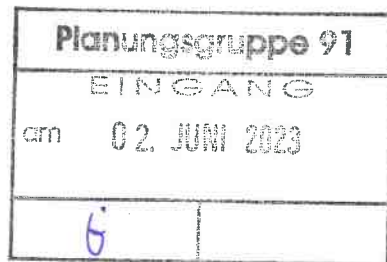




Erste Beigeordnete

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

26.05.23

Gemeinde Drei Gleichen, Allgemeines Wohngebiet (WA) "Auf der Pferdekoppel" im OT Mühlberg - 1. Änderung

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

AZ: L2023004

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

Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Integrierung eines Projektes für barrierefreies Wohnen und Seniorenwohngemeinschaften in das Plangebiet als Reaktion auf die in der Gemeinde Drei Gleichen festgestellte Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum (vgl. Begründung, S. 7).

Das Vorhaben steht Entwicklungsabsichten der Kreisentwicklung bzw. Belangen der Wirtschaftsförderung nicht entgegen.

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

Infrastrukturelle Planungen, welche durch das Vorhaben tangiert bzw. betroffen sein könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird auf die derzeit laufenden Planungen zur Breitbandversorgung im Ortsnetz Mühlberg verwiesen (Auftraggeber: Thüringer Netkom).

Touristische Belange sind durch das geplante Vorhaben nicht negativ berührt.

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

Mit der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme LG 13/2023-1 vom 21.02.2023 hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms vom angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ wurde bestätigt, dass im Rahmen der hier vorliegenden Änderung für das Plangebiet keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind.

Ferner wurden die in der Schallimmissionsprognose LG 13/2023-A (Berechnungen zum Straßenlärm der Autobahn A4 nach RLS 19) vom 29.03.2023 empfohlenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben zum Immissionsschutz bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan weiterhin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Drei Gleichen nicht entgegensteht.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

Die Stellungnahme vom 30.07.2021 unter dem Aktenzeichen L2021001 soll bezüglich der archäologischen Relevanz weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.

Die fachliche Beurteilung der nunmehr beabsichtigten Änderungen der Dachform und der Gebäudegröße obliegt der hierfür zuständigen Denkmalfachbehörde, dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Erfurt. Wir gehen davon aus, dass der v. g. Fachbereich im Rahmen der Trägerbeteiligung angehört wird.

4. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der §§ 1, 1 a, 2 a und 9 BauGB sowie der §§ 1, 2 und 13-19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fachlich geprüft und bewertet. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird der o. g. 1. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

5. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Für das geplante Gebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Nutzungsvorgabe „Einfamilienhaussiedlung“. Aufgrund des demographischen Wandels und des damit verbundenen Mehrbedarfs an seniorengerechtem Wohnraum ist seitens der Gemeinde Drei Gleichen die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll Bebauungsplanrecht für Mehrfamilienhäuser und Seniorenwohngemeinschaften auf einer Fläche von ca. 1,25 ha geschaffen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Drei Gleichen wurde durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Gotha im Hinblick auf die Betroffenheit wasserwirtschaftlicher Belange geprüft und bewertet. Im Ergebnis dieser Prüfung bestehen

seitens der UWB aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen die Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Bestimmung in den textlichen Teil aufgenommen wird:

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat, vorbehaltlich der Behandlungsbedürftigkeit gemäß DWA Arbeitsblatt 102, nach entsprechender Vorreinigung gedrosselt mit einem maximalen Abfluss von 3,0 l/s/ha zu erfolgen.

Begründung:

Bisher sind im textlichen Teil des Bebauungsplanes nur Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücken enthalten. Die Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Abwasserentsorgung, insbesondere der Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen, liegt der UWB nicht vor.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder in ein angrenzendes oberirdisches Gewässer einzuleiten, insofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanz gliedert sich das Planungsgebiet in Verkehrsfläche mit 1.580 m², überbaubare Grundfläche mit 4.763 m², eingeschränkt überbaubare Grundfläche mit 5.903 m² und Grünfläche mit 472 m². Im Ergebnis dieser Bilanz ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Planungsgebietes versiegelt wird. Das im Bereich versiegelter Flächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten und ggf. zu entsorgen.

Im Textteil wird ausgeführt, dass die Entwässerung des im Bereich der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 anfallenden Oberflächenwassers über die Mischwasserleitung in der Wanderslebener Straße erfolgen soll. Im Baugebiet WA 4 ist die Errichtung einer Regenrückhalteanlage mit Löschwasserbereitstellungsfunktion vorgesehen. Zur Entwässerung der Verkehrsflächen ist keine Aussage getroffen worden.

Sollte der Notüberlauf des kombinierten Regenrückhalte-/Löschwasserbeckens in die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen eingeleitet werden, ist die Zustimmung des zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen (WAG) einzuholen.

Anmerkung zur Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens:

Bei der Planung (Berechnung) des Rückhaltebeckens mit Löschwasserbevorratung ist der sich ergebende Dauereinstau für die Löschwasserreserve zu berücksichtigen. Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend der zu entwässernden Flächen (Einzugsflächenplan) zu bemessen. Hierzu ist das Regelwerk der DWA mit den Arbeitsblättern DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und DWA-A 118 "Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen" anzuwenden.

Regenrückhaltebecken sind gegenüber dem zu nutzenden Fließgewässer verschließbar (Havarieverschluss) auszuführen. Da vorrangig Abwasser aus dem Bereich der befestigten Flächen anfällt, ist zu prüfen ob das Niederschlagswasser einer Vorreinigung unterworfen werden muss (Prüfung DWA - A 102 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen").

Das Regenrückhaltebecken ist von Bewuchs freizuhalten, Bäume und Sträucher sind nicht im Bereich des Beckens oder dessen Randbereich (Beckenkrone) zu planen. Durch den notwendigen Dauereinstau (LöWa) ist eine Abdichtung gegenüber dem Untergrund herzustellen. Die maximale Einleitmenge in die Vorflut wird mit 3,85 l/s festgelegt und durch ein dementsprechend dimensioniertes Drosselbauwerk zu gewährleisten.

Weiterhin wurden folgende wasserrechtliche Belange geprüft:

5.1 Wasserwirtschaftliche Schutz- oder Vorbehaltsgebiete:

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches von dem Trinkwasser- und Heilquellenschutz dienenden Gebieten sowie festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

5.2 Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung im Sinne der wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, ThürWG).

5.3 Abwasser:

Abwasserbeseitigungspflichtig für den Ortsteil Mühlberg der Gemeinde Drei Gleichen ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAG). Anfallendes Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Eine Stellungnahme des Abwasserbeseitigungspflichtigen liegt nicht vor.

Entsprechend aktuellem Abwasserbeseitigungskonzept des WAG ist das Planungsgebiet über eine Mischwasserleitung in der Wanderslebener Straße bereits an eine kommunale Kläranlage angeschlossen. Das Schmutzwasser ist dem WAG, wie im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargelegt, anzudienen.

5.4 Wassergefährdende Stoffe:

Informationen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bspw. Heizöl, sind in den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Ab einer Lagermenge von 1.000 l unterliegt die Lagerung von Heizöl der Anzeigepflicht bei der UWB gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

6. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Der eingereichte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zum WA „Auf der Pferdekoppel“ wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Landkreises Gotha in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange geprüft.

Die Änderung der rechtskräftigen Wohngebietsplanung umfasst die nunmehr geplante zusätzliche Möglichkeit der Errichtung diversifizierter Wohnraumangebote in Form von Mietwohnungen insbesondere für junge Familien und Senioren und Seniorengemeinschaften. Damit einher geht die Änderung der Erschließung, die Vergrößerung der Grundstückszuschnitte und Gebäudekubaturen insbesondere im nordöstlichen Planbereich, der Wegfall eines „Fußgängerbereiches“ zum nördlich gelegenen Einkaufsmarkt sowie der Wegfall einer Parkanlage.

Seitens des Immissionsschutzes wird auf den Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG (Abstand zur Lärmquelle, Zuordnung von Baugebieten) sowie auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 und der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - verwiesen.

Hinweis:

Ob die in den Gutachten ermittelte Überschreitung der Verkehrslärmbelastung speziell zur Nachtzeit (6 dB(A)) für die geplante Bebauung unter den vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zur Baukörpergestaltung, insbesondere zu den Dämpfungseigenschaften der baulichen Hülle im Kontext zu den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zumutbar ist,

obliegt der Entscheidung und entsprechenden Begründung der zuständigen Planungsträger. Möglich wäre auch die Festsetzung, dass zu lärmbelasteten Gebäudeseiten nur Räume angeordnet werden dürfen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (Funktionsräume, Lichtgänge etc.) bzw. dort keine im Sinne der DIN 4109-1:2018-01,3.16 schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

Lärmschutz wirkt sich grundsätzlich als abwägungserheblicher Belang auf die Planungsentscheidungen aus. Ob die konkrete planerische Lösung rechtmäßig ist und zugelassen werden kann, wird nach dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) und den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 BauGB) beurteilt (planerische Konfliktbewältigung).

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Hinsichtlich bodenschutzfachlicher Belange ergeben sich zum aktuellen Planungsstand keine Forderungen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 tritt die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 43 vom 16. Juli 2021). Es wird bereits jetzt vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach § 6 Abs. 8 BBodSchV das Aufbringen von Boden (z. B. aus Erschließungsmaßnahmen) auf anderen Flächen mindestens zwei Wochen im Voraus bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) anzuzeigen ist. Inhalt der Anzeige ist die flurstücksgenaue Lage der Auf- oder Einbringungsfläche, die Art und Menge der Materialien sowie der Zweck der Maßnahme.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Von der jetzt vorliegenden 1. Änderung zum Bebauungsplan werden Belange der Unteren Abfallbehörde (UAB) nicht berührt.

Die Ausführungen der UAB aus der Stellungnahme zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes, Stand November 2020, gelten weiterhin und sind zu berücksichtigen.

9. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle:

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen des Bebauungsplanes 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.

Weiterhin ist anzuführen:

9.1

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.

9.2

Eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr ist erforderlich. Auf Bestimmungen des § 5 ThürBO sowie der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird hingewiesen. 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 Meter 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.

Darüber hinaus ist am Ende der Stichstraße eine Wendestelle zu errichten. Diese muss so ausgeführt werden, dass das Wenden mit Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. mit Rettungswagen möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



Niebur