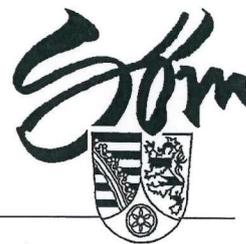


LANDRATSAMT SÖMMERDA

Dezernat II - Bauaufsicht, Regionalplanung, Denkmalschutz



Landratsamt • Postfach 12 15 • 99601 Sömmerda

Stadt Kölleda
- Bauamt -

Markt 1

99625 Kölleda

vorab per Mail an:
bauamt@koelleda.de

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag	8:00 - 11:30 Uhr
Dienstag	14:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen

Auskunft erteilt:

Zimmer-Nr.:	2.00
Telefon:	(0 36 34) 3 54 630
E-Mail:	Bauaufsicht@lra-soemmerda.de

Ihr Schreiben vom
27.08.2024
per Mail

Ihr Zeichen
-

Unser Zeichen
210502

Datum
26.09.2024

2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ der Stadt Kölleda als ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, Gemarkung Kölleda

hier: Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda als Behörde und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen wurden an die von der Planung betroffenen Fachämter des Landratsamt Sömmerda weitergeleitet und um Stellungnahme sowie um Äußerung notwendiger Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gebeten, sowie um sich den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu verschaffen. Ebenso wurde der externe Gewässerunterhaltungsverband amtsunterstützend um entsprechende Stellungnahme aufgrund des einstigen Schreibens vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz - Gewässerunterhaltungsverbände - Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vom 10.03.2022 (unterzeichnet von Prof. Martin Feustel - Abteilungsleiter Technischer Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Bergbau) gebeten.

Folgende beteiligte Ämter und Sachgebiete (SG) gaben keine Stellungnahme ab: Abfallwirtschaftsamt, Amt für Öffentlichkeitsarbeit, Stabsstelle Integrierte Sozialplanung und das Straßenverkehrsamt mit dem SG Verkehrsbehörde.

Durch folgende Ämter und beteiligte Verbände wurden **Bedenken**, Anregungen und Hinweise geäußert:

Hausadresse:
Landratsamt Sömmerda
Bahnhofstraße 9
99610 Sömmerda
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE33 ZZZ0 0000 0703 79
(Die genannten E-Mail-Adressen dienen nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Verschlüsselung.)

Telefon: (0 36 34) 3 54-0
Internet: <http://www.landkreis-soemmerda.de>
E-Mail: poststelle@lra-soemmerda.de

Bankverbindung:
Sparkasse Mittelthüringen
BLZ 820 510 00 Konto-Nr.: 140 000 780
IBAN: DE02820510000140000780 BIC: HELADEF1WEM
Nordthüringer Volksbank e.G.
BLZ 820 940 54 Konto-Nr.: 7 274 963
IBAN: DE53820940540007274963 BIC: GENODEF1NDS

Amt für Bauaufsicht, Regionalplanung, Denkmalschutz - SG Regionalplanung,
Denkmalschutz

Bauaufsicht (Frau Noldin)

Bezugnehmend auf das o.g. Verfahren bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Einwände oder Bedenken.

Hinweis: Eventuell gewünschte bauliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, seitens der Bauherren, müssen durch ein reguläres Bauantragsverfahren geprüft, entschieden und genehmigt werden.

Regionalplanung (Herr Schumann)

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ der Stadt Köllda als ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB keine Bedenken. Es werden lediglich Anregungen und Hinweise (inhaltlich bzw. redaktionell) geäußert, die es zu beachten und umzusetzen gilt.

Hinweis: Es ist zu beachten, dass Anregungen und Hinweise oftmals an mehreren Stellen zu ergänzen, anzupassen oder aufzunehmen sind (z.B. in der Planzeichnung, in der Legende/Zeichenerklärung, in den textlichen Festsetzungen, in der Begründung usw.). Zur Übersichtlichkeit der folgenden Anregungen und Hinweise wird nicht immer explizit an jeder Stelle darauf verwiesen, sondern ggf. nur einmal stellvertretend (evtl. die Suchfunktion des jeweiligen Dokumentes nutzen).

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, genehmigt und in Rechtskraft versetzt. Auf Grund der Unionsrechtswidrigkeit der Regelung des § 13b BauGB a.F. führt die Stadt Köllda nun ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durch. Die einstig abgegebene Stellungnahme vom 19.08.2021 (Gesamtstehungnahme Landratsamt Sömmerda (LRA SÖM)) sowie die daraufhin durchgeführte Abwägung und Anpassung der Unterlagen entspricht weiterhin der ggw. planungsrechtlichen Einschätzung. Das ergänzende Verfahren ist einzig und allein durch dem Wegfall des § 13b BauGB notwendig, wonach insbesondere Belange des Umweltamtes sowie seiner Sachgebiete betroffen sind (vgl. die Seiten 9 und 10 im Kapitel 1.4 der Begründung zum vorliegenden Entwurf).

Planunterlage Bebauungsplan - Teil A: Planzeichnung

Die Planzeichnung ist mit einer Maßstabsleiste zu ergänzen, unabhängig der Maßstabsangabe.

Weiterhin wird auf die Nützlichkeit der Verwendung einer Nutzungsschablone hingewiesen (siehe Stellungnahme zum 1. Entwurf), da diese einfach einen „schnelleren Überblick“ über die zulässigen baulichen Nutzungen ermöglicht.

Begründung Bebauungsplan

Sowohl im Inhaltsverzeichnis als auch im nachfolgenden Text ist festzustellen, dass die Kapitel 12.2.5.2 - 12.2.5.4 falsch nummeriert sind, diese müssten sich laut Nummernfolge auf das Unterkapitel 6 statt 5 beziehen (z.B. 12.2.6.2).

Darüber hinaus ist das Kapitel 13.4 zweimal vorhanden und die Nummerierung für das Quellen- und Abbildungsverzeichnis (14 statt 12) und für die Anlagen (15 statt 13) sind fehlerhaft. Die Angaben sind zu ergänzen bzw. korrigieren. Evtl. Querverweise sind anzupassen.

Denkmalschutz (Herrmann)

Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich o.g. Planung aufgefordert und nimmt wie folgt Stellung:

Das Sachgebiet Denkmalschutz verweist hiermit auf die daraufhin angeforderten Stellungnahmen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereiche Archäologische Denkmalpflege (Herr Dr. Knechtel) und Bau- und Kunstdenkmalpflege (Frau Bode).

Der Fachbereich Archäologische Denkmalpflege wurde zwar nicht direkt von der Stadt Kölleda beteiligt, aber vom Landratsamt Sömmerda, eine separate Stellungnahme an das Landratsamt Sömmerda wird nicht verfasst, lediglich eine Kopie der Stellungnahme an die Stadt Kölleda zur Information im Nachgang (13.09.2024 (Einzelstellungnahme) / 18.09.2024 (Info an LRA SÖM)).

Aus Sicht des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegenüber der vorgelegten Planung keine denkmalfachlichen Einwände.

Die Untere Denkmalschutzbehörde schließt sich den Stellungnahmen der Fachbehörden inhaltlich voll an.

Umweltamt - SG Immissionsschutz, Abfallbehörde

Immissionsschutz (Herr Neumann)

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 08.09.2021 als nachgereichte Einzelstellungnahme zur Gesamtstellungnahme vom 19.08.2021 (zum Entwurf des B-Planes Nr. 1/17), sowie die Bewertung der Abwägungsergebnisse vom 02.12.2021 (Einzelstellungnahme) / 17.12.2021 (Gesamtstellungnahme LRA SÖM) behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

Umweltamt - SG Naturschutzbehörde

Naturschutzbehörde (Frau Trempert)

Nach Prüfung der Unterlagen zum 2. Entwurf teilt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) mit, dass die naturschutzfachlichen Unterlagen nicht stimmig sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht hinreichend kompensiert werden. § 40 BNatSchG wurde bei der Zusammenstellung der Pflanzenlisten nicht überall berücksichtigt. **Somit stehen derzeit naturschutzrechtliche Belange entgegen.** Die Unterlagen bedürfen der Überarbeitung.

1. Begründung, Seite 48 ff. - Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Tabelle 12 = Änderung der Wertigkeit des Biotoptyps 9399 - Sonstige Grünfläche (öffentliche Grünflächen wie Retentionsmulden, Spielplatz, Verkehrsbegleitgrün

Die Wertigkeit von 30 ist hierfür zu hoch angesetzt, da die Flächen regelmäßig gepflegt werden müssen und nicht extensiv bewirtschaftet werden können. Extensivgrünland bekommt eine Wertigkeit von 30.

Hier kann maximal eine Wertigkeit von 25 angenommen werden. Damit ergeben sich 84.900 Werteinheiten. Die Summe Werteinheiten ändert sich damit auf 413.805.

Folglich verbleibt zum Bestandwert von 555.260 Werteinheiten (vgl. Tabelle 11) ein Defizit von 141.455 Werteinheiten.

2. Begründung, Seite 50 ff. – Externe Maßnahmen, Tabelle 13

Die Wertigkeit des Bestandsbiotopes zu A4 - Deponierand Battendorf ist mit 17 zu niedrig angesetzt. Hier ist der Wert 20 anzunehmen. Damit ergeben sich 50.000 Werteinheiten.

Die Wertigkeit des Bestandsbiotops zu A5 - Ortsrand Backleben ist mit 30 zu niedrig angesetzt. Hier ist der Wert 32 anzunehmen, da bereits Einzelbäume vorhanden sind und das Grünland extensiv gepflegt wird. Damit ergeben sich 133.000 Werteinheiten.

Folglich ändert sich die Summe der Werteinheiten auf 225.500.

Die Wertungen in Tabelle 14 sind so in Ordnung. Im Ergebnis verbleibt ein Defizit von 33.205 Werteinheiten.

Für das verbleibende Defizit ist eine weitere Kompensationsmaßnahme zu planen und in den Unterlagen sowie im Bebauungsplan darzustellen.

3. Begründung, Seite 63 ff. – Pflanzlisten

Bitte die Pflanzlisten unter Beachtung von § 40 BNatSchG überprüfen. Es ist gebietseigenes Pflanzgut (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Aus der Pflanzliste 7 sind der Pfeifenstrauch, die Deutzia, der Perlmutterstrauch und der Spierstrauch zu streichen. Hier kann Pfaffenhütchen und Wolliger Schneeball verwendet werden.

4. Maßnahmenblatt A4

Bitte den Pflanzabstand zwischen den Bäumen auf mindestens 8,00 m zueinander erhöhen.

5. Maßnahmenblatt A5

Bitte die Grünlandpflege dahingehend ändern, dass nur 1x Mahd pro Jahr durchgeführt wird. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Es sind im

Rotationsprinzip Blühinseln zu belassen. Diese werden dann in der darauffolgenden Pflegeperiode erst gemäht.

Umweltamt - SG Untere Wasserbehörde, Bodenschutz, Altlasten, Chemikalienrecht
Untere Wasserbehörde (Finne Müller)

1. Örtliche Lage

Landkreis: Sömmerda	Freistaat: Thüringen
Gewässer:	Einzugsgebiet des Frauenbaches
Gemeinden:	Kölleda

Wasserwirtschaftliche Schutz- und Vorbehaltsgebiete:

Überschwemmungsgebiete:	keine
Hochwasserrisikogebiet:	keine
Trinkwasserschutzzone:	keine
Heilquellenschutzgebiete:	keine
Gewässerrandstreifen:	keine
Deichschutzstreifen:	keine

2. Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen hat die Behörde bei der Beurteilung berücksichtigt

Anfrage vom 27.08.2024 über LRA Bauamt

3. Stellungnahme

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird wie folgt Stellung genommen:

Gemäß den vorangegangenen Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde (UWB) wird der Punkt zum Schmutzwasser wiederholt beibehalten:

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist, wie geplant, der Schmutzwasserkanalisation im Langen Weg zu zuführen.

Die Anschlussabstimmungen haben mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Abwasserzweckverband (AZV) Finne, zu erfolgen.

Regenwasser:

Grundsätzliche Forderung zum Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet:

Die Zustimmung für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal im Langen Weg kann nur für eine gedrosselte Einleitmenge des Bemessungsregens erteilt werden.

Die entsprechenden Rückhaltebedingungen sind mit der UWB abzustimmen. Die Rückhaltung hat im Bebauungsplangebiet zu erfolgen. Die entsprechende Flächenbereitstellung ist dafür einzuplanen.

Von Seiten der UWB kann die Realisierung über Rückhaltebehälter (siehe Seite 9 der Erläuterungen) auf den privaten Grundstücken, aus verschiedenen Gründen (z.B. Kontrollierbarkeit, usw.) nicht unterstützt werden.

Die Ableitung von Starkniederschlägen (Ableitung einer Notentlastung aus der Regenrückhaltung) muss ebenfalls in den Planungen dargestellt oder erläutert werden.

Zurzeit wird die Planung für den Kanal im Langen Weg im Auftrag der Stadt Köllda erarbeitet. Hierzu gab es Abstimmungen mit der UWB. Im Ergebnis der Beratung wird die Leistungsfähigkeit der Vorflut über verschiedene Einleitstellen und die Leistungsfähigkeit, bzw. ein Rückhalt über Stauraumkanäle usw. geprüft.

Aus Sicht der UWB sind das Hydraulische Gutachten von 2021 für das Bebauungsplangebiet und die Planungen für den Langen Weg und Nebenstraßen zusammen zu sichten, um optimale Lösungen für die schadlose Rückhaltung und Ableitung bis in den Wilden Graben / Frauenbach, unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten der Versickerung, Verdunstung und Nutzung des Niederschlagwassers zu erarbeiten.

Auf Seite 16 der Erläuterungen wurde dargestellt, dass bereits ein neuer Kanal vorhanden ist. Hier bittet die UWB um Korrektur, wenn der Kanal im Langen Weg gemeint war.

In der Stellungnahme der BeWA mbH Sömmerda vom 03.09.2021 wurde auch darauf hingewiesen, dass der Befestigungsgrad hier sehr gering angesetzt wurde. Wie soll das durchgesetzt werden?

Sollten Versickerungen angestrebt werden, sind diese zwingend über Versickerungsgutachten nachzuweisen.

Die Anschlussabstimmungen zu den Einleitungen in die Kanalisation haben mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem AZV Finne, zu erfolgen.

Bodenschutz (Herr Gehring)

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Verantwortlichen verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück hervorgerufen werden können.

Im Zusammenhang mit den Erdbauarbeiten wird auf einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden verwiesen. Anthropogene Standorte sind dabei eingeschlossen.

Am Standort vorhandener unbelasteter humoser Oberboden ist in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abzutragen, gesondert von anderen Bodenarten aufzunehmen und zu lagern, wenn kein sofortiger Einsatz möglich ist. Der humose Oberboden ist weiter zu nutzen.

Schadstoffbelasteter Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die

Vorgaben der §§ 6 und 7 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

Altlasten (~~Herr Günter~~)

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Dezernat I - Amt für Schulen und Sport - SG Allgemeine Schulverwaltung

Allgemeine Schulverwaltung (~~Frau Hoyer~~)

Seitens des Amtes für Schulen und Sport gibt es keine Einwände gegen den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ der Stadt Köllda als ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst

Brand- und Katastrophenschutz (~~Herr Steinhilber~~)

Die Stellungnahme vom 30.08.2021 als nachgereichte Einzelstellungnahme zur Gesamtstellungnahme LRA SÖM vom 19.08.2021 (zum Entwurf des B-Planes Nr. 1/17) behält für den 2. Entwurf zum o.g. Bebauungsplan Ihre Gültigkeit.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Gewerbebehörde

Gewerbebehörde (~~Frau Matthey~~)

Grundsätzlich besteht Gewerbefreiheit. Eine gewerbliche Niederlassung kann jedoch nicht angemeldet werden, wenn deren Ausübung bau- und/oder planungsrechtlichen Bestimmungen entgegensteht.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Fischereibehörde

Untere Fischereibehörde (~~Herr Pohl~~)

Seitens der Unteren Fischereibehörde bestehen keine Einwände.

Dezernat I - Ordnungsamt - SG Jagdbehörde

Untere Jagdbehörde (~~Herr Pohl~~)

Seitens der Unteren Jagdbehörde bestehen keine Einwände. Lediglich der Hinweis, dass es mit der Jagdgenossenschaft Köllda Absprachen zu der bejagbaren Fläche geben muss.

Externe Beteiligungen der Gewässerunterhaltungsverbände (GUV) gemäß Schreiben vom Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz vom 10.03.2022 sowie Zweckverbände

GUV Untere Unstrut/Helderbach (~~Frau Engel~~)

Der GUV Untere Unstrut/Helderbach wurde von der Stadt Köllda direkt beteiligt, eine separate Stellungnahme an das Landratsamt Sömmerda wird nicht verfasst, lediglich eine Kopie der Stellungnahme an die Stadt Köllda zur Information im Nachgang (10.09.2024 (Einzelstellungnahme) / 18.09.2024 (Info an LRA SÖM)).

Trinkwasserzweckverband (TWZV) Thüringer Becken (Frau Engel)

Der TWZV Thüringer Becken wurde von der Stadt Kölleda direkt beteiligt, eine separate Stellungnahme an das Landratsamt Sömmerda wird nicht verfasst, lediglich eine Kopie der Stellungnahme an die Stadt Kölleda zur Information im Nachgang (10.09.2024 (Einzelstellungnahme) / 18.09.2024 (Info an LRA SÖM)).

Abwasserzweckverband (AZV) Finne (Frau Engel)

Der AZV Finne wurde von der Stadt Kölleda direkt beteiligt, eine separate Stellungnahme an das Landratsamt Sömmerda wird nicht verfasst, lediglich eine Kopie der Stellungnahme an die Stadt Kölleda zur Information im Nachgang (10.09.2024 (Einzelstellungnahme) / 18.09.2024 (Info an LRA SÖM)).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Schörricht)
Dezernent

Anlage: keine