

**SAALE-HOLZLAND-KREIS**  
DER LANDRAT

①



Posteingang 21.8.19  
Architekturbüro WEBER

**Ordnung, Umwelt, Bauen und Wohnen**

Postfach 1310 · 07602 Eisenberg

Architekturbüro Weber  
Dipl.-Ing. Weber  
Cubaer Straße 3  
07548 Gera

Auskunft erteilt: Frau Mischina  
Tel.-Hausapparat: (036691) 70-360  
Telefax: (036691) 70-748  
E-Mail: [bv@lrashk.thueringen.de](mailto:bv@lrashk.thueringen.de)

Bedingungen zur Nutzung unserer elektronischen Postzugänge  
siehe: [www.saale-holzland-kreis.de](http://www.saale-holzland-kreis.de)

Bei persönlicher Rücksprache  
Eisenberg, Schloßgasse 17, Zi. 113

**vorab per Fax: 0365 800 11 13**

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen/AZ	Datum
		<b>BLS2019/1006</b>	20.08.2019

Vorhaben:	Bebauungsplan "Der Kirchberg" - 1. Änderung Hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Antragsteller:	Architekturbüro Weber, Dipl.-Ing. Weber, Cubaer Straße 3, 07548 Gera
Gemeinde	Tissa/Ulrichswalde

Sehr geehrter Herr Weber,

für die übergebenen Unterlagen

- Anschreiben vom 16.07.2019;
- Entwurf der Planzeichnung „Bebauungsplan „Der Kirchberg“ 1. Änderung“ der Gemeinde Tissa –Ulrichswalde vom 17.06.2019;
- Begründung zum Bebauungsplan „Der Kirchberg“ 1. Änderung“ der Gemeinde Tissa –Ulrichswalde vom 17.06.2019

bedanken wir uns.

Die eingereichten Unterlagen wurden folgenden Trägern öffentlicher Belange (TÖB) im Landratsamt Saale-Holzland-Kreis (LRA SHK) zur Beurteilung vorgelegt:

- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung
- Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Abfallbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde

Sprechzeiten:  
Vormittag  
Mo,Di 8.30 bis 12.00 Uhr  
Do,Fr 8.30 bis 12.00 Uhr  
(Mittwoch keine Sprechzeit)

Nachmittag  
Di 13.30 bis 15.30 Uhr  
Do 13.30 bis 17.30 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Jena-Saale-Holzland  
BIC HELADEF1JEN  
IBAN DE69 8305 3030 0000 0003 37

Haus- und Lieferanschrift:  
Im Schloß, 07607 Eisenberg  
Telefon (036691) 70-0  
Telefax (036691) 70-166  
E-Mail: [poststelle@lrashk.thueringen.de](mailto:poststelle@lrashk.thueringen.de)

**JenArea21**  
Die Technologieregion

- Untere Wasserbehörde
- Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen
- Straßenverkehrsbehörde
- Brand- und Katastrophenschutzamt

Die in diesem Zusammenhang ergangenen Hinweise und Forderungen sind bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Für eventuell weiterführende Rückfragen steht Ihnen Frau Mischina unter den o. g. Kontaktdaten gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
i. V.  
Scholz  
Abteilungsleiterin

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange: Im Folgenden werden die von den Fachämtern des Saale-Holzland-Kreis abgegebenen Stellungnahmen wiedergegeben:

***Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauleitplanung***

Seitens des Sachbereichs der Bauleitplanung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Der Kirchberg“ der Gemeinde Tissa/Ulrichswalde wird unter anderem bezweckt, das mit dem Bebauungsplan „Der Kirchberg“ festgesetzte Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet zu ändern.

Da der Mischgebietscharakter, welcher eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebietes mit Wohn- und Gewerbenutzung voraussetzt (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar § 6 BauNVO Rdn. 10b ), aufgrund des tatsächlich entstandenen Nutzungsverhältnisses, indem sich der Wohnstandort entwickelt hat und dieser nach dem Wille der Gemeinde auch als Wohnstandort bleiben soll (vgl. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Der Kirchberg“ auf Seite 11 und 12), nicht mehr gewahrt werden kann, ist die Anpassung des in Rede stehenden Bebauungsplans in Bezug auf den Gebietscharakter rechtlich geboten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Kirchberg“ der Gemeinde Tissa/Ulrichswalde setzt das Allgemeine Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Dabei werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Neben Wohngebäuden ist in allgemeinen Wohngebieten ein breiter Fächer von Anlagen und Betrieben der öffentlichen und privaten Nahversorgung der Bevölkerung allgemein zulässig. Da der Gebietscharakter nicht ausschließlich, sondern nur vorwiegend von Wohngebäuden und Wohnungen geprägt ist, dürfen die anderen allgemein zulässige Nutzungen und Anlagen nicht nach § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO vollständig ausgeschlossen werden. (vgl. BVerwG Beschluss vom 08.02.1999 – 4 BN 1.99, NVwZ 199, 1340). Allerdings dürfen einzelne Arten der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen aus städtebaulichen Gründen für unzulässig erklärt werden. Der Ausschluss von Läden in kleinen Plangebieten (wie hier), wenn die Versorgung auf andere Weise gewährleistet werden kann, ist rechtlich zulässig. Der Ausschluss wird aus unserer Sicht ausreichend und nachvollziehbar begründet (vgl. Seite 21 der Begründung zum in Rede stehenden Bebauungsplan).

Weiterhin können Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO für in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen betroffen werden. Der Ausschluss einzelner Anlagen aus städtebaulichen Gründen berührt die Zweckbestimmung des Gebietes nicht (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar § 4 BauNVO Rdn. 25). Bei der Begründung des Ausschlusses der Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke wird auf den städtebaulichen Aspekt abgestellt (vgl. Seite 21 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Der Kirschweg“).

Der vorgenommene Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ist ebenso nicht zu beanstanden.

2. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Der Kirchberg“ der Gemeinde Tissa/Ulrichswalde sieht eine Gliederung des Plangebietes in drei Teilgebiete vor. Dabei werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet II lediglich auf Traufhöhe beschränkt (Punkt B.2 der textlichen Festsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplans). Für dieses Teilgebiet werden keine weiteren zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, obwohl in der Begründung zum in Rede stehenden Bebauungsplan auf der Seite 21 und 22 zur Beschränkung des Maßes der

baulichen Nutzung auch für diesen Teilbereich kommt (z.B. GRZ, Bauweise). Falls die Gemeinde das in der Begründung für das Teilgebiet II genannte Maß der baulichen Nutzung beabsichtigt, sind diese durch zeichnerische (Schablone) oder/und textliche Festsetzungen festzulegen.

3. Auf Seite 12 der Begründung zum in Rede stehenden Bebauungsplan wird der Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht, dass entlang der Straße K 101 maximal zweigeschossige Bebauung geplant ist. Der Entwurf selbst enthält weder zeichnerische, noch textliche Festsetzungen dazu. Falls die Gemeinde beabsichtigt, die zweigeschossige Bebauung beizubehalten bzw. künftig die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse zu beschränken, wird empfohlen, diese in den zeichnerischen oder/und textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO auch kumulativ festgesetzt werden können (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar § 16 BauNVO Rdn. 39).

4. In den textlichen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise „a“ (Punkt B.3 des in Rede stehenden Bebauungsplanes) wird bei der Bestimmung des seitlichen Abstandes Bezug auf das in der Planzeichnung dargestellte Flurstück 413/3 genommen, obwohl die abweichende Bauweise nach dem Willen der Gemeinde für das gesamte Teilgebiet I geltend soll. Aus der Begründung auf Seite 21, unter Punkt 7.3 geht hervor, dass im Teilgebiet die Gebäude „nach Norden hin ohne seitlichen Grenzabstand“ errichtet werden dürfen. Wir empfehlen daher zu überprüfen, ob ein „Verzicht“ auf seitlichen Grenzabstand „bis an das in der Planzeichnung dargestellte nördlichen Nachbarflurstück 413/3“ oder für den gesamten Bereich des Teilgebietes I „nach Norden hin“ geplant ist.

5. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsgrundlage bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung nicht korrekt bezeichnet ist. Diese beschränkt sich lediglich auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO. Da unter dem Punkt B.2 der textlichen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplans noch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, sowie die Bestimmung des Bezugspunktes enthalten sind, ist die Rechtsgrundlage durch die Vorschriften des § 16 und § 18 BauNVO zu ergänzen.

#### ***Untere Bauaufsichtsbehörde – Sachbereich Bauordnung***

Seitens des Sachbereiches Bauordnung sind keine bauordnungsrechtlichen Belange erkennbar.

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

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen denkmalschutzrechtlichen Einwände. Es werden folgende Hinweise gegeben:

Das beantragte Vorhaben befindet sich in keinem archäologischen Relevanzgebiet.

Die geplanten Bauvorhaben sind jedoch mit Erdarbeiten verbunden.

Nach §16 Absatz 1-4 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) und §13 Absatz 3 ThürDSchG muss bei Auftreten von archäologischen Bodenfunden laut gesetzlicher Regelung das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Herr Dr. Schüler, Tel: 03643/818345 oder Frau Eberhardt, Tel: 03643/81878, Fax 03643/818391 umgehend informiert werden.

***Untere Abfallbehörde***

Von Seiten der Unteren Abfallbehörde werden keine Einwände geltend gemacht.

***Untere Immissionsschutzbehörde***

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen die Umwidmung von einem MI in ein WA keine Bedenken.

***Untere Naturschutzbehörde***

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Hinweise gegeben bzw. Einwände geltend gemacht:

Zur Beurteilung wurden uns die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des B-Planes, bestehend aus Plankarte mit textlichen Festsetzungen und einer Begründung, alles zum Stand vom 17.06.2019, vorgelegt. Ein Umweltbericht liegt noch nicht vor; ist aber zu erstellen, da die Pflicht zur Umweltprüfung besteht. Die folgenden naturschutzrechtlichen Belange sind hierzu zu beachten.

Die UNB hat keine Einwände bezüglich der landschaftsplanerischen Einordnung, da der Geltungsbereich in der Landschaftsplanung (Landschaftsplan für den Teilraum Stadtroda vom Planungsbüro Dr. Haußner aus dem Jahr 1996) bereits Berücksichtigung fand.

Aus schutzgebietsrechtlicher Sicht und bezüglich gesetzlich bzw. besonders geschützter Biotop sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Belange in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Zum Umweltbericht ist eine Betrachtung zu den gefährdeten und/oder gesetzlich geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzunehmen. Konkrete Artenfundpunkte sind im Landesinformationssystem (LINFOS) derzeit im Plangebiet nicht verzeichnet. Da aber im Umfeld ein Aufkommen besonders sowie streng geschützter Arten (Zauneidechse, Fledermäuse) und entsprechende Biotopstrukturen zu verzeichnen ist, muss diese Artenbetrachtung durchgeführt werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß der §§ 39 bis 47 BNatSchG) sind immer zeitnah zu berücksichtigen. Aufgrund dessen muss bei der Bebauung auf den Artenschutz geachtet werden. Ein entsprechender Hinweis sollte zur Satzung formuliert werden:

„Vor Baubeginn ist durch den (jeweiligen) Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren“.

Zur Planung ist die Eingriffsregelung zu vollziehen. Sind auf Grund der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dies trifft vor allem dann zu, wenn bei der Änderung die Grundzüge der Planung betroffen sind, wenn sich wie im vorliegenden Fall Baufelder verschieben und vergrößert werden und sich somit die Flächen für mögliche Kompensationen verringern bzw. im Biotoptyp verändern. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung im Vergleich zur Ursprungsplanung überarbeitet werden muss.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz sind im Plan darzustellen. Die Kompensationsmaßnahmen müssen geeignet sein und ihre Verfügbarkeit ist nachzuweisen. Die Eingriffsregelung ist in den Umweltbericht zu integrieren.

#### ***Untere Wasserbehörde***

Seitens der Unteren Wasserbehörde werden unter Berücksichtigung folgender Hinweise keine wasserrechtlichen Einwände geltend gemacht:

Eine Umwidmung des Mischgebietes zu einem reinen Wohngebiet steht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht entgegen.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das anfallende Abwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu übergeben.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden.

Auf Grund der Herkunft des Niederschlagswassers sowie der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten ist eine erlaubnisfreie schadlose Versickerung gemäß ThürVersVO - Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung vom 03. April 2002 (GVBl. 6 vom 13.06.2002 S. 201) möglich.

Das Niederschlagswasser ist in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Geeignet ist eine Versickerungsanlage dann, wenn die Bodenschicht im Ober- und Unterboden eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweist und die Anlage so bemessen ist, dass durch ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Die Mächtigkeit der Bodenschicht (Ober- und Unterboden) muss mindestens 30 Zentimeter betragen. Sie muss bewachsen sein. Durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage ist zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlammungen führt.

Hierzu geeignet ist die Flächenversickerung oder die Muldenversickerung oder auch die Mulden-Rigolenversickerung.

Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig.

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die Untere Wasserbehörde gemäß Thüringer Wassergesetz zuständig ist.

Insbesondere die Belange der wasserwirtschaftlichen Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) werden durch die Obere Wasserbehörde vertreten.

#### ***Untere Bodenschutzbehörde***

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde werden unter folgenden Hinweisen keine Einwände geltend gemacht:

Es werden gegenüber dem ursprünglichen B-Plan keine Änderungen durchgeführt die für das Schutzgut Boden von erheblicher Relevanz sind.

Das B-Plangebiet in der Gemarkung Tissa ist nicht im Thalís als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

### **Brand- und Katastrophenschutz**

Seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz wurden folgende Hinweise abgegeben:

#### 1. Löschwasserversorgung

1.1 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:

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

Für das geplante allgemeine Wohngebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 800l/min.

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

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

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen

- Löschwasserteiche (DIN 14 210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

Regenrückhaltebecken sind für die Bereitstellung von Löschwasser nicht geeignet.

#### 2. Flächen für die Feuerwehr

Für die Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge sind Zufahrts- und Bewegungsflächen zu schaffen. Diese Flächen müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

#### 3. Weiterreichende Forderungen

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

### **Dienstleistungsbetrieb, Bereich Kreisstraßen**

Es werden folgende Hinweise gegeben bzw. Einwände geltend gemacht:

1. Der Vorhabenträger wurde durch geführten Schriftverkehr und stattgefundene gemeinsame Beratungen auf die Problematik der bestehenden Anbauverbotszone zur Kreisstraße K 101 außerhalb des OD-Bereiches mehrfach hingewiesen, § 24 Abs. 1 Thüringer Straßengesetz.  
Das bestehende Haus Nr. 27, welches Gegenstand des zu ändernden Bebauungsplanes ist, befindet sich in der Anbauverbotszone der K 101 von NK 5136051 in Richtung Ulrichswalde und der K 101 vom K 5136051 in Richtung Tissa.  
Durch diesen Sachstand kann der Straßenbaulastträger der geplanten 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht zustimmen.
2. Am 08.November 2018 fand zur Gesamtproblematik eine gemeinsame Beratung, unter Beteiligung von Vertretern der Gemeinde und des Straßenbaulastträgers, im Landratsamt in Eisenberg statt. Die Lösungsansätze aus der Beratung wurden durch die Gemeinde bis dato nicht zielführend verfolgt.
3. Die von der Gemeinde avisierte Vereinbarung über eine geplante zukünftige Abstufung der K 101 ab NK 5136051 in Richtung Tissa kann durch den Landkreis als Straßenbaulastträger pauschal nicht unterzeichnet werden. Eine Abstufungsverfügung obliegt ebenso wie die Befreiung von Verboten nur dem TLBV als oberste Straßenbaubehörde, § 24 Abs. 9 und § 46 Thüringer Straßengesetz.

Seitens der **Unteren Straßenverkehrsbehörde** wird unter Beachtung nachstehender Hinweise der geplanten Baumaßnahme zugestimmt:

- Der zur Rede stehende Bereich wurde durch Mitarbeiter der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der zu beurteilende Bereich bereits vollständig bebaut ist.
- Angrenzend an das Bebauungsplangebiet verläuft die Kreisstraße K 101.
- Bei baubedingten und erforderlichen Sperrungen ist zwingend die Sicherung des Anliegerverkehrs zu beachten
- Belange des Feuerwehr- und Rettungsdienstes sind zu beachten. Im Brand- oder Rettungsfall muss den Rettungskräften das Passieren der Baustelle gewährleistet sein.
- Für notwendige Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist nach § 45 Abs. 6 StVO durch das bauausführende Unternehmen ein Antrag auf Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung mindestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der Verkehrsbehörde zur Absicherung der Baustelle zu stellen.