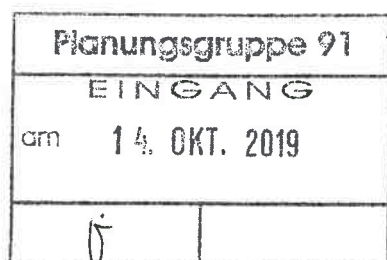




Landratsamt Gotha . Postfach 100147 . 99851 Gotha

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

**Gemeinde Nessetal,
Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet/Mischgebiet "Bahnhofstraße" im
OT Bufleben - 2. Änderung**

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

AZ: L2019010

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 Sachgebietes Kreisentwicklung und Regionalplanung:

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.

Bufleben (999 Einwohner, Stand 31.12.2018) gehört als Ortsteil zur Gemeinde Nessetal. Raumstrukturell wird Bufleben dem *Ländlichen Raum* bzw. dem *Grundversorgungsbereich Gotha* (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) zugeordnet (vgl. RP-MT 2011, Ziel Z 1-2, Karte 1-1). Bufleben hat somit keine zentralörtliche Funktion.

Für den Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 4,88 ha in süd-westlicher Ortsrandlage liegt laut RP-MT 2011 nur die Ausweisung *Siedlungsbereich* als nachrichtliche Wiedergabe/Bestand vor; für die unmittelbar südlichen und westlichen Nachbarflächen weist

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

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Gotha IBAN DE40 8205 2020 0750 1000 01 BIC HELADEF1GTH
Commerzbank Erfurt IBAN DE91 8204 0000 0359 9644 00 BIC COBADEFFXXX
Raiffeisenbank Gotha e. G. IBAN DE24 8206 4168 0000 0121 30 BIC GENODEF1GTH

der RP-MT 2011 *Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung „LB-3 – Nördlich und östlich Gotha bis Erfurt“* aus.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) soll die Siedlungsentwicklung 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; G 2.4.1 und G 2.4.2).

Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für (weitere) Wohnbauflächen als Reaktion auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland.

Aus regionalplanerischer Sicht wird das Vorhaben wie folgt bewertet:

Das Ziel, die Erschließungsflächen des 2. Bauabschnittes zugunsten vermarktbarer Wohnbauflächen zu reduzieren, kann einerseits als Beitrag zur Erhöhung der Flächenproduktivität, zur Verbesserung der Infrastruktureffizienz und somit zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gewertet werden (vgl. RP-MT 2011, G 2-1).

Andererseits erscheint die daraus resultierende Anzahl verfügbarer Wohnbaugrundstücke (alt: 25; neu 32) für den Ortsteil Buflieben im Verhältnis zum zentralen Ort Gotha überdimensioniert. Hier kann ebenso Grundsatz 2-1 herangezogen werden: es sollte eine interkommunale Abstimmung innerhalb der Gemeinde Nesselal bzw. mit der Stadt Gotha angestrebt werden.

Die Notwendigkeit der Erhöhung der Anzahl der Wohnbaugrundstücke ist zudem zu hinterfragen, wenn man den Entwurf des Flächennutzungsplanes (Februar 2018) heranzieht. Danach ergibt sich ein „Bedarf nach Bautätigkeit“ bis 2025 von 9 (Bedarf nach Thüringer Landesamt für Statistik: 6), bis 2035 von weiteren 11 (7), insgesamt 20 (13) Bauplätzen (Begründung zum Flächennutzungsplan, Tab. 8.4, S. 73).

Daher wird ein diesbezüglicher Abgleich mit dem Flächennutzungsplan und Untersetzung dieser Planungsabsicht dringend empfohlen.

2. Stellungnahme des Sachgebietes Bauordnung zum Bauplanungsrecht:

Ziel der vorliegenden zweiten Planänderung ist es, den derzeit noch unbebauten östlichen Teilbereich des seit 12.07.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Nesselal neu zu ordnen und somit eine aufgrund der derzeit erhöhten Nachfrage nach Einfamilienhäusern bedarfsgerechte Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ermöglichen. Im Wesentlichen strebt das Verfahren die Änderung der ehemals vorgesehenen Hausgruppenbebauung in eine Einzel- und Doppelhausbebauung sowie die Überarbeitung der inneren Erschließung des nicht realisierten Bauabschnittes an. Zudem wird das im westlichen Teilbereich festgesetzte Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO zu Gunsten einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ verkleinert.

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

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nesselal (Stand: Februar 2018) sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baugebiete dargestellt.

Hinweis:

Im Zusammenhang mit der Übernahme des MI nach § 6 BauNVO aus der rechtskräftigen Planfassung in die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Diese Hauptnutzungen sind gleichrangig zulässig und stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander, d.h. es können im Plangebiet nicht ausschließlich Wohngebäude oder gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Da sich bisher im MI 1 lediglich ein gewerblicher Betrieb befindet und kein Wohnen vorhanden ist, erweckt die unverändert übernommene Art der baulichen Nutzung den Anschein einer immissionsbedingten Festsetzung, die sich aus der Nähe zum WA ergibt.

Die o. g. Anforderungen an die Nutzungsmischung betreffen ebenso das festgesetzte MI 2.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

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

Ob ggf. archäologische Relevanzflächen betroffen sind, ist mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege Weimar abzuklären.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem im Textteil erwähnten Kulturdenkmal „Bildstock“ weitere Kulturdenkmale in der Ortslage Bufleben vorhanden sind. Die aktuelle Denkmalliste liegt der Stellungnahme als Anlage bei (Anlage 1).

4. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf der Grundlage der §§ 1, 1a, 2 und 9 BauGB sowie der §§ 1, 2, 13–17 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. §§ 5–7 Thüringer Naturgesetz (ThürNatG) fachlich geprüft und bewertet.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der vorliegenden Planung.

Folgende Punkte sollten bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden:

4.1

Die Maßnahmen „Streuobstwiese“ und „Grabeland“ sind zu konkretisieren.

4.1.1

Die Herstellung der Pflanzungen, deren Zeitpunkt sowie die erforderliche Entwicklungspflege und Unterhaltungspflege auf Dauer, einschl. Pflege der Baumscheiben, Wässern, ggf. Düngung und Jungbaum-Erziehungsschnitte, spätere Erhaltungsschnitte etc. sind als Maßnahme in die Festsetzungen aufzunehmen.

4.1.2

Apfelsorten aus Artenliste 2 sollten nicht eingeschränkt werden, sondern bspw. auf heimische Sorten der Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt verweisen.

4.1.3

Die Festsetzung „Grabeland“ soll lt. Begründung der bestehenden gärtnerischen Nutzung Rechnung tragen. Dies wird begrüßt, jedoch sollte die bereits vorhandene Bebauung nicht intensiviert werden. Die zukünftige Errichtung weiterer Nebenanlagen, z. B. fester Einfriedungen, Wege, Terrassen und Gartenhäuser ist mit der Festsetzung einer Grünfläche nicht vereinbar und sollte daher über entsprechende Formulierungen in der Festsetzung „Grabeland“ ausgeschlossen werden.

4.2

Eine nördliche Gebietseingrünung der Fläche MI 1 sollte aus Gründen der besseren Einbindung der Bestandsgebäude im Ortseingangsbereich zur Förderung der Landschaftsbildfunktion erfolgen.

Redaktionelle Hinweise:

- Im Planausschnitt auf S. 16 der Begründung werden die Pflanzgebotsstreifen von 3 m nicht dargestellt.
- Mit Bekanntmachung vom 19. August 2019 trat das Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts in Kraft. Rechtsgrundlagen sind ggf. zu aktualisieren.

5. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen im Hinblick auf die seitens des Landkreises Gotha in seiner Eigenschaft als Untere Wasserbehörde zu vertretenden wasserwirtschaftsrechtlichen Belange 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 Einbeziehungsflächen ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu gewährleisten.

5.2

Zuständig für die Beseitigung der auf Grundstücken in der Gemarkung Buflieben anfallenden Abwässer sowie die Beurteilung der abwassertechnischen Erschließung dieser Grundstücke ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten. Die Abwasserbeseitigung umfasst unter anderem das Sammeln, Fortleiten, Behandeln und Einleiten von Abwasser, § 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

5.3

Hinsichtlich der 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 schadhlose 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).

5.4

Für die Einleitung von gewerblichem produktionspezifischen Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage kann je nach Herkunftsart des Abwassers eine Genehmigung nach § 58 WHG bzw. eine Anzeige gemäß der Thüringer Verordnung über das Einleiten oder Einbringen von Abwasser nach § 49 Abs. 1 des Thüringer Wassergesetzes in öffentliche Abwasseranlagen (Thüringer Indirekteinleiterverordnung - ThürIndEVO) erforderlich sein. Zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde.

5.5

Wer Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einbauen, aufstellen, unterhalten, betreiben oder wesentlich ändern will, hat dies der Unteren Wasserbehörde mindestens sechs Wochen vor Baubeginn oder der beabsichtigten Handlung anzuzeigen.

5.6

Die Herstellung von Bohrungen für Erdwärmeeinrichtungen ist gemäß § 41 Abs. 2 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) mindestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten unter Vorlage der für die Beurteilung notwendigen Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Im Ergebnis der Beurteilung dieser Unterlagen ergibt sich, ob für die Errichtung der Erdwärmeeinrichtung (Einbringung der technischen Komponenten in die Bohrung) sowie deren Betrieb eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Erdwärmeeinrichtungen ist u. a. auch abhängig von deren projektierte Leistung.

6. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Der eingereichte Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Landkreises Gotha bezüglich der durch sie zu vertretenden Belange fachlich geprüft.

Seitens des Immissionsschutzes wird auf der Basis der eingereichten Unterlagen darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung der Wohnbauflächen bzw. der Wohngrundstücke nach Osten bis unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße K 4 heran für das östliche Baufeld und das östliche Grundstück des südlichen Baufeldes möglicherweise eine Lärmbeeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Straße zu verzeichnen sein wird. Der durch die ursprünglich festgesetzte 10 m-Abgrünung zu erreichende Lärmschutzeffekt ist zwar als gering einzustufen, die Verringerung seiner Breite hat aber auch eine Verringerung der Filter- und Abgrenzungsfunktion zur Folge.

Es sollte geprüft werden, ob für die Lage von Wohn- bzw. Schlaf- und Kinderzimmerfenstern nicht Festsetzungen zur Lage oder Schalldämmung getroffen werden müssten. Es wird auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Abschnitt 6.5 der TA Lärm hingewiesen. Die Verkehrsbelegungszahlen für den Straßenabschnitt sind der UIB nicht bekannt, eine genauere Einschätzung der Erheblichkeit des Verkehrslärms ist daher nicht möglich.

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Aus altlasten-/bodenschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum aktuellen Planungsstand keine weiteren Forderungen.

Hinweis:

Im Teil B – Textteil unter D) Hinweise Nr. 2 ist der Fachbereich 3 durch die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Gotha zu ersetzen.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Durch die mit der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen werden Belange der Unteren Abfallbehörde nicht berührt. Forderungen zum Vorentwurf der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ergeben sich daher nicht.

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. 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

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.

10. Stellungnahme des Landratsamtes als Straßenbaulastträger:

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes schließt sich an die schon vorhandenen Zufahrten und Straßen des 1. Bauabschnittes an. Die vorhandenen Zufahrten befinden sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Buflieben und somit im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Bei einer geplanten Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen von der Kreisstraße K 4 kommend, ist beim Straßenbaulastträger ein Antrag auf Nutzung der Straße zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:

in Vollmacht

1. Denkmalliste OT Buflieben



Niebur

Denkmalliste

Nesselal OT Bufeblen

<u>StraÙe</u>	<u>Objekt</u>	<u>Flur / Flurstück</u>
Bufebler Kirchstraße 1 (alt: Kirchstraße 1)	Kirche und Ausstattung, Kirchhof mit historischen Grabsteinen und Einfriedung	1-104
Bufebler Kirchstraße 12 (alt: Kirchstraße 12)	Pfarrhaus und Scheune	1-107
Im Langenfelde (Landstraße Gotha – Bufeblen K4)	Bildstock "Das Kreuzchen"	2-81
Bei der Mühle (Landstraße Bufeblen – Hausen K19)	Bockwindmühle	3-57/1

Archäologische Denkmale

Am Gothaer Weg	Grabhügel	3-48
Kleine Gasse (alt: Backhausstraße)	Ortsbefestigung	1-76

