

SAALE-ORLA-KREIS LANDRATSAMT



Landratsamt Saale-Orla-Kreis · Postfach 13 55 · 07903 Schleiz

KGS Stadtplanungsbüro HELK GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

EINGEGANGEN

16. Dez. 2020

Fachdienst: Fachdienst Bauordnung
Dienstgebäude: Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz
Auskunft erteilt: Herr Meier
Zimmer: Wisentahaus 202
Telefon: 03663 488-817
Fax: 03663 488-495
E-Mail: t.meier@irasok.thueringen.de
Bauordnung@irasok.thueringen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
3838

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
AZ 01096-2020-24

Datum
14.12.2020

Verfahren: KGS Stadtplanungsbüro HELK GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen
Vorhaben: vorhabenbezogenen B-Plan: Stadt Gefell,
Sondergebiet, "Lebensmittelmarkt Schleizer Straße"
Hier: Stellungnahme Behördenbeteiligung LRA

Bauort: Gefell, Schleizer Straße ~
Gemarkung: Gefell Gefell Gefell
Flur: 3 3 3
Flurstück(e): 251/10 251/12 251/8

Stellungnahme des Landratsamtes im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Ergebnis der Prüfung der eingereichten Unterlagen zu oben bezeichnetem Vorhaben ergeben sich nachstehende Forderungen und Hinweise:

Fachdienst Bauordnung Bauordnungsrecht (Frau Enterlein ☎ 03663-488822):

Gegen das oben genannte Vorhaben gibt es seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Einwände.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gelten die Vorschriften der Thüringer Bauordnung sowie die Anforderungen die sich auf Grund von anderen öffentlich - rechtlichen Vorschriften an die baulichen Anlagen ergeben.

Die geplanten Bauvorhaben sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, nicht gefährdet wird. Die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Landratsamt Saale-Orla-Kreis
Oschitzer Straße 4
07907 Schleiz

Tel : 03663 488-0
Fax: 03663 488-450
www.saale-orkreis.de

Gläubiger-ID: DE92ZZZ0000090269
Kreissparkasse Saale-Orla
IBAN: DE 58 8305 0505 0000 0061 14
BIC: HELADEF1SOK
Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE08 1203 0000 0001 0020 96
BIC: BYLADEM1001

Sprechzeiten:
Mo 08:00 - 12:00 Uhr
Di 08:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr
Mi nach Vereinbarung
Do 08:00 - 12:00 und 13:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Fachdienst Bauordnung – Bauplanungsrecht (Frau Weiß, ☎ 03663-488 823):

Der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ der Stadt Gefell wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.4 BauGB.

Den Ausführungen der Begründung zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und des Einzelhandelskonzeptes, sowie zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes kann vorbehaltlich der detaillierten Fachstellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes gefolgt werden.

Für die weitere Bearbeitung und das weitere Verfahren bitte ich nachfolgende Hinweise zu beachten:

Verfahren:

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bis Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und der Stadt Gefell abzuschließen. Im Vertrag ist auch die Durchführungsfrist zu bestimmen.

Die Hinweispflichten des § 3 Abs.2 BauGB (hier insbesondere Informationen zu den umweltbezogenen Daten und Offenlage der entsprechenden Unterlagen) sind in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zu beachten.

Auf die weiteren Bestimmungen der BauGB-Neufassung 2017 zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird hingewiesen (siehe § 4a Abs.4 BauGB: Einstellen der fristgerechten Bekanntmachung einschließlich der Aussagen zu den umweltbezogenen Daten gemäß § 3 Abs.2 BauGB und der auszulegenden Entwurfsunterlagen mit umweltbezogenen Stellungnahmen, Gutachten etc.).

Planzeichnung/ Planzeichenerklärung:

Die farbliche Darstellung der Sondergebietsfläche sollte gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) erfolgen (Sonstige Sondergebiete: orange mittel).

Der Abstand der südöstlichen Ecke des Baufeldes zur Flurstückgrenze 251/5 sollte so bemessen werden, dass er gut lesbar ist. (Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzung 3.2).

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

Der beabsichtigte Zweck der Festsetzung gemäß § 12 Abs.3a BauGB i.V. mit § 9 Abs.2 BauGB ist nicht nachvollziehbar.

Im Bebauungsplanentwurf wurde ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1090 m² festgesetzt.

Gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht das Erfordernis, die Zweckbestimmung eines „Sonstigen Sondergebietes“ eindeutig zu bestimmen. Deshalb sind konkrete und eindeutig bestimmte Angaben zur Art der Nutzung erforderlich. Dies wurde im Entwurf entsprechend berücksichtigt.

Es ist nicht erkennbar, welchen Inhalt eine Regelung im Durchführungsvertrag haben soll, die den bereits festgesetzten konkreten Inhalt der Art der baulichen Nutzung noch weiter konkretisieren könnte.

Es ist zu beachten, dass im vorliegenden Bebauungsplanentwurf kein Baugebiet oder eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wurde, sondern gemäß § 11 BauNVO eine Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung erfolgte, die keinem Raum für weitere bauliche Nutzungen beinhaltet.

Der Hinweis zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist direkt als Hinweis zu bezeichnen, wenn er nicht unter der Rubrik „Hinweise“ angeordnet werden soll. Eine Festsetzung zu diesem Inhalt wäre aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht möglich.

Begründung:

Zu 7. Erschließung des Plangebietes:

Im weiteren Planverlauf sind die Aussagen zur Erschließung (Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserbeseitigung, Löschwasserversorgung) zu konkretisieren und abschließend darzulegen.

Eine Fortschreibung gemäß TöB-Beteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung ist zur gegebenen Zeit vorzunehmen.

Umweltbericht:

Umweltbericht Tabelle S.4, Spalte Schutzgut Fläche:

Um Korrektur der angegebenen Außenbereichsfläche wird gebeten.

Im Weiteren sind zum Umweltbericht keine Hinweise erforderlich.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht aufgrund der örtlichen Bedingungen ausreichend.

Fachdienst Öffentliche Ordnung Brand-/Katastrophenschutz (Herr Dietzsch ☎ 03663-488572):

Zum o.g. Verfahren äußern wir uns wie folgt:

Die Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr sind nach der Thüringer Richtlinie für Flächen der Feuerwehr zu gewährleisten.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sicherzustellen (siehe Begründung vom Oktober 2020 - Pkt. 7.4)

Zur baulichen Ausführung der zu errichtenden Gebäude sowie zu weiteren Brandschutzanforderungen werden wir im erforderlichen Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde (Frau Berner ☎ 03663-488820):

Zum Vorhaben gibt es aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände, da weder Bau- noch Bodendenkmale durch die Maßnahme unmittelbar betroffen sind. Dennoch kann bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffälligen Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 16 ThürDSchG in der vom 01.01.2006 geltenden Fassung (Zufallsfunde) hin, insbesondere auf die Meldepflicht nach diesem Gesetz.

Fachdienst Wirtschaft, Kultur, Tourismus (Herr Erdmann ☎ 03663-488756):

Gegen den Antrag der Maßnahme „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ in der Stadt Gefell ist aus regionalplanerischer Sicht nichts einzuwenden.

Die Festlegungen der Übergeordneten Planung zum RP-O und des LEG 2025 sind in der Begründung durch das Planungsbüro ausführlich dargelegt worden.

Die unter Pkt. 4.2 erfolgte Feststellung, dass kein Einzelhandels- u. Zentralkonzept für die Stadt Gefell vorliegt, wird im Pkt. 4.4 in der Auswirkungsanalyse erklärend aufgezeigt.

Untere Straßenverkehrsbehörde (Frau Purfürst ☎ 03663-488644):

Gegen der vorhabenbezogenen B-Plan der Stadt Gefell bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Die Parkflächen des Lebensmittelmarktes sollten entsprechend der Richtlinie „ERA“ Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs angelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass ein Antrag auf Anordnung einer Tonnagebeschränkung durch VZ 262 (7,5 t) mit ZZ 1020-30 (Anlieger frei) zwischen der Hofer Straße 20 und der Schleizer Straße 38 im Zuge der B 2 vorliegt. Eine abschließende Beurteilung zum Ausgang des Antragsverfahrens kann derzeit jedoch nicht getroffen werden.

Untere Immissionsschutzbehörde (Herr Jähnert ☎ 03663-488 841):

- 1 Keine Einwände
- 2 Planung steht in Widerspruch zu Rechtsvorschrift(en)*:
- a) Einwendung(en)
 - b) Rechtsvorschrift gegen die die Planung verstößt
 - c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
 - Ausnahme/Befreiung o.ä. gem. § ... möglich
 - Voraussetzung(en):
 - Keine Überwindung möglich
- 3 Sonstiger Mangel: (Abwägungsfehler, fehlerhafte Ausgangsinformation, nicht berücksichtigter Belang, ...)

Die schalltechnische Betrachtung zum Vorhaben ist entsprechend den geänderten Vorhabenplänen anzupassen. Insbesondere sind die einzuhaltenden Immissionswerte zu prüfen, da das Gebiet um den geplanten Vorhabenstandort östlich der Bundesstraße aus unserer Sicht eher als allg. Wohngebiet zu werten ist.

Im Übrigen wird für den Fall, dass die maßgeblichen Richtwerte eingehalten werden darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde unter Berücksichtigung der örtlichen Situation auch bei geringeren Belastungen als den maßgeblichen Werten der DIN 18005 von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BauGB ausgehen und entsprechende Lärmschutzfestsetzungen (z.B. Lärmschutzwände) treffen kann.

Dies scheint insbesondere an diesem Vorhabenstandort geboten, da bereits durch die Bundesstraße die Anwohner Lärm ausgesetzt sind.

Die Kostenübernahme für solch passive Lärmschutzmaßnahmen sollten mit dem Vorhabenträger vertraglich gesichert werden, sodass sich der aus dem Bebauungsplan ergebende Rechtsanspruch auf Errichtung der Schallschutzeinrichtungen nicht zu einer Belastung der Stadtkasse führt.

4 Wahrnehmung der Informationspflicht der Immissionsschutzbehörde**

- beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den B-Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
- sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan

Untere Abfallbehörde (Frau Tröger ☎ 03663-488849):

1 Keine Einwände

Untere Naturschutzbehörde (Herr Dietz ☎ 03663-488839):

1 Keine Einwände

Die in den Maßnahmenblättern beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind geeignet den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Untere Bodenschutzbehörde (i.V. Braun ☎ 03663-488859):

1 Keine Einwände

2 Planung steht in Widerspruch zu Rechtsvorschrift(en)*:

- a) Einwendung(en)
- b) Rechtsvorschrift gegen die die Planung verstößt
- c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Ausnahme/Befreiung o.ä. gem. § ... möglich

Voraussetzung(en):

Keine Überwindung möglich

3 Sonstiger Mangel: (Abwägungsfehler, fehlerhafte Ausgangsinformation, nicht berücksichtigter Belang. ...)

4 Wahrnehmung der Informationspflicht der Bodenschutzbehörde

Der Standort des geplanten Vorhabens ist im Altlasteninformationssystem des Freistaates Thüringen (THALIS) als Altlastenverdachtfläche unter der Kennziffer 14958 registriert. Der Altlastenverdacht gründet sich auf die langjährige gewerbliche Nutzung des Standorts in der Textilindustrie. Schädliche Bodenkontaminationen sind nicht auszuschließen.

Bei der Verwertung und Beseitigung der kontaminierten Abbruchmaterialien sind die abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Die verwendeten Materialien/Baustoffe dürfen die Stoffe der Anlagen 7 und 8 der Grundwasserverordnung (siehe Anlage) nur in den natürlichen vorkommenden Konzentrationen enthalten.

Eine Auffüllung von baubedingten Arbeitsräumen sowie von geringfügigen Überschüttungen in der Wasserschutzzone III darf nur mit natürlichen, nicht verunreinigten Erdstoffen, die keine auswaschbaren wassergefährdenden Bestandteile enthalten, erfolgen.

Diese Forderung gilt als erfüllt, wenn natürlich vorkommendes Material aus der Region bzw. Erdstoffe mit Schadstoffgehalten des Zuordnungswertes Z 0 gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ (nach LAGA) verwendet werden. Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle) dürfen nicht eingebracht und überschüttet werden, sondern sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Untere Wasserbehörde –Oberflächenwasser- (Frau Schmidt ☎ 03663-488854):

1 Keine Einwände

Untere Wasserbehörde - Grundwasser (Frau Braun ☎ 03663-488859):

1 Keine Einwände

2 Wahrnehmung der Informationspflicht der Wasserbehörde

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der öffentlich-rechtlichen Wasserfassungsanlage 5537-10 Hy Hirschberg 1/1934, 5537-24 Hy Gefell, 5537-41 Hy Tanna 4/1980, 5537-62 und 5537-63 Hy Gefell (Rosenbühl).

Die in den geltenden Bestimmungen zum Trinkwasserschutz ausgewiesenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten, insbesondere

- die allgemeinen Sorgfaltspflichten und besonderen Anforderungen in Wasserschutzgebieten (§§ 5 und 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)),
- die DVGW-Richtlinie W 101,
- sowie der Schutzzonenbeschluss mit Nutzungseinschränkungen und Verboten (Textinhalt kann bei der Wasserbehörde eingesehen werden).

Untere Wasserbehörde - Abwasser (Herr Schmeiser ☎ 03663-488862):

1 Keine Einwände

2 Wahrnehmung der Informationspflicht der Wasserbehörde

Den unter Punkt 7.2 Schmutz und Regenwasserableitung formulierten Grundsätzen (Aufbau Trennsystem, nicht zu empfehlende Versickerung von Niederschlagswasser) wird zugestimmt. Die Vorgaben des abwasserbeseitigungspflichtigen Zweckverbandes ZWOS bezüglich Einleitbedingungen für das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) sind zu beachten.

Dem unter 9. Altlasten/Baugrund beschriebenen „Rückbaukonzept Schachtbauwerke“ wird weitestgehend unter Beachtung des Gutachtens „180305_Gutachten_GSG Rückbaukonzept

Schachtbauwerke“ zugestimmt. Allerdings kann einer beabsichtigten Weiternutzung als Ableitung für Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) derzeit nicht zugestimmt werden. Inwieweit eine Sanierung des bestehenden Systems eine Nutzung zulässt kann mit den vorliegenden Unterlagen nicht abgeschätzt werden. Da es sich bei dem, in den vorhandenen Schachtbauwerken, vorgefundenem Wasser um Schicht- bzw. Dränwasser handeln soll, ist dieser Sachverhalt bezüglich Einleitung in das Kanalsystem des Zweckverbandes mit diesem abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag



Müller

Fachdienstleiter Fachdienst Bauordnung

Landratsamt Saale-Orla-Kreis
Fachdienst Bauordnung
Oschitzer Straße 4
07907 Schleiz

Hinweis: Ihnen liegt das Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung von unserem Hause vor, daher verzichten wir auf diese Anlage bis Änderungen eintreten und verweisen auf das ihnen vorliegende Exemplar.