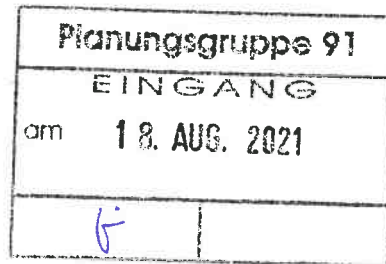




Der Landrat

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

18. 08. 2021

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Drei Gleichen

hier : Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
(2. Vorentwurf Mai 2021)

AZ: L2021005

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. Ergänzend dazu wurden die Planungsunterlagen aus Sicht des Landratsamtes als Straßenbaulastträger geprüft.

1. Stellungnahme des Sachgebietes Kreisentwicklung und Regionalplanung:

Die vorgelegten Unterlagen zum Vorentwurf des o. g. FNP (Mai 2018) wurden auf der Grundlage der durch das Sachgebiet Kreisentwicklung und Regionalplanung zu vertretenden Belange und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) geprüft.

Allgemeine Hinweise zur „Begründung“:

1. Im Zuge der Entwurfsüberarbeitung wurde auf der Basis der demografischen Entwicklung sowie der Entwicklung der Wohnungsgrößen und des Wohnungsbestandes unter Einbeziehung des Ortsteiles Günthersleben-Wechmar der gemeindeübergreifende Nachweis an Wohnungen/Wohnbauflächen mit dem Zeithorizont bis 2040 erstellt. Der Entfall bzw. die Reduzierung einzelner Wohnbauflächen sowie die Reduzierung der Gesamtfläche für Wohnbauflächen (alt: 6,93 ha, neu: 4,41 ha) wird prinzipiell begrüßt.

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

2. Der Empfehlung zur Aufnahme des Aspektes **Rohstoffabbaugebiete** (STN vom 19.07.2018) wurde im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung gefolgt.
3. Es ergeht folgende regionalplanerische Anregung bezüglich der Beschreibung/Darstellung der technischen Infrastruktur (vgl. Begründung, Pkt. 7./7.8 Flächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur):
Unter 7.8 sollte der Versorgungsaspekt „Telekommunikation“ mit den Anbietern/Versorgern sowie nach Teilaspekten (Breitband/Glasfaser; Mobilfunk) dargestellt werden.
Die Standorte von Mobilfunkmasten (bereits errichtete bzw. genehmigte Standorte, z. B. in den Gemarkungen Seebergen und Cobstädt) sollten als nachrichtliche Wiedergabe in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Regionalplanerische Bewertung zu den Gebietsausweisungen nach einzelnen Ortsteilen der Gemeinde (vgl. Begründung, Pkt. 7./7.2, 7.3, 7.4 und 7.5):

Die nachfolgenden (neuen bzw. überarbeiteten) Gebietsausweisungen werden aus regionalplanerischer Sicht wie folgt bewertet:

Allgemeine Bemerkung:

Nicht zuletzt aus aktuellem Anlass wird auf den Grundsatz der Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen (vgl. RP-MT 2011; Grundsatz G 2-1) verwiesen. Im Hinblick auf die negativen Folgen des Klimawandels, wie z. B. erhöhte Starkniederschläge und damit verbundene mögliche Hochwasserereignisse (vgl. 1. Entwurf Änderung RP-MT 2019; Textteil: Pkt. 4.2 Hochwasserschutz) sollten geplante Flächenausweisungen kritisch betrachtet werden.

Fläche 2:

OT Großrettbach „Wandersleber Straße“ (Wohnbaufläche, 0,26 ha)

RP-MT 2011: nördliche Teilfläche: *Siedlungsbereich* (nachrichtliche Wiedergabe/Bestand), südliche Teilfläche: *Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 – Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt (Z 4-3)*;

Bewertung: Flächeninanspruchnahme wird als nicht raumbedeutsam angesehen; jedoch sollte der Schutz der landwirtschaftlichen Bodennutzung (wertvoller Böden) Vorrang haben;

Fläche 5:

OT Seebergen „Wechmarer Straße“ (Wohnbaufläche, 0,91 ha)

Bewertung: ursprünglich aus regionalplanerischer Sicht Bedenken gegen Entwicklungsabsicht bezüglich der Gesamtgröße, nunmehr de facto halbiert; somit tolerierbar;

Fläche 6:

OT Wandersleben „Unter dem Dorfe“ (Wohnbaufläche, alt: 1,04 ha; neu: 1,50 ha)

RP-MT 2011: *Vorbehaltsgebiet hw-11 – Untere Apfelstädt (G 4-7)*; jedoch laut 1. Entwurf Änderung RP-MT 2019: *Siedlungsbereich* bzw. ohne Ausweisung;

Bewertung: aus regionalplanerischer Sicht Bedenken gegen Entwicklungsabsicht bezüglich der Gesamtgröße; wird zudem nicht als Abrundung der Ortslage angesehen;

Fläche 7:

OT Wechmar „Goethestraße“ (Wohnbaufläche; 0,46ha)

RP-MT 2011: *Siedlungsbereich* bzw. ohne Ausweisung;

Bewertung: aus regionalplanerischer Sicht nachvollziehbar/tolerierbar;

Fläche 8:

OT Wechmar „Erweiterung Gemeinbedarf Burgenlandallee“ (Gemeinbedarfsfläche; 2,17 ha)

RP-MT 2011: Vorbehaltsgebiet hw-11 – Untere Apfelstädt (G 4-7);
jedoch laut 1. Entwurf Änderung RP-MT 2019: Siedlungsbereich bzw. ohne Ausweisung;

Bewertung: aus regionalplanerischer Sicht Bedenken bezüglich der Gesamtgröße;

Fläche 9:

OT Wandersleben „Erweiterung Gewerbegebiet“ (Gewerbl. Flächen; alt: 16,92; neu: 6,75 ha)

RP-MT 2011: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb (G 4-11);
jedoch laut 1. Entwurf Änderung RP-MT 2019: Siedlungsbereich bzw. ohne Ausweisung;

Bewertung: die Entwicklungsfläche wurde verkleinert, jedoch unverändert raumbedeutsames Vorhaben,

Anregung: Reduzierung der Flächenausweisung bis zur nördlichen Ausdehnung der bestehenden Betriebe.

Fläche 10:

OT Wechmar „Erweiterung Gewerbegebiet Oberried“ (Gewerbliche Bauflächen; 7,33 ha)

RP-MT 2011: Vorbehaltsgebiet hw-11 – Untere Apfelstädt (G 4-7),
nordwestliche Teilfläche: ohne Ausweisung;
jedoch laut 1. Entwurf Änderung RP-MT 2019: ohne Ausweisung;

Bewertung: aus regionalplanerischer Sicht ist die Entwicklungsabsicht nachvollziehbar.

2. Stellungnahme des Sachgebietes Bauordnung zum Bauplanungsrecht:

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Drei Gleichen auf der Grundlage einer gesamtgemeindlichen Planung gesteuert werden.

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

Mit dem nun vorgelegten Vorentwurf sollen gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungsabsichten der Gemeinde informiert werden. Ferner dient die frühzeitige Beteiligung der Erörterung des Detaillierungsgrades der im Rahmen der Planung durchzuführenden Umweltprüfung.

Neben der Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Drei Gleichen ergebenden Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung, wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens Ziele und Leitbilder der künftigen Gemeindeentwicklung formuliert und in der beigefügten Begründung zum Plan dargelegt.

Dabei wurden Aspekte wie Demografie, soziale Infrastruktur, Wohnungswesen, Gewerbe, Industrie, öffentlicher Freiraum und Erholung betrachtet (vgl. Begründung Punkt 5, S. 62 ff.) sowie bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen berücksichtigt.

Hinweise:

1. Im Hinblick auf die im vorliegenden Vorentwurf dargestellten Bauflächen wird darauf hingewiesen, dass eine alte Ortslage gegenwärtig nicht zwingend eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbebetrieben (bzw. landwirtschaftlichen Betrieben) bedeutet und gemischte Bauflächen (M) nur in tatsächlich vorhandenem Umfang bzw. an für die Entwicklung von Mischgebieten sinnvollen Bereichen der Ortslagen dargestellt werden sollten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde geht entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB bei den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Drei Gleichen vielfach, und anders als in der vorgelegten Planung, von einer tatsächlichen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. So auch in den bereits in der Stellungnahme vom 19.07.2018 zum 1. Vorentwurf des FNP für die Ortslagen von Wandersleben, Seebergen und Mühlberg aufgelisteten Bereiche.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Ist-Zustand abweichende Darstellungen im FNP eine mittelfristige Entwicklungsabsicht der Gemeinde aufzeigen und im konkreten Fall nur durch die Überplanung mit Bebauungsplänen erreicht werden können. Im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgt für den (mit Bebauungsplänen) unbeplanten Innenbereich die bauplanungsrechtliche Einstufung nach § 34 BauGB, die Darstellungen eines FNP bleiben unberücksichtigt.

2. Im Folgenden werden aus planungsrechtlicher Sicht einzelne Darstellungen des Flächennutzungsplanes, stichpunktartig und nach Ortsteilen gegliedert, beurteilt. Hinweise/ Bedenken sind durch die Gemeinde im weiteren Planungsverfahren entsprechend zu prüfen bzw. zu berücksichtigen:

OT Günthersleben:

- Im Bereich des Siebleber Rasenweges ist die vorgenommene Darstellung der Baufläche an die Festsetzungen der seit 28.03.2007 rechtskräftigen Abrundungssatzung anzupassen.

OT Seebergen:

- Die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche 5 „Wechmarer Straße“ schließt nicht an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Seebergen an und ist somit aus planungsrechtlicher Sicht nicht zu befürworten. Zudem erscheint die Fläche auch aufgrund der vorhandenen Topographie als ungeeignet.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

Die vorliegende Planung wurde unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Gegen die Planungsabsichten bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Empfohlen wird die Kennzeichnung der Mühlburg, der Radigundiskapelle und der Wandersleber Gleiche als Kulturdenkmale.

Um die Überprüfung und Korrektur der Kartierung des Denkmalensembles „Historischer Ortskern“ in Wechmar wird gebeten (s. Anlage 1).

Bei der Auflistung der Kulturdenkmale in den einzelnen Orten fehlen nachfolgende Kulturdenkmale:

Mühlberg: Karl-Marx-Straße 16 Dreiseithof

Wechmar: Kirchplatz 6 Hofanlage „Gut Weidensee“
 Lange Str. 43 Wohnhaus

Um entsprechende Korrektur wird gebeten.

Die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege Weimar, vom 30.06.2021 ist entsprechend zu beachten.

4. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Der 2. Vorentwurf des FNP der Gemeinde Drei Gleichen wurde auf der Grundlage der §§ 1, 1 a, 2, 2 a, 4 und 5 BauGB, der §§ 1, 2, 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 08.07.2021 wurde der vorliegende 2. FNP-Vorentwurf zur Sitzung des Naturschutzbeirates vorgestellt und das Gremium dazu angehört. Es ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme.

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

Allgemeines:

1. Zwischen Neudietendorfer Straße und dem Rettbach in der Nähe vom Wandersleber Weg befindet sich ein Teich. Er soll im Plan als Wasserfläche eingetragen werden.
2. Der momentan in Überarbeitung befindliche Landschaftsplan „Untere Apfelstadt – Drei Gleichen“ und dessen Festsetzungen sollten auch beachtet und in die Begründung (Punkte 4.3.1 und 7.12.1) und den Umweltbericht (Punkt 1.3.2) integriert werden.

Schutzgebiete und -objekte:

3. Die gesetzlich bzw. besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG sind auch in den Plan mit dem Maßstab 1:5000 aufzunehmen. Diese Flächen sind der Abwägung nicht zugänglich.

Erneuerbare Energien:

4. Zum Punkt 4.3.3, Wasserkraft: Es gibt in Mühlberg eine Genehmigung zur Stromerzeugung aus Wasserkraft (Q = 1,4kW). Dies ist zu ergänzen.

Wohnbauflächen:

5. Auf der geplanten Wohnbaufläche im Norden von Wechmar (ehemaliges Rockinger-Gelände) befinden sich ein Streuobstbestand auf Grünland, der ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 15 ThürNatG ist, sowie ein schützenswerter alter Obstbaumbestand. Die Flächen sind herauszunehmen oder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen.
6. Unter Punkt 6.7 Sonderwohnformen für Ältere sollte in Wandersleben, Clara-Zetkin-Ring das Wohnhaus für altersgerechtes Wohnen mit Tagespflege ergänzt und auch im Plan verzeichnet werden, da dies sich auf die Aussagen zum Bedarf an Pflegebetten auswirkt. Die im Plan gegenüberliegend gezeichneten Kleingärten sind als Grünfläche darzustellen. Die Bezeichnung ist dementsprechend zu ändern.
7. Sofern an den folgenden Wohnbauflächen festgehalten werden soll, sind im Ausgleichsflächenpool dafür bereits die entsprechende Eingrünung des Ortsrandes vorzusehen:
 - a. Wandersleben Erweiterung Wohngebiet „Wandwiese“
 - b. Seebergen „Pferdingsleber Weg“
 - c. Grabsleben „Ichtershäuser Straße“
 - d. Großrettbach „Wandersleber Straße“
 - e. Mühlberg „Pferdekoppel“
8. Die Wohnbaufläche in Seebergen „Wechmarer Straße“ ist ein nach § 30 gesetzlich geschütztes Biotop (Halbtrockenrasen) und wird daher abgelehnt.
9. Die Wohnbaufläche „Anger“ in Cobstädt sollte sich lediglich auf eine Häuserreihe entlang der Straße erstrecken. Der hintere Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Der Auenbereich, wo sich Roth und Rettbach treffen, könnte im Ausgleichsflächenpool als Kompensationsfläche festgelegt werden.

Abrundung, nicht erfasste Gebäude und Baulücken:

10. In Mühlberg werden die beiden zur Abrundung vorgesehenen Häuser Richtung Röhrensee aufgrund ihrer Lage im Landschaftsschutzgebiet abgelehnt. Sollte an der Schaffung von Bauplätzen in diesem Bereich festgehalten werden, kann dies nur über eine Bauleitplanung erfolgen.

Gewerbegebiete und Sondergebiete:

11. Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Oberried“ Richtung Autobahn: 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.

Ausgleichsflächenpool, mögliche Ergänzungen:

12. Der Erhalt des Halbtrockenrasens und die Entwicklung (ggf. Erweiterung) der Streuobstwiese Wechmarer Straße in Seebergen wären ein sinnvoller Ausgleich und sollten in den Ausgleichsflächenpool aufgenommen werden.
13. Die im Gemeindegebiet bereits über bestehende Planungen beschlossenen Ausgleichsmaßnahmen müssen in den Plan integriert werden (beispielsweise Pufferstreifen um das FND See bei Großrettbach, Pappelwäldchen am Torfstich Mühlberg, u.a.).
14. Im Sinne des Biotopverbundes sollten Baumreihen oder lockere Gehölzstreifen zwischen dem FND „See bei Großrettbach“ und den Bombenlöchern (Gemarkung Apfelstädt) entwickelt werden.
15. Bei Nr. DG-A/S 38 handelt sich nicht um ein Standgewässer. Baggerarbeiten zur flächenhaften Vertiefung sind dem Gebiet abträglich. Dagegen findet ein Pufferstreifen um das FND die Zustimmung. Die Maßnahme ist zu überarbeiten und mit der UNB und dem Naturschutzbeirat abzustimmen.
16. Bezüglich der beschriebenen „Pappelmaßnahmen“ wird die geplante truppweise Entnahme kritisiert. Generell sollte keine Pappelentnahme als A+E-Maßnahme geplant werden, sondern nur die Lückenbepflanzungen. Die Entnahme aus Verkehrssicherungsgründen ist Aufgabe des Verkehrssicherungspflichtigen.
17. Ebenfalls in den Ausgleichsflächenpool mitaufgenommen werden sollten Pappelpflanzungen südlich von Cobstädt und der Pappelumbau in den Wäldern. Das bedeutet, Forstschutzzonen belassen und artenreiche Aufforstungen vornehmen in Zusammenarbeit mit den Forstämtern.
18. In Cobstädt ist der Altarm der Roth als „Entwicklung eines naturnahen Auewaldes“ mit aufzunehmen.
19. Südlich von Seebergen sollte der Hang direkt an der Obermühle und auch östlich davon als dauerhafte Pflege- und Entwicklungsfläche in den Plan übernommen werden.
20. Am Röhnberg gibt es Rückbau- und Entsiegelungsmöglichkeiten (vgl. Anlage), diese sollten in den Plan aufgenommen werden.
21. Um den Röhnberg herum sind die **Streuobstwiesen** zu erhalten und zu entwickeln.
22. Die Waldrandbereiche am Südhang des Röhnberges sind stark verbuscht und sollten als dauerhafte Pflege- und Entwicklungsfläche in den Plan übernommen werden.
23. Die Entwicklungsflächen des Steppenrasenprojektes sind in den Ausgleichsflächenpool zu übernehmen.
24. Östlich von Grabsleben sollten Heckenstrukturen quer zur Windrichtung in den Plan aufgenommen werden.
25. Entlang des Heulachsgrabens sollten Biotopverbundflächen entwickelt werden.

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 2. Vorentwurf 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:

Wasserwirtschaftliche Situation

Wasserwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet: Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzonen (SZ) I, II und III, Überschwemmungsgebiet der Apfelstädt, Apfelstädt
Flussgebiet:

Gegen die Aufstellung des FNP bestehen im Hinblick auf die seitens des Landkreises Gotha in seiner Eigenschaft als Untere Wasserbehörde (UWB) zu vertretenden wasserwirtschaftsrechtlichen Belange keine Einwände.

Hinweise:

1. Das durch Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich befestigter bzw. bebauter Flächen gesammelt abfließende Wasser gelten als Abwasser, § 54 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
2. Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung der Einbeziehungsflächen ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu gewährleisten.
3. Zuständig für die Beseitigung der auf Grundstücken in den Gemarkungen Cobstädt, Grabsleben, Großrettbach, Günthersleben, Mühlberg, Seebergen, Wandersleben und Wechmar anfallenden Abwässer sowie die Beurteilung der abwassertechnischen Erschließung dieser Grundstücke ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreisgemeinden. Die Abwasserbeseitigung umfasst unter anderem das Sammeln, Fortleiten, Behandeln und Einleiten von Abwasser, § 54 Abs. 2 WHG.
4. Hinsichtlich der auf den Grundstücken anfallenden Abwässer (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) ist Folgendes zu beachten:
Die Grundstücke gelten im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung ausschließlich nur dann als ordnungsgemäß erschlossen, wenn
 - ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen besteht oder bis zum Nutzungsbeginn hergestellt wird oder

- das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Schmutzwasser ebenda in eine abflusslose Sammelgrube eingeleitet und der Grubeninhalt durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen entsorgt wird oder
 - für eine Einleitung der auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Abwässer in das Grundwasser (Versickerung) oder die Einleitung in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde besteht.
 - Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die zur Wohnnutzung bestimmt sind, unterliegt den Regelungen des WHG und der Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO) vom 3. April 2002 (GVBl. S. 204) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).
5. Die Einleitung des auf Wohngrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in ein oberirdisches Fließgewässer unterfällt dem Gemeingebrauch gemäß § 25 WHG i. V. m. § 37 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) und ist damit erlaubnisfrei. Die Herstellung des Einleitbauwerkes für die Einleitung des auf den betreffenden Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in das oberirdische Fließgewässer bedarf entsprechend § 79 Abs. 1 ThürWG jeweils der Genehmigung seitens der UWB bzw. des Einvernehmens mit der Wasserbehörde gemäß § 79 Abs. 4 ThürWG.
 6. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von sonstigen Flächen in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser ist bei der (UWB) die Erlaubnis gemäß den §§ 8, 9, 10, 11, 12 und 57 WHG i. V. m. § 15 ThürWG zu beantragen.
 7. Für die Einleitung von gewerblichem produktionsspezifischen Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage kann je nach Herkunftsart des Abwassers eine Genehmigung gemäß § 58 WHG bzw. eine Anzeige gemäß der Thüringer Verordnung über das Einleiten oder Einbringen von Abwasser gemäß § 49 Abs. 1 des Thüringer Wassergesetzes in öffentliche Abwasseranlagen (Thüringer Indirekteinleiterverordnung - ThürIndEVO) erforderlich sein. Zuständige Behörde ist die UWB.
 8. Im Planungsbereich befindet sich das Überschwemmungsgebiet des oberirdischen Fließgewässers „Apfelstädt“ gemäß der „Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Apfelstädt von der Talsperre Tambach-Dietharz bis zur Mündung in die Gera“ vom 09. September 2015 (ThürStAnz Nr. 41/2015, S. 1732). Innerhalb der Überschwemmungsgebiete gelten die rechtlichen Bestimmungen des § 78 WHG sowie die ergänzenden Regelungen dieser Verordnung.
 9. Die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Abs. 4 WHG innerhalb des Gewässerrandstreifens der im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Fließgewässer sind zu berücksichtigen. Der Gewässerunterhalt durch den Gewässerunterhaltungspflichtigen darf nicht eingeschränkt oder verhindert werden.
 10. Für den Fall einer vorgesehenen baulichen Nutzung der Gewässerbereiche ist Folgendes zu beachten: Die Errichtung, Beseitigung sowie Veränderung baulicher Anlagen an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern bedarf gemäß § 28 Abs. 1 ThürWG der Genehmigung seitens der zuständigen Wasserbehörde. Die UWB des Landkreises Gotha ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 1 Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz - ThürVwVfG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 699) örtlich und gemäß § 61 Abs. 1 i.V.m. § 59 Abs. 3 ThürWG sachlich zuständig für die Entscheidungen. Andere öffentlich-rechtliche Entscheidungen ersetzen die wasserrechtliche Genehmigung nach § 28 Abs. 1 ThürWG, wenn sie im Einvernehmen mit der Wasserbehörde ergehen, § 28 Abs. 4 ThürWG.
 11. Im Bereich der Gemarkung Mühlberg befindet sich ein Teil der gemeinsamen Schutzzone III mehrerer Wassergewinnungsanlagen in Mühlberg, Röhrensee und Arnstadt sowie innerhalb dieses Gebietes die Schutzzonen I und II zweier Quelfassungen. Die Anlagen dienen der Gewinnung von Wasser für die öffentliche

und IED-Anlagen (Überwachung nach § 52 a BImSchG) der Homepage des Landkreises Gotha entnommen werden.

Bei den Erweiterungsplanungen in den einzelnen Gemeinden ist auch darauf zu achten, den ansässigen genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG angemessene Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen. An diese Anlagen heranrückende (Wohn-) Bebauung erschwert aufgrund des Emissionsverhaltens der BImSchG-Anlagen (z. B. Lärm, Geruch, Staub) und der Schutzbedürftigkeit der heranrückenden und damit abstandverringenden Neubebauung, den Bestand und die Entwicklung in der Perspektive. Die Zulassung dieser Anlagen wurde zumeist auf der Basis verschiedener Gutachten mit der Annahme definierter Immissionsorte vorgenommen. Mit der Entstehung näherliegender Immissionsorte sind möglicherweise verordnete Emissionswerte nicht mehr einhaltbar.

Auf das Erfordernis der Vereinbarkeit der Planung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu verweisen. Ein entsprechender Vermerk in der Begründung der Planung wird empfohlen.

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Die eingereichten Planungsunterlagen wurden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha (UBB) fachlich geprüft. Aus bodenschutz-/altlastenfachlicher Sicht ergeben sich folgende Anmerkungen:

Begründung:

Der Standort ehem. Molkerei in Mühlberg (THALIS Nr. 04165) wird nach erfolgter Relevanzprüfung einschließlich einer Ortsbesichtigung seit dem 09.06.2021 als gelöschter Standort im Thüringer Altlasteninformationssystem geführt. Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan entfällt somit.

Umweltbericht:

Bei der Wirkungsprognose der Umsetzung von geplanten Bauflächen (Punkt 2.2) ist für das Schutzgut Boden die Gesamtbewertung des Bodenfunktionserfüllungsgrades (TLUBN) mit aufzunehmen. Die Gesamtbewertung setzt sich zusammen aus den Kriterien Standorttypisierung für die Biotopentwicklung, dem Ertragspotential, der Feldkapazität und der Nitratrückhaltung. Der Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrad dient auch als Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes in der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung für die nachfolgende Bauleitplanung und wird für die Entwicklungsflächen der Gemeinde Drei Gleichen wie folgt angegeben:

- Wohnbaufläche „Ichtershäuser Straße“ Grabsleben – gering,
- Wohnbaufläche „Wandersleber Straße“ Großrettbach – gering bis mittel,
- Wohnbaufläche „Anger“ Cobstädt – sehr hoch,
- Wohnbaufläche „Pferdingsleber Weg“ Seebergen – gering und sehr hoch (Teilflächen),
- Wohnbaufläche „Wechmarer Straße“ Seebergen – sehr gering,
- Wohnbaufläche „Unter dem Dorfe“ Wandersleben – gering bis sehr hoch (kleinflächig),
- Wohnbaufläche „Goethestraße“ Wechmar – mittel,
- Gemeinbedarf „Burgenlandallee“ Günthersleben-Wechmar – gering,
- Gewerbefläche „Oberried“ Wechmar – gering bis mittel,
- Gewerbefläche Wandersleben – keine Daten vorhanden.

Sonstige Hinweise:

Die im Rahmen der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Entsiegelungen und Teichentschlammungen sind im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Aus den jetzt vorgelegten Unterlagen zum 2. Vorentwurf des o. g. Flächennutzungsplanes ergeben sich gegenüber der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 19.07.2018 keine weitergehenden Forderungen oder Hinweise der Unteren Abfallbehörde (UAB) zum Flächennutzungsplan.

9. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle:

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zum Flächennutzungsplan 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:

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.
2. 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.
3. Auf Grundstücken dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn sie in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen bzw. wenn eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt vorhanden ist.
4. Für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung nach § 2 Abs. 4 Thüringer Bauordnung (ThürBO) muss die Gesamtbewertung des Brandschutzes in einem Brandschutznachweis erfolgen. Der Brandschutznachweis ist in Form eines Brandschutzkonzeptes zu erstellen.

10. Stellungnahme des Landratsamtes als Straßenbaulastträger:

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

- K 1 von der L 2147 – Cobstädt – K 3,
- K 3 von der L1044 – Großrettbach – Grabsleben – B 7.

Gemarkungen Großrettbach, Grabsleben und Cobstädt:

Im FNP sind auch außerhalb der derzeitigen Ortsdurchfahrtsgrenze momentan keine geplanten gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder Sonderbauflächen ausgewiesen.

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 a. R. Grabsleben und K 3 von der L 1044 – 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 RPS-Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme sollten Mindestabstände zur befestigten Fahrbahn von 3,00 m – 4,00 m eingehalten werden.

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

11. Stellungnahme des Arbeitsbereiches ÖPNV beim Büro Landrat:

Zum Entwurf des Flächennutzungsplans Abschnitt 7.7.3 wird wie folgt Stellung genommen:

Die Buslinien werden durch die Verkehrsgemeinschaft Landkreis Gotha GbR (VLG) und die IOV Omnibusverkehr GmbH Ilmenau (IOV) bedient.

Grabsleben, Großrettbach, Cobstädt:

Die Linie 871 der VLG verkehrt von Gotha nach Seebergen oder von Grabsleben über Seebergen nach Wechmar und ist auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Zudem wird die Linie überwiegend an Schultagen befahren (nicht an Wochentagen).

Die Linie 880 der VLG verkehrt zur Hauptverkehrszeit im Stundentakt, ansonsten im Zweistundentakt.

Wandersleben:

Die Linie 871 der LVG.

Die Aussage, dass die Linie 871 aufgrund ihrer Taktung für Pendler in Richtung des Gewerbegebietes von Wandersleben am bedeutsamsten ist, ist falsch. Die Linie fährt ohne festen Takt und ist auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

Die Linie 870 ist eine Linie der VLG.

Seebergen:

Die Linie 871 bedient Seebergen in unvertakteten Einzelfahrten und ist überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet.

Mühlberg:

Mühlberg ist durch die zwei Buslinien 870 und 871 an das ÖPNV Netz angebunden, nicht drei. Die dritte Linie 354 ist die Linie der IOV.

Dort muss es Mühlberg, nicht Wandersleben heißen.

Günthersleben-Wechmar:

Neben der Schule und dem Gewerbegebiet wird eine weitere Bedeutung als Verwaltungsstandort der Gemeindeverwaltung gesehen. Zudem ist es der Ortsteil mit den meisten Einwohnern.

Mit freundlichen Grüßen

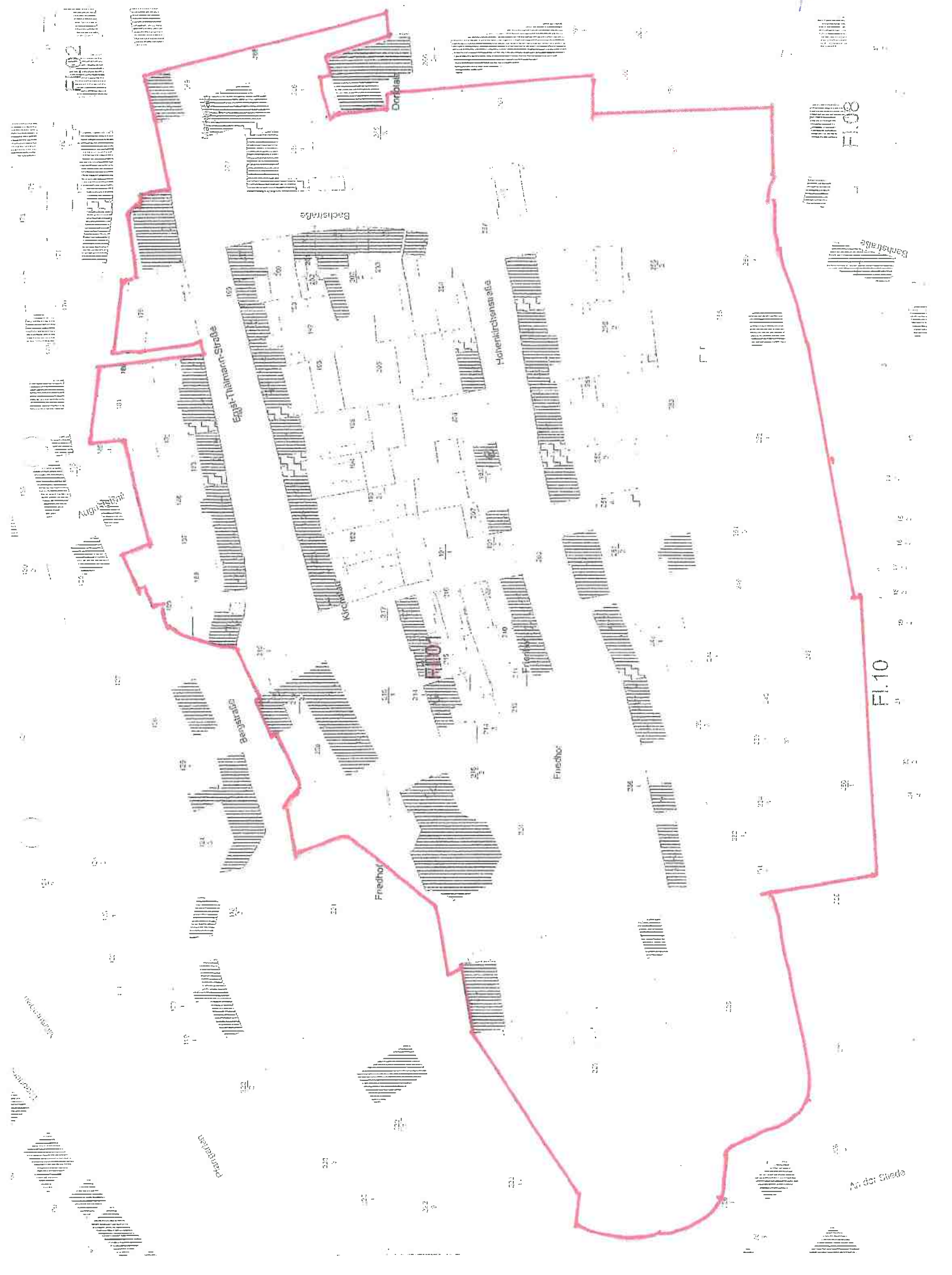


Eckert

Anlagen:

1. Denkmalensemble „Historischer Ortskern“ Wechmar
2. Entsiegelungsfläche am Röhnberg

Arbeits 1



Anlage 2

Entsiegelungsfläche am Röhnberg

