

Bebauungsplans Wohngebiet „Rasenmühlenweg“ Stadt Bad Langensalza

Unstrut-Hainich-Kreis

Umweltbezogene Stellungnahmen

S t a d t :

Bad Langensalza

Marktstr. 1; 99947 Bad Langensalza

Bearbeitung:

Planungsbüro Dr. Weise

GmbH



Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

EINGANG 14. NOV. 2022

Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des
Bebauungsplanes „Rasenmühlenweg“ der Stadt Bad Langensalza,
Unstrut-Hainich-Kreis**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

Ihre Nachricht vom:
10. Oktober 2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5070-82-3447/1657-1-
114249/2022

Weimar
10. November 2022

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

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/kartendienst). 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.

Ust.-ID: 812070140

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

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 Abfallrechtliche Zulassungen

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

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. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. 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 im nordöstlichen Stadtrandbereich von Bad Langensalza im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeld-Formation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären, auslaugungsfähigen Gipseinlagerungen.

Die Festgesteine überlagernd, sind am Standort quartäre Travertinbildungen, von bankigen bis massigen Travertinbänken bis hin zu Travertingrus oder Travertinsand, abgelagert. Die Gründungsbedingungen sind damit sehr inhomogen und engräumig stark wechselnd.

Im nur wenige 10er Meter nördlich gelegenen Steinbruch, dem sog. Parkbruch, wurde der Travertin abgebaut.

In der Salzaniederung gelegen, sind die fluviatilen tonigen und sandigen Schluffe, genetisch Aue-lehm, durch erhöhte Grundwasserstände gekennzeichnet. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Ein Baugrundgutachten der Firma ibg GmbH, Sondershausen, vom 14.04.2022 ist Bestandteil der Planunterlagen.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

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

Die Planungsfläche liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B des in Planung/im Verfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Bad Langensalza“ für den ca. 680 m südwestlich gelegenen Mineralwasserbrunnen Hy Bad Langensalza 2/1996. Der Brunnen fördert Mineralwasser aus den Gesteinen des Mittleren Muschelkalks aus Teufen > 160 m. Am Standort herrschen bezüglich des durch den Brunnen geförderten Mineralwassers sehr günstige Geschütztheitsverhältnisse.

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 Planbereich liegt sowohl in der Bewilligung „Bad Langensalza Nord“ gemäß § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Sole als auch in der Bewilligung „Bad Langensalza - Nord 2“ zur Gewinnung von Steinsalz. Rechtsinhaberin beider Bergbauberechtigungen ist die Stadt Bad Langensalza, Marktstraße 1 in 99947 Bad Langensalza. Es liegen keine Solebohrungen oder sonstige Anlagenteile im Bebauungsplanbereich. Weitere Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor. Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen aus Sicht des fachlichen Zuständigkeitsbereiches keine Hinweise und Anregungen.

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 20. OKT. 2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes zum Wohngebiet „Rasenmühlenweg“
der Stadt Bad Langensalza**

Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
Frist zur Stellungnahme: 25.11.2022

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
10. Oktober 2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
42.22

**Stellungnahme Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft und
Agrarstruktur**

Bad Frankenhausen,
19. Oktober 2022

Das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR),
Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen wurde mit dem Schreiben vom
10.10.2022 nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Da es sich um eine frühzeitige Behördenbeteiligung zur Bauleitplanung handelt
und Einwendungen vorgebracht werden können, nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Stadt Bad Langensalza hat den Beschluss gefasst, Wohnbauflächen zu
schaffen und den B-Plan „Rasenmühlenweg“ aufzustellen.

Ziel ist es ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu planen.

Der abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Bad Langensalza,
Flur 21 auf den Flurstücken 170; 124/6; 167/1 und 182/1 mit einer Fläche von
3.600 m².

Es handelt sich zum Teil um versiegelte Flächen.

Diese Flächen werden nicht im TLLLR im Rahmen der EU-Agrarförderung
beantragt oder bewirtschaftet.

Sie befinden sich nicht in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet der
Landwirtschaft, das durch den Regionalplan Nordthüringen (RP NT).

Für das Plangebiet liegt derzeit noch kein rechtskräftiger
Flächennutzungsplan vor.

Da diese Flächen des Plangebietes landwirtschaftlich nicht genutzt werden,
haben wir keine Bedenken zum Standort.

In Absatz 8 Nr. 3 der Begründung Teil I werden Maßnahmen zum Schutz des
Mutterbodens beschrieben.

Im Umweltbericht wird in Absatz 8.3 auf das Schutzgut Boden eingegangen.

Die Kompensationsbilanz weist ein Defizit von -12.950 Werteinheiten auf.

Bei der weiterführenden Planung ist folgendes zu beachten:

Achtung: Zuständigkeit
Träger öffentlicher Belange
für die Landkreise Eichsfeld
und Unstrut-Hainich ab
sofort bei der Zweigstelle
Bad Frankenhausen.

Forderungen:

- Die Baugrenze bzw. der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten.
- Falls ein Kompensationsausgleich erforderlich wird, ist § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz und das Thüringer Nachbarrechtsgesetz mit den darin festgelegten Pflanzabständen zu beachten. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu planen. Es soll vielmehr auf andere Möglichkeiten wie z. B. auf Renaturierung nicht mehr genutzter Altstandorte, Rückbaumaßnahmen von Hochbauten und Flächenentsiegelung, auf Maßnahmen nach der Wasserrahmenrichtlinie zurückgegriffen werden. Wir verweisen hierbei auf die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung, damit keine landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht werden muss.
- Weitere Planungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind uns gemäß § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vorzulegen.

Die Rechtsgrundlagen dazu bilden die agrarstrukturellen Belange entsprechend dem Thüringer Staatsanzeiger 34/2005, der Regionalplan Nordthüringen (RP NT), das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz und das Thüringer Nachbarrechtsgesetz.

Eine weitere Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ist für eine abschließende Stellungnahme erforderlich.



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege,

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

EINGANG 14. OKT. 2022

Bad Langensalza - B-Plan Wohngebiet "Rasenmühlenweg", Vorentwurf
Hier: Stellungnahme Archäologie

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Rasenmühlenweg“ Bad Langensalza sind wir einverstanden.

Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)
D_Ref_IV-5692-UH-Stell./2063-
22453/2022

Weimar
13.10.2022

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Planungsbüro Dr. Weise GmbH
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen/Thür.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rasenmühlenweg“ der Stadt Bad Langensalza, Unstrut-Hainich-Kreis (Planstand: 26.08.2022)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Ihre Nachricht vom:
10.10.2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3035-1-
76732/2022

Weimar
18.11.2022

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. ☐ Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. ☐ Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll auf einer ca. 0,36 ha großen Fläche am nordöstlichen Rand der Ortslage Bad Langensalza die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht werden.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren sowie dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine teilweise bebaute Fläche, die von Wohn- und gewerblicher Bebauung umgeben ist. Die Nutzung dieser Fläche für die bauliche Entwicklung der Stadt Bad Langensalza entspricht den o. g. Grundsätzen. Auf Grund der Größe und Lage des Gebiets bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Die Stadt Bad Langensalza verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan; er befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand: März 2020) lag hier vor und das Thüringer Landesverwaltungsamt hat zu diesem Entwurf mit Schreiben vom 15.12.2020 letztmalig Stellung genommen. Nach den hier vorliegenden Informationen soll für einen überarbeiteten Entwurf zum Flächennutzungsplan in den nächsten Wochen eine erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung stattfinden. Der Bebauungsplan „Rasenmühlenweg“ ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche W 4 dargestellt und es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Ausweisung. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Bad Langensalza vorsieht, kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da hier zeitlich und inhaltlich von einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden kann.

Den Ausführungen in der Begründung kann gefolgt werden, wobei ein Auszug aus der Planzeichnung zum aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes ergänzt werden sollte. Dadurch kann die Entwicklung der Wohnbaufläche auch im Kontext zu den angrenzenden Darstellungen im Flächennutzungsplan bewertet werden.

Weiterhin sollte in diesem Zusammenhang auch eine Auseinandersetzung mit der abwasserseitigen Erschließung stattfinden: Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind die östlich vom Planbereich dargestellten Wohnbauflächen mit einer Kennzeichnung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, letzter Halbsatz, BauGB versehen, wonach für diese Bereiche keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist. Nach den Ausführungen in der Begründung, Punkt 5.3, muss dies auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rasenmühlenweg“ angenommen werden (vorgesehen sind grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlagen). Insoweit bedürfte es einer Erweiterung der Kennzeichnung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, letzter Halbsatz, BauGB um den hier betroffenen Bereich im Flächennutzungsplan.

Planungsrechtliche Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Die straßenseitige Anbindung des Plangebietes an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im vorliegenden Fall unklar, da in der Planzeichnung keine Einbeziehung entsprechender Flächen – die als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet sind und als solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen wären – erfolgte. Der Geltungsbereich sollte daher unbedingt um die entsprechenden Flächen erweitert werden, um Missverständnisse in Bezug auf straßenseitige Anbindung zu vermeiden. Nach den Luftbildern ist sowohl eine Anbindung über den Rasenmühlenweg als auch über die Feldstraße denkbar.

2. Höhenfestsetzungen nach § 18 Abs. 1 BauNVO für bauliche Anlagen – wie hier im Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen erfolgt – sind auf Bezugspunkte im Bebauungsplan abzustellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. So entspricht etwa die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer *vorhandenen* Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn eine erhebliche Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist.

Im vorliegenden Fall wurde im Punkt 2.2 textlich als unterer Bezugspunkt „ein festgesetzter Höhenbezugspunkt auf der Straßenverkehrsfläche „Rasenmühlenweg““ festgesetzt. Zunächst ist festzustellen, dass die Planzeichnung keine zeichnerische Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält (siehe oben). Die zeichnerische Festsetzung eines Höhenbezugspunktes in der Straßenverkehrsfläche ist damit noch nicht erfolgt. Nach Aufnahme der Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich bedürfte es dann einer eindeutigen Darstellung des Höhenbezugspunktes nebst Erläuterung in der Planzeichenerklärung unter Angabe einer Höhe über NHN.

Weiterhin ist auch der obere Bezugspunkt nicht bestimmt genug festgesetzt worden: Der Begriff „Firsthöhe“ ist gesetzlich nicht definiert und insofern muss der Plangeber eine eindeutige Bestimmung vornehmen. Da im vorliegenden Fall auch keine gestalterischen Vorgaben zu zulässigen Dachformen erfolgten und somit auch Flachdächer oder Dächer ohne „First“ zulässig sind, bedarf es klarer Vorgaben, was mit „Firsthöhe“ gemeint ist oder es erfolgt eine andere Definition des oberen Bezugspunktes.

3. Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Errichtung mehrerer Wohngebäude zu. Eine städtebauliche Begründung, weshalb die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen in dieser Form vorgenommen wurden, erfolgte nicht. In der Begründung, im Punkt 5.3, wird erläutert, dass im Plangebiet „bis zu zwei Wohnbaugrundstücke vorgesehen sind“. Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen überprüft und angepasst (verkleinert) werden, um die städtebauliche Einordnung der Hauptbaukörper in eindeutiger Art und Weise vorzugeben. Festsetzungen von Bebauungsplänen müssen stets so erfolgen, dass sie bei Umsetzung die städtebauliche Ordnung sicherstellen können.

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis



Planungsbüro Dr. Weise
z. Hd. Frau Silvia Leise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen

Bereich:	Fachdienst Bau und Umwelt Untere Bauaufsichtsbehörde
Dienstgebäude:	
Auskunft erteilt: Zimmer:	
E-Mail:	
Diese E-Mail-Adresse dient ausschließlich der einfachen elektronischen Kommunikation und nicht dem elektronischen Rechtsverkehr.	

Unsere Zeichen/Aktenzeichen

00982-22-34

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

Datum

24.11.2022

Grundstück	Bad Langensalza, ~			
Gemarkung	Bad Langensalza	Bad Langensalza	Bad Langensalza	Bad Langensalza
Flur	21	21	21	21
Flurstück	124/6	167/1	170	182/1

Vorhaben

**Bebauungsplan Wohngebiet "Rasenmühlenweg" in der Stadt Bad Langensalza
hier: frühzeitige Beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.10.2022 bezüglich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Rasenmühlenweg“ in der Stadt Bad Langensalza übersenden wir Ihnen nachfolgende Stellungnahme:

1. ☐ keine Äußerung/keine Bedenken/keine Betroffenheit
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

3.1 Bauaufsicht

Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aus bauplanungsrechtlicher Sicht unter Beachtung und Erfüllung nachfolgender Punkte keine Bedenken.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt ist in die Planzeichenerklärung zu übernehmen. Außerdem ist die Höhe dieses Bezugspunktes auf der Planzeichnung anzugeben.

- In der Planzeichenerklärung ist die Nutzungsschablone anzupassen. In der oberen rechten Spalte ist die Grundflächenzahl (0,4) angegeben. Der Begriff „Maß der baulichen Nutzung“ sollte durch den Begriff „Grundflächenzahl“ ersetzt werden.

3.2 Bodendenkmalpflege

Die Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen sowie der Bau- und Kunstdenkmalpflege wurden entsprechend in die Planunterlagen übernommen. Es bestehen darüber hinaus keine Einwände.

3.3 Immission

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Gebiete, die dem Wohnen dienen, soweit wie möglich vermieden werden. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 - Schallschutz im Städtebau - im Plangebiet nicht überschritten werden.

Für das Plangebiet gelten aufgrund der vorgesehenen Ausweisung folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

- tags (06:00 – 22:00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 40 dB(A).

Östlich und südöstlich des Plangebietes schließen sich Außenbereichsflächen der Stadt Bad Langensalza in Form einer Splittersiedlung an. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um ein Gewerbegebiet.

Es ist zu prüfen, inwieweit durch die angrenzenden Nutzungen negative Auswirkungen auf das Plangebiet, insbesondere Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, zu befürchten sind.

3.4 Wasser

Der Standort befindet sich innerhalb der beantragten quantitativen Heilwasserschutzzone b des Heilwasserbrunnens Hy Bad Langensalza 2/1996.

häusliches Schmutzwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser soll in die Salza eingeleitet werden. Für die Einleitung ist, nachdem der Bebauungsplan Wohngebiet „Rasenmühlenweg“ Bestandkraft erlangt hat, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis durch den Abwasserzweckverband Mittlere Unstrut einzureichen. Mit dem Antrag ist das Leitungsrecht für den Abwasserkanal zu beantragen.

Da das Grundstück erst nach 2030 an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird ist eine vollbiologische Kleinkläranlage entsprechend dem Stand der Technik zu errichten.

Niederschlagswasser:

Für die Versickerung sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

Niederschlagswasser ist in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Einem Sickerschacht wird seitens der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Dazu ist rechtzeitig ein prüffähiger Antrag einzureichen. Den Unterlagen ist ein Versickerungsgutachten für die genaue Position der Versickerungsanlage beizufügen.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, bedarf es der Zustimmung des zuständigen Abwasserzweckverbandes für eine Einleitung in den Verbandskanal.

Bohrungen/Erdaufschlüsse

Für die Durchführung von Erkundungsbohrungen zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und die Erstellung der Bauwerksgründung gilt § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann.

Die Anzeige ist rechtzeitig mit den erforderlichen Unterlagen zweifach bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

Zur Prüfung der Sachlage ist ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 49 WHG zu führen. Dem Vorhaben wird zugestimmt, wenn im Ergebnis des wasserrechtlichen Verfahrens eine Zustimmung bzw. Erlaubnis gemäß § 49 WHG erteilt werden kann. Dabei sollte beachtet werden, dass auf Grund der vorgeschlagenen Heilquellenschutzzone b der Bereich hydrogeologisch ungünstig ist.

Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Die eingesetzten Baustoffe dürfen keine wasserschädigenden auswaschbare Bestandteile enthalten. Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen Wasserschadstoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

Bei den Baumaßnahmen in der Heilwasserschutzzone ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen folgendes zu beachten:

Der Einsatz von Baumaschinen und –geräten, bei denen Öl- oder Treibstoffverluste erkennbar sind, ist nicht zulässig.

Die eingesetzten Baumaschinen sind arbeitstägig vor Aufnahme der Arbeiten und zum Arbeitsende auf ihren technischen Zustand (u.a. auf Leckagen, auf Tropfverluste, Zustand der Hydraulikschläuche, usw.) zu kontrollieren. Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. In eingesetzten Geräten sollen möglichst Hydraulikflüssigkeiten oder Verlustschmierstoffe verwendet werden, die biologisch schnell abbaubar sind. Im Rahmen der Bauausführung sind innerhalb der Schutzzone nicht zulässig:

- die Durchführung von Wartungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten an Baumaschinen und –geräten auf unbefestigten Flächen, sofern dabei wassergefährdende Stoffe austreten können,

- das Lagern von Kraftstoffen, Ölen, Schmierstoffen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten, ausgenommen in doppelwandigen Behältern mit Leckerkennung oder in Auffangwannen mit 100 % Rückhaltevolumen für austretende Stoffe,
- das Lagern fester wassergefährdender Stoffe, wenn diese durch Verwehung oder Zutritt von Niederschlagswasser oder anderem Wasser freigesetzt werden können.

Die Betankung bzw. Befüllung von Baumaschinen oder –geräten mit wassergefährdenden Stoffen soll möglichst auf befestigten oder mit mobilen Hilfsmitteln abgedichteten Flächen vorgenommen werden, um eine vollständige Aufnahme von Leckagen zu gewährleisten. Sofern eine Betankung in Gewässernähe vorgenommen werden muss, ist mindestens ein Abstand von 10 m zum Gewässer einzuhalten.

Bei der Verwendung von Kanistern sollte ein Sicherheits-Auslaufrohr mit automatischem Füllstopp zum Einsatz kommen.

Selbstfahrende Arbeitsmaschinen sollten zur Betankung möglichst über maschinenseitige Ansaugvorrichtungen mit automatischem Füllstopp verfügen.

3.5 Naturschutz

Bereits im derzeitigen Verfahrensstand (frühzeitige TÖB Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurde für den vorhabenbezogenen B-Plan ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag (AFB) eingereicht. In den Antragsunterlagen wurde damit bereits das Vorkommen und die Betroffenheit aller wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, insbesondere europarechtlich geschützter Arten, zu den beabsichtigten Planungen geprüft. Derzeit liegen in der UNB keine Kenntnisse vor, dass eine Erweiterung des im AFB bereits geprüften Artenspektrums notwendig ist.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft kann im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden kann. Der Nachweis für die Kompensation des Verlustes von 12.950 FlÄq ist zu führen. Der B-Plan-Entwurf beinhaltet bisher lediglich die Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind als externer Geltungsbereich in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 1a und § 2 Abs.4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Bestandteilen sind zu berücksichtigen.

Als Ergebnis wurde im vorliegenden AFB eingeschätzt, dass durch die Realisierung des B-Plans negative Auswirkungen auf potentiell vorkommende Vögel und Fledermäuse im Geltungsbereich des B-Plans nicht auszuschließen sind. Damit können europarechtlich geschützte Arten von der Planungsumsetzung betroffen sein. Es war daher zu prüfen, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten können.

Die UNB folgt dem Ergebnis im AFB, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Anwendung der im AFB vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind, so dass dem Bebauungsplan unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen zugestimmt werden kann. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind als Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist plausibel. Bereits in der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde nachgewiesen, dass der Eingriff in die Natur und Landschaft im Plangebiet teilweise ausgeglichen werden kann. Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ein Bebauungsplan verliert seine Planrechtfertigung, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes zu prüfen. Die Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Bestandteilen sind zu berücksichtigen.

3.6 Verkehr

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

3.7 Brandschutz

Zum o. g. Vorhaben bestehen seitens der zuständigen Brandschutzdienststelle bei Einhaltung der Planung keine Bedenken. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen und nachzuweisen. Weitergehende brandschutztechnische Auflagen und Forderungen können sich nach Vorliegen eines Bauantrages / Brandschutzkonzeptes ergeben.

3.8 Bodenschutz und Altlastenbehörde

Gegen den B-Plan bestehen keine Bedenken und es entstehen keine Forderungen.

3.9 Abfall

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht und zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken. Die Festlegung von abfallrechtlichen Nebenbestimmungen ist nicht erforderlich sofern die Ausführungen zum Abfallrecht im zugehörigen Umweltbericht Beachtung finden.