt werden.

3. Bitte beachten Sie, dass auf der Landkreisebene ein Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK) existiert, welches Handlungsleitplanken für die Zeit bis 2030 vorgibt. Das IREK wurde im Juni 2022 durch den Kreistag des Saale-Holzland-Kreises beschlossen und ist als Leitfaden für die Entscheidungen der kreisangehörigen Gemeinden vorgesehen. Dieses Konzept beinhaltet unter anderem auch Leitfäden für die Siedlungsentwicklung im Landkreis. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Ausführungen in Bezug auf das IREK vorzunehmen.

Dieses Konzept ist auf der Internetseite des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreises veröffentlicht.

4. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Landesentwicklungsprogramm zurzeit im Änderungsverfahren befindet. Von der Änderung ist unter anderem das Kapitel 2.2 „Zentrale Orte“ betroffen. Falls das fortgeschrittene Landesentwicklungsprogramm vor dem Satzungsbeschluss über den in Rede stehenden Bebauungsplan in Rechtskraft erwächst, bedarf die Begründung des Bebauungsplanes einer entsprechenden Anpassung.

5. Der in Rede stehende Bebauungsplan sieht einige Ergänzungen und Änderungen vor. So wird die Festsetzung der Bauweise für die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern erweitert. Die Begründung enthält allerdings nach wie vor die Ausführungen zu

Einzelhäusern (vgl. Seite 11 der Begründung). Es wird empfohlen die Übereinstimmung der Begründung mit den getroffenen Festsetzungen zu überprüfen.

6. Die Erschließung des Plangebietes durch die Planstraße B ist aus jetziger Sicht fraglich. Die geplante Erschließung greift in die Planungskonzeption des im östlichen Bereich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“ der Stadt Hermsdorf ein. Zwar beabsichtigt die Stadt Hermsdorf die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“, mit welcher die Sicherstellung der Anbindung an die Geraer Straße und an die Landesstraße L 1070 erreicht werden soll, jedoch reicht dies noch nicht aus, um die Vollziehbarkeit der Planung in Bezug auf die erforderliche Erschließung sicherzustellen.

Zunächst ist anzumerken, dass unserer Behörde keine Planunterlagen zum Änderungsverfahren „Gewerbegebiet Ost I“ vorliegen bzw. vorlagen. Wir weisen darauf hin, dass die Anpassung der Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“ an die geplante Erschließung im Plangebiet des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet - Bergstraße“ notwendige Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Planung ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen vollziehbar sein. Der Vollziehbarkeit dürfen keine Hemmnisse entgegenstehen, welche die Vollziehbarkeit in Frage stellen. Diese Voraussetzung folgt aus § 1 Abs. 3 Abs. 1 BauGB sowie auch aus dem Abwägungsverbot und den sich daraus ergebenden Grundsätzen der Erforderlichkeit und Geeignetheit der im Bauleitplanung enthaltenden Festsetzungen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar § 1 Rdnr. 213).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass solange die Frage der Erschließung des Plangebietes noch nicht endgültig geklärt ist, nicht von der Genehmigungsfähigkeit des Bauleitplanes „Allgemeines Wohngebiet - Bergstraße“ ausgegangen werden kann. Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost I“ muss so fortgeschritten sein, dass kein Zweifel an der Vollziehbarkeit der Planung in Bezug der Erschließung mehr besteht.

7. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind unter anderem allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sich aus dem Immissionsschutzrecht ergeben.

Im vorliegenden Fall stellte die untere Immissionsschutzbehörde die Überschreitung der Orientierungswerte fest. An dieser Stelle wird auf die fachliche Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen.

Wir weisen auf das sog. Gebot der Konfliktbewältigung hin. Die bestehenden Konflikte müssen bei der Aufstellung der Bauleitplanung entsprechende Berücksichtigung finden. Geeignete Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu ermitteln und erforderliche Maßnahmen in Form von Festsetzungen zur Vermeidung oder zur Reduzierung möglicher schädlicher Auswirkungen zu treffen.

Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung

Seitens des ***Sachbereiches Bauordnung*** werden keine Einwände aus bauordnungsrechtlicher Sicht geltend gemacht.

Untere Denkmalschutzbehörde

Seitens der ***Unteren Denkmalschutzbehörde*** wird mitgeteilt, dass in dem Entwurf zum im Betreff genannten Bebauungsplan alle erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Hinweise aufgenommen wurden.

Untere Abfallbehörde

Seitens der ***Unteren Abfallbehörde*** wird mitgeteilt, dass die der unteren Abfallbehörde übergebenen Unterlagen wurden geprüft. Aus abfallrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 06.10.22 wird verwiesen.

Untere Immissionsschutzbehörde

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

Ausgehend vom Geruchsgutachten vom 30.04.2021 kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung für das Plangebiet vorliegt. Die Immissionswerte von 0,10 der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr werden weit unterschritten. Daher ist geruchstechnisch kein Einwand anzubringen.

Bei Bauleitplanungen gelten - in Bezug auf Lärmschutz - die unter Punkt 1.1 aufgeführten Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Gemäß Punkt 1.1 b) der DIN 18005 Teil gelten hier die Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Im vorliegenden Fall kann bezugnehmend auf die Lärmkarte des TLUBN festgestellt werden, dass die Immissionswerte am Tag 55 dB bis 59 dB und nachts 50 dB bis 54 dB betragen (s. Anlage). D.h. dass die Orientierungswerte sowohl Tags als auch Nachts überschritten werden. Daher müssen zwingend Maßnahmen zur Lärmminimierung festgelegt werden.

Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 zu beachten.

Untere Bodenschutzbehörde

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

1. Entsprechend der Fachgutachterlichen Einschätzung zur Altlastenrelevanz und Wirkungspfaden nach BBodSchV vom 13.12.2022, vorgelegt von GeoConsult Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz und Geotechnik mbH sowie durch das Planungsbüro wurde eine fachgutachterliche Begleitung des Rückbaus der Bauteile und Flächenbefestigungen geplant. Ziel dieser ingenieurtechnischen Begleitung ist die Bewertung nutzungsbedingter Beeinflussungen des Bodens. Im vorgelegten

Bauleitplanung fehlt diese ingenieurtechnische Baubegleitung durch einen fachkundiges Ingenieurbüro. Diese Forderung ist entsprechend in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2. Im Übrigen wurden die Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.10.2022 aufgenommen und berücksichtigt. Die Stellungnahme vom 06.10.2022 ist weiterhin zu berücksichtigen.

Untere Naturschutzbehörde

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

Untere Wasserbehörde

Seitens der ***Unteren Wasserbehörde*** werden folgende wasserrechtliche Hinweise gegeben:

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (im Verfahren) des Wasserschutzgebietes (WSG) Östlicher Zeitzgrund. Das Verfahren zur Festsetzung des WSG wird beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Weimar geführt.
2. Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes wird über Anlagen des ZWA Thüringer Holzland sichergestellt. Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
3. Für das anfallende Niederschlagswasser ist der vorhandene Mischwasserkanal jedoch nicht ausreichend groß definiert. Das Niederschlagswasser soll gemäß der vorliegenden Planunterlagen über eine zentrale Versickerungsanlage in das Gewässer Grundwasser eingeleitet werden.
4. Seitens der fachtechnischen Stellungnahme der GeoConsult Ingenieurgesellschaft mbH sind Schadstoffe in den aufgefüllten Schichten möglich. Vor diesem Hintergrund sind die aufgefüllten Schichten im Bereich der geplanten Versickerung zu entnehmen um eine Eluierung der möglichen Schadstoffe entgegenzuwirken.
5. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb einer Trinkwasserschutzzone bedarf gemäß § 8 WHG i. V. m. §§ 1, 3 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde und ist rechtzeitig zu beantragen. Dem Antrag ist ein Versickerungsgutachten beizulegen.
6. Diese Zustimmung beinhaltet keine Erlaubnisse bzw. Genehmigung für konkrete Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, welche nach dem WHG und dem ThürWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung oder einer sonstigen Zustimmung nach wasserrechtlichen Vorschriften, wie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bedürfen.
7. Die Versiegelung von Freiflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweise möglichst gering zu halten.

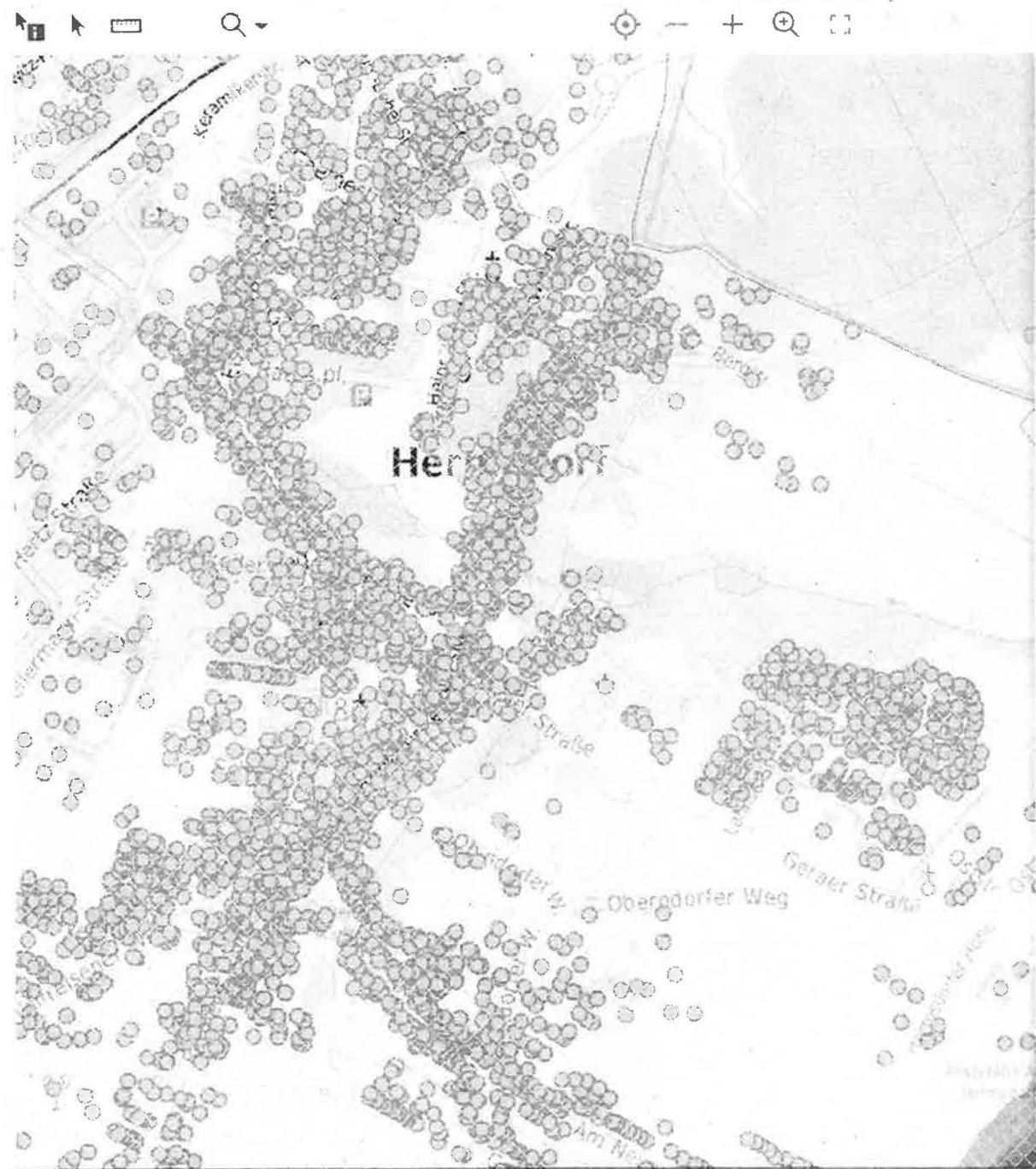
8. Das Errichten und Betreiben von Erdwärmesonden ist in der Wasserschutzzone III nur eingeschränkt zulässig und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 2 WHG. Eine Erlaubnis zur Erdwärmegewinnung kann im Wasserschutzgebiet III gewährt werden, wenn die Erdwärmeanlage in einem Grundwassergeringleiter bzw. außerhalb des wasserwirtschaftlich genutzten Grundwasserleiters errichtet werden soll.
9. Auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

Brand- und Katastrophenschutzamt

Seitens des ***Brand- und Katastrophenschutzamtes*** wird mitgeteilt, dass sich keine Veränderungen zur bereits abgegebenen Stellungnahme vom 06.10.2022 ergeben.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Seitens der ***unteren Straßenverkehrsbehörde*** wird eine fachliche Stellungnahme nachgereicht.



OBJEKTINFORMATIONEN

Lärmstatistik für: Hermsdorf

Download
[Lärmausbreitung im shape-Format \[UTM\]](#)
[Lärmausbreitung im ASC-Format \[UTM\]](#)

Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L _{DEN})		Nacht-Lärmindex (L _{Night})	
Pegelbereich dB(A)	Belastete [Einwohner]	Pegelbereich dB(A)	Belastete [Einwohner]
-	-	ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)	1.850
ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)	2.292	ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)	540
ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)	954	ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)	48
ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)	119	ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)	8
ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)	22	ab 70 dB(A)	0
ab 75 dB(A)	0	-	-

Tabelle 1: Geschätzte Zahl der von Umgebungslärm (Straßenverkehrslärm) in ihren Wohnungen belasteten Menschen (gemäß BUB)

Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L _{DEN})				
Pegelbereich dB(A)	Belastete Flächen[km ²]	Belastete Wohnungen	Belastete Schulen	Belastete Krankenhäuser
L _{DEN} ab 55 dB(A)	5,8258	1.611	4	0
L _{DEN} ab 65 dB(A)	2,7641	66	0	0
L _{DEN} ab 75 dB(A)	0,5028	0	0	0

Tabelle 2: Von Umgebungslärm belastete Fläche sowie geschätzte Zahl der Wohnungen, Schul- und Krankenhausgebäude

Geschätzte Zahl der Fälle		
Starker Belästigung	Starker Schlafstörung	Ischämischer Herzkrankheiten
484	136	1

Tabelle 3: Geschätzte Zahl der Fälle ischämischer Herzkrankheiten, starker Belästigung sowie starker Schlafstörung

