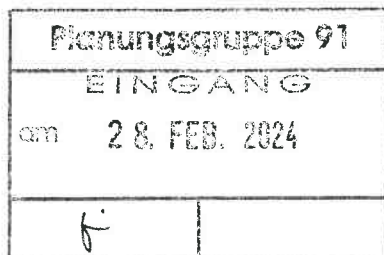




Landratsamt Gotha, Postfach 100147, 99851 Gotha

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
23.02.24

**Stadt Ohrdruf,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Touristik-Informationen-Café Thüringer Wald"**

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

AZ: L2024001

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 geprüft.

Zweck der Planaufstellung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der „Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes des ehemaligen Informationspavillons Naturpark Thüringer Wald zum Touristik-Informationen-Café Thüringer Wald“ (vgl. Begründung, S. 6).

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

Die vorliegende Planung wird aus touristischer Sicht positiv beurteilt. Die vorgesehene Entwicklung kann eine zusätzliche Bereicherung der bisherigen Angebote, u. a. des anliegenden Regionalwandernetzes und der in der Nähe verlaufenden Radrouten, darstellen.

Das geplante "Touristik-Informations-Café Thüringer Wald" ist eine angemessene Nachnutzung für das aktuell leerstehende Gebäude. Zudem ist, trotz der Neuinanspruchnahme von Fläche, die Anlage einer entsprechenden Parkplatzfläche zu begrüßen. Somit können weitere Zielgruppen (bspw. Wohnmobilisten) bedient werden und das entsprechende Angebot nutzen.

Empfehlung/Hinweise:

Aufgrund der aktuellen Entwicklung im Bereich Alltags- und Freizeitradverkehr wird empfohlen, dass eine E-Bike-Ladestation eingerichtet wird.

In der vorgelegten Form ist die Zweckbestimmung der Stellplätze ausschließlich auf den Besucherverkehr des „Touristik-Informations-Cafés“ ausgerichtet. Hierzu sollte geprüft werden, ob sich dieser Standort für öffentliche Park + Ride-Flächen zur nahegelegenen Haltestelle Ohrdruf Suhler Straße und deren Anbindung an die touristisch geprägte Buslinie 860 eignet.

Bezüglich infrastruktureller Maßnahmen, welche das Vorhaben tangieren könnten, wird auf das folgende in Planung befindliche Vorhaben verwiesen: Fernwasserleitung OFL 07, Rehabilitation der Spannbetonabschnitte 7.4, 7.6 und 7.8; hier: Abschnitt 7.4; Vorhabenträger: Thüringer Fernwasserversorgung.

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

Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nachnutzung eines ehemaligen Informationspavillons für den Naturpark Thüringer Wald (Nutzungsaufgabe Sommer 2020) in der Gemarkung Ohrdruf zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich westlich der Ortslage von Ohrdruf und grenzt an den Bebauungsplan SO „Aral-Tankstelle“ an. Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend der angestrebten Ziele wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Touristik-Informations-Café Thüringer Wald" festgesetzt.

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

Für die Stadt Ohrdruf liegt kein wirksamer oder aktuell abgestimmter Flächennutzungsplan vor. Demzufolge wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Erforderlichkeit des vorzeitigen Bebauungsplanes ist zu begründen.

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Einwände.

3. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde:

Im Bereich des o.g. Bauvorhabens befindet sich kein unbewegliches Kulturdenkmal (Baudenkmal, Denkmalensemble) i. S. d. § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Bodendenkmale sind der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) in diesem Bereich nicht bekannt.

Die archäologische Relevanz wäre durch die Antragstellerin mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, abzuklären.

Seitens der UDB besteht für das Vorhaben für die von ihr zu vertretenden Belange keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Seitens der UDB bestehen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung keine Anforderungen.

4. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Die eingereichten Unterlagen wurden auf Grundlage der §§ 1, 2 und 13-19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fachlich und rechtlich geprüft und bewertet. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf. Für die weitere Planung ist Folgendes einzuarbeiten:

- Die geplante GRZ 0,5 wird seitens der UNB kritisch gesehen. Für das Vorhaben soll die Grundflächenzahl auf 0,4 reduziert werden.
- Zur Verminderung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze, Anlieferungsfläche und Parkplatzfläche wasserdurchlässig auszubauen. Das ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren.
- Für die Parkplatzfläche ist die innere Begrünung zu planen (Gehölzpflanzung zwischen den Parkzeilen).
- Die Berechnung der EAB (Tabellen zum Bestand und zur Planung) ist zu prüfen und zu korrigieren.

Begründung:

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie entsprechend § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

5. Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Der vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der dazugehörige Umweltbericht mit dem Inhalt „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ wurde durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gotha (UWB) im Hinblick auf die Betroffenheit wasserwirtschaftlicher Belange geprüft und bewertet. Im Ergebnis sind folgende Sachverhalte in die weitere Planung zu integrieren:

- Zum Nachweis der schadlosen Beseitigung des im Bereich der zu versiegelnden Grundflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Das Konzept hat alle zu versiegelnden Grundflächen (Parkfläche, Terrasse) sowie die Dachflächen des Bestandsgebäudes zu erfassen. In diesem Zusammenhang ist eine Stellungnahme des zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen (Wasser- und Abwasserzweckverband Apfelstädt-Ohra) zur Abwasserbeseitigung einzuholen.
- Insofern die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund oder dessen Einleitung in ein öffentliches Gewässer vorgesehen ist, ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der UWB des Landkreises Gotha zu stellen. Als Ansprechpartner für die Vorabstimmung steht Herr Mulinski (03621 214 280) zur Verfügung.

Es wurden folgende wasserrechtliche Belange geprüft:

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.

Oberflächengewässer:

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

Abwasser:

Gemäß § 55 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Stadt Ohrdruf ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Apfelstädt-Ohra (WAZV AO). Anfallendes Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Eine Stellungnahme des WAZV AO zur Abwasserbeseitigung liegt nicht vor. Konkrete Informationen zur Beseitigung des im Bereich der versiegelten Grundflächen anfallenden Oberflächenwassers sind dem begründenden Teil des vBP nicht zu entnehmen. Entsprechend Umweltbericht, S. 31 ist als Vermeidungsmaßnahme für den versiegelungsbedingten Verlust an Infiltrationsfläche (Schutzgut Grundwasser) die Versickerung der anfallenden Niederschläge in Verbindung mit ggf. vorgeschalteter Regenrückhaltung im Randbereich der zu entwässernden Flächen aufgeführt. Eine Detailplanung hierzu liegt nicht vor.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers stellt grundsätzlich eine Gewässerbenutzung (Grundwasser) dar und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, §§ 8, 9 WHG.

Gemäß §§ 1, 2 Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung darf Niederschlagswasser am Ort des Anfalls lediglich dann erlaubnisfrei versickert werden, wenn es nicht von Dachflächen von Gebäuden in Industrie- und Gewerbegebieten, Sondergebieten nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), von kupfer-, blei- oder zinkgedeckten Dachflächen oder von Grundstücken in Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten nach § 11 BauNVO sowie von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen, Jauche, Gülle oder Silosickersaft umgegangen wird, abfließt.

Gemäß § 3 Abs. 1 ThürVersVO ist Niederschlagswasser in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine mindestens 30 Zentimeter mächtige Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Der Ober- und Unterboden muss eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweisen und die Anlage so bemessen sein, dass durch ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Weiterhin ist durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage zu gewährleisten, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlämmungen führt.

Zum Zweck der abschließenden Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Belange in der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB - insbesondere in Bezug auf die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung - ist der UWB ein Entwässerungskonzept für den Standort, in welchem die Menge des anfallenden Oberflächenwassers, Art der Entwässerungseinrichtung sowie vorgesehene Vorreinigungseinheiten dargestellt und beschrieben sind, vorzulegen. Der Nachweis der Abstimmung der Grundstücksentwässerung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen ist über die Stellungnahme des WAZV AO zu erbringen.

Wassergefährdende Stoffe:

Informationen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bspw. Heizöl, sind in den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

6. Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

7. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Altlasten:

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha (UBB) liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Hinweise oder Verdachtsmomente bezüglich des Vorhandenseins von schädlichen Bodenveränderungen, Altstandorten und Altablagerungen sowie Altlastenverdachtsflächen nach § 2 Abs. 3, 5 u. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Werden im Zuge der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten von Schutzgütern (Boden, Bodenluft, Wasser) oder sichtbare Kontaminationen festgestellt, so ist die UBB gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Bodenschutz:

Im Plangebiet existieren keine besonders schutzwürdigen Böden gemäß der vorläufigen Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, 1997).

Der Gesamtbodenfunktionserfüllungsgrad für den Standort wird mit der Stufe 2 - niedrig angegeben (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, 2024).

Die Maßnahmen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes werden in der Begründung umfassend und ausreichend benannt und begründet. Die auf Seite 58 des Umweltberichtes geforderten Protokolle zur Einhaltung der Maßnahmen sind der UBB auf Nachfrage vorzulegen.

8. Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde:

Im Planungsbereich sind keine in Zuständigkeit der Unteren Abfallbehörde (UAB) liegenden Abfallablagerungen 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. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens am genannten Standort anfallende Abfälle sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen, dabei sind diese Abfälle bevorzugt zu verwerten.

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.

Für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung nach § 2 Abs. 4 ThürBO, muss die Gesamtbewertung des Brandschutzes in einem Brandschutznachweis erfolgen. Der Brandschutznachweis ist in Form eines Brandschutzkonzeptes zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen



Niebur