



Landratsamt Gotha . Postfach 100147 . 99851 Gotha

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

EINGEGANGEN

08. Dez. 2022

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

05.12.22

Stadt Friedrichroda, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz"

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

AZ: L2022011

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 Arbeitsbereiches Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus:

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf der Grundlage der durch den Arbeitsbereich Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung und Tourismus zu vertretenden Belange (Fokus: Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung) geprüft. Zudem wird auf die Stellungnahme vom 04.08.2022 (im Rahmen der Vorabfrage) verwiesen. Die darin gemachten Aussagen zu Ausweisungen und Belangen der Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung behalten ihre Gültigkeit unabhängig von den zwischenzeitlich getätigten Änderungen, wie z. B. die Überarbeitung der städtebaulichen Lösung des Teilbereiches 2; Wohnmobilstellplatz (nunmehr in Form von Rotunden) in Kombination mit Radlernestern (im nordöstlichen Bereich).

Das Vorhaben steht Entwicklungsabsichten der Kreisentwicklung bzw. Belangen der Wirtschaftsförderung unverändert nicht entgegen. Die Reaktivierung des brachgelegenen Bahnhofgeländes ist aus Sicht der Kreisentwicklung zu begrüßen.

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. Stellungnahme des Amtes für Bauordnung und Bauleitplanung zum Bauplanungsrecht:

Ziel o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Stellplatzes für bis zu 32 Wohnmobile sowie Unterkünfte für Radfahrer (Radlernester) im Bereich des Bahnhofes der Stadt Friedrichroda zu schaffen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist der Geltungsbereich des hier maßgeblichen Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die entsprechend beabsichtigte vorhabenbezogene Festsetzung zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung lässt sich aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche entwickeln. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweise:

2.1

Vor dem Satzungsbeschluss ist nach § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zu schließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bis zu einer zu bestimmenden Frist verpflichtet.

2.2

Unter Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen wird die Höhe der Unterkünfte für Radfahrer sowie des Lager-/Geräteschuppens in den Baufeldern 1-3 durch die Festsetzung der zulässigen „Gebäudehöhe“ geregelt.

Es wird empfohlen, die max. zulässige „Höhe der baulichen Anlagen“ in den überbaubaren sowie nicht überbaubaren Flächen festzusetzen. Diese regelt zusätzlich die Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen, die nicht als Gebäude (Merkmale wie die selbständige Benutzbarkeit, Überdachung, Betretungsfähigkeit und Schutzfunktion) definiert werden sowie von untergeordneten baulichen Anlagen, die eine Sonderform darstellen (wie bspw. Funkmasten).

Die Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung ist geboten, zumal gem. Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Wassers dienen, als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sein sollen.

In Bezug auf diese baulichen Anlagen ist auch nicht ersichtlich, ob diese nur in den überbaubaren oder auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen (keine Auflistung in der textlichen Festsetzung 3.2 zu nicht überbaubaren Flächen) und in welchem Umfang. Ohne die Festsetzung einer konkreten Höhe sowie einer Flächenfestsetzung fehlt die Entscheidungsgrundlage für die Zulassung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind grundsätzlich nur solche Ausnahmen zulässig, die in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ausdrücklich vorgesehen sind.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

In dem Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale bzw. Bodendenkmale, die im Thüringer Denkmalschutzbuch eingetragen sind. Insofern sind durch die Planung Belange des Denkmalschutzes nicht unmittelbar berührt.

Es wird angeregt, in den Planungsunterlagen auf die Meldepflicht bei archäologischen Zufallsfunden gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) hinzuweisen.

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 und 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 zur Grünordnung und zum Ausgleich werden als qualifiziert erachtet, den Eingriff in Natur und Landschaft größtenteils zu kompensieren.

Für die weitere Planung ist jedoch Folgendes zu beachten:

4.1

Für die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechende Pflegeverträge zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu schließen, um die Umsetzung sicherzustellen.

4.2

Die Formulierung „Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien an den neu geplanten Anlagen ist im Plangebiet möglich“ ist unklar und sollte konkretisiert werden.

4.3

Die Bilanzierung ist wie folgt zu korrigieren:

- Biototyp 5510 „Trockenmauer“ ist mit Wertstufe 10 angegeben, dies ist auf mind. 40 zu korrigieren. Trockenmauern sind gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung stellt einen Verbotstatbestand dar. Im Bebauungsplanvorentwurf fehlen Aussagen zum Erhalt.
- Biototyp 9229 „sonstige Bahnflächen“ ist mit Wertstufe 0 angegeben. Da es sich um überwiegend bereits abgebrochene Grundflächen handelt, welche naturschutzfachlich wertvoll sein können, sollten hier mindestens 15 Punkte angesetzt werden.
- Biototyp 9318 ist bei zweiter Nennung mit 35 Punkten angegeben, dies sollte, wie auch bei der ersten Nennung (Wall) auf 20 korrigiert werden. Andernfalls müssen Regelungen, wie beispielsweise ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, festgesetzt werden, welche die höhere Wertigkeit rechtfertigen.

4.4

Bezüglich der Neupflanzungen sind die Obstbäume überwiegend in Pflanzqualität Heister angegeben. Dies ist auf Pflanzqualität Hochstamm mit StU 10-12 cm abzuändern.

4.5

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 und 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 Ausnahmeveraussetzungen zusammengestellt werden.

Bei der Untersuchung der Fläche ist der Schwerpunkt auf Amphibien, Reptilien und Heuschrecken sowie Avifauna (einschl. bodenbrütender 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 gemäß § 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.

Hinweis:

Der aktuelle Gesetzesbezug ist zu verwenden, z. B. BNatSchG letzte Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022.

5. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Die Planung wurde durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Gotha auf die Betroffenheit wasserwirtschaftlicher Belange geprüft. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Die Stellungnahme der UWB vom 04.08.2022 behält vollumfänglich ihre Gültigkeit.

6. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

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

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

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

Redaktioneller Hinweis:

In den textlichen Festsetzungen (Hinweise Nr. 4 Altlasten) ist das Landratsamt des Ilmkreises durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Gotha zu ersetzen.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

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

Im Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Friedrichroda existiert ein Antrag auf Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die UAB beteiligt: Forderungen zur der Entsorgung von Abfällen, die bei der Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind, wurden im Zusammenhang mit diesem Bauantrag durch die UAB festgelegt und deren Umsetzung gefordert.

Insofern ergeben sich beim derzeitigen Planungsstand keine Festlegungen der UAB im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan.

Hinweis:

Zum Vorhaben „Wohnmobilstellplatz“ Friedrichroda liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Darin wird die Errichtung eines Lärmschutzwalles angeraten. Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles dürfen ausschließlich mineralische Abfälle der Abfallschlüsselnummer 170504 - Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen - zum Einsatz kommen. Der Einsatz anderer mineralischer Abfälle, auch von solchen, die am Standort im Rahmen der Realisierung des o. g. Vorhabens angefallen sind, ist rechtzeitig vorab mit der UAB abzustimmen.

9. Stellungnahme der Brandschutzdienststelle:

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zum vorhabenbezogenen 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.

Weiterhin wird auf die Stellungnahme vom 04.08.2022 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

in Vollmacht



Niebur