

Landkreis Eichsfeld · PF 1162 · 37301 Heilbad Heiligenstadt

Gemeinde Teistungen  
c/o VG Lindenberg/Eichsfeld  
Hauptstraße 17  
37339 Teistungen

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

### **Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 14.04.2023 zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

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 Stellungnahmen des Landratsamtes Eichsfeld zu diesen Belangen 1 bis 5.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage 5 beratende Hinweise zum Planentwurf.

Im Auftrag

Weiß

Anlagen

#### **BAUAUFSICHTSAMT Bauleitplanung**

##### **Dienstgebäude**

37308 Heilbad Heiligenstadt  
Leinegasse 11  
Zimmer 2.13

##### **Ihr/e Ansprechpartner/in**

Frau Weiß

##### **Erreichbarkeit**

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

bauaufsichtsamt@kreis-eic.de\*

##### **Geschäftszeichen**

63.51101.001/2023-635000041

##### **Sprechzeiten**

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

**Heilbad Heiligenstadt,  
17. Mai 2023**

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben vom**

##### **Postanschrift**

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 keinen Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente dar.

**Anlage 1 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ inkl. Berichtigung F-Plan der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

**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

Schutzgebiete / -objekte:

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG berührt. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung berührt jedoch ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG oder nach § 15 Thür-NatG (**Streuobstbestand**). Durch die Planung werden Verbotstatbestände nach § 30 Abs. 2 BNatSchG vorbereitet.

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde durch die Planung **nicht** ausgeschlossen werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgesetzt werden soll, entfällt die Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung.

Zusammenfassung:

Da der geplante Geltungsbereich großflächig einen gesetzlich geschützten, ortsprägenden Streuobstbestand beinhaltet, kann nach aktuellem Kenntnisstand eine Ausnahme/Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG nicht in Aussicht gestellt werden.

**Dem Vorhaben wird die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde bis auf Weiteres verweigert.**

#### **F-Plan**

Durch Berichtigung des Flächennutzungsplans von Teistungen wird die Ausweisung von Wohnbauflächen auf Grünflächen vorbereitet.

Der Änderungsbereich tangiert **ein gesetzlich geschütztes Biotop** nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 15 ThürNatG. Weitere Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte des Naturschutzes nach §§ 23 – 29 BNatSchG sowie § 32 BNatSchG sind vom Änderungsbereich ebenso nicht betroffen.

Das Vorhandensein von Lebensstätten planungsrelevanter besonders bzw. streng geschützter Arten oder europäischer Vogelarten kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht ausgeschlossen werden.

**Der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Zustimmung verweigert.**

**Anlage 2 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ inkl. Berichtigung F-Plan der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

**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

**Dem vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der Unteren Wasserbehörde zugestimmt.**

Der Standort des Bebauungsgebietes befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind im Satzungsgebiet nicht betroffen.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung wird durch die zuständigen „Lindenberger Wirtschaftsbetriebe“ gewährleistet.

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Zweckverbandes 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 gedrosselt (5l/sha) in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltevorkehrungen vorzusehen.

**Rechtsgrundlage**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung

Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung

**Anlage 3 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ inkl. Berichtigung F-Plan der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

**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

Den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Eichsfeld betreffend, steht der Immissionsschutz als öffentlicher Belang dem o.g. Planvorhaben nicht entgegen.

Anmerkungen:

In Pkt. 1.4 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen. In Pkt. 1.4.1 wird ausgeführt, dass u.a. aufgrund der (Nutzungs-)Prägung der Nachbarschaft „aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde daher davon ausgegangen wird, dass die künftigen Vorhaben im Bebauungsplangebiet in ihrer Schutzwürdigkeit mit entsprechenden Anlagen in dörflichen Mischgebieten (§ 5 BauNVO) vergleichbar sind.“ Diese Aussage ist zur vorliegenden Planung so nicht korrekt und bezieht sich auch nicht auf eine Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde zur nunmehr aktuell vorliegenden Planung.

Mit Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, wie im vorliegenden Bebauungsplan, ist auch die immissionschutzrechtlich relevante Schutzwürdigkeit festgesetzt. Sie richtet sich demzufolge nicht (mehr) nach der nachbarlichen Prägung wie allgemein im unbeplanten Innenbereich. Aus o.g. Grund sollte, auch zur Vermeidung von Missverständnissen, der entsprechende Satz aus Pkt. 1.4.1 der Begründung gestrichen werden.

Darüber hinaus wäre o.g. folgend im Pkt. 1.4.4 „Lärm durch Veranstaltungen und Verkehrslärm“ ergänzend darauf einzugehen, ob auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen:

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, RLS 19 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“, Sechster Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – TA Lärm, Erster Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – TA Luft
- § 1, § 5, § 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB
- § 1 und 15 BauNVO
- DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ (neben anderen per ministeriellem Erlass in Thüringen als Technische Baubestimmung eingeführt)
- Artikel 14 Grundgesetz (GG) – Eigentum

**Anlage 4 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ inkl. Berichtigung F-Plan der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

**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

Der Planbereich befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB der Ortslage von Neuendorf.  
Daher erscheint es fraglich, ob das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Hierzu ist die Stellungnahme des TLVWA zu beachten.



**Anlage 5 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ inkl. Berichtigung F-Plan der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

**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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll u. a. die bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen mit einem naturschutzrechtlich geschützten Streu-obstbestand ermöglicht werden.

Sollte die Plandurchführung naturschutzrechtlich möglich sein, gehen neben dem Verlust der Obstbaumbestandes durch Versiegelung auch die natürlichen Funktionen des nicht erneuerbaren Schutzgutes Boden unwiederbringlich verloren. Die Baudurchführungen ist mit erheblichen baubedingten Bodenbeeinträchtigungen verbunden.

Es bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten für jeden der auf den Boden einwirkt (§§ 4, 7 BBodSchG).

Bei den Baudurchführungen und Eingriffen in den Boden sind daher Maßnahmen zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen zu ergreifen. Die unter Punkt 6.5 *Bodenschutz* dargestellten Anforderungen sind zwingend zu beachten.

Die planende Kommune hat den sachgerechten Umgang mit Boden gegenüber dem Bauherr/ Vorhabensträger durchzusetzen und zu überwachen.

## **Anlage 6 zur Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 „Feldstraße“ inkl. Berichtigung F-Plan der Gemeinde Teistungen OT Neuendorf (Stand 03/2023)**

### **Beratende Hinweise zum Planentwurf**

#### **1. Brand- und Katastrophenschutz**

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ThürBKG durch die Gemeinde sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung kann über normgerechte Löschwassernahmestellen realisiert werden. Sofern Teile der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden sollen, ist eine Abstimmung mit dem Trinkwasserversorger erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 i.V.m. der gemeinsamen Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ von AGBF, DFV und DVGW zu dimensionieren. Die erste Wasserentnahmestelle ist im Abstand von maximal 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche sicher zu stellen.

#### **2. Denkmalschutz**

Kulturdenkmale gemäß § 2 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, 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 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, 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 ThürDSchG 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 unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt.**

#### **3. Straßenverkehrsbehörde**

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu PKW-Stellflächen auf den Baugrundstücken getroffen. Eine entsprechende Festlegung (2 Stellflächen je Wohneinheit) wird empfohlen.