

Verwaltungsgemeinschaft *Leinetal*/Bodenrode*					
Eing.: 06. Okt. 2016					
V.	HA.	OA.	KÄ.	BA.	SK.
				X	

DER
LANDRAT



Landkreis
EICHSFELD

Landkreis Eichsfeld · PF 1162 · 37301 Heilbad Heiligenstadt

Gemeinde Wingerode
vertreten durch den Bürgermeister
Hauptstraße 28
37327 Wingerode

**BAUAUFSICHTSAMT
Regional- und Bauleitplanung**

Dienstgebäude
37308 Heilbad Heiligenstadt
Leinegasse 11
Zimmer 2.13

Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Kiefer

Erreichbarkeit
Telefon: 03606 650-6351
Telefax: 03606 650-9085

bauaufsichtsamt@kreis-eic.de*

Geschäftszeichen
63.51101.001/2016-635000107

Sprechzeiten
Montag, Dienstag, Freitag
08:30 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag
08:30 Uhr – 12:00 Uhr
13:30 Uhr – 17:00 Uhr

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB an der Bauleitplanung**

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 01.09.2016 (Post-
eingang 02.09.2016) zum Entwurf des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan (VB-Plan) Nr. 5 „Vor der Höhe“ der Gemeinde
Wingerode (Stand 08/2016)**

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Landratsamt zu
vertretenden öffentlichen Belange berührt:

1. Belange des Naturschutzes
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Immissionsschutzes
4. Belange der Bauaufsicht – Städtebau
5. Belange des Bodenschutzes/Altlasten
6. Belange des vorbeugenden Brandschutzes

Ich übergebe Ihnen als Anlagen zu diesem Schreiben die Stellung-
nahmen des Landratsamtes Eichsfeld zu diesen Belangen 1 bis 5, An-
lage 6 Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden nachge-
reicht.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage 7 beratende Hinweise
zum Planentwurf.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kiefer, Tel. 03606 650-6351 zur Ver-
fügung.

Im Auftrag

Ch. Wagner

6 Anlagen

**Heilbad Heiligenstadt,
29. September 2016**

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Hausanschrift
Landkreis Eichsfeld
Friedensplatz 8
37308 Heilbad Heiligenstadt

www.kreis-eic.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Eichsfeld
BIC: HELADEF1EIC
IBAN: DE70 8205 7070 0200 0036 31

Steuerdaten
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 186 226 472

* Die angegebene E-Mail-Adresse stellt keine
Zugang für elektronisch signierte sowie verschlü-
selte elektronische Dokumente dar.

Anlage 1 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 der Gemeinde Wingerode (Stand 08/2016)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Naturschutz

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterführend berührt die Planung auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht einschlägig.

Somit steht der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich nichts entgegen.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vollständig abzuarbeiten.

Der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nicht vollumfänglich gefolgt. So ist die bestehende Weide mit 25 Werteeinheiten zu bilanzieren. Weiterhin ist eine angemessene Ortsrandeingrünung in östliche Richtung einzuplanen, um die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu minimieren.

Die vorgenannten Punkte sind zu überarbeiten und die Planung ist der Unteren Naturschutzbehörde erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Anlage 2 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 der Gemeinde Wingerode (Stand 08/2016)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Wasserwirtschaft

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Der Standort befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone 3 jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist durch den Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ und die Abwasserentsorgung ist durch den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Obereichsfeld“ zu gewährleisten.

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ einzuleiten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird seitens der UWB grundsätzlich zugestimmt, jedoch ist die Versorgungs- und Entsorgungssituation konkret auch im Plangebiet zeichnerisch darzustellen. Anschlusspunkte sind einzuarbeiten. Der vorliegende Bebauungsplan ist dahingehend zu überarbeiten und der Unteren Wasserbehörde erneut vorzulegen.

**Anlage 3 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 der Gemeinde
Wingerode (Stand 08/2016)**

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Immissionsschutz

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft der Kreisstraße K 233 sowie der Bahnstrecke Leinefelde - Heilbad Heiligenstadt. Darüber hinaus befinden sich südlich der Bahnstrecke gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen.

Die von den Verkehrswegen und den Anlagen ausgehenden Emissionen können im Plangebiet sowohl zu Geräusch- als auch Geruchsimmissionen führen.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung möglicher Gewerbelärmimmissionen wurden die Informationen aus o.g. Schallimmissionsprognose verwendet. Unter Berücksichtigung der darin genannten Emissionsansätze kann aus fachlicher Sicht eingeschätzt werden, dass innerhalb des Baufeldes die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Verkehrslärm (Straße und Schiene):

Die Beurteilung der möglichen Verkehrsgeräusche erfolgte ebenfalls anhand der Basisdaten aus o.g. Geräuschimmissionsprognose. Danach ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzgl. der Verkehrsgeräusche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Die straßen- und bahnzugewandten Gebäudeseiten befinden sich nach dieser Betrachtung im Lärmpegelbereich III. Sofern aus städtebaulichen Gründen die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche vor den Geräuschimmissionen zu schützen. Dazu sind zumindest folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von mindestens 35 dB erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nur an den westlichen Gebäudeseiten zulässig. Sofern das nicht möglich ist, sind diese Fenster mit geeigneten Belüftungselementen zu versehen, die das Schalldämmmaß des geschlossenen Fensters nicht verschlechtern.
- Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone Loggien) ist im Baufeld 2 an der bahnzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Sofern hiervon abgewichen werden soll, ist nachzuweisen, dass dann im Bereich dieser Nutzungen, aufgrund der konkreten Bauausführung, Ausrichtung und Anordnung von Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Geruchseinwirkungen:

Lt. vorliegender Geruchsimmissionsprognose werden im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Geruchshäufigkeiten bis zu 10% der Jahresstunden erreicht. Die belastungsrelevanten Kenngrößen liegen somit unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete. Trotzdem ist zeitweise auch mit deutlichen Geruchswahrnehmungen zu rechnen, die aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten sind.

Anlage 4 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 der Gemeinde Wingerode (Stand 08/2016)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bauaufsicht - Städtebau

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Es wird empfohlen, eine maximale Anzahl der Wohnungen pro Grundstück für die Baugebiete festzulegen. Andernfalls wäre es möglich, in dem Baugebiet 1, ein Doppelhaus aufzustellen das dem Wohnblock westlich entspricht.

Baugebiet 1:

Für das Baugebiet 1 ist eine Traufhöhe von 8,00 m möglich. Diese gestattet die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Gebäuden. Da im Westen des Geltungsbereiches bereits ein dreigeschossiges Gebäude steht, lässt sich städtebaulich nachvollziehen weshalb diese Traufhöhe gewählt wurde.

Falls die Gemeinde jedoch eine kleinere Bebauung in diesem Bereich anstrebt, wird dazu geraten die Traufhöhe für das Gebiet anzupassen.

Baugebiet 2:

Ein Großteil des Straßenzuges „vor der Höhe“ weist ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss auf, was einer faktischen zweigeschossigkeit entspricht. Das Haus auf dem Flurstück 273/2 weist diese zweigeschossigkeit nicht auf. An diesem Gebäude ist die für das Baugebiet 2 festgesetzte Höhe von 5,50 m orientiert.

Um möglichen Befreiungsanträgen vorwegzugreifen wird empfohlen, die Traufhöhe so anzupassen, dass auch im Baugebiet 2 die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Geschossen möglich ist.

Anlage 5 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 der Gemeinde Wingerode (Stand 08/2016)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bodenschutz / Altlasten

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Durch geeignete bodenbezogene Maßnahmen sind bei den Baumaßnahmen negative Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden/vermindern. Die im Punkt 4.3.4 Bodenschutz der Begründung dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen stellen Mindestanforderungen für einen schonenden, sachgerechten Umgang mit dem Boden dar und sind entsprechend den konkreten Standortbedingungen anzupassen. Diese Anforderungen sind bei Bauausführung zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat die Einhaltung der Maßnahmen durch Kontrolle sicherzustellen.

Anmerkungen zum Fachbeitrag Boden im Umweltbericht:

- Die Bodengeologische Konzeptkarte BGKK 1 : 100.000 und die Bodenschätzungsdaten sind gutgeeignete Datengrundlagen zur Bestandserfassung der Bodenverhältnisse im Plangebiet.
- Die Darstellung der Bestandserfassung hat grundsätzlich in Karte und Text zu erfolgen. Eine Karte mit zugrundeliegenden Bodenschätzungsdaten (Feldschätzungskarten) fehlt und ist zu ergänzen.
- Der Text soll die standörtlichen Bodenverhältnisse nachvollziehbar beschreiben. Die Methoden zur Bodenfunktionsbewertung müssen valide sein und dem derzeitigen Stand entsprechen, so dass die Bewertungsergebnisse nachvollziehbar als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung durch Gemeinderatsmitglieder sind. Die angewandten Bewertungsmethoden sind entsprechend darzulegen.
- Die Bodenverhältnisse des Plangebietes sind anhand der abgebildeten Tabellen (Bodeneigenschaften/Bodenarten) zu interpretieren und zu erläutern.
- Bei der Bewertung der jeweiligen Boden(teil)funktionen sind die wertbestimmenden Merkmale (Kriterien/Kenngrößen welche die Funktion beschreiben) zu

erläutern. Es ist nicht dargestellt, aufgrund welcher Eigenschaften die Bewertung für die Bodenfunktionen abgeleitet wurde.

- Bei der Bewertung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist Bezug auf die kommunalen Verhältnisse zu nehmen. Die durchschnittlichen Ackerzahlen in der Gemeinde Wingerode liegen im Bereich 30 bis unter 40. Die zur Bebauung vorgesehenen Böden mit einer Ackerzahl von 45 gehören dementsprechend zu den Böden mit höchster natürlicher Bodenfruchtbarkeit in der Gemeinde.
- Die vorgenommenen Einschätzungen der Funktionserfüllungsgrade ist teilweise widersprüchlich, nicht erläutert und so nicht nachvollziehbar. Der Gesamteinschätzung einer geringen bis mittleren Leistungsfähigkeit kann nicht gefolgt werden.
- Die Wirkfaktoren welche die Bodenfunktionen beeinträchtigen sind nicht nur aufzuzählen sondern die wesentlichen Faktoren sind auch zu beschreiben (z. B. Art, Umfang, Intensität, Dauer erwarteter Beeinträchtigungen).
- Die Angaben zur Erosionsempfindlichkeit sind zu konkretisieren. Sind ein relevantes Einzugsgebiet oder Fremdzuflüsse vorhanden, so dass im Ereignisfall das Plangebiet ggf. beeinträchtigt werden könnte? Was ist mit der Erosionsgefährdung im Baugebiet während der Erschließungs- und Bauphase?
- Die Grundstücksflächen sind mit höchstens 1000 m² vorgegeben. Mit einer GRZ von 0,4 und möglicher Überschreitung für Nebenanlagen wird die Überbauung bzw. Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche ermöglicht. Um dem Planungsgebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) gerecht zu werden, sollten in Anbetracht der bereits üppig bemessenen Baufelder Nebenanlagen zur Minimierung des Eingriffs in den Boden und des Versiegelungsgrades außerhalb der Baufelder durch Festsetzung nicht zugelassen werden.
- Die Verwendung wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Belege für erforderliche Befestigungen (z.B. Zugangs- Fußwege, Stellflächen, Zufahrten) sollte nicht nur vorgeschlagen sondern festgesetzt werden.
- Den Ausführungen zu bodenbezogenen Minderungsmaßnahmen kann hinsichtlich Begrenzung der Versiegelung, verdichtete Bebauung nicht gefolgt werden (siehe oben). Weitere Maßnahmen werden nicht konkret benannt, u. a. fehlen Angaben zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden und Aushub zur Vermeidung physikalischer Beeinträchtigungen.

Aus Sicht des Bodenschutzes kann nicht abschließend Stellung genommen werden.

Die o. g. Hinweise sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen. Die überarbeitete Planung ist der Unteren Bodenschutzbehörde erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Anlage 7 zur Stellungnahme zum Entwurf des VB-Planes Nr. 5 der Gemeinde Wingerode (Stand 08/2016)

Beratende Hinweise zum Planentwurf

1. Denkmalschutz

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Bereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologischen Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind.

Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Dem Vorhaben wird seitens der UDSchB mit folgendem Hinweis zugestimmt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung von Baugebieten im Dorfrandbereich, zumal sie nur eine Straßenseite betrifft, den Wohnungsleerstand, die Vereinsamung, Verödung und Überalterung im Ortskern beschleunigt und zunehmend forciert. Die Gemeinde sollte auf Grund des demographischen Wandels bestrebt sein, Baulücken im Ortskern zu schließen und dem Leerstand entgegen zu wirken. Durch die Belegung der Ortskerne können teure Erschließungen am Ortsrand entfallen. Auch die Kosten der Gemeinde zur Daseinsvorsorge werden dadurch nicht erhöht.

Verwaltungsgemeinschaft *Leinetal*/Bodenrode*					
Eing.: 02 Juni 2017					
V.	HA.	OA.	KA.	BA.	SK.
				X	

DER
LANDRAT



Landkreis
EICHSFELD

Landkreis Eichsfeld · PF 1162 · 37301 Heilbad Heiligenstadt

Gemeinde Wingerode
Bauamt
Hauptstraße 28
37327 Wingerode

**BAUAUFSICHTSAMT
Regional- und Bauleitplanung**

Dienstgebäude
37308 Heilbad Heiligenstadt
Leinegasse 11
Zimmer 2.13

Ihr/e Ansprechpartner/in
Herr Weding

Erreichbarkeit
Telefon: 03606 650-6351
Telefax: 03606 650-9085

bauaufsichtsamt@kreis-elc.de*

Geschäftszeichen
63.51101.001/2017-635000052

Sprechzeiten
Montag, Dienstag, Freitag
08:30 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag
08:30 Uhr – 12:00 Uhr
13:30 Uhr – 17:00 Uhr

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2
BauGB an der Bauleitplanung**

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 25.04.2017 (Post-
eingang 27.04.2017) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4
„Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)**

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Landratsamt zu
vertretenden öffentlichen Belange berührt:

1. Belange des Naturschutzes
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Immissionsschutzes
4. Belange der Bauaufsicht – Städtebau
5. Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Ich übergebe Ihnen als Anlagen zu diesem Schreiben die Stellung-
nahmen des Landratsamtes Eichsfeld zu diesen Belangen 1 bis 5.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage 6 beratende Hinweise
zum Planentwurf.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Weding, Tel. 03606 650-6351 zur
Verfügung.

Im Auftrag

Ch. Wagner

6 Anlagen

**Heilbad Heiligenstadt,
31. Mai 2017**

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Hausanschrift
Landkreis Eichsfeld
Friedensplatz 8
37308 Heilbad Heiligenstadt

www.kreis-elc.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Eichsfeld
BIC: HELADEF1EIC
IBAN: DE70 8205 7070 0200 0036 31

Steuerdaten
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 186 226 472

* Die angegebene E-Mail-Adresse stellt keiner
Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüs-
selte elektronische Dokumente dar.

Anlage 1 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Naturschutz

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterführend berührt die Planung auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop nach § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht einschlägig.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren vollständig abzuarbeiten.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nachvollziehbar erfolgt. Die festgesetzten Maßnahmen sind im Wesentlichen dazu geeignet, die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Insofern wird der Planung die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Anlage 2 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Wasserwirtschaft

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

3. ☒ Fachliche Stellungnahme

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
- ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Der Standort befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone 3 jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist durch den Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ und die Abwasserentsorgung ist durch den zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband „Obereichsfeld“ zu gewährleisten. Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Leinetal“ einzuleiten. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Nach Abschluss der Arbeiten sind Regelungen zur Nutzung und Eigentumsfrage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenkanalisation zu leiten. Hier gilt entsprechendes Satzungsrecht.

Dem Bebauungsplan wird seitens der UWB zugestimmt.

Rechtsgrundlage

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

Anlage 3 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Immissionsschutz

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage in unmittelbarer Nachbarschaft der Kreisstraße K 233 sowie der Bahnstrecke Leinefelde - Heilbad Heiligenstadt. Darüber hinaus befinden sich südlich der Bahnstrecke gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen.

Die von den Verkehrswegen und den Anlagen ausgehenden Emissionen können im Plangebiet sowohl zu Geräusch- als auch Geruchsmissionen führen.

Gewerbelärm:

Unter Berücksichtigung der in o.g. Geräuschimmissionsprognose verwendeten Emissionsansätze kann aus fachlicher Sicht eingeschätzt werden, dass innerhalb des Baufeldes die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Geräuschimmissionen, ausgehend von gewerblichen Anlagen allein, eingehalten werden.

Verkehrslärm (Straße und Schiene):

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Schallimmissionsprognose ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzgl. der Verkehrsräusche eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Sofern aus städtebaulichen Gründen die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand) nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche vor den Geräuschimmissionen zu schützen. Dazu sind zumindest folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im **Lärmpegelbereich IV** nach DIN 4109 (Zonierung nach Abbildung auf S.11 der o.g.

Prognose) sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von **mindestens 40 dB** erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im **Lärmpegelbereich V** nach DIN 4109 (Zonierung nach Abbildung auf S.11 der o.g. Prognose) sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von **mindestens 45 dB** erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nach Möglichkeit an den westlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Grundsätzlich sind sie mit geeigneten Belüftungselementen zu versehen, die das Schalldämmmaß des geschlossenen Fensters nicht verschlechtern.
- Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone Loggien) ist an der bahnzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Sofern hiervon abgewichen werden soll, ist im Einzelfall nachzuweisen, dass dann im Bereich dieser Nutzungen, aufgrund der konkreten Bauausführung, Ausrichtung und Anordnung von Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Geruchseinwirkungen:

Lt. vorliegender Geruchsimmissionsprognose werden im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Geruchshäufigkeiten bis zu 10% der Jahresstunden erreicht. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen somit unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete bzw. reichen an diese heran. Somit ist zeitweise mit deutlichen Geruchswahrnehmungen zu rechnen, die aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten sind.

Rechtsgrundlagen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau-, Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sowie der Geruchsimmissionsrichtlinie
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (per Erlass als technische Baubestimmung in Thüringen eingeführt)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Artikel 14 Grundgesetz - Eigentum

Immissionsschutz-Gutachten (Geruchsimmissionsprognose) Nr. 04119015B vom 9. März 2016, Uppenkamp und Partner

Immissionsschutz-Gutachten (Schallimmissionsprognose) Nr. 05119115B vom 27.04.2016, Uppenkamp und Partner (PE: 16.05.2017)

Anlage 4 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bauaufsicht - Städtebau

1. ☒ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☐ Fachliche Stellungnahme
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
 - ☐ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Anlage 5 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)

Stellungnahme des Landratsamtes zum Belang Bodenschutz / Altlasten

1. ☐ Keine Einwände
2. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlagen
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)
3. ☒ Fachliche Stellungnahme
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Die in der Planunterlage dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen (Punkt 5.3.4 in der Begründung, 5.3.2 im Umweltbericht) sind bei zukünftigen Baumaßnahmen zwingend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat die Einhaltung dieser Anforderungen gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die Belange des Bodenschutzes wurden im Planverfahren behandelt und das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht umfassend dargestellt.

Hiesigerseits wurden auf Grundlage der hessisch/rheinland-pfälzischen Methoden die Bodenfunktionen bewertet/berechnet. Dabei ergaben sich für einzelne Funktionen leicht abweichend Ergebnisse. In der Zusammenschau kann der im Planentwurf vorgenommenen Beurteilung jedoch gefolgt werden.

Hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird im Umweltbericht auf Seite 11, Absatz 2 eine missverständliche Darstellung vorgenommen.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit bzw. die natürlichen Ertragsbedingungen sind abhängig von der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Die geeignete Kenngröße, die natürlichen, bodenbezogenen Ertragsbedingungen eines Standortes zu beschreiben, ist die nutzbare Feldkapazität im Wurzelraum, also der Teil der Feldkapazität, der für die Vegetation verfügbar ist. Diese Standortbedingungen sind mit der Bodenschätzung für die Nutzungsart Ackerland erfasst worden und können sich bei derzeitiger Grünlandnutzung nicht wesentlich verändert haben, so dass, der Boden auch weiterhin seine natürlichen

Bodenfruchtbarkeit aufweist, die nunmehr durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt wird bzw. verloren geht.

Anlage 6 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode (Stand 03/2017)

Beratende Hinweise zum Planentwurf

1. Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit $48 \text{ m}^3 \text{ h}^{-1}$ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden.

Nicht standartgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite $\geq 3 \text{ m}$, Höhe d. Durchfahrt $\geq 3,50 \text{ m}$, Kurvenradien $\geq 10,50 \text{ m}$, Bewegungsfläche $7 \times 12 \text{ m}$, Neigung der Zufahrt $\leq 10 \%$). Sie müssen nach DIN 4066- D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße $210 \times 594 \text{ mm}$) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Für die geplante Bebauung wird eine Feuerwehrumfahrt notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung !). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

2. Denkmalschutz

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind.

Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Dem Vorhaben wird seitens der UDSchB mit folgendem Hinweis zugestimmt.

Hinweis:

Bei belegten, sinkenden Einwohnerzahlen beschleunigen und forcieren die Erschließung von Wohngebieten am Ortsrand den Wohnungsleerstand, die Vereinsamung, Verödung und Überalterung im Ortskern. Die Gemeinde sollte auf Grund des demographischen Wandels bestrebt sein, Baulücken im Ortskern zu schließen und dem Leerstand entgegen zu wirken. Durch die Belebung der Ortskerne können teure Erschließungen am Ortsrand entfallen. Auch die Kosten der Gemeinde zur Daseinsvorsorge werden dadurch nicht erhöht.



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar

Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30 - 34
37339 Leinefelde-Worbis

Unser Zeichen

310-4621-5781/2015-16061107-
VBPL-WA-Vor der Höhe

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Datum

04.10.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 01.09.2016 (Posteingang: 02.09.2016) zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode, LK Eichsfeld (Planungsstand: August 2016)

3 Anlagen

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

1. Belange des Immissionsschutzes
2. Beachtung des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 und 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übergebe ich Ihnen in der Anlage Nr. 3 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau van Boekel, Referat 310, Telefon 0361- 37 73 74 20 zur Verfügung.

Dr. Bär

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
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. (x) 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

Durch die Emissionen der sich südlich des Plangebietes befindenden Rinderställe ist im Plangebiet mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Im vorliegenden Geruchsgutachten, Gutachten Nr.: 04 1190 15B, des Sachverständigenbüros „uppenkamp und partner“ wird nachgewiesen, dass der Immissionsrichtwert der GIRL von 10 % der Jahresstunden für das Wohngebiet „Vor der Höhe“ unterschritten wird. Damit ist das Plangebiet vollständig zu Wohnbauzwecken nutzbar.

Beachtung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhaus) auf drei bis vier Baugrundstücken geplant. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Wingerode. Die Kreisstraße (K 233) bildet dabei den östlichen Abschluss des Plangebietes. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom zuständigen Gemeinderat beschlossen.

Bebauungspläne sind gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch wenn es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, unterliegt auch dieser den materiellen Planungsschranken der Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wingerode befindet sich gerade in der Aufstellung. Das Landesverwaltungsamt hat bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) eine Stellungnahme abgegeben.

Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne wird in parallel verlaufenden Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zum Merkmal der Gleichzeitigkeit muss eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt sein. Weiterhin müssen die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sein, dass eine inhaltliche Abstimmung auch möglich ist. Grundsätzlich wird weniger auf die zeitliche Komponente abgestellt, als auf die inhaltliche. Zwingend für das Parallelverfahren ist eine gezielte inhaltliche Abstimmung beider Verfahren.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellter Bebauungsplan erst dann vor der Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt und bekannt gemacht werden darf, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten (zum *Flächennutzungsplan*) anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Grundlage für diese Annahme ist ein Flächennutzungsplan-Entwurf, der in formeller und materieller Hinsicht zumindest in dem hier relevanten sachlichen und räumlichen Teil „Planreife“ hat. Von einer entsprechenden „Planreife“ ist nur auszugehen, wenn eine Beteiligung zum Flächennutzungsplan nach §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 und 4a Abs. 3 stattgefunden hat und ein abgestimmter abgewogener Planinhalt vorliegt.

Das ist vorliegend der Fall, so dass sich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vor der Höhe“ nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB richtet. (Die Begründung wäre entsprechend dem Verfahren zu ändern und anzupassen.)

Hinweise zum Planentwurf:

- In der Begründung S. 3 wird unter 0.2 Flächennutzungsplan und andere Planung nicht von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesprochen. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entscheidet die zuständige Gemeinde auf Auftrag des Vorhabenträgers im Ermessen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Aus der vorliegenden Begründung geht allerdings hervor, dass die Gemeinde Wingerode in eigener Planungsabsicht die Aufstellung des Planes beschlossen hat. Danach würde es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB handeln, sondern um eine klassische Angebotsplanung. Die Planungsunterlagen wären entsprechend zu berichtigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04.NE). Dabei ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließendem Durchführungsvertrag zu beachten. Im vorliegenden Fall ist keine inhaltliche Übereinstimmung zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erkennen (siehe nachfolgenden Hinweis):

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vor der Höhe“ weist hinsichtlich der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung einen planerischen Mangel auf. An dieser Stelle ist der Plan nicht hinreichend bestimmt. Aus den betreffenden Festsetzungen lässt sich nicht eindeutig entnehmen, welche baulichen Nutzungen zulässig sein sollen. Im Vorentwurf wurde in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) durch Angabe der Rechtsgrundlage festgesetzt. Es wird lediglich die ausnahmsweise zulässige bauliche Nutzung „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auf Grundlage des § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO (die Rechtsgrundlage wäre in den Planungsunterlagen zu ergänzen) ausgeschlossen.

Mit dem vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird demzufolge nicht nur für das Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, sondern lasse auch die übrigen in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten baulichen Nutzungen zu (bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO). Damit wäre nicht nur die Errichtung von Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den vorgesehenen drei bis vier Baugrundstücken gestattet, sondern darüber hinaus auch die Errichtung von gebietsversorgenden Schank- und Speisewirtschaften, von nicht störenden Handwerksbetrieben und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (Weiterhin können die übrigen baulichen Nutzungen aus Abs. 3 auf Antrag für ausnahmsweise zulässig erklärt werden.) Das geplante Vorhaben (Begründung S. 6) ist in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen somit nicht erkennbar.

Ausführliche Regelungen zum Vorhaben enthält der Durchführungsvertrag, den der Vorhabenträger mit der betreffenden Gemeinde, vorliegend die Gemeinde Wingerode, schließt. Dieser Vertrag ist aber weder für die Öffentlichkeit noch für die Träger öffentlicher Belange einsehbar. Weitergehende Ausführungen zum Vorhaben sind nur noch in der Planbegründung auszumachen, die der

Erläuterung des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient. Sie kann zwar Auslegungshilfe für den Plan sein, ist jedoch selbst kein Planbestandteil (BVerwG, Urt. V. 18.09.2003 – 4 CN 3/02, Rn. 24ff., juris). Vorliegend wird auf den S. 3, 4 und 6 der Begründung eindeutig von der Errichtung von Wohnhäusern auf drei bis vier Baugrundstücken gesprochen. Zur Begründung der Art der baulichen Nutzung auf S. 4 (Nr. 1.1) sind keine tiefergehenden Ausführungen zu dem WA zu finden als die, die in den textlichen Festsetzungen bereits getätigt worden sind. Diese sind keinesfalls ausreichend.

Demzufolge wäre der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht hinreichend bestimmt genug. Aus seinen Festsetzungen lässt sich auch durch Auslegung nicht mit genügender Deutlichkeit ermitteln, welche baulichen Nutzungen zulässig sein sollen.

Denn ein Bebauungsplan, der neben den Vorhaben, die Gegenstand des Durchführungsvertrages mit der Gemeinde sind, alternativ auch andere Vorhaben zulässt, wäre kein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB, sondern ein "normaler" Bebauungsplan, für dessen Aufstellung teilweise andere Voraussetzungen gelten. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit einzelner Vorhaben bestimmt. Er setzt voraus, dass die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen hat (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Gegenstand des Vertrages ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, durch den nicht etwa allgemein irgendeine Bebauung des Plangebiets, sondern die Errichtung mehrerer konkreter Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB geregelt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Das schließt nicht aus, dass das vereinbarte und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben von vornherein eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfasst und damit einem Bedürfnis des Vorhabenträgers oder der Gemeinde nach einem nicht allzu starren planerischen Rahmen Rechnung trägt (vgl. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB: Die mit dieser Rechtsgrundlage einhergehenden Anforderungen wurden in dem vorliegenden Vorentwurf nicht erfüllt.). Die Festsetzung eines Baugebiets allein reicht jedenfalls nicht aus. Ebenso wäre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der ein anderes Vorhaben als das im Durchführungsvertrag vereinbarte zulässt, fehlerhaft.

Aufgrund des dargelegten planungsrechtlichen Mangels wäre zu empfehlen, in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1 (Art der baulichen Nutzung) Wohngebäude festzusetzen anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes (auch vor dem Hintergrund der in der Begründung verfolgten städtebaulichen Absichten). Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können andere Festsetzungen, als in § 9 BauGB oder in der BauNVO vorgesehen, getroffen werden, um den speziellen Anforderungen an das Vorhaben gerecht zu werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die zulässigen Nutzungen abschließend geregelt.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, die Planungsunterlagen entsprechend auf das konkrete Vorhaben anzupassen wären.

- Eine Voraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, dass der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegten Vorhabens einschließlich der

Erschließungsmaßnahmen *bereit und in der Lage* sein muss. Damit der Vorhabenträger insbesondere in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren, ist seine privatrechtliche Verfügungsbefugnis über die betroffenen Grundflächen erforderlich (das betrifft vorliegend insbesondere die Verlängerung der Erschließungsstraße). Wenn diese Grundflächen nicht in seinem Eigentum stehen, muss zumindest der Zugriff auf sie rechtlich bindend gesichert sein. Insgesamt betrachtet muss der Vorhabenträger rechtlich und finanziell im Stande sein, die Umsetzung des Vorhabens nach Rechtskraft des Plans zügig abzuwickeln.

- Die in der textlichen Festsetzung 1.2 enthaltene Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist nicht hinreichend bestimmt genug. Vorliegend wird zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes die Oberkante vorhandenes Gelände herangezogen. Die natürliche Geländeoberfläche eignet sich wegen ihrer Unbestimmtheit nicht als Bezugspunkt (zumal vorliegend das betroffene Gelände von Süd nach Nord abgänglich ist). Sie kann u.a. durch Außenanlagen verändert werden. Es wird empfohlen, als unteren Bezugspunkt die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die der Mitte der Gebäudelängsseite am nächsten ist, zu bestimmen.

Im Einzelfall kann aber nach § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB die *festgelegte (festgesetzte)* Geländeoberfläche als eindeutig bestimmte horizontale oder geneigte Bezugsfläche bestimmt werden.

Da das Gelände im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterschiedliche Höhen aufweist, wäre auch zu beachten, dass Abtragungen oder ggf. Aufschüttungen erfolgen könnten, die die Höhe des Geländes verändern können und somit auch Einfluss auf die Höhe der baulichen Anlagen hätte.

- Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, insbesondere die Bestimmung des oberen Bezugspunktes, ist verwirrend. Es wird vorliegend die zeitgleiche Verwendung der Trauf- und Firsthöhe zur Bestimmung des oberen Bezugspunktes in Frage gestellt. Zumal bei dem Höhenunterschied zwischen der festgesetzten Traufhöhe und der festgesetzten Firsthöhe (in beiden Baugebieten) eine festgesetzte Dachneigung von 24° bis 38° fraglich wäre.

Es wird vorliegend allgemein die Notwendigkeit der gleichzeitigen Festsetzung der First- und Traufhöhe in Frage gestellt. Ausreichend wäre eine der beiden oberen Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Weiterhin wird auch darauf verwiesen, dass es zu dem Begriff „Gebäudehöhe“ keine Legaldefinition gibt. Demnach wäre der Begriff aus der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen zu streichen.

- Bezüglich der Ausgleichsmaßnahme F1 bleibt unklar, wie viele Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. (Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde in der textlichen Festsetzung nicht vorgegeben.)

In der Begründung sind die Angaben zur Sicherung der Realisierung bzw. der Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen unzureichend. (Das Ausgleichskonzept ist im Planverfahren auf einen gesicherten Vollzug auszurichten.) Die Regelung zum gesicherten Vollzug erfordert einerseits, dass die Verfügbarkeit über das Ausgleichsgrundstück gegeben ist und andererseits, dass die Realisierung bzw. die Refinanzierung durch den späteren Eingriffsverursacher geregelt ist. Aus den vorliegenden Planungsunterlagen geht nicht hervor, wer Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist und zum anderen, dass die Refinanzierung durch den Eingriffsverursacher rechtlich gesichert ist.

(Von der *Verfügbarkeit über das Ausgleichsgrundstück* ist auszugehen, wenn das Ausgleichsgrundstück der Gemeinde oder dem Eingriffsverursacher gehört. Gehört das Ausgleichsgrundstück hingegen einem Dritten, ist eine vertragliche Regelung zur Nutzung des Grundstücks für den Ausgleich und zum Erhalt der Ausgleichsmaßnahme vor dem Satzungsbeschluss erforderlich.)

Eine vertragliche Sicherung zur *Refinanzierung* des Ausgleichs durch die Eingriffsverursacher ist nur möglich, wenn die Eingriffsverursacher bereits bekannt sind. Dabei werden die Eingriffsverursacher nur dann ihre Bereitschaft zeigen, eine vertragliche Vereinbarung zur Refinanzierung zu treffen, wenn sie zeitnah von der neuen Baurechtschaffung profitieren wollen. Die Refinanzierung kann auch über § 135a BauGB oder durch einen Kostenaufschlag beim Verkauf der Eingriffsgrundstücke (soweit diese der Gemeinde gehören) geregelt werden.)

(Es wird abschließend darauf verwiesen, dass in der Rechtsprechung die rechtliche Sicherung der Realisierung des externen sowie des im sonstigen Geltungsbereich vorgesehenen Ausgleichs vor dem Satzungsbeschluss gefordert wird.)

Weiterhin wäre die unter dem ersten Aufzählungszeichen in der textlichen Festsetzung „1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen“ aufgeführte Regelung nicht als Ausgleichsmaßnahme zu werten, sondern als Regelung nach der ThürBO (vgl. § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ThürBO). Somit wäre diese Regelung zu verschieben.

(In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass die gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO festgelegt werden.)

- Die Gestaltung der Stellplätze, Zuwegungen etc., wie sie in der Begründung S. 14 beschrieben werden, wäre als gestalterische Festsetzung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO) unter Pkt. 2. im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- Im vorliegenden Vorentwurf wird auf einen schonenden und nachhaltigen Umgang mit dem Boden sowie ein geringer Versiegelungsgrad bei der Realisierung des Vorhabens hingewiesen (vgl. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB; Begründung, S. 13). Dies steht allerdings im Widerspruch zu der Aussage auf S. 5 der Begründung, wonach umfangreiche Flächenversiegelungen durch die geplante Bebauung entstehen. Auch die im Rahmen der Flächenbilanz (S. 15) angezeigte zulässige Grundfläche von 1700,40 qm stellt bereits die Ausschöpfung der GRZ mit den auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ausnahmsweise) zulässigen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO dar.

Abschließend sei noch der Hinweis gegeben, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der grundlegend nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden ist, empfehlenswert ist, die Festsetzungen auch vorhabenbezogen zu treffen. Bei konkret bestehenden Absichten zur Errichtung und Nutzung bestimmter baulicher Anlagen können insbesondere die Festsetzungen zur *Art* der baulichen Nutzung auf das Vorhaben bezogen getroffen werden.



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30 - 34
37339 Leinefelde-Worbis

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Maja van Boekel

Durchwahl:
Telefon +49 361 57332-1420
Telefax +49 361 57332-1272

maja.vanboekel@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
KI/Sei

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im städtebaulichen
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihre Nachricht vom:
25.04.2017

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 25.04.2017 (Posteingang:
27.04.2017) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.
4 „Vor der Höhe“ der Gemeinde Wingerode, LK Eichsfeld
(Planungsstand: März 2017)**

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-5781/2015-16061107-
BPL-WA-Vor der Höhe

2 Anlagen

Weimar
17.05.2017

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

1. Belange des Immissionsschutzes
2. Beachtung des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 und 2 zu diesem Schreiben die
Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Im Auftrag


Gerhardt
i.V. AL III

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Weimarplatz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:00-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEF820

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- ☐ Keine Einwände
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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. (X) Fachliche Stellungnahme
- ☐ 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

Die möglichen Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurden in dem Immissionsschutz-Gutachten NR. 05 1191 15B, des Ing. Büros „uppenkamp und partner“ ermittelt.

Durch den Verkehrslärm werden die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im gesamten Plangebiet überschritten.

Die ermittelten Schallschutzmaßnahmen wurden in den Textlichen Festsetzungen, Pkt 1.3 „Immission“, des Bebauungsplanes übernommen. Diese sind bei der Umsetzung zu realisieren.

Das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG, wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete *soweit wie möglich* vermieden werden sollen, kann bei vorliegender Planung nicht angemessen berücksichtigt werden.

Die Geruchsquellen der ARBI Landwirtschaftliche AG wurden in der Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 1190 15B durch das Ing. Büro „uppenkamp und partner“ untersucht. Die Ergebnisse der Berechnung mit dem Ausbreitungsmodell AUSTAL200 weisen nach, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor der Höhe“ eine Geruchsbelastung von 7 % bis 10 % der Jahresstunden auftreten kann. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen damit unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohn-/Mischgebiete. Das Plangebiet ist vollständig als Wohngebiet nutzbar.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wingerode befindet sich gegenwärtig in Aufstellung. Das Landesverwaltungsamt hat im Rahmen der Trägerbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) erneut eine Stellungnahme abgegeben. Aus diesem Grund könnte davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes in einem Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt werden kann.

Nach eingehender Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen zu o.g. Bebauungsplan kann vorliegend trotz des Planungsstandes des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht von einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung sind im Bereich der Bedarfs- und Potentialanalyse zu den Wohnbauflächen noch nicht alle Unklarheiten beseitigt (zumal mit der vorliegenden Planung u.a. auch die Errichtung eines Mehrfamiliengebäudes vorgesehen ist). Da es sich bei der vorliegenden Planung ebenfalls um eine Wohnbaufläche in der Gemeinde Wingerode handelt, ist diese von der Planungsproblematik des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wingerode unmittelbar betroffen. Es wäre in diesem Zusammenhang zu empfehlen, die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB durchzuführen (vgl. Begründung S. 3).

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB verlangt den Nachweis, dass die damit verbundenen Anforderungen erfüllt sind. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die Dringlichkeit einer Planung muss sich *aus städtebaulichen* Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Dringend ist eine Planung nur dann, wenn sie *zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dringend erforderlich ist und die Flächennutzungsplanung nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen*. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich ohne die vorzeitige Planung ein städtebaulicher Missstand ergeben würde.

Die Dringlichkeit der vorliegenden Planung wird mit dem „dringenden Wohnbedarf für junge Bauwillige“ begründet. Der Nachweis wird, laut Aussage in der Begründung S. 3, im vorliegenden Flächennutzungsplan geführt. An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung noch nicht alle Unstimmigkeiten hinsichtlich der Wohnbauflächenbedarfs- und Potentialanalyse beseitigt worden sind. Demnach, und weil es auch § 8 Abs. 4 BauGB fordert, wäre der dringende Bedarf *im Rahmen der vorliegenden Planung zum o.g. Bebauungsplan* nachzuweisen. Zumal sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens zu o.g. Bebauungsplanes der Umfang der geplanten Wohneinheiten erhöht hat und mit der nun beabsichtigten, festgesetzten Anzahl an Wohneinheiten der zu erbringende Nachweis des Bedarfes an Wohnraum (in dem Umfang) sich erst recht aufdrängt. Die gegenwärtigen Aussagen in der Begründung (S. 3, unter Pkt. 0.2) sind dahingehend als unzureichend einzustufen und bedürfen dringend der Ergänzung.

Ebenfalls wären die Aussagen hinsichtlich des Planungsstandes zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wingerode an den aktuellen Planungsstand anzupassen.

Beratende Hinweise zum Planentwurf

- Bezüglich der Ausgleichsmaßnahme F1 bleibt weiterhin offen, wie viele Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. (Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde in der textlichen Festsetzung nicht vorgegeben.)

In der Begründung (S. 7) und im Umweltbericht (S. 24) sind die Angaben zur Sicherung der Realisierung bzw. der Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen unzureichend. (Das Ausgleichskonzept ist im Planverfahren auf einen gesicherten Vollzug auszurichten.) Die Regelung zum gesicherten Vollzug erfordert einerseits, dass die *Verfügbarkeit über das Ausgleichsgrundstück* gegeben ist und andererseits, dass die *Realisierung bzw. die Refinanzierung durch den späteren Eingriffsverursacher* geregelt ist. Aus den vorliegenden Planungsunterlagen geht nicht hervor, wer Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist und zum anderen, dass die Refinanzierung durch den Eingriffsverursacher *rechtlich gesichert* ist.

(Von der *Verfügbarkeit über das Ausgleichsgrundstück* ist auszugehen, wenn das Ausgleichsgrundstück der Gemeinde oder dem Eingriffsverursacher gehört. Gehört das Ausgleichsgrundstück hingegen einem Dritten, ist eine *vertragliche Regelung* zur Nutzung des Grundstücks für den Ausgleich und zum Erhalt der Ausgleichsmaßnahme vor dem Satzungsbeschluss erforderlich.)

Eine *vertragliche Sicherung zur Refinanzierung des Ausgleichs* durch die Eingriffsverursacher ist nur möglich, wenn die Eingriffsverursacher bereits bekannt sind. Dabei werden die Eingriffsverursacher nur dann ihre Bereitschaft zeigen, eine vertragliche Vereinbarung zur Refinanzierung zu treffen, wenn sie zeitnah von der neuen Baurechtschaffung profitieren wollen. Die Refinanzierung kann auch über § 135a BauGB oder durch einen Kostenaufschlag beim Verkauf der Eingriffsgrundstücke (soweit diese der Gemeinde gehören) geregelt werden.)

(Es wird abschließend darauf verwiesen, dass in der Rechtsprechung die rechtliche Sicherung der Realisierung des *im sonstigen Geltungsbereich* vorgesehenen Ausgleichs vor dem Satzungsbeschluss gefordert wird.)

Die geforderte Pflanzung eines Obstbaumhochstammes gemäß der festgesetzten Pflanzliste sollte mit einer Rechtsgrundlage versehen werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; entsprechendes Planzeichen 13.2 gem. Anlage zur PlanZV), um den Vollzug der textlichen Festsetzung (zweiter Aufzählungspunkt unter 3.1) rechtlich absichern zu können (mittels § 178 BauGB).

Der Umweltbericht wäre um Aussagen zu ergänzen, wie der geringe Werteverlust kompensiert werden soll.

- Weiterhin wäre die unter dem ersten Aufzählungszeichen in der textlichen Festsetzung „3.1 Ausgleichsmaßnahmen“ aufgeführte Regelung nicht als Ausgleichsmaßnahme zu werten, sondern als Regelung nach der ThürBO (vgl. § 8 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ThürBO). Somit wäre diese Regelung unter Pkt. 2 (Bauordnungsrechtliche Vorschriften) der textlichen Festsetzungen zu verschieben.
- Die Gestaltung der Stellplätze, Zuwegungen etc., wie sie in der Begründung S. 15 beschrieben werden, wäre als gestalterische Festsetzung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO) unter Pkt. 2. (Bauordnungsrechtliche Vorschriften) im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufzunehmen.
- Den Planungsunterlagen kann nicht eindeutig entnommen werden, inwiefern der Ausbau der Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit (Begründung, S. 4) vorgesehen ist. In der Planzeichnung wird lediglich eine Verlängerung der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt ohne eine Wendemöglichkeit. In der Begründung wird aber von einer

„Fortführung des Ausbaus der bestehenden Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit“
gesprochen (vgl. S. 4). Zu der vorliegenden Planung wäre eine Wendemöglichkeit zu
vorsehen, da die Breite der geplanten Verkehrsfläche für Wendemöglichkeiten nicht
ausreichend wäre. Die Planungsunterlagen wären entsprechend zu ergänzen bzw.
klarstellend zu berichtigen.



Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena

Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Leinefelde-Worbis

Außenstelle Weimar
Abt. 6 – Geologischer Landesdienst,
Boden, Altlasten

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Annett Peters

Durchwahl:
Telefon 03641 684-635
Telefax 03641 684-666

annett.peters @
tlug.thueringen.de

Ihr Zeichen:
KI/Sei

Ihre Nachricht vom:
01.09.2016
Posteingang:
02.09.2016

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
62-96124/4627 pe/mot-0133

Weimar
27.09.2016

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 WA
„Vor der Höhe“ – frühzeitige Trägerbeteiligung der Gemeinde
Wingerode, Eichsfeldkreis**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Baugrundbewertung, Geotopschutz

keine Bedenken.

Bezüglich des Belanges Grundwasserschutz wird auf Folgendes hingewiesen:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III mehrerer Trinkwasserbrunnen des Wasserschutzbereiches „Oberes Leinetal“. Innerhalb von Wasserschutzbereichen sind eine Reihe von Nutzungseinschränkungen und Verboten zu beachten. Rechtlich bindend sind hierbei die in den Feststellungsbeschlüssen (Nr. 50-XI/85 vom 30.10.1985) des Kreistages Worbis aufgeführten Nutzungsbeschränkungen und Verbote. Weitere Hinweise auf gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in Trinkwasserschutzbereichen gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzbereiche; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Juni 2006. Über laufende Aufhebungsverfahren und Schutzzonenveränderungen gibt die obere Wasserbehörde Auskunft.

Umfangreiche Informationen zu Geothemen wie Geologie und Bodenkunde (oberflächennahe und tiefe Geothermie, Geologische Karten, Hydrogeologie, Rohstoffgeologie, Boden, Geotope etc.) sowie zur Seismologie in Mitteleuropa finden Sie unter dem Kartendienst der TLUG (<http://www.tlug-jena.de/kartendienste>). Informieren Sie sich!

TLUG
25 Jahre
Kompetenz für
Umwelt, Natur und
Geologie in Thüringen

Thüringer Landesanstalt
für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41
07745 Jena

Außenstelle Weimar
Carl-August-Allee 8-10
99423 Weimar

www.tlug-jena.de

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5/Wasserwirtschaft beteiligt.

Der Planungsbereich des Vorhabens befindet sich außerhalb von Projekten in der Zuständigkeit des Referates Wasserbau der TLUG. Es sind keine Gewässer I. Ordnung betroffen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

r. V. Nestle
Ina Pustal

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena

Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30 - 34
37339 Leinefelde-Worbis

Außenstelle Weimar

Abt. 6 – Geologischer Landesdienst,
Boden, Altlasten

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Matthias Strobel

Durchwahl:

Telefon 0361 57 3941-630
Telefax 0361 57 3941-666

matthias.strobel@
tlug.thueringen.de

Stellungnahme zum Bebauungsplan für das Gebiet: Nr. 4 WA „Vor der Höhe“ Gemeinde Wingerode, Landkreis Eichsfeld

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
Geotopschutz

keine Bedenken.

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken. Im Planbereich befindet sich kein Gewässer I. Ordnung gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG), der Planungsbereich des Vorhabens befindet sich außerhalb von Projekten in der Zuständigkeit des Referates Wasserbau der TLUG.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß Lagerstätten-gesetz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

25.04.2017

Posteingang:

26.04.2017

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)
62-96124/4627 str/mot-0217

Weimar

19.05.2017

Umfangreiche Informationen zu Geothemen wie Geologie und Bodenkunde (oberflächennahe und tiefe Geothermie, Geologische Karten, Hydrogeologie, Rohstoffgeologie, Boden, Geotope etc.) sowie zur Seismologie in Mitteldeutschland finden Sie unter dem Kartendienst der TLUG (<http://www.tlug-jena.de/kartendienste>). Informieren Sie sich!

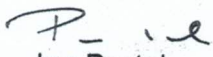
Thüringer Landesanstalt
für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41
07745 Jena

Außenstelle Weimar
Carl-August-Allee 8-10
99423 Weimar

www.tlug-jena.de

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ina Pustal