



Die Grundflächenzahl wurde mit 0,35 festgesetzt. Warum dies erfolgte, das sollte in der Begründung dargelegt werden.

In der Begründung wurde immer wieder erläutert, dass für die Bauherren ein maximaler Gestaltungsspielraum gegeben werden soll. Aus diesem Grund sollte überlegt werden, ob es nicht ausreicht, die Firsthöhe festzulegen. Oftmals gibt es Probleme mit der Geschossigkeit und der damit in Zusammenhang stehenden Traufhöhe.

In der Begründung sollte der Abstand zwischen der Baufläche zur öffentlichen Verkehrsfläche erklärt werden. Bei den nördlichen Baufeldern wurde ein Abstand von 5 m festgesetzt, wohingegen bei den südlichen Baufeldern ein Abstand von nur 3 m festgesetzt wurde.

Hinsichtlich der Maßnahme E 2 sollte noch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume je Baugrundstück bestimmt werden.

Auf der Planunterlage wurde in der Planzeichenerklärung zum einen ein grün verwendet für „öffentliche Grünflächen“ und zum anderen für „private Grünfläche“. In der Planzeichnung selbst ist jedoch nur die Grünfläche für private Nutzer (Baumreihe). Sofern die Festsetzung für öffentliche Grünflächen unrelevant ist, so sollte diese gestrichen werden.

#### ***Untere Wasserbehörde (UWB)***

Seitens der UWB werden Einwände geltend gemacht, da aus den bislang der Behörde vorliegenden Unterlagen die abwasserseitige Erschließung (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Satzungsgebietes nicht abgeleitet werden kann.

Der zuständige abwasserbeseitigungspflichtige hat im vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept den Satzungsgebiet nicht in seine Planung aufgenommen. Grundsätzlich sind also die Fragen der abwasserseitigen Erschließung die sich daraus ergebenden Festsetzungen mit dem Zweckverband abzustimmen und dann im BPL festzuschreiben.

Gemäß den Planunterlagen verläuft nördlich des Gebietes eine Abwasserleitung. Aussagen zum geplanten Anschluss des Wohngebietes an diese Leitung sind in den Planunterlagen jedoch nicht enthalten. Auch bedarf es einer Klärung zur erforderlichen Abwasserbehandlung und aufgrund der Standortvoraussetzungen möglichen Regenwasserversickerung bzw. –Ableitung und Zuleitung in einen öffentlichen Kanal.

Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

#### **Fachliche Hinweise:**

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III (Status: s-schutzbedürftig) mehrerer genutzter Trinkwassergewinnungsanlagen des ZV WAH, sowie der Gemeinde Eichenberg.

Das Verfahren zur Festsetzung der Trinkwasserschutzzone III wird durch die Obere Wasserbehörde aktuell geführt.

#### **1. Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet Zone III (Status: s-schutzbedürftig)**

Nach § 52 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die UWB Handlungen und Maßnahmen untersagen, wenn diese auf das Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) einwirken oder einwirken können und dadurch der Bestand einer Wasserversorgungsanlage gefährdet wird.

Gemäß DVGW W 101 Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser vom Juni 2006; Pkt.7, Tabelle 1, Pkt. 4 „Siedlung und Verkehr, insbesondere

4.2 „Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser), stellt die geplante Baumaßnahme ein weniger hohes Gefährdungspotential dar. Anforderungen für den erhöhten Grundwasserschutz sind nicht regelmäßig erforderlich.

4.3. „Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser), stellt die geplante Baumaßnahme ein hohes Gefährdungspotential dar. Nach § 49 WHG i. V. m. § 50 ThürWG sind Arbeiten die so weit in den Untergrund reichen, dass sie unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser einwirken können und eine Beeinträchtigung desselben nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig (6 Wochen) vor ihrem Beginn der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Außerdem ist für Gewässerbenutzungen i. S. des § 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich.

Das Erfordernis von Anforderungen für den erhöhten Grundwasserschutz gemäß § 52 Abs. 3 WHG ist regelmäßig im wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Hierzu zählen auch die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie ( Erdwärmesonden, Kollektoranlagen, Grundwasserwärmepumpen).

Der Vorhabensstandort für die geothermische Nutzung (Erdwärmesonden, Kollektoranlagen, Grundwasserwärmepumpen) befindet sich in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen Gebiet. Wasserschutz-(Status: s-schutzbedürftig) und/oder Überschwemmungsgebiete, sowie Standorte mit schädlichen Bodenveränderungen sind wasserwirtschaftlich ungünstige Gebiete im Sinne der Nutzung von oberflächennaher Geothermie. Derartige Vorhaben sind grundsätzlich unzulässig. Die Prüfung der Zulassung einer Ausnahme erfolgt gemäß WHG im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren durch die untere Wasserbehörde.

Aufgrund der Lage im Bereich eines Gewässers 2. Ordnung (hier Reinstädter Bach) ist folgendes zu beachten. Für den Reinstädter Bach wurde kein Überschwemmungsgebiet festgestellt. Auf Grund der Lage des Standortes im Auenbereich kann es jedoch im Hochwasserfall zu einer Überflutung von tiefer liegenden Bereichen kommen. Mit einem erhöhten Grundwasserstand ist im Ereignisfall eines Hochwassers im Plangebiet zu rechnen.

#### ***Untere Bodenschutzbehörde:***

Der Standort des geplanten Wohngebietes ist nicht im Talis als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche erfasst. Aus anderen uns vorliegenden Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf schädlich verunreinigtes Bodenmaterial.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Einstufung einer Fläche nach der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz) richtet. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz und Mitteilungspflicht nach § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz wird verwiesen.

#### ***Untere Naturschutzbehörde (UNB)***

Für den Planbereich gibt es einen Landschaftsplan (LP) vom Planungsbüro Dr. Haußner aus dem Jahr 1999. Im LP sind die von der Bauleitplanung beanspruchten Flächen als Wiese/Grasland ausgewiesen. Durch die verinselte Lage und die geringe Größe kommt dieser Fläche keine herausragende naturschutzfachliche Bedeutung und Zielbiotopfunktion zu. Somit kann die Bauleitplanung als mit den landschaftsplanerischen Zielen vereinbar beurteilt werden. Weiter östlich im Außenbereich sieht der LP als naturschutzfachliches Ziel eine gestalterisch notwendige Begrenzung von Bauflächen vor. Diesen Punkt setzt die Bauleitplanung mit den Maßnahmen A1 und A2 in ausreichendem Maße um.

Eine direkte Betroffenheit von **Schutzgebieten** und **Schutzobjekten** nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) kann ausgeschlossen werden, da sich im zur Beplanung vorgesehenen Gebiet und im näheren Umfeld dergleichen nicht befinden.

Die Ersatzmaßnahme E2 erfolgt in unmittelbarer Nachbarschaft eines nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotops, einer Streuobstwiese. Da die Maßnahme „Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese“ der Verbesserung der Qualität eines vorhandenen Biotops dient, wird diese Maßnahme von der UNB befürwortet.

Für das Plangebiet wurden die **artenschutzrechtlichen Belange** in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die im Umweltbericht beschriebenen Angaben über gefährdete und/oder gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten und die daraus resultierenden Festsetzungen genügen den Anforderungen.

Zur Planung wurde die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** im Pkt. 12 - Grünordnungsplan - vollzogen. Der Eingriff in Natur und Landschaft, der gesamte Kompensationsbedarf und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden richtig errechnet und bewertet, so dass die UNB dem ermittelten Wertedefizit von 29.716 Werteinheiten, welches extern auszugleichen ist, zustimmt. Danach fehlt aber noch die allgemein verständliche Ermittlung und Bewertung des externen Ersatzbedarfes, z.B. in Tabellenform (siehe Kasten 3: „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ des Thüringer Bilanzierungsmodells). Auf der Seite 27 erfolgt eine Ergebnisdiskussion; hier ist aber ein (Rechen)-Fehler enthalten.

Nach erfolgter Korrektur ergibt sich ein positives Bilanzergebnis, d.h. die benannten A-/E-Maßnahmen sind geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

Nach Auffassung der UNB gibt es nach der o.g. Korrektur zur Planung keine Einwände.

Hinweise:

1. Zur zeitlichen Umsetzung erfolgte eine Festsetzung für die Maßnahmen A1 und A2 (Pkt. 5.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung sollte auf die Maßnahmen E1 und E2 erweitert werden.
2. Um die Umsetzbarkeit der Kompensationsmaßnahmen (A1, E1 und E2) nachzuweisen, sind der UNB Kopien der vertraglichen Regelungen vorzulegen.

#### ***Untere Immissionsschutzbehörde***

Der Bebauungsplan (BPL) beinhaltet die Entstehung eines Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Bibra „Am Sportplatz“, Angrenzend an das Wohngebiet befindet sich gleichfalls Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche.

Dem Vorhaben stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

Hinweise:

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen während der Ernte sind hinzunehmen.

Gemäß DIN 18005 gelten für ein Allgemeines Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Nach §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 17.05.2013 sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

### ***Brand- und Katastrophenschutz***

#### ***Löschwasserversorgung***

Gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen.

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach:

- Bauart der Gebäude
- Anzahl der Vollgeschosse und
- der Geschossflächenzahl.

Für eine Bebauung mit

- feuerbeständiger oder feuerhemmender Umfassung und
- harter Bedachung

ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 800 l/min

Das Löschwasser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Kann das Löschwasser nicht in den vollen Umfang aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden, können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden; wenn diese höchstens 300m von den Gebäuden entfernt sind.

Als Einrichtung für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen

- Löschwasserteiche (DIN 14 210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14 220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230)

in Frage.

Regenrückhaltebecken sind für die Bereitstellung von Löschwasser nicht geeignet.

Die Löschwasserentnahmestelle am Stauwehr des Reinstädter Baches kann unter folgenden Bedingungen zur Bereitstellung von Löschwasser angerechnet werden:

- Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge
- Vorhandene Aufstellfläche für Löschfahrzeuge
- frostsichere Löschwasserentnahme
- vorhandene Beschilderung

#### ***Flächen für die Feuerwehr***

Für die Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sind Zufahrts- und Bewegungsflächen zu schaffen. Die geplanten Straßen müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken entsprechen.

#### ***Weiterreichende Forderungen***

Zu weiterreichenden Forderungen, die sich aus den Nutzungsarten der Gebäude und aus der Baubeschreibung etc. ergeben können, wird gesondert im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Projektprüfung) Stellung genommen.

#### ***Straßenverkehrsbehörde***

Die Anliegerstraße ist rechtwinklig mit abgesenktem Bord an die Gemeindestraße anzubinden. Hierbei ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten. Die Anliegerstraße ist so anzulegen, dass beim Ausfahren die Gegenfahrbahn nicht benutzt werden muss.

Die Anliegerstraße ist dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen auszubauen, so dass mindestens Begegnungsverkehr LKW/PKW möglich ist. Dem Fußgängerverkehr ist hinsichtlich einer sicheren Führung Rechnung zu tragen, auch ist dieser in Richtung Ortsmitte sicher zu gewährleisten. Sollte eine Beschilderung als verkehrsberuhigter Bereich angestrebt werden, sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu Z 325/326 zu schaffen.

In der Planung sind ebenfalls im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend Stellflächen für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Bepflanzung des Gebietes darf die Sicht beim Ausfahren in das übergeordnete Straßennetz zu keiner Zeit behindern.

Macht sich die Aufstellung von Verkehrszeichen und das Aufbringen von Markierungen im öffentlichen Verkehrsraum notwendig, ist durch den Vorhabensträger für dieses Bauvorhaben ein Beschilderungs- und Markierungsplan in 3-facher Ausführung zur Bestätigung vorzulegen.

#### ***Untere Denkmalschutzbehörde***

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine prinzipiellen denkmalschutzrechtlichen Einwände. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden wird auf die gesetzliche Regelung gemäß § 16 Abs. 1 – 4 Thüringer Denkmalschutzgesetz und § 13 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Von Seiten der ***Unteren Abfallbehörde*** und des ***Dienstleistungsbetriebes Straßenbau*** bestehen keine Einwände zu o.g. Planung.

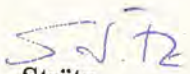
#### ***Untere Bauaufsichtsbehörde***

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen unter 5.8: Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen:

U. E. wurden die Maßnahmebezeichnungen A1 und A2 vertauscht.

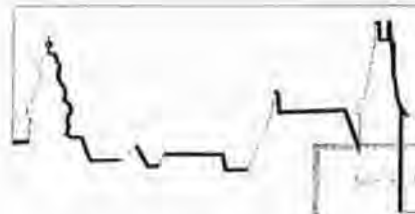
Für eventuelle Rückfragen stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Strätz  
Sachbearbeiterin

BL 520.15/1000

# KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH



Stadt- und Regionalentwicklung, Bauleitplanung, Stadtanierung, Dorferneuerung

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH - Kupferstraße 1 - 99441 Mellingen

Landratsamt Saale-Holzland-Kreis,  
Abt. Kreisentwicklung  
Schlossgasse 17  
07607 EISENBERG

Eintragung als Architekt:  
Dipl.-Ing. (FH) Karin Schragow AK Bayern  
Dipl.-Ing. Anja Scholl AK Thüringen  
Eintragung als Stadtplaner:  
Dipl.-Ing. (FH) Karin Schragow AK Bayern

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter / e-Mail	Telefon	Datum
	3179 / Schg	Dipl.-Ing. (FH) K. Schragow schragow@helk.de	036453 / 865-14 Mobil:	29.06.2015

**Betreff: Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Am Sportplatz“ Gemeinde Bibra**

**Hier: Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 4 Abs.1 BauGB), i.V.m. der Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Bibra hat in öffentlicher Sitzung am 27.08.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Am Sportplatz“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsinhalt: Die Gemeinde Bibra möchte an dem ehemaligen Standort einer Hofanlage am südlichen Ortsrand von Bibra eine Siedlungserweiterung entwickeln um dem Eigenbedarf an Wohnbauflächen in den nächsten Jahren befriedigen zu können, der Abwanderung junger Familien zu verhindern und einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur entgegen zu steuern. Mittels Bebauungsplanung soll Baurecht für dieses allgemeine Wohngebiet für 8 Einfamilienhausgrundstücke geschaffen werden.

Nach § 4 Abs.1 BauGB haben sich die Träger öffentlicher Belange gegenüber dem Planungsträger auch über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Ihre Äußerung wird die Gemeinde in die Entscheidung nach § 2 Abs.4 Satz 2 BauGB einbeziehen.

Soweit nach Ihrer Auffassung die Verwirklichung der beabsichtigten Planung wegen nicht durch Abwägung oder durch die Erteilung von Ausnahmen / Befreiungen unüberwindbaren rechtlichen Vorgaben nicht möglich sein wird, bitten wir um entsprechende Hinweise unter Nennung der Rechtsgrundlagen. Des Weiteren bitten wir um Anzeige von Planungen Ihrerseits, die das Gebiet des Bebauungsplanes betreffen.

Umweltprüfungen sind auf mehreren Ebenen erforderlich und sollten aufeinander aufbauen. Untersuchungen, die sachgerecht erst bei der Vorhabensgenehmigung durchgeführt werden können, sind im Rahmen der Bauleitplanung verfrüht. Wir bitten daher um Hinweise zur sachgerechten Aufteilung des nach Ihrer Auffassung insgesamt erforderlichen Untersuchungsumfanges.

Nach § 4 Abs.2 BauGB haben die Träger öffentlicher Belange vorliegende Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Wir bitten um Mitteilung, welche Informationen bei Ihnen vorliegen.

Die Gemeinde hat im Umweltbericht die Maßnahme anzugeben, die sie zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt beabsichtigt. Sie nutzt dabei nach

**BÜRO MELLINGEN**  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen  
Tel 036453/865-0  
Fax 036453/865-15  
info@helk.de

**BÜRO QUERFURT**  
Tränkstraße 15  
06268 Querfurt  
Tel. 034771/443-78  
Fax 034771/27993  
querfurt@helk.de

**GESCHÄFTSFÜHRERIN**  
Dipl.-Ing. Ines Kahlenberg  
  
**PROKURISTIN**  
Dipl. - Ing. Angela Graupe

**BANKVERBINDUNG**  
VR Bank Weimar e. G.  
BLZ 820 641 88, KTO 300 390  
DE 1482064188000300390  
BIC GENODEF1WE1  
Amtsgericht Jena HRB 506897  
Finanzamt Jena  
USI-IaNr. : DE277967952

§ 4 c BauGB die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Wir bitten um Vorschläge für geeignete Überwachungsmaßnahmen und Mitteilung, welches Überwachungsmaterial bei Ihnen bereits besteht.

Die Übersendung Ihrer schriftlichen Stellungnahme erbitten wir bis zum **03.08.2015**.

Gemäß § 4 b BauGB wurde unser Planungsbüro durch die Gemeinde mit der Durchführung der Beteiligung beauftragt.

Als Anlagen beigefügt, erhalten Sie den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie denen in der Anlage aufgeführten Unterlagen auf CD-ROM. Sollten Sie für Ihre Beurteilung die Unterlagen in Papierformat benötigen, bitten wir um eine kurzfristige Rückäußerung unter o. a. Adresse.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen



Karin Schragow

**Anlage:**

- CD mit
- Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und der Begründung mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan, Stand Juni 2015
- Formblatt zur Beteiligung