Landratsamt Gotha

Der Landrat

Landratsamt Gotha . Postfach 100147 . 99851 Gotha

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

Planungsgruppe 91
EINGANG
am 18. APR. 2017
6

Telefon
03621-214254
Fax
03621-214125

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Name	Datum
	6.1.1/Grz	Herr Grzeschik	10. 04. 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Drei Gleichen zur Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Wohnhaus der Spedition Daniel Hoffmann Kleintransporte, Sonderfahrten und Fahrdienstleistungen an der Seebergstraße im OT Cobstädt
hier : Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
AZ: L2017006

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. Unter kreisentwicklungsrelevanten Gesichtspunkten wird festgestellt:

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf der Grundlage der durch das Sachgebiet Kreisentwicklung und Regionalplanung zu vertretenden Belange und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) geprüft.

Raumstrukturell wird Cobstädt als Ortsteil der Gemeinde Drei Gleichen gemäß RP-MT 2011 dem *Ländlichen Raum* bzw. dem *Grundversorgungsbereich Nesse-Apfelstädt (Grundzentrum)* zugeordnet (Ziel Z 1-2, Karte 1-1).

Für den Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,95 ha bleibt der RP-MT 2011 *ohne Ausweisung.* Unmittelbar westlich und östlich des Fließgewässers Rot schließen sich *Siedlungsbereiche* (als nachrichtliche Wiedergabe/Bestand) an.

Neben den in Vorlage aufgezeigten Aspekten zur Stärkung der Potenziale des ländlichen Raumes soll die Siedlungsentwicklung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) dem Prinzip der nachhaltigen Entwicklung folgen und an ökonomisches, ökologisches und soziales Handeln geknüpft werden. Die Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung" und „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme" werden dabei als Grundsätze des Handelns definiert (vgl. LEP 2025; Grundsätze G 2.4.1 und G 2.4.2).

Zweck der Planaufstellung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Plangebietes als Firmen- und Wohnstandort der Spedition Daniel Hoffmann (mit dem Ziel der Verlegung des bestehenden Firmensitzes vom Ortskern an den westlichen Ortsrand des Ortsteiles Cobstädt).

Aus regionalplanerischer Sicht wird das Vorhaben wie folgt bewertet:

1.1
Hinsichtlich der geplanten Dimension des künftigen Hallenbaukörpers, des relativ hohen Anteils an Verkehrsflächen und der zweiten (süd-östlichen) Zufahrt bestehen aus regionalplanerischer Sicht Bedenken unter Bezugnahme auf den Grundsatz der *Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen* (vgl. RP-MT 2011; G 2-1).
Für die Entwurfsüberarbeitung wird eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Grundsatz G 2-1 empfohlen.

1.2
Der Hinweis, dass Lagerhalle und Büroräume im räumlichen Bezug und kurzer Distanz zum bestehenden Firmensitz ausgewiesen werden sollten, greift als Begründung für die Nichtdurchführung von Untersuchungen zu Standortalternativen zu kurz.

1.3
In die Abwägung durch die Gemeinde ist folgender Aspekt einzubeziehen:
Im Ergebnis der Firmenverlegung besteht die Gefahr, dass mit der Aufgabe des Firmensitzes im Ortskern eine ggf. längere Zeit nicht genutzte Brache mit möglichen Folgeerscheinungen (Verfall, Vandalismus etc.) entsteht.

2. Unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten wird festgestellt:

Ziel o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Betriebsgeländes der ortsansässigen Spedition Daniel Hoffmann Kleintransporte, Sonderfahrten und Fahrdienstleistungen zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Cobstädt und ist derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert und soll über die Seebergstraße erfolgen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha.

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

Laut vorgelegten Unterlagen stellt die Gemeinde Drei Gleichen gegenwärtig einen Flächennutzungsplan (FNP) auf, um die zukünftige städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes auf der Grundlage einer abgestimmten Planung zu steuern. Da die Gemeinde Drei Gleichen über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt, handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, der nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch das Landratsamt Gotha bedarf.

Hinweise:

2.1
Ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Laut vorgelegten Unterlagen wurde die geplante Betriebsansiedlung in dem in Bearbeitung befindlichen Vorentwurf des FNP bereits als Entwicklungsfläche berücksichtigt und stehe der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zum FNP noch keine Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt hat und somit kein aktuell abgestimmter Entwurf vorliegt. Das Flächennutzungsplanverfahren sollte durch die Gemeinde unbedingt zeitnah vorangebracht werden.
Die Begründung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bei der weiteren Bearbeitung um Aussagen über die Erforderlichkeit einer vorzeitigen Planung zu ergänzen, diese ist derzeit nicht erkennbar.

2.2
In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung vorhabenkonkret festzusetzen. Entsprechend kann im vorliegenden Fall auf die Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) verzichtet werden, zumal die durch den Vorhabenträger angestrebte Nutzung eher der eines Gewerbegebietes (GE) i. S. d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

2.3
Im Hinblick auf die aus der Planung möglicherweise resultierenden Konflikte zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Betriebsablauf der Spedition wird eine Überarbeitung der inneren Erschließung samt der östlichen Zufahrt und der nördlich der Flurstücke 135/5 und 135/4 angeordneten Stellplätze dringend nahegelegt. Es sollte geprüft werden, ob die Zufahrt entfallen kann und die Stellplätze an anderer Stelle geplant werden können.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen.

2.4
Auch die Belange des westlich benachbart liegenden Betriebes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein Vorhaben ermöglicht werden, das den bestehenden genehmigten Betrieb einschränken könnte. Die gegenseitige Beeinflussung durch Geruch und Lärm ist näher zu betrachten.

2.5
Es wird dringend empfohlen, die Festsetzungen zum Bebauungsplan um Aussagen über die Zulässigkeitsbestimmungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. BauNVO zu ergänzen. Werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, so ist über die Zulässigkeit entsprechender Anlagen außerhalb der Baugrenzen im bauaufsichtlichen Verfahren zu entscheiden.

2.6
Unter Punkt 1 der textlichen Festsetzungen wird mit dem Hinweis, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, der verbindliche Bezug zu dem im Durchführungsvertrag zu konkretisierenden Vorhaben hergestellt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Durchführungsvertrag zwingend vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen sein muss.

3. Unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird festgestellt:

Die vorliegende Planung wurde unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Im überplanten Bereich befinden sich derzeitig keine unbeweglichen Kulturdenkmale, ebenso ist gegenwärtig auch kein Umgebungsbereich eines Kulturdenkmals berührt.
Bodendenkmale im betroffenen Bereich sind der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht bekannt.
Allerdings sind in diesem Gebiet jungsteinzeitliche Funde bekannt. Bei Eingriffen in das Erdreich muss jederzeit mit neuen Funden gerechnet werden.
Die archäologische Relevanz ist mit der zuständigen Denkmalfachbehörde, dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt, Archäologische Denkmalpflege Weimar, Humboldtstraße 11 in 99423 Weimar, abzuklären.

4. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird festgestellt:

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. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den oben genannten Vorentwurf.

Folgendes ist zu ergänzen:

Die Festsetzungen der Grünordnung sind in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode vollständig zu realisieren. Diese Forderung entspricht § 15 Abs. 5 BNatSchG nach dem ein Eingriff nur zugelassen oder durchgeführt werden darf, wenn die Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind. Da der Bebauungsplan nur ein Bauvorhaben/ein Grundstück betrifft, wird diese Forderung als angemessen und verhältnismäßig erachtet.

5. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird festgestellt:

Das Planvorhaben wurde an Hand der vorgelegten Unterlagen seitens des Sachgebietes Wasserwirtschaft des Umweltamtes in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange der Wasserwirtschaft und Untere Wasserbehörde geprüft. Die Stellungnahme ist bei der weiteren Vorbereitung des Planvorhabens zu berücksichtigen, sie gewährt aber kein Recht zur Ausübung einer Gewässerbenutzung oder zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Wasserwirtschaftliche Situation:

Wasserwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet:	nicht betroffen
Flussgebiet:	Apfelstädt

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens des Sachgebietes Wasserwirtschaft keine Einwände.
Unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Hinweise ergeben sich an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezüglich des Schutzgutes Wasser sowie dessen Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern keine besonderen Anforderungen.

Hinweise:

5.1
Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung der Planfläche ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu gewährleisten.

5.2
Zuständig für die Beseitigung der auf Grundstücken in der Gemarkung Cobstädt 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

5.3
Hinsichtlich der auf den Grundstücken anfallenden Abwässer (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) 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 Grundstück anfallende Schmutzwasser 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.

5.4
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde die Erlaubnis gemäß den §§ 8, 9, 10, 11, 12 und 57 WHG i. V. m. § 17 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu beantragen.

5.5
Wer Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einbauen, aufstellen, unterhalten, betreiben oder wesentlich ändern will, hat dies der Unteren Wasserbehörde mindesten sechs Wochen vor Baubeginn oder der beabsichtigten Handlung anzuzeigen, § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG).

5.6
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme M1 ist mit dem Gewässerunterhaltspflichtigen abzustimmen.

6. Aus immissionsschutz-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht wird festgestellt:

Die eingereichten Unterlagen wurden durch die Untere Immissionsschutz-, Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Gotha fachlich geprüft.

6.1 Immissionsschutz:

Die Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht konnte derzeit noch nicht abschließend bearbeitet werden. Diese wird zeitnah nachgereicht.

6.2 Bodenschutz:

Altlasten:

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen, Altstandorten bzw. Verdachtsflächen nach § 2 Abs. 5 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Planungsgebiet vor. Beeinträchtigungen

einzelner Schutzgüter (Boden, Bodenluft, Grund-, Schicht- und Oberflächenwasser) sind jedoch nicht generell auszuschließen.

Folgender Hinweis ist in die Planung aufzunehmen:

Sollten sich bei Baumaßnahmen Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtwasser ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bodenschutz:

Für Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu wählen, die eine funktionsbezogene Kompensation gewährleisten. Versiegelungen sind gemäß der Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) vorrangig durch Entsiegelungen (z. B. nicht mehr genutzter Wege, Straßen, Plätze, Gebäude, landwirtschaftliche Ställe, Silos etc.) zu kompensieren. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind zu begründen.

Weitere Vorschläge für bodenfunktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen sind dem mit Beschluss der Umweltministerkonferenz Nr. 06/2009 und mit Schreiben vom 05.01.2010 des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (TMLFUN) und des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) zur Anwendung empfohlenen Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) zu entnehmen.

6.3 Abfallwirtschaft:

Im Zusammenhang mit dem vorgelegten Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine speziellen Anforderungen.

Im Planungsbereich sind derzeit keine in Zuständigkeit der Unteren Abfallbehörde liegenden Abfallablagerungen bzw. Abfallbehandlungsanlagen bekannt. Sofern es im Zusammenhang mit den weiteren Planungsstufen diesbezüglich zu neuen Informationen kommt, ist das Umweltamt im Landratsamt Gotha zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen zu informieren.

7. Aus brandschutztechnischer Sicht wird festgestellt:

Nach Einsichtnahme in die vorliegenden Unterlagen des vorhabenbezogenen 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:

7.1
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.

7.2
Die Bemessung und Befestigung der Feuerwehrzufahrten und der Bewegungsflächen muss den Festlegungen der „Richtlinien für die Feuerwehr auf den Grundstücken“ entsprechen.
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.

Mit freundlichen Grüßen

Gießmann