

LANDRATSAMT WEIMARER LAND-Bahnhofstraße 28-99510 Apolda

EINGEGANGEN

Bauamt

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

20. März 2024

Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

PF 1354
99503 Apolda

z. Hd. Hr. Reif



Auskunft erteilt:

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
4519/re	01.02.2024			15.03.2024

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Kötschau“ – Gemeinde Großschwabhausen / Ortsteil Kötschau

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 01.02.2024 beteiligen Sie das Landratsamt Weimarer Land als Träger öffentlicher Belange an dem oben genannten Bebauungsplanverfahren. Ihre eingereichten Planunterlagen haben wir an die Fachämter unseres Hauses, deren Belange durch die Planung berührt werden, weitergeleitet und zur Abgabe einer Fachstellungnahme aufgefordert. Diese werden im Folgenden gebündelt abgedruckt und sind in der Abwägung gemäß § 1 VII BauGB zu berücksichtigen. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die jeweils angegebenen Sachbearbeiter.

Bauamt
Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Gemeinde Großschwabhausen besitzt gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und Regionalplan Mittelthüringen keine zentralörtliche Funktion. Dementsprechend hat sich die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am gemeindebezogenen Bedarf zu orientieren.

In unserer Stellungnahme vom 22.11.2022 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass dringende städtebauliche Gründe, die einen vorzeitigen Bebauungsplan §8 Abs. 4 BauGB rechtfertigen, darzulegen sind.

Die vorgelegte Wohnbauflächenanalyse prognostiziert für die Gemeinde Großschwabhausen einen Wohnbauflächenbedarf von 2,3 ha bis zum Jahr 2035. Die Begründung für die Innenentwicklung vor der Entwicklung anderer Standorte in der Gemeinde ist unter Punkt IV. 1. dieser Analyse zu verstehen. Die



Bankverbindungen:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG
IBAN DE70 8206 4188 0002 1011 57
BIC GENODEF1WE1

Elektronischer Zahlungsverkehr:
E-Mail (PDF): rechnung@weimarerland.de
E-Rechnung (xml): <https://xrechnung-bdr.de>
Leitweg-ID 16071000-0001-82

verkehrsgünstigen Anbindungen sind vorteilhafte Gründe für eine Wohnbauentwicklung mit überörtlicher Ausstrahlung. Diese Chancen sind über die Gemeindegrenzen hinaus im Zusammenhang zu betrachten und zu planen.

Bei dem Bebauungsplan „Am Park“ Kötschau handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan zum Zweck der dringlichen Flächengewinnung für den Eigenbedarf der Gemeinde und nicht für den überörtlichen Bedarf. Die dringenden städtebaulichen Gründe, welche die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Am Park“ Kötschau nach §8 Abs.4 BauGB rechtfertigen, sind für uns nicht erkennbar.

Die vorliegende Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 (Arbeitsstand 10.08.2022) wurde sowohl für den BBP „Am Park“ Kötschau als auch für die Überplanung des Bebauungsplanes „An der Kleinschwabhäuser Grenze“ benutzt. Die Flächen in den beiden eingereichten BBP gehen über den prognostizierten Wohnflächenbedarfs bis 2035 hinaus.

Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Bildung der einfachen kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Jena - Großschwabhausen“ zwischen der Stadt Jena und der Gemeinde Großschwabhausen besteht mit dem Ziel eine abgestimmte Zusammenarbeit auf der Ebene der Bauleitplanung. Dieser Vertrag ermöglicht es der Gemeinde Großschwabhausen mit den Ortsteilen Hohlstedt und Kötschau von einer zielorientierten Wohnbauflächenentwicklung zur profitieren.

Zur Verwirklichung ihrer planerischen Ordnung und Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet, empfehlen wir der Gemeinde Großschwabhausen dringend die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes ggf. gemeinsames FNP mit der Stadt Jena gemäß §204 Abs.1 BauGB.

Hinweise zur Planzeichnung und Begründung:

Die Überlagerung mit dem Bebauungsplan der Gemeinde Hohlstedt / akt. Gemeinde Großschwabhausen Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Park“ Kötschau, im Rechtskraft seit dem 01.12.2001, wurde im Punkt 2.2 Ihrer Begründung erläutert.

Aus unsere Sicht besteht die Notwendigkeit einer Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „am Park“ Kötschau für den Bereich der Überlagerung (Flurstücks-Nr. 2/17 und 2/24).

Änderungen von Festsetzungen sind nur möglich durch gleiche Abwägungsverfahren wie bei der Erstellung von neuen Bebauungspläne. Siehe hierzu §1 Abs.8 BauGB.

Das Verfahren für die Teilaufhebung und für die neue Aufstellung kann parallel erfolgen.

Die Flächen für den Ausgleich (A1 und A2) sind nicht als Wohnbaufläche darzustellen. (PlanZV Anlage 9. Grünflächen)

Untere Denkmalschutzbehörde:

Die Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie liegt Ihnen bereits vor. Die Hinweise und Forderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Umweltamt

Untere Naturschutzbehörde

Grundlegend behalten die Aussagen unserer Stellungnahme vom 21.11.2022 weiterhin ihre Gültigkeit.

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Neben allgemeinen Aussagen zu betroffenen Arten wurde die Avifauna kartiert. Horste des Rotmilans konnten im angrenzenden Waldstück nicht mehr kartiert werden. Die Ergebnisse der saP wurden im Vorfeld durch das Planungsbüro mit uns abgestimmt. Unsere Hinweise wurden in den vorliegenden Entwurf aufgenommen.

Nach Einschätzung des Fachgutachters kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Tierarten, insbesondere dann nicht, wenn die Vorgaben zur Baufeldberäumung (außerhalb der Brutzeiten) eingehalten werden.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen schließen wir uns dieser Auffassung an. Für die Baufeldberäumung empfiehlt sich die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Das Vorhaben stellt auf Grund der dauerhaften Flächenversiegelung und der Gehölzbeseitigung einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Auf Grundlage der §§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare durch Maßnahmen des Naturschutzes oder der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Hierfür wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Grundlegend muss festgestellt werden, dass der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff nicht vor Ort vollständig ausgeglichen / ersetzt werden kann. Daher wurde vom Vorhabenträger eine externe Maßnahme vorgeschlagen. Im Eigentum der Gemeinde Großschwabhausen befindet sich ein Waldstück mit >90% Fichtenbestand. Dieser ist durch Borkenkäfer geschädigt. Als Maßnahme wurde ein naturnaher Waldumbau mit Nutzungsaufgabe / Einrichtung einer Naturwaldparzelle geplant.

Wir stimmen den vorgesehenen Maßnahmen zu. In den hierfür erstellten Maßnahmenblättern sollte die Dauer der Entwicklungspflege auf insgesamt fünf Jahre erhöht werden. Die in den vergangenen Jahren auftretenden Wetterextreme, gerade die Trockenperioden in den Sommermonaten zeigen, dass nach drei Jahren ein dauerhafter Erhalt der Pflanzungen noch nicht gewährleistet werden kann.

Die Einrichtung der Naturwaldparzelle und der damit einhergehende Nutzungsverzicht ist spätestens mit Rechtskraft des BBPs durch Eintragung im Grundbuch zu sichern. Dies ist uns nachzuweisen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Erschließung

Das Plangebiet wird aus westlicher Richtung von der Kreuzung der beiden bestehenden Straßen „Kirchgasse“ und „Im Dorfe“ sowie im Norden vom Großromstedter Weg aus über eine Planstraße erschlossen. Die beiden Flurstücke 124/1 und 124/2 binden direkt auf den Großromstedter Weg an.

Zu möglichen Straßenlärm durch die B 7 werden keine Angaben gemacht. Nach überschlägiger Berechnung durch die UIB werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Klimaschutz und Hinweise zum Gebäudeenergiegesetz

Im Bebauungsplan sollen aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung folgende Festsetzungen getroffen werden:

Bauweise, Gebäudehöhe, GRZ zur Definition eines hohen Freiraumanteils, allgemeine Zulässigkeit von regenerativen Energien.

Die Anforderungen an die Wärmedämmung/Gestaltung der baulichen Hülle werden durch das GEG vorgegeben.

Des Weiteren erfolgen Festlegungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Integration von Grünelementen (Baumpflanzungen) zur Erhaltung/Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse. Dies trägt neben einer Durchgrünung zur Reduzierung des CO₂-Anteils, einer Feinstaubbindung und einer Verschattung bei (Minimierung des Aufheizeffektes).

Fazit

Es gibt auf Grund der Lage des Plangebietes und der überschlägigen Berechnung des Verkehrslärms der B 7 keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm oder Gerüche.

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind im Umfeld der betreffenden Fläche keine lärmintensiven Nutzungen bekannt.

Durch die zusätzliche Erschließung der 6 Häuser geht die UIB von keiner erheblichen Belästigung durch Lärm für die bereits vorhandenen Bewohner aus.

Baubedingte Auswirkungen entstehen durch zeitlich begrenzte Emissionen von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen, die Auswirkungen werden nicht als erheblich eingeschätzt. Durch die Errichtung der Wohngebäude entstehen baubedingt vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn die aktuell gültigen technischen Normen und Richtlinien eingehalten werden, u.a. die AW Baulärm. Baufahrzeugverkehr und Baulärm ist nur temporär.

Konkrete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Immissionsschutzbehörde keine Einwände oder Bedenken

Die UIB stimmt der Planung zu und gibt folgende Hinweise:

Das Betreiben von Feuerstätten i. S. d. Verordnung über kleine Feuerungsanlagen (1. BImSchV) BImSchV:
Sollte das Bauvorhaben den Einbau einer Feuerungsanlage i. S. d. Verordnung über kleine Feuerungsanlagen (1. BImSchV) beinhalten, sind die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Insbesondere sind die Ableitbedingungen für Abgase (§§ 19 ff. der 1. BImSchV) zu beachten und mit dem zuständigen Schornsteinfeger abzustimmen.

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen

Die nachstehende „Hinweise für die Auswahl und die Aufstellung von Luft- Wärme- Pumpen“ sind zu beachten.

Hinweise für die Auswahl und die Aufstellung von Luft- Wärme- Pumpen

- Bei der Auswahl des Gerätes sollte auf die vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel geachtet werden. Es sind bereits Geräte erhältlich, bei denen der Schallleistungspegel unter 50 dB (A) liegt.
- Hauptgeräuschquellen sind die Ventilatoren. Größere Ventilatoren und die damit verbundenen geringeren Drehzahlen erzeugen weniger Lärm.
- Die von den Ventilatoren erzeugenden Geräusche sollten nicht tonhaltig und die tieffrequenten Geräuschanteile gering sein. Ist dies nicht den Herstellerangaben zu entnehmen, sollte beim Hersteller nachgefragt und eine Garantieerklärung eingeholt werden.
- Eine Innenaufstellung der Luft- Wärme- Pumpe ist gegenüber der Außenaufstellung bzw. Splitbauweise (Aufstellung innen und außen) zu bevorzugen.
- Der Standort der Luft- Wärme- Pumpe oder die Lage von Luftein- und auslässen sollten im maximalen Abstand zu und idealerweise abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenbereichen wie Terrassen und Balkone liegen.
- Die Anlage sollte vorzugsweise nicht zwischen Gebäuden sondern in Richtung Verkehrsfläche aufgestellt werden. Eine Reflexion des Schalles an Wänden ist zu verhindern.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt errichtet werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä..
- Bitte beachten Sie die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Geräusche an den nächstgelegenen Wohnhäusern in Abhängigkeit der Einstufung des Gebietes gemäß Baunutzungsverordnung. Auskunft erteilt das Umweltamt des Kreises Weimarer Land,

Untere Wasserbehörde

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können:

Für den kleinen Ortsteil Kötschau ist ein Anschluss an eine öffentliche Kläranlage nicht vorgesehen. Es sind dauerhaft vollbiologische Kleinkläranlagen erforderlich. Dies gilt auch für die geplanten 6 neuen Wohnhäuser. Neben grundstücksbezogenen Einzelanlagen wäre alternativ auch eine Wohngebietskläranlage mit dem AZV Apolda als Betreiber möglich und als Vorzugslösung anzusehen. Eine Ableitung des vollbiologisch gereinigten häuslichen Abwassers über den örtlichen Mischwasserkanal dürfte möglich sein. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des AZV Apolda existiert in Kötschau ein Mischwassersystem. In den Planunterlagen wird von einem Trennsystem ausgegangen.

Gemäß §55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Auf befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß § 47 Abs. 7 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) im Grundsatz von demjenigen bei dem es anfällt, zu beseitigen. Da aber am Vorhabenstandort eine Versickerung offenbar kaum möglich ist, bleibt nur die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal.

Die Abwasserentsorgung ist mit dem AZV Apolda auf satzungsrechtlicher Grundlage zu regeln.

Fachliche Stellungnahme; Hinweise und Anregungen:

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutzgebieten. Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die wasserwirtschaftlichen Belange betreffenden Ausführungen des Umweltberichts kann gefolgt werden.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Unsere SN vom 21.11.2022 behält Gültigkeit

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Die Stellungnahme liegt noch nicht vor und wird umgehend nachgereicht.

Freundliche Grüße



LANDRATSAMT WEIMARER LAND - Bahnhofstraße 28 - 99510 Apolda

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellinger

z. Hd. Hr. Reif

FINGEGANGFA

20. März 2024

Ty

Bauamt

Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

PF 1354
99503 Apolda

Auskunft erteilt:

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen/Aktenzeichen	Durchwahl	Datum
4519/re	01.02.2024			18.03.2024

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Kötschau“ – Gemeinde Großschwabhausen / Ortsteil Kötschau

Hier: Ergänzung zu den Stellungnahmen vom 15.03.2024

Sehr geehrter Herr Reif,

ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 15.03.2024 übersenden wir Ihnen die Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz. Bei Rückfragen wenden Sie sich an _____ unter _____

Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen aus der Sicht des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz weiterhin keine Bedenken. Unsere Stellungnahme vom 21.11.2022 behält ihre Gültigkeit.

Den Ausführungen zur Löschwasserversorgung wird grundsätzlich zugestimmt. Unabhängig davon für welche der 2 Varianten sich entschieden wird (Zisterne oder Teich) verweisen wir der Vollständigkeit halber auf die geltenden anerkannten Regeln der Technik (DIN 14210 Löschwasserteiche, DIN 14230 Unterirdische Löschwasserbehälter). In jedem Fall ist als Saugstelle ein Löschwasser-Sauganschluss nach DIN 14244 zu errichten.

Die Zufahrt zur Saugstelle muss für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. Es ist eine Bewegungsfläche nach den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung 2007 zu errichten.

Freundliche Grüße



Bankverbindungen:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG
IBAN: DE70 8206 4188 0002 1011 57
BIC: GENODEF1WE1

Elektronischer Zahlungsverkehr:
E-Mail (PDF): rechnung@weimarerland.de
E-Rechnung (xml): <https://xrechnung-bdr.de>
Leitweg-ID 16071000-0001-82