



Landratsamt des ILM-Kreises • Ritterstraße 14 • 99310 Arnstadt



Stadtverwaltung Arnstadt  
Herrn Bürgermeister Frank Spilling  
Markt 1  
99310 Arnstadt

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Unser Zeichen: 621.413  
Unsere Nachricht vom:  
ID 1552177  
Ansprechpartner: N. Hinkel

Telefon: 0 36 28 738 466

Telefax:

E-Mail: [n.hinkel@ilm-kreis.de](mailto:n.hinkel@ilm-kreis.de)  
Nur für den Empfang von Mitteilungen ohne  
Signatur und/oder Verschlüsselung.De-Mail  
Hinweise auf [www.ilm-kreis.de](http://www.ilm-kreis.de) beachten.  
Datum: 14.03.2025



#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" der Stadt Arnstadt Stellungnahme Landratsamt zur frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spilling,

bezugnehmend auf die Unterlagen, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" der Stadt Arnstadt, welche auf der Website der LEG Thüringen bereitgestellt wurden, nimmt das Landratsamt des ILM-Kreises wie folgt Stellung:

Das Einvernehmen kann aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht zum derzeitigen Planungsstand nicht erteilt werden.

Die eingereichten Unterlagen zur grünordnerischen Festsetzung (Grünordnungsplan, Vorentwurf, Stand Januar 2025) weichen erheblich von den vorangegangenen Entwürfen ab. Aus Sicht der UNB bedarf die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Kübelberg“ einer Überarbeitung und weiterer Unterlagen:

- Die zuvor festgesetzten Baumpflanzungen wurden stark reduziert, ohne dass der UNB eine Begründung dafür vorliegt. Die UNB fordert daher eine nachvollziehbare, fachlich fundierte Begründung für die Reduzierung der Baumpflanzungen. Zusätzlich wurden die Pflanzqualitäten der festgesetzten Bäume auf öffentlichen Flächen ohne Angabe von Gründen reduziert (Umwandlung von großkronigen Laubbäumen in kleinkronige Laubbäume).

Landratsamt des ILM-Kreises  
Ritterstraße 14  
99310 Arnstadt  
<http://www.ilm-kreis.de>  
Telefon 03628 738-0  
Telefax 03628 738-111

Allgemeine Sprechzeiten:  
Di. 08:30 - 11:30 Uhr  
13:00 - 18:00 Uhr  
Do. 08:30 - 11:30 Uhr  
13:00 - 14:30 Uhr

Außenstelle Ilmenau  
Krankenhausstraße 12a  
98693 Ilmenau  
Telefon 03677 657-0  
Telefax 03677 841075

Allgemeine Sprechzeiten:  
Di. 08:30 - 11:30 Uhr  
13:00 - 14:30 Uhr  
Do. 08:30 - 11:30 Uhr  
13:00 - 18:00 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Arnstadt-Ilmenau  
BIC: HELADEF1ILK  
IBAN:DE79840510101810000153

Im 4. Änderungsentwurf sind keine Flächen mehr für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen:

- Die Festsetzung zu weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (u.a. zur Anlage und dauerhaften Sicherung einer Streuobstwiese, Ausgleichsmaßnahme (nach Nr. 2 der 3. Änderung „Wohnanlage südlicher Kübelberg“) Nach Kenntnisstand der UNB ist diese Maßnahme noch nicht abgeschlossen und muss daher in die textliche Festsetzung der 4. Änderung aufgenommen werden. Eine Begründung zum Wegfall der bisher festgesetzten Maßnahme ist nicht gegeben.
- Die Umpflanzung von Wasserflächen gem. der 3. Änderungsentwurf ist ebenfalls nicht mehr enthalten. Nach Kenntnisstand der UNB ist diese Maßnahme noch nicht abgeschlossen und muss daher in die textliche Festsetzung der 4. Änderung aufgenommen werden. Eine Begründung zum Wegfall der bisher festgesetzten Maßnahme ist nicht gegeben.

Folgende Unterlagen sind nicht dem Grünordnungsplan beigelegt bzw. aufgeführt. Eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung ist daher nicht möglich:

- Der Grünordnungsplan (Stand Januar 2025) verweist auf einen umfassenden Umweltbericht, der jedoch nicht vorgelegt wurde.
- Der Grünordnungsplan (Stand Januar 2025), S. 1, verweist auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz, die jedoch fehlt. Diese Bilanz ist für die Beurteilung der Planung unerlässlich. Die im Grünordnungsplan unter Punkt 2.1 aufgeführte Flächenbilanz entspricht nicht den Vorgaben des Thüringer Bilanzierungsmodells der Eingriffsregelung.
- Des Weiteren fehlt eine detaillierte Darstellung und Beschreibung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Grünordnungsplan.

### **Begründung**

Gem. §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über:

- 1.Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie
- 2.die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Die gemachten Angaben im Vorentwurf des Grünordnungsplans sind aus Sicht der UNB unzureichend. Die UNB fordert die Vorlage der fehlenden Unterlagen sowie eine Überarbeitung des Grünordnungsplans unter Berücksichtigung der genannten Punkte. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffs ist ein Umweltbericht aus Sicht der UNB erforderlich.

Das Plangebiet ist einer Vorbelastung mit Verkehrslärmimmissionen von der westlich gelegenen L 1047 (Gehrener Straße) ausgesetzt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen gemäß der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40dB(A). Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sollten im Rahmen der städtebaulichen Planung Berücksichtigung finden.

Der Grundsatz des Löschwasserbedarfs ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 sicherzustellen, Aufgabenträger ist nach ThürBKG die Gemeinde. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen (LWE), deren Entfernung (Länge der Schlauchleitung) von Gebäuden nicht größer ist als die Normbelastung B-Schläuche der örtl. Feuerwehr x Faktor 0,8; maximal jedoch 300 m:

1. Hydranten des öffentlichen TW-Netzes mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit  $Q \geq 400$  l/min bei  $p_F \geq 1,5$  bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
5. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt / Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit)

Im Punkt 1.2.1 der Begründung wird ausgeführt, dass der Änderungsbereich ein eigenes Regelungsgeflecht entfaltet, welches auch ohne den Ursprungsplan die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Plangebiet sicherstellen kann. Diese Aussage ist falsch. Ohne die festgesetzten Eingriffsausgleichsmaßnahmen des Ursprungsplanes kann der Änderungsplan nicht durchgeführt werden. Auf diesen Tatbestand ist in der Begründung, bei der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Erstellung des Grünordnungsplanes einzugehen. Die Nachforderungen der Unteren Naturschutzbehörde sind auch unter diesem Gesichtspunkt zu beachten.

Laut Begründung Punkt 2.1.1 und der textlichen Festsetzung Punkt 2.1 sowie der Nutzungsschaablone auf der Planzeichnung soll eine GRZ von 0,35 festgesetzt werden. Dabei sollen Überschreitungen der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei einem Baugrundstück mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> wären damit maximal eine Fläche von 175 m<sup>2</sup> mit Hauptanlage, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten... überbaubar. Diese Festsetzung sollte überprüft werden.

In der Begründung Punkt 2.2 und den textlichen Festsetzungen Punkt A 3 – Bauweise – wird als Planungsziel die Errichtung von Einzelhäusern genannt. Doppelhäuser und Hausgruppen stellen kein Planungsziel dar. Im Planteil wurden dazu keine Aussagen getroffen.

Der letzte Satz im Punkt 3.1 der Begründung sollte überprüft werden.

Sowohl im Punkt 3.2 der Begründung, im Punkt B 2. der textlichen Festsetzungen als auch im Grünordnungsplanentwurf werden Aussagen bzw. Festsetzungen zu Schotterflächen und Steingärten getroffen. Dabei werden diese nur „als Teil der nichtüberbaubaren Flächen ausgeschlossen“. Die geplante Reduzierung der GRZ und der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dienen der Reduzierung der Auswirkungen auf die

natürlichen Funktionen des Bodens. Die Festsetzung sollte unter diesem Gesichtspunkt überprüft werden.

Unter Punkt 4.1 der Begründung – Verkehrserschließung – wurde in Abbildung 9 der Wohnweg A nicht dargestellt. Dieser ist zu ergänzen.

Die Rechtsgrundlagen sollten sowohl in dem Textteil als auch in der Begründung bei den einzelnen Festsetzungen angegeben werden.

Gemäß § 2a BauGB sind sämtliche Festsetzungen zu begründen.

Im Planteil wurde die offene Bauweise festgesetzt, in den textlichen Festsetzungen fehlt die offene Bauweise, hier wurden nur Einzelhäuser festgesetzt.

Im Textteil wurden die Höhenfestsetzungen definiert, aber die konkreten Höhenangaben fehlen. Im Planteil wurden nur die konkreten Höhen angegeben.

Im Planteil und in der Begründung wurde eine GFZ festgelegt. In den textlichen Festsetzungen wurde die GFZ nicht mit aufgenommen. Diese ist zu ergänzen.

Es sollte geprüft werden ob, in Hinblick auf die verschiedenen Baufenster, die Festsetzung unter Punkt A 4 – Garagen/ Einfahrten - zu der Lage der Garagen bestehen bleiben soll.

Im Punkt A 5 der textlichen Festsetzungen wird eine Fläche für Nebenanlagen (Mülltonnen) festgesetzt. Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die sich auf die Baugrundstücke beziehen fehlen. Es sollte geprüft werden, ob solche Festsetzungen getroffen werden sollen.

Es sollte geprüft werden inwieweit unter Punkt C 1 der Festsetzungen – Dächer – Vorgaben zu Grenzgaragen gemacht werden sollten, da in den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen keine einheitliche Gestaltung vorgegeben ist.

Plan- und Textteil sollten in Übereinstimmung gebracht werden.

In der Planzeichenerklärung sollte auf die Verwendung von z. B. verzichtet werden, wenn es sich um eine eindeutige Festsetzung handelt.

Es sind die Verfahrensvermerke und der Stand der Rechtsgrundlagen zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Enders

Verteiler: LEG Thüringen, Postfach 800117, 99027 Erfurt