



Landratsamt Gotha . Postfach 100147 . 99851 Gotha

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

Telefon
03621-214254
Fax
03621-214125

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
6.1.1/Grz

Name
Herr Grzeschik

Datum
22.08.24

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Drei Gleichen

hier : Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

AZ: L2021005

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Planungsunterlagen zu o. g. Entwurf wurden seitens der berührten Ämter des Landratsamtes Gotha unter planungs-, denkmalschutz-, umweltschutz- und brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten aufgrund der jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen geprüft und fachlich beurteilt.

1. Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung:

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf der Grundlage der durch das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung zu vertretenden Belange geprüft. Der im Ergebnis der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorgelegte 2. Entwurf wird wie folgt bewertet:

1. Belange der Wirtschaftsförderung und der Kreisentwicklung:

Zu Punkt 7.4 Gewerbliche Flächen:

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist die Neuausweisung gewerblicher Flächen - abgeleitet aus dem Planungsziel, die Attraktivität der Gesamtgemeinde als Gewerbestandort langfristig zu sichern und zu erhalten - prinzipiell zu begrüßen. Die in der Begründung gemachten Aussagen zum Anlass (Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen; Ansiedlung ergänzender Unternehmen) sind nachvollziehbar. Insofern wird dieses Begehren aus Sicht der Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung unverändert, jedoch vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit den Belangen aus regionalplanerischer Sicht, unterstützt.

Zu Punkt 6.7 Auswertung der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz:

Die Heranziehung und Bewertung der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz hinsichtlich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wird ausdrücklich begrüßt.

Die Zielmenge von 205 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2035 (davon 80 in Mehrfamilienhäusern, 125 in Ein- und Zweifamilienhäusern) wurde aus der Konzeption übernommen und ist aufgrund der fundierten Herleitung im Rahmen des Konzepterstellungprozesses als belastbare Größe anzusehen. Hinsichtlich der konkreten Realisierung wird auf den weiteren Umsetzungsprozess zur Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz verwiesen, welcher ab 2025 in Fortsetzung des interkommunalen Partizipationsprozesses geplant ist.

2. Belange des Tourismus:

Die in der Stellungnahme vom 18.04.2023 genannten Anregungen wurden umgesetzt.

3. Belange des Verkehrs/ÖPNV/Radverkehrs:

Zu Punkt 7.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr:

Mit Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ist anzumerken, dass sich die Ortschaft Günthersleben-Wechmar aufgrund ihrer günstigen Lage im Verkehrsnetz potentiell eignen würde, um hier mittels eines Verknüpfungspunktes das Umsteigen zwischen den Buslinien aus/in verschiedene Richtungen zu ermöglichen und damit die ÖPNV-Erreichbarkeit für benachbarte Ortschaften zu verbessern.

4. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung:

Die Hinweise im Rahmen der letzten Stellungnahme vom 18.04.2023 wurden berücksichtigt/eingearbeitet.

2. Stellungnahme des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung zum Bauplanungsrecht:

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorgelegten Entwurf des FNP der Gemeinde Drei Gleichen. Folgende Entwicklungsflächen werden jedoch weiterhin kritisch gesehen:

OT Seebergen:

Die Ausweisung der Wohnbaufläche 6 „Wechmarer Straße“ in der südlichen Ortsrandlage wird aufgrund der vorzufindenden Topographie sowie isolierten Lage weiterhin kritisch gesehen.

OT Mühlberg:

Die Ausweisung von Dörflichen Wohngebietes (MDW) zwecks Errichtung von Wohngebäuden in direkter Nachbarschaft zu Tierhaltungsanlagen im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße (Flächen 9 u. 10) wird aufgrund der einwirkenden Geruchsimmissionen nicht befürwortet. Die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ist als eher nicht realistisch einzuschätzen.

OT Grabsleben:

Aufgrund der räumlichen Nähe zur nördlich gelegenen Biogas-Anlage wird im Zusammenhang mit der Ausweisung der Wohnbaufläche 1 „Ichtershäuser Straße“ auf mögliche Geruchsimmissionen hingewiesen.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

Verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 13.08.2021 (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Die Denkmallisten wurden entsprechend korrigiert.

Einzig ein Rechtschreibfehler beim archäologischen Denkmal in Mühlberg „Radegundiskapelle“ wurde festgestellt.

4. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) Drei Gleichen wurde auf der Grundlage der §§ 1, 1 a, 2, 2 a, 4 und 5 BauGB, der §§ 1, 2 und 13-19, 21, 23-30, 32-36, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie der §§ 1, 5, 6-8 und 13-18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) fachlich und rechtlich geprüft. Einbezogen wurden auch der Landschaftsplan „Teilraum Neudietendorf“ und die in Aufstellung befindliche Fortschreibung des Landschaftsplans „Untere Apfelstädt - Drei Gleichen“.

Am 22.08.2024 wird der vorliegende 2. FNP-Entwurf zur Sitzung des Naturschutzbeirates vorgestellt und das Gremium dazu angehört. Die Stellungnahme der UNB wird entsprechend den Empfehlungen des Naturschutzbeirates ergänzt.

Grundsätzliche Bedenken gegen den vorgelegten 2. Entwurf bestehen nicht, jedoch ist für die weitere Planung Folgendes zu beachten bzw. einzuarbeiten:

Allgemeines:

1. Die Fortschreibung des Landschaftsplans *Teilraum Neudietendorf*, neu unter der Bezeichnung *Landschaftsplan Untere Apfelstädt - Drei Gleichen*, ist abgeschlossen und ist somit in die Begründung (Punkte 4.3.1 und 7.12.1) des FNP einzuarbeiten.
2. Die gesetzlich geschützten Biotopie sollen auf der Grundlage der aktualisierten Fassung der Offenlandbiotopkartierung 2.0/2.1 in die Planung integriert werden. Die Kartierungen für den Gemeindebereich sind abgeschlossen und die Daten sind beim TLUBN abrufbar.

Bauflächen:

3. Wandersleben: Die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Das Steinfeld“ wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Erweiterung nicht auszuschließen. Direkt südlich an die geplante Erweiterung angrenzend liegen das Naturschutzgebiet „Röhnberg“, das Landschaftsschutzgebiet „Drei Gleichen“ und das gleichnamige FFH-Gebiet, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen.
4. Seebergen: Die Wohnbaufläche „Wechmarer Straße“ wird kritisch gesehen. Die direkte Nähe zu den gesetzlich geschützten Biotopen Streuobstwiese und Halbtrockenrasen weist auf das hohe Entwicklungspotential hin. Die Fläche sollte daher in den Ausgleichsflächenpool übernommen werden.
5. Mühlberg: Der südliche Bereich der gemischten Baufläche „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ unterhalb der ausgegrenzten Streuobstwiese wird abgelehnt. Diese Fläche sollte für Ausgleichsmaßnahmen (Erweiterung und Pflege Streuobstwiese) festgesetzt werden.
6. Wechmar: Für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Oberried“ Richtung Autobahn ist parallel zum Gewerbegebiet ist eine Biotopverbundachse entlang der Autobahn zwischen Weinberg und Apfelstädt vorzusehen und entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuzeichnen.

Begründung:

Der FNP ist als vorbereitender Bauleitplan die wichtigste bauleitplanerische Ebene für die Vermeidung von Eingriffswirkungen bzw. zur Verringerung des Kompensationsbedarfs. Er ist ein wichtiges Instrument für die Identifizierung und Sicherung von Flächen, die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benötigt werden.

Der vorliegende Entwurf des FNP bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG vor. Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen (vgl. § 15 BNatSchG).

Die Darstellungen und Inhalte der Landschaftspläne sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB und § 9 BNatSchG). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen (§ 9 Abs. 5 BNatSchG).

5. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) konnte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bearbeitet werden und wird nachgereicht.

6. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) konnte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bearbeitet werden und wird nachgereicht.

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Die eingereichten Planungsunterlagen wurden durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises Gotha fachlich geprüft.

Hinsichtlich altlasten-/bodenschutzfachlicher Belange ergeben sich zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Forderungen oder Hinweise.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Aus den im 2. Entwurf zum o. g. FNP erfolgten Änderungen ergeben sich keinen Forderungen der Unteren Abfallbehörde (UAB).

Die Anmerkungen der UAB aus der Stellungnahme zum Entwurf des FNP aus dem Jahr 2022 haben im vorliegenden 2. Entwurf Berücksichtigung gefunden.

9. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle:

Hingewiesen wir auf die Stellungnahme vom 13.08.2021, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

10. Stellungnahme des Landratsamtes als Straßenbaulastträger:

Im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen befinden sich folgende Kreisstraßen:

- K 1 von der L 2147 - Cobstädt - K 3
- K 3 von der L 1044 - Großrettbach - Grabsleben - B 7

Gemarkungen Großrettbach, Grabsleben und Cobstädt:

Im Flächennutzungsplan sind auch außerhalb der derzeitigen Ortsdurchfahrtsgrenze momentan keine geplanten gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und/oder gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und/oder Sondergebiete gemäß § 10 und 11 BauNVO ausgewiesen.

Für die Entwicklungsflächen ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Grabsleben vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird auf § 24 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) - Bauliche Anlagen an Straßen - verwiesen.

Sollten noch zusätzliche Zufahrten zu Kreisstraßen oder eine Erweiterung von Zufahrten geplant werden, ist beim Straßenbaulastträger ein Antrag auf Nutzung zu stellen oder eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Durch die Nutzung der Zufahrt entstandene Schäden an der Straße sind durch den Betreiber zu beheben. Auf Verlangen des Straßenbaulastträgers müssen Schäden auch sofort beseitigt werden. Im Einzelnen wird auf § 17 ThürStrG - Verunreinigungen und Beschädigungen - verwiesen.

Radwege im Bereich der Gemeinde Drei Gleichen:

Bei zukünftigen Planungen von weiteren Fahrradwegen ist durch die Gemeinde grundsätzlich zu prüfen, ob gemeindeeigene Feldwege oder andere Grundstücke dafür in Anspruch genommen werden können.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

An den Kreisstraßen K 1 im Bereich von Cobstädt bis zur Einmündung Straße aus Richtung Grabsleben und K 3 von der L1044 - Großrettbach - Grabsleben - B 7 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

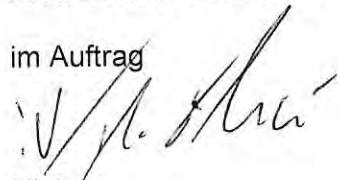
Bei Pflanzungen neben der Fahrbahn sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Gemäß RAL Richtlinien für die Anlage von Landstraßen und der RPS Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme sollten Mindestabstände zur befestigten Fahrbahn von 3,00 - 4,50 m eingehalten werden.

Eine Ausgleichspflanzung im Straßengrundstück kann auf Grund der geringen Breiten nicht gestattet werden.

Im Bereich der Kreisstraße K 3 von Grabsleben bis zur B 7 wurden diese bereits auf den gemeindeeigenen Grundstücken umgesetzt. Diese Anpflanzungen sind gem. § 26 Abs. 2 ThürStrG regelmäßig zu kontrollieren und der lichte Raum des Straßenquerschnitts von festen Hindernissen freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Niebur