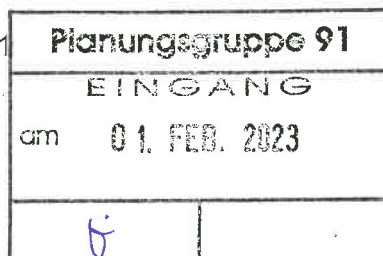




Erste Beigeordnete

Landratsamt Gotha . Postfach 100147 . 99851 Gotha

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha



Die Kreisverwaltung arbeitet zur Verringerung von Infektionsrisiken und zur Verbesserung der Qualität der Vorgangsbearbeitung bis auf Weiteres ausschließlich mit Terminvergaben. Siehe auch Fußzeile

Telefon
03621-214254
Fax
03621-214125

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
6.1.1/Grz

Name
Herr Grzeschik

Datum
26.01.23

Gemeinde Drei Gleichen, Bebauungsplan Wohngebiet "Rockinger-Gelände" im OT Wechmar

hier : Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

AZ: L2022023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Planungsunterlagen zu o. g. Vorentwurf 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 eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der durch den Arbeitsbereich Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus zu vertretenden Belange (Fokus: Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung) geprüft.

Wechmar gehört als Ortsteil zur Gemeinde Drei Gleichen. Drei Gleichen (7.940 Einwohner; per 31.12.2021) ist ein regional bedeutsamer Tourismusort mit dem Fokus auf Natur- und Aktivtourismus.

Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bereitstellung von 56 Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie von drei Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser nord-östlich angrenzend an die Burgenlandallee.

Landratsamt Gotha
18.-März-Straße 50 . 99867 Gotha
Telefon: (03621) 214-0
Telefax: (03621) 214-283
E-Mail: Poststelle@kreis-gth.de
Internet: www.landkreis-gotha.de

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Gotha
Commerzbank
Raiffeisenbank Gotha eG

IBAN DE40 8205 2020 0750 1000 01 BIC HELADEF1GTH
IBAN DE91 8204 0000 0359 9644 00 BIC COBADEFFXXX
IBAN DE24 8206 4168 0000 0121 30 BIC GENODEF1GTH

Termine können per E-Mail oder Telefon über die Sekretariate der zuständigen Ämter vereinbart werden. Termine für die Kfz-Zulassung können online unter www.landkreis-gotha.de gebucht werden.

Die Flächenpotenziale werden durch die Nachnutzung der Gewerbebrache der Fa. Rockinger im süd-westlichen Teil des Plangebietes sowie durch die Entwicklung von (ehemals) landwirtschaftlich genutzten und mehrheitlich unversiegelten Flächen im nord-östlichen aktiviert (vgl. Begründung, S. 4 f.).

Das Vorhaben steht Entwicklungsabsichten der Kreisentwicklung bzw. Belangen der Wirtschaftsförderung nicht entgegen. Infrastrukturelle Planungen, welche durch das Vorhaben tangiert bzw. betroffen sein könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Touristische Belange sind durch das geplante Vorhaben nicht negativ berührt.

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

Ziel o. g. Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Drei Gleichen zu schaffen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die überplante Fläche befindet sich außerhalb der bebauten Ortslage von Wechmar.

Durchgeführt wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Drei Gleichen stellt die überplante Fläche bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Entsprechend handelt es sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

Bezug nehmend auf die Abforderung einer Stellungnahme teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich des o. g. Bebauungsplanes kein unbewegliches Kulturdenkmal (Baudenkmal, Denkmalensemble) i. S. d. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) befindet.

Die archäologische Relevanz wäre durch die Antragstellerin mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar, abzuklären.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) bestehen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung keine Anforderungen.

4. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der §§ 1, 1 a, 2 a und 9 BauGB und der §§ 1, 2, 13-19 sowie § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fachlich geprüft und bewertet. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf. Der eingereichte Umweltbericht entspricht in Umfang und Detaillierungsgrad den Anforderungen der UNB. Die geplanten Maßnahmen zu Grünordnung und zum Ausgleich werden als qualifiziert erachtet, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Für die weitere Planung ist jedoch Folgendes zu beachten:

4.1

Die Beseitigung der bestehenden Streuobstwiese zur Schaffung von Bauplätzen wird seitens der UNB nicht befürwortet. In Vorbereitung des Bebauungsplans stellte die Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der UNB. Im Verfahren sind gemäß § 29 Abs. 1 Ziffer 2 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) die anerkannten

Naturschutzvereinigungen Thüringens an der Abwägung zur Zulassung einer Ausnahme zu beteiligen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Eine um 90 Grad gedrehte Anordnung der vorgesehenen Ausgleichsfläche B könnte die bestehenden Altbäume der Streuobstwiese (welche im Zusammenhang mehr als die neun zur Fällung vorgesehenen Kirschbäume umfasst) integrieren und somit dem angesprochenen Konzept der Nachhaltigkeit mehr Ausdruck verleihen.

4.2

Die Bilanzierung ist wie folgt zu korrigieren: Biotoptyp 6510 Streuobstwiese auf Grünland ist mit 40 Wertpunkten angegeben. Im östlichen Bereich kann dem gefolgt werden. Für die Bewertung der T-Fläche (Ersatzmaßnahme B) sind maximal 30 Wertpunkte anzusetzen, da es sich um eine von Bebauung eingeschlossene Fläche ohne Zugang zur freien Landschaft handelt, welche außerdem keine Erreichbarkeit für Tiere (ausgenommen Insekten und Gartenvögel) bietet. Aufgrund des Standortes muss von intensiver Mahd ausgegangen werden, andernfalls müssen in der Grünordnung Regelungen festgesetzt werden, welche die höhere Wertigkeit rechtfertigen (beispielsweise einschürige Mahd).

4.3

Artenschutz: Zur Klärung der Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten sowie national streng geschützter Arten ist zum Vorhaben eine „Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ erforderlich, die alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten (Art. 1 VS-RL) berücksichtigt. Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44, 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Für diese Arten können dann im Rahmen einer saP die notwendigen Angaben zu den Verbotstatbeständen und ggf. zu den naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen zusammengestellt werden.

Bei der Untersuchung der Fläche ist der Schwerpunkt auf Amphibien, Reptilien und Heuschrecken sowie Avifauna (boden- und höhlenbrütende Vogelarten) und Fledermäuse zu legen. Gemäß den erfassten Daten sind die eventuell notwendigen Maßnahmen (CEF) zur Gewährleistung der ökologischen Funktion zu planen und mit der UNB einvernehmlich abzustimmen. In diesem Zusammenhang schlägt die UNB die Anlage von Lesesteinhaufen als Ersatzhabitate für Reptilien vor.

Begründung:

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vor. Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Der Ausgleich der Beeinträchtigung eines Schutzgutes ist vorrangig durch entsprechende Maßnahmen für dieses Schutzgut herzustellen. Gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung (§§ 14-17 BNatSchG) bereits auf der Stufe der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Die vorgelegte Planung wurde durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Gotha fachlich geprüft und bewertet.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit wird auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Baugrund JACOBI GmbH vom 18.05.2021, insbesondere ab Punkt 3.1, hingewiesen.

Bei der Ausführung der Bauarbeiten ist der Sorgfaltsgrundsatz nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person unmittelbar verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (einschließlich Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden (Sorgfaltsgrundsatz).

Bei Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann, § 49 I WHG.

Weiterhin wird auf § 49 WHG i. V. m § 39 II Thüringer Wassergesetz (ThürWG) hingewiesen.

5.1 Trinkwasserschutz:

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

5.2 Abwassertechnische Erschließung:

Bei Umsetzung der Planung ist der zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband bezüglich der Entsorgung von Schmutz- ggf. auch Niederschlagswasser einzubeziehen, vgl. § 56 WHG i. V. m. § 47u. 48 ThürWG.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich gem. § 1 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsordnung (ThürVersVO) erlaubnisfrei wenn es nicht u. a. durch häuslichen Gebrauch in seinen Eigenschaften verändert worden ist. Niederschlagswasser ist ggf. durch Versickerungsanlagen nach den §§ 3 u. 4 ThürVersVO zu beseitigen.

5.3 Oberirdische Gewässer/Überschwemmungsgebiete:

Im Planungsgebiet befindet sich kein wasserwirtschaftlich relevantes Oberflächengewässer. Das konkrete Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgestellten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

5.4 Wassergefährdende Stoffe:

Angaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen.

6. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Der eingereichte Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Landkreises Gotha bezüglich der durch sie zu vertretenden Belange fachlich geprüft. Für das Bebauungsplangebiet kann unter den aktuell bekannten und in der Planung dargestellten Rahmenbedingungen keine unzulässige Beeinflussung begründet werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der zu schaffenden „Parkanlage“ im Weiteren keine zu sensiblen Zeiten lärmemittierenden Nutzungen (z. B. Skateranlage) vorzusehen sind.

Eine Betrachtung der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen - gegebenenfalls durch die Nutzung der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Halle für Veranstaltungen - erfolgt nicht.

Seitens des Immissionsschutzes ist auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen auf die Anforderungen mit Bezug zu § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hinzuweisen.

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

7.1 Altlasten:

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes wird seit 2017 als gelöschte Altlastenverdachtsfläche (VEB Fahrzeugwerk) im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS geführt.

Mit Stellungnahme vom 04.09.2020 zum Abbruch der Werk-/Lagerhalle mit Sozialtrakt und dem Heizöltank wurde eine fachgutachterliche Inaugenscheinnahme der freigelegten Böden inklusive einer protokollarischen und fotografischen Dokumentation gefordert. Diese liegt der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bisher nicht vor und ist nachzureichen.

7.2 Bodenschutz:

Im Plangebiet existieren keine besonders schutzwürdigen Böden gemäß der vorläufigen Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1997).

Der Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrad für den Standort wird mit sehr niedrig bis mittel angegeben (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, 2022).

Hinsichtlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Forderungen.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgten in der Vergangenheit Abbrüche von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden. Der Unteren Abfallbehörde (UAB) ist nicht bekannt, inwieweit eine vollständige Beräumung der bei diesen Abbrüchen angefallenen Abfälle erfolgt ist, ob mit diesen mineralischen Abfällen eventuell Geländeauffüllungen erfolgt sind (auch wenn die Baugrunduntersuchungen dafür keine Anhaltspunkte gefunden haben) und wie weit unterirdisch noch Gebäudesubstanz erhalten geblieben ist.

Sofern im Rahmen der weiteren baulichen Maßnahmen bisher unbekanntes Fundamente im Untergrund bzw. Auffüllbereiche mit deutlichen Anteilen an Bauschutt/Beton/Ziegel bzw. an nicht mineralischen Abfällen angetroffen werden, ist zeitnah die UAB zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu kontaktieren.

Vor Beginn weiterer Abrissmaßnahmen im Planungsbereich ist die UAB zur Festlegung der Anforderungen an die Entsorgung der beim Abbruch anfallenden Abfälle zu kontaktieren.

Ein Wiedereinbau von mineralischen Abfällen aus den Auffüllungsbereichen bzw. eine Verwendung von Abbruchmaterialien z. B. für Baugrubenverfüllung bedarf einer vorherigen Zustimmung der UAB. Dazu sind entsprechende Analysen des potentiellen Einbaumaterials, Einbaumengen und genaue Angaben zu den Einbauorten vorzulegen.

9. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle:

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zum Bebauungsplan wird aus Sicht des Brandschutzes darauf verwiesen, dass gemäß § 14 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) die Voraussetzungen für einen wirksamen Einsatz der Feuerwehr vorhanden sein müssen.

Nach dem vorliegenden Vorentwurf vom Juli 2022 weisen wir darauf hin, dass die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ im Zusammenhang mit der DIN 14090 nicht eingehalten werden.

Weiterhin ist anzuführen:

9.1

In Anlehnung an Punkt 2 der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss die Breite der Zufahrt bei geradliniger Führung mindestens 3,50 m betragen. Der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr darf durch Kurven nicht behindert werden. In Kurven ist eine größere Breite erforderlich. Hierzu ist Punkt 3 der o. g. Richtlinien zu beachten.

Sämtliche für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen (Zufahrt, Bewegungsflächen) sind gemäß Punkt 1 der o. g. Richtlinien so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die vorzusehenden Bewegungsflächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen.

Zufahrten, die nicht geradlinig verlaufen oder länger als 50 m sind, sind entweder zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen anzubinden oder mit geeigneten Wendemöglichkeiten zu versehen.

Die Zufahrt und eine Bewegungsfläche auf das Grundstück sind erforderlich, da ein Gebäudezugang mehr als 50 m von öffentlichen Straßen entfernt ist.
Die Planung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Gotha abzustimmen.

9.2

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend den Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 gewährleistet sein. Die erforderliche Löschwassermenge gemäß Tabelle muss für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Art und die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen

in Vollmacht



Niebur