

GESPRÄCHSPROTOKOLL

Thema: 1. Änderung des Bebauungsplans „An der alten Gärtnerei“
der Gemeinde Großneuhausen

Termin: 11.10.2017, 9.00 Uhr

Ort: Landratsamt Sömmerda

Teilnehmer:

Herr Köther	Bürgermeister
Herr Zeimer	VG Kölleda
Herr Schröder	LRA, Amtsleiter Regionalplanung (zeitw.)
Herr Müller	LRA, Regionalplanung
Frau Hofmann	LRA, Untere Wasserbehörde
Herr Engelhardt	BEWA/ Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“
Herr Winter	BEWA/ Abwasserzweckverband „Finne“
Frau Warnstedt	HSP Ingenieurgesellschaft GmbH
Frau Klaiber	KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH

Verteiler: an alle Teilnehmer

Lfd.-Nr.	Inhalt
1.	<p>VERFAHREN / VERFAHRENSSTAND</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Planauslage vom 25.08. bis 26.09.2017 erfolgt - Stellungnahmen der TÖB's liegen vor
	<p>ZIELE DER BERATUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes, des Landratsamtes und der BEWA/ Klärung der angesprochenen Probleme - Weitere Verfahrensweise
2.	<p>ERGEBNISSE</p>
2.1	<p>Erschließung mit Abwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Schmutzwasserkanal ist durch die Gemeinde 2017 an der östlichen B-Plan-Grenze bis zum Schacht Pfarrgasse verlegt worden, die Anlagen werden nach Abnahme durch den AZV „Finne“ übernommen und betrieben. - Ein Regenwasserkanal ist parallel dazu ebenfalls durch die Gemeinde neu bis zur Vorflut „Mühlgraben“ verlegt worden, hier fehlt noch der Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und AZV zwecks Übernahme. - Die BEWA Sömmerda fordert in Ihrer letzten Stellungnahme vom 22.09.2017 einen mit Spültechnik befahrbaren, 4 m breiten Weg für die hergestellten Abwasseranlagen westlich der Flurstücke 167/1 – 167/7 (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung). - Im Verfahren der 1. Änderung B-Plan kann diese Forderung abgewogen werden mit dem Vermerk, dass dieser 4 m breite, östliche Streifen nicht verkauft wird. - Die Abwasseranlagen der südlichen Grundstücke können von der vorhandenen Straße aus gewartet werden. Die Schächte sollten in frei zugänglichen Grundstückseinfahrten liegen.
2.2	<p>Regenrückhaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Regenwasser ist – wie schon in der Planung 1999 - rückzuhalten, so dass vom B-Plan-Gebiet maximal 3,5 l/s x ha, bei einer Regenhäufigkeit n = 0,5 in den Mühlgraben abgeleitet werden. Das gilt auch für die in der 1. Änderung betroffenen Parzellen. - Eine dezentrale Rückhaltung auf den Grundstückspartellen (z.B. durch Zisternen) wird von der UWB nicht akzeptiert. - Die Rückhaltung sollte in dem 1999/2001 vorgesehenen Feuerlöschteich südlich des B-Plan-Gebietes erfolgen. In der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die damals berechnete Rückhaltmenge von 65 m³ nach den heutigen Vorschriften korrekt ist. - Der Feuerlöschteich wird von der UWB als eine technische Anlage betrachtet, welche in einem schlechten baulichen Zustand ist.

Lfd.-Nr.	Inhalt
2.3	<p>Erschließung mit Trinkwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschlusspunkte sind in der Straße „Hinter der Kirche“ Nr. 202 und in der „Pfarrgasse“ vorhanden. - Die 2 östlichen von der 1. Änderung betroffenen Parzellen gelten erst als erschlossen, wenn von einem dieser Anschlusspunkte eine Leitung in die Straße südöstlich des B-Plan-Gebietes verlegt worden ist. - Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Verband „Thüringer Becken“ abzuschließen. Dazu ist eine Erschließungsplanung notwendig, welche auch die Versorgung mit Löschwasser beinhaltet. - Die Planung der Trinkwasseranlagen muss das gesamte B-Plan-Gebiet umfassen.
2.4	<p>Löschwasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde favorisiert den Feuerlöschteich in Ortsmitte, da er eine zentrale Funktion für die Ortslage besitzt. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen kurzfristig zu entschlammen, um die aktuellen Probleme bei der Löschwasserversorgung zu beseitigen. - Ziel ist es, den ehemaligen Löschteich südlich des B-Plan-Gebietes nur für die Regenrückhaltung zu ertüchtigen. - Dies bedarf der Zustimmung der Abt. Brand- und Katastrophenschutz (Hr. Steinhäuser). - In Fortführung der Trinkwasserleitung aus Richtung Straße „Hinter der Kirche“ kann an der B-Plan-Grenze zusätzlich ein Unterflurhydrant vorgesehen werden.
2.5	<p>Erschließungsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voraussetzung für den Abschluss von Erschließungsverträgen mit den Zweckverbänden Trink- und Abwasser (und auch TEN und TELEKOM) ist eine Erschließungsplanung, welche ein Konzept für das gesamte B-Plan-Gebiet beinhaltet. Da für den nicht von der 1. Änderung betroffenen Teil Baurecht besteht, ist zunächst die Erschließungsplanung für den Stand B-Plan von 1999 zu Grunde zu legen. - Der von der BEWA geforderte 4 m breite Weg veranlasste zu der Überlegung, die Erschließungsstraße für den nicht von der 1. Änderung betroffenen Teil des Bebauungsplanes an die östliche Geltungsbereichsgrenze (westlich der Flurstücke 167/1 - 167/7) zu verlegen und die 2. Häuserreihe über private Stichstraßen zu erschließen. - Eine eventuelle 2. Änderung des Bebauungsplanes mit entsprechend geänderter Straßenführung würde eine komplette Umplanung der Erschließungsplanung erfordern. Hierzu ist deshalb eine kurzfristige Entscheidung der Gemeinde erforderlich.
2.6	<p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich des Artenschutzes soll als Vermeidungsmaßnahme, vor Abriss der ehemaligen Elektro- Verteilerstation, eine Kontrolle der Bausubstanz durch einen Fachspezialisten durchgeführt werden, um ein Vorkommen an Fledermäusen auszuschließen. <p>Hierzu erklärte Herr Köther, dass das Gebäude kein leerstehendes, ruinöses Gebäude ist, sondern bis heute von der Gemeinde als Lager für Baustoffe genutzt wird und ein Vorkommen an Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Er klärt mit der UNB, ob eine vereinfachte Verfahrensweise (Ortstermin) zur Ausräumung der in der Stellung-nahmen geäußerten Bedenken ausreichend wäre.</p>
2.7	<p>Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis zu möglichen Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb der Kläranlage, des Gärrestfeldspeichers und der Nutzung eines Fahrsilos wird zur Kenntnis genommen. Herr Köther erklärte, dass bisher keine nennenswerten Geruchsbelästigungen auftraten und es bisher keinerlei Beschwerden aus der Bevölkerung gab.

Lfd.-Nr.	Inhalt
2.8	<p>Hinweise zu Dachformen, Traufhöhe und Einfahrten</p> <p>Folgenden Ergänzungen der textlichen Festsetzungen wird zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Bei Flachdächern tritt anstelle der festgesetzten Traufhöhe die oberste Außenwandbegrenzung.“ - Pro Baugrundstück ist eine Zufahrt von maximal 4,50 m Breite zulässig. <p>Zu den Dachformen soll es im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Einschränkungen geben.</p>
2.9	<p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus Sicht des Thür. LVA soll geprüft werden, ob der Bebauungsplan tatsächlich umgesetzt werden soll oder nicht andere geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Herr Köther erklärte dazu, dass die Gemeinde an der Umsetzung des Bebauungsplanes festhält. Aktuell besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen, da die vorhandenen, nutzbaren Baulücken in der Ortslage inzwischen bebaut wurden und auch das Wohngebiet im benachbarten Kleinneuhausen zwischenzeitlich nur noch einen verfügbaren Bauplatz besitzt. Eine andere geeignete Fläche im Eigentum der Gemeinde gibt es in Großneuhausen nicht. - Das LVA fordert eine Gegenüberstellung der Potentiale an Bauflächen und Leerständen innerhalb der Ortslage mit dem bestehenden Bedarf. Eine entsprechende Gegenüberstellung wird von der Gemeinde (Herrn Köther) in Zusammenarbeit mit der VG (Herrn Zeimer) erarbeitet und der Verfahrensakte beigefügt. In der Abwägung erfolgt ein Hinweis auf diese Gegenüberstellung (ggf. Ergänzung der Begründung). - Das LVA hält die Wahl des Verfahrens aus planungsrechtlicher Sicht für bedenklich. Diese Bedenken teilt das Landratsamt, als Genehmigungsbehörde, nicht. Da die Bedenken des Thür. LVA vom 19.09.2017 nicht als „Einwände“ sondern als „Fachliche Stellungnahme“ bzw. als „Beratende Hinweise“ formuliert wurden, können diese abgewogen werden. Aus der Sicht des Landratsamtes, werden die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung nicht berührt (Gebietscharakter, Geltungsbereich, Art der baulichen Nutzung usw. bleiben erhalten/ für den überwiegenden Teil des Plangebietes gelten die ursprünglichen Festsetzungen fort.). - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeführt (Abwägung, Abwägungs- und Satzungsbeschluss).

Eventuelle Einwendungen bitte ich bis zum 18.10.2017 mitzuteilen.



Aufgestellt: 12.10.2017

G. Klaiber