

Stadt Ronneburg
Bebauungsplan „Gewerbestandort Grobsdorf“

Wesentliche aus den Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf vorliegende Stellungnahme mit Hinweisen zu Umweltbelangen

- Landratsamt Greiz gem. Stellungnahme vom 29.01.2024
- Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme vom 03.01.2024
- Gewässerunterhaltungsverband Weiße Elster/Saarbach gem. Stellungnahme vom 18.12.2023
- WISMUT GmbH gem. Stellungnahme vom 10.01.2023 (tatsächlich 2024)

LANDRATSAMT GREIZ

Abteilung III

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz

Stadtverwaltung Ronneburg
Bauamt
Markt 1/2
07580 Ronneburg

Stadtverwaltung Ronneburg

02. Feb. 2024

- Bauamt -



Landratsamt Greiz
Dr.-Rathenau-Platz 11
07973 Greiz
Eingang und Posteinwurf
über Weberstraße 1

Postanschrift:
PF 1352
07962 Greiz

Tel.: (03661) 876 - 0
Fax: (03661) 876 - 222
Mail: info@landkreis-greiz.de

Internet:
<http://www.landkreis-greiz.de>

Eingangspost		Stadt Ronneburg			
1. Feb. 2024					
weitergeleitet					
HV	FV	BV	StA	EMA	BH

Auskunft erteilt		Sitz Haus II, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) AIII-63-1D-20890	Telefon 03661-876 447	Fax 03661-876 77447	Datum 29.01.2024
	Mail bauordnungsamt@landkreis-greiz.de		

Stellungnahme des Landratsamtes Greiz zur frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ der Stadt Ronneburg OT Grobsdorf, Entwurf vom 14.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.11.2023 bat uns das, mit der Planung beauftragte, Büro um Stellungnahme zum oben genannten Satzungsentwurf. Innerhalb des Landratsamtes Greiz wurden nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Umwelt / Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissions-schutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde
- Kreisbauamt/ Untere Denkmalschutzbehörde, Tiefbau (Träger der Kreisstraßen)
- Untere Bauaufsichtsbehörde / Kreisentwicklung, Bauaufsicht

Die Äußerungen der Fachbereiche entnehmen Sie bitte den in der Anlage beigefügten Stellungnahmen.

Mit freundlichen Grüßen



V

Anlagen
- lt. Text

Bündelungsstelle
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung

- im Hause -

Stellungnahme zur frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Grobsdorf“ der Stadt Ronneburg OT Grobsdorf, Entwurf vom 14.08.2023 (Kennung 20890)

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Bearbeiter:

Telefon:

Planungsziel des Bebauungsplans für das „Gewerbestandort Grobsdorf“ ist es, für die Flächen einer ehemaligen Stallanlage südlich/südöstlich der Ortslage Grobsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung zu schaffen. Damit soll zugleich der Nachfrage nach einer Erweiterungsfläche für den angrenzenden Betrieb (Containerdienst Adler GmbH & Co. KG bzw. ATR Transporte Thomas Adler) entsprochen werden, von dem bereits die Flächen westlich des Plangebietes durch Stellplatzflächen für betriebliche LKW und einem Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden. Für die östlich angrenzenden Flächen besteht aktuell kein Baurecht. Außer dem Containerdienst soll keine weitere allgemeine gewerbliche Nutzung zugelassen werden. Die Zweckbestimmung des Plans wird deswegen als Sondergebiet „Bau- und Containerdienst“ ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasste ursprünglich ein großes und ein kleines Stallgebäude, zwei Güllebecken sowie sonstige versiegelte Flächen. Davon wurden laut Pkt. 3.1.1 des Umweltberichts erst kürzlich das große Stallgebäude, die Güllebecken sowie eine nordöstliche Betonfläche zurückgebaut.

Nach dem Rückbau eines Großteils der landwirtschaftlichen Gebäude (Stallanlagen) und baulichen Anlagen (Silos, Stellflächen) werden die Flächen durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt. Von den ursprünglichen Anlagen ist lediglich eine Halle erhalten geblieben, die auch weiterhin genutzt werden soll. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich größere Flächen für LKW- und PKW-Stellplätze sowie für Lagerflächen.

Zu der vorgelegten Entwurfsplanung gibt es folgende Anmerkungen:

Der vorgelegte Entwurf ist aus unserer Sicht hinsichtlich der Berücksichtigung und Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange erheblich überarbeitungsbedürftig. Im Einzelnen:

Trennungsgrundsatz

Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde ist bei der vorliegenden Planung die grundsätzliche Zielstellung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Trennungsgrundsatz), soweit wie möglich vermieden werden, nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Gemäß der Erläuterung unter Pkt 2.1 der Begründung besteht für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des vorhandenen Betriebes die Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung. Wortwörtlich heißt es: *„Nur so ist es möglich, dem erhöhten Flächenbedarf zur Lagerung und zum Recycling von Bauschutt und Grünschnitt sowie zum Abstellen, Warten und Reinigen der betrieblichen LKW gerecht zu werden und damit die Voraussetzungen zur Sicherung des Betriebes zu schaffen.“*

Das geplante Sondergebiet mit gewerblichen Nutzungscharakter begünstigt damit unweigerlich das Entstehen bzw. die Verfestigung einer Gemengelage, da sowohl nördlich als auch östlich des Plangebiets bereits Wohnbebauungen vorhanden sind und mit der vorgesehenen Planung zusätzliche, neuartige gewerbliche Flächen entstehen und diese näher an Wohnbauflächen heranrücken. Bisher gibt es am Standort unserem Kenntnisstand zufolge keine genehmigten Flächen für die *„Lagerung und das Recycling incl. Annahme und Verwertung von Bauschutt, Grüngut und Schüttgütern.“* Die Planunterlage macht dazu auch keine Ausführungen.

Im Rahmen des § 50 BImSchG sind standardmäßig auch die Belange der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sowie der Seveso-III-Richtlinie und dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie, wonach Baugebiete zueinander so anzuordnen sind, dass in Gebieten von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden können, zu prüfen. Auf den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten in Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der Fassung vom November 2010 wird hingewiesen.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als Fachgesetz wird zwar im Literaturverzeichnis aufgeführt, findet aber sowohl in der Begründung der Planung als auch im Umweltbericht keine Beachtung.

Planungsinhalt, Umweltbericht

Die Ausführungen sowohl in der Planunterlage als auch im Umweltbericht zu den Belangen des Immissionsschutzes sind nur verallgemeinernd dargestellt. Sie sind teilweise nicht stimmig und ungenügend. Der Entwurf sollte unter Berücksichtigung nachfolgender Aspekte entsprechend überarbeitet werden:

Gemäß der Erläuterung unter Pkt 2.1 (siehe oben) sollen die Flächen zur Lagerung und zum Recycling von Bauschutt und Grünschnitt sowie zum Abstellen, Warten und Reinigen der betrieblichen LKW genutzt werden.

Es stellt sich die Frage, ob mit der vorgesehenen Planung damit auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen geschaffen werden sollen, die aktuell im Plangebiet, auch nicht angrenzend, weder vorhanden noch genehmigt sind. In der Planunterlage wird dies weder thematisiert noch ausgeschlossen. Die Tätigkeiten *„Lagerung und Recycling incl. Annahme und Verwertung von Bauschutt, Grüngut und Schüttgütern“* können ab einem gewissen Umfang aber immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sein.

Hinweis: Die Firma Containerdienst Adler GmbH & Co. KG betreibt am Standort 07580 Ronneburg, Paitzdorfer Straße 32 bereits eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung und sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen, genehmigungsbedürftig nach den Nummern 8.12.2 (V) und 8.11.2.4 (V) des Anhang 1 zur 4. BImSchV.

Das Fazit unter Pkt. 3.3.2 des Umweltberichts, dass der *„[der] Bebauungsplan [...] ausgehend von der bisherigen Nutzung sowie den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor[bereitet], die zu einer zusätzlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit*

führen“, ist dementsprechend nicht nachvollziehbar und auch nicht belegt. Der Bebauungsplan eröffnet gänzlich neue Entfaltungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Bau- und Containerdienst, die dementsprechend ggf. auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sein könnten. Da weder immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige noch störfallrelevante Betriebe in der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden, sind diese Angaben entsprechend zu überarbeiten.

Laut Pkt. 3.3.3 des Umweltberichts unterliegen die zulässigen Betriebe des Bau- und Containerdienstes nicht der Störfallverordnung. Da immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung fallen können, ist diese Angabe vorliegend nicht nachvollziehbar, da sowohl immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen als auch Betriebsbereiche i.S. des § 3 Abs. 5 a BImSchG laut Planunterlage nicht ausgeschlossen werden sollen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1 zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 11 BauNVO):

Es soll ein sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Containerdienst und einem konkreten, betriebsspezifischen Nutzungsumfang festgesetzt werden.

Sowohl in der zeichnerischen und textlichen Festsetzung als auch in der Begründung fehlen Angaben dazu, welche schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zu DIN 18005 dem geplanten Sondergebiet vorliegend zugeordnet werden. Unter Pkt. 3.3.4 auf Seite 32, letzter Absatz heißt es lediglich allgemein: *„Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) entsprechend der Nutzungsart als Sondergebiet für gewerbliche Nutzung.“* Diese Angabe ist zu unbestimmt, die Zweckbestimmung „Bau- und Containerdienst“ sowie entsprechende Zuordnung ist anzugeben.

Gemäß dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen, dass unter Berücksichtigung eventuell bestehender Vorbelastung sowohl innerhalb als auch außerhalb eines Plangebietes die bestehende schutzwürdige Bebauung nicht schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Überschreitung dort geltender zulässiger Lärmrichtwerte ausgesetzt wird. Es sind ergänzend dazu in der Planunterlage deshalb auch schalltechnisch belastbare Aussagen zu machen, dass die geplanten zulässigen Nutzungen auf der Fläche SO mit den Schutzansprüchen der benachbarten Flächen oder Gebieten vereinbar sind. Die Aussage unter Pkt. 3.2.3. dass *„[durch] die Lage weitgehend außerhalb der Ortslage von Grobsdorf [...] vom Plangebiet selbst keine Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm zu erwarten [sind]“*, ist weder nachvollziehbar noch entsprechend belegt. Im Regelfall ist dazu eine schalltechnische Untersuchung des Planungsgebietes und die Festsetzung von zulässigen Geräuschemissionen bzw. – kontingenten im Sinne der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – im oben genannten Sinne durch ein dafür qualifiziertes Fachbüro für Schallschutz für erforderlich.

Sonstige Hinweise

Unter Pkt 3.3.4, letzter Absatz ist unter der Rubrik „Schutz vor Baulärm“ die AVV Baulärm zu benennen.

Sofern die vorliegende Planung zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Containerdienst nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen an ein Sondergebiet genügt, ist zu beachten, dass Abfallentsorgungsanlagen, die mindestens einer Nummer der 4. BImSchV zuzuweisen sind, seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde nur in Industriegebieten für bauplanungsrechtlich zulässig erachtet werden. Sollte das Vorhaben der Fa. Containerdienst Adler GmbH & Co. KG ggf. die Mengenschwelle für eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage überschreiten, wäre die Errichtung und der Betrieb einer derartigen Anlage nach unserem jetzigen Kenntnisstand also nur in einem Industriegebiet möglich. Die letztendliche Entscheidung hierfür trifft jedoch die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Wasserwirtschaft

Bereich Oberflächengewässer

Bearbeiter: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Gegen den B-Plan bestehen keine rechtlichen Einwände. Im Vorhabensbereich befinden sich keine Gewässer oder wasserwirtschaftliche Schutzgebiete.

Folgende Hinweise sollten im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung jedoch berücksichtigt werden.

Gemäß der Begründung zum B-Plan umfasst das Vorhaben eine Neuversiegelung von ca. 2400m². Ein Ausgleich in Form von Entsiegelung an anderer Stelle ist dafür nicht vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass es zu einer Verringerung der Versickerungsleistung und der Erhöhung des Oberflächenabflusses mit allen damit zusammenhängenden Problemen kommt.

Bei Betrachtung der einzelnen Vorhaben, wie auch hier, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in der Regel aufgrund der flächenmäßig kleinen Neuversiegelungen als gering einzuschätzen und es erfolgen daher planungsseitig gewöhnlich auch keine konkreten Kompensationsmaßnahmen. Die Neuversiegelungen summieren sich bei vielen kleinen Vorhaben jedoch auf und ergeben in der Gesamtbilanz irgendwann deutlich negative Auswirkungen. Im Sinne der §§ 1 und 1a des Baugesetzbuches sollte daher bei Vorhaben grundsätzlich eine Minimierung von Neuversiegelungen angestrebt und wenn möglich auch Entsiegelungen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden.

Bereich Abwasser

Bearbeiter: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Planungsziel des Bebauungsplans für das „Gewerbstandort Grobsdorf“ ist es, für die Flächen einer ehemaligen Stallanlage südlich/südöstlich der Ortslage Grobsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung durch die Firma Containerdienst Adler zu schaffen.

Das Plangebiet umfasste ursprünglich ein großes und ein kleines Stallgebäude, zwei Güllebecken sowie sonstige versiegelte Flächen. Davon wurden laut Pkt. 3.1.1 des Umweltberichts erst kürzlich das große Stallgebäude, die Güllebecken sowie eine nordöstliche Betonfläche zurückgebaut.

Von den ursprünglichen Anlagen ist lediglich eine Halle erhalten geblieben, die auch weiterhin genutzt werden soll.

Vom bestehenden Grundstück existiert eine Abwasserleitung mit Einleitung in den Gessenbach, deren Zustand der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt ist. Die Planung sieht größere Flächen für LKW- und PKW-Stellplätze sowie für Lagerflächen vor, so dass durch die zusätzliche Versiegelung von Verkehrsflächen ist mit einer wesentlichen Vergrößerung der Einleitung in den Gessenbach gerechnet werden muss.

In der vorgelegten Planung wurde die abwassertechnische Erschließung und Planung nicht ausreichend untersucht und beschrieben. Für die bisherige Ableitung des Altbestandes über die vorhandene Abwasserleitung in den Gessenbach liegt keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Die Wasserbilanz der damaligen Staatlichen Gewässeraufsicht Gera vom 6.9.89 ist erloschen. Die Firma Containerdienst Adler verfügt über eine wasserrechtliche Erlaubnis für teilbiologisch behandeltes Abwasser über die Leitung der ehemaligen Agrargenossenschaft auf dem jetzt betrachteten Grundstück.

2018 wurde im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zur Bebauung des hier beantragten Grundstücks der Stand der abwassertechnischen Erschließung untersucht und eine Stellungnahme vom 05.11.2018 an die Firma ATR Transporte – siehe Anlage übersendet.

Der vorgelegte Entwurf ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich der Berücksichtigung und Untersuchung abwasserfachlicher Belange überarbeitungsbedürftig.

Es wurden keine Betrachtungen zur ausreichend gesicherten Erschließung für Niederschlagswasser eingereicht. D.h. im Rahmen der Bauleitplanung ist zu untersuchen, ob Anlagen zur Behandlung bzw. zur Rückhaltung/ Drosselung von Niederschlagswasser vor Einleitung ins Gewässer notwendig werden und ggf. sind für diese Anlage erforderliche Flächen im Bauleitplanung zu beschreiben bzw. zeichnerisch einzutragen.

Die Betrachtung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers Gessenbach im Zusammenhang mit der erforderlichen Drosselung vor Einleitung ins Gewässer ist im Bauleitverfahren notwendig, um eine gesicherte Erschließung nachzuweisen.

Eine Versickerung der Verkehrsflächen wird aufgrund der geologischen Gegebenheiten (Hanglage) am Standort ausgeschlossen.

Das wasserrechtliche Verfahren zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis läuft außerhalb der Bauleitplanung.

Naturschutz

Bearbeiter:

Telefon:

Zum o. g. Vorentwurf des Bebauungsplans (B-Plan) ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgende Anmerkungen:

Es ist vorgesehen, durch die Aufstellung des B-Plans eine planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterungsfläche eines angrenzenden Betriebs zu schaffen. Es handelt sich um bereits anthropogen überformte Flächen die einer neuen Nachnutzung zugeordnet werden sollen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies gegenüber der Überplanung einer unbelasteten Fläche sinnvoll und zu begrüßen.

Planzeichnung

In der Legende des Planteils A sind die Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentliche Grünflächen dargestellt. In den textlichen Festsetzungen des Planteils B werden unter Punkt 6 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“ Festsetzungen für private Grünflächen getroffen mit Bezug auf die Zweckbestimmungen „a“, „b“ und „c“ der öffentlichen Grünflächen. Handelt es sich entsprechend der Darstellungen um öffentliche oder private Grünflächen?

Unter Festsetzung 6.2 fehlt die Anzahl der zu pflanzenden hochstämmigen Obstbäume.

Es ist nicht erkenntlich, warum die im Sondergebiet dargestellte Fläche „c“ als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB umgrenzt ist. Das Luftbild des Fachinformationssystems Naturschutz (LINFOS) zeigt eine bereits anthropogen überformte Fläche.

In Tabelle 5 „Ermittlung des Planungswertes“ in der Zeile „Sondergebiet – davon nicht überbaubar“ ergibt sich ein Planungswert von 49.950 anstatt 49.945 Werteinheiten. Daraus resultierend ist der Planungswert im Gesamtergebnis 304.950 anstatt 304.585 Werteinheiten. Der Wertverlust beläuft sich auf 4.150 Einheiten.

Bodenschutz

Bearbeiter:

Telefon:



Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB sollen dem Vorhabenträger Hinweise zur weiteren Planung sowie zum Umfang der Umweltprüfung entsprechend § 2a BauGB gegeben werden.

Das Vorhaben umfasst die Inanspruchnahme von ca. 2,08 ha einer bislang größtenteils als landwirtschaftliche Stallanlage genutzten Fläche zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes. Davon sollen 1,1 ha überbaubar sein.

Für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist im vorzulegenden Umweltbericht eine standortbezogene Beschreibung und Bewertung des Bodens und seiner Funktionen entsprechend §2 Abs. 2 BBodSchG durchzuführen. Aufgrund der Vornutzung ist ein geringer Detaillierungsgrad ausreichend, da ein Großteil der Böden anthropogen überprägt und hinsichtlich der Erfüllung der Bodenfunktionen als beeinträchtigt anzusehen ist.

Dies wurde in den vorgelegten Unterlagen bereits umfassend bearbeitet.

Zu den vorgelegten Unterlagen positioniert sich die untere Bodenschutzbehörde wie folgt:

Begründung:

Unter 2.5 Altlasten fehlt die Angabe, dass sich die Grünflächen „a“, „c“ und teilweise auch „b“ auf einer als Altlastenverdachtsfläche erfassten Altablagerung befinden (Kennziffer 13515, ehemaliger Steinbruch am Offenstall).

Der beschriebene Altstandort „Stallanlage“ ist aus dem Altlastenverdacht gelöscht.

Umweltbericht:

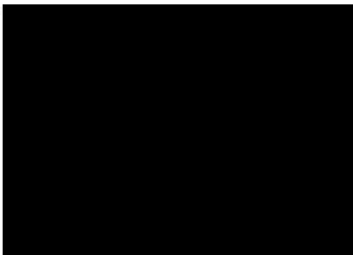
Punkt 3.2.1 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgte detailliert und plausibel. Auch Aussagen zur Erosionsgefährdung erfolgten bereits.

Auf Seite 24 oben ist mit Bezug auf die Raumnutzungskarte des Landschaftsplanes Ronneburg die unter Punkt 2.5 der Begründung fehlende Altlastenverdachtsfläche bereits beschrieben. Hier sind nun noch weitere Angaben zu einer möglichen Gefährdung/ Beeinträchtigung des Bauvorhabens erforderlich.

Punkt 3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Der Planer hat bei Anwendung des Thüringer Bilanzierungsmodell auch bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen. Speziell in diesem Fall ist bekannt, dass südöstlich des Vorhabensstandorts eine alte Siloanlage der Agrar Kauern e.G. für eine Entsiegelung zur Verfügung steht. Eine telefonische Nachfrage beim Vorstandsvorsitzenden im Januar 2024 bestätigte dies.



Anlage 66.2 zur Besichtigung!

PA: 06/11/18

Landratsamt Greiz

Amt für Umwelt
Untere Wasserbehörde

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz



Landratsamt Greiz
Dr.-Rathenau-Platz 11
07973 Greiz
Eingang und Posteinwurf
über Weberstraße 1

Fa.
ATR-Transporte
Herr Adler
Grobsdorf Nr. 16
07580 Ronneburg

Postanschrift:
PF 1352
07962 Greiz

Fax: 03661 / 876-222
Tel.: 03661 / 876-0

Internet:
www.Landkreis-Greiz.de

e-Mail:
Info@Landkreis-Greiz.de
Umweltamt@Landkreis-Greiz.de

Auskunft erteilt:		Sitz:	
[REDACTED]		Greiz, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen:	Telefon	Datum	
A II / 66.2-692 - Oe	03661 / 876-611	05.11.2018	
	Fax		
	03661 / 876-77601		

Vollzug Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG); Bauvoranfrage Umbau MVA Grobsdorf – Prüfung der Entwässerungssituation

Sehr geehrter Herr Adler,

nach Prüfung der mit Schreiben vom 23.08.2018 vorgelegten Unterlagen sowie unserem Vor-Ort-Termin vom 23.10.2018 ergibt sich Folgendes:

Mit dem Bau der Milchviehanlage Grobsdorf (MVA) wurde durch die Staatliche Gewässeraufsicht die Wasserbilanzentscheidung, Reg.-Nr. B/41/530/20/89 vom 06.09.1989 erlassen. Mit dieser Entscheidung wurden Regelungen für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sowie zur Abwasserentsorgung in den Gessenbach getroffen. Diese Wasserbilanzentscheidung wurde auf 2 Jahre befristet; sie ist damit erloschen.

Zur Abwasserableitung in den Gessenbach wurde ein Kanal aus Betonrohren, NW 200 verlegt.

Bei der am 23.10.2018 durchgeführten stichprobenartigen optischen Inspektion einzelner Schächte dieses Kanals zeigten sich keine Mängel. Ein Abfluss im Kanal erfolgte zu diesem Zeitpunkt nicht.

Wahrscheinlich erfolgt derzeit die Einleitung im Gessental über die temporäre Bypassleitung der Wismut in den Gessenbach. Dabei handelt es sich aber dennoch um eine Gewässerbenutzung i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG, für die eine Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG erforderlich ist.

Gemäß der vorgelegten Konzeption zur Nutzung des Standortes sowie Ihren Auskünften vor Ort sollen größere Teile des Stallgebäudes abgebrochen und Teile von Melkhaus und Wirtschaftsräumen zu Schulungs- und Sozialräumen umgebaut werden. In diesen Räumen sollen Umkleidemöglichkeiten für die MA (36 MA) geschaffen werden. Zudem sollen voraussichtlich einmal im Quartal 20 MA geschult werden. Weiterhin ist die Schaffung von 50 Stellplätzen für Mitarbeiter-PKWs und Firmen-LKW vorgesehen.

Allgemeine Sprechzeiten Di 09.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr Über diese Zeiten hinaus haben die einzelnen Ämter weitere Sprechzeiten.
Do 09.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00 Uhr Sie können telefonisch erfragt werden.

**VOGT
LAND**

Damit ergibt sich ein Anfall von

- häuslich-sanitärem Schmutzwasser (1),
- unverschmutztem Niederschlagswasser der Dachflächen (2) sowie
- verschmutztem Niederschlagswasser der Stellplätze und Verkehrsflächen (3).

Zu 1 Vor der Einleitung ins Gewässer ist das Schmutzwasser vollbiologisch zu behandeln. Die Kleinkläranlage (KKA) muss eine noch gültige allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des DIBt besitzen oder über eine entsprechend EG-Konformitätsbewertung vorgenommene CE-Kennzeichnung verfügen, für die ein Gutachten einer sachverständigen Stelle aus Deutschland vorliegt, mit dem die Einhaltung der Überwachungswerte des Anhang 1 der Abwasserverordnung bestätigt wird. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ergibt sich ein diskontinuierlicher Abwasseranfall. Dies führt bei KKA häufig zu Problemen bei der Einhaltung der Ablaufwerte. Deshalb sollte eine konkrete Bemessung mit der Herstellerfirma vorgenommen bzw. der Betrieb einer ausreichend groß bemessenen abflusslosen Grube geprüft werden. Denkbar wäre auch eine gemeinsame Schmutzwasserbehandlung mit dem benachbarten Unternehmen Containerdienst Adler durchzuführen. Diese wäre per Grunddienstbarkeit bzw. ggf. per Baulast zu sichern.

Zu 2
+3 Sofern sich durch den Umbau eine Erhöhung des Niederschlagsabflusses ergibt, wären durch die UWB Forderungen zu Rückhaltung und Vergleichmäßigung erforderlich. Deshalb empfiehlt sich, nicht benötigte Flächen zu entsiegeln. Zur Beurteilung ist eine Oberflächenbilanz der abflusserzeugenden Flächen vorzulegen, in der alle befestigten Flächen im IST- und PLAN- Zustand aufzunehmen sind.

Aufgrund der Gebietsnutzung sieht die UWB keine Notwendigkeit, das Niederschlagswasser der Dachflächen zu behandeln.

Bedingt durch Errichtung und Nutzung von Stellplätzen für LKW und PKW sowie den hieraus resultierenden Fahrzeugbewegungen wird das Niederschlagswasser von diesen Flächen durch die UWB als belastet eingestuft.

Hinsichtlich einer notwendigen Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind Betrachtungen nach Merkblatt DWA-M 153 durchzuführen. Ein Abgleich mit den Regelungen des Arbeitsblattes DWA-A 102 [Entwurf] wird empfohlen, da dieses kurz vor der Einführung steht.

Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind folgende Unterlagen 3-fach in Papierform einzureichen:

- Angaben zum Anfall von Sanitärabwasser mit Angaben zur gewählten KKA (Ausbaugröße, Zulassung),
- Angaben zum Anfall von Niederschlagswasser (Angaben befestigte Flächen, Behandlungsanlagen, Einleitmenge),
- aussagekräftiger Entwässerungsplan mit Leitungsverläufen, Schächten sowie Gefällelängen am Betriebsstandort,
- Nachweise zur dinglichen Sicherung des Leitungsverlaufs über Fremdgrundstücke zum Gessenbach,
- Antrag des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „Mittleres Elstertal“ Gera auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht (s. Stellungnahme des ZVME vom 30.08.2018)

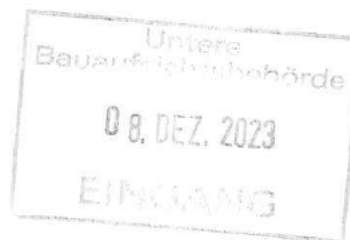
Durch die UWB erfolgte zum Vorhaben Rücksprache mit dem ZVME. Hinsichtlich der Menge des zu erwartenden Schmutzwassers wäre eine Behandlung auf der zentralen Kläranlage Ronneburg möglich. Allerdings könnte dies nur über die Herstellung

eines regelgerechten privaten Anschlusskanals auf den öffentlichen Abwasserkanal im Gessental erfolgen.
Mögliche Details wären mit dem ZVME abzustimmen.

Für Rückfragen steht ich zur Verfügung.



Bündelungsstelle
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung
- im Hause -



Stellungnahme zur frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbebestandort Grobsdorf“ der Stadt Ronneburg OT Grobsdorf, Entwurf vom 14.08.2023

Tiefbau

Bearbeiter:
Telefon:



Der o.g. Bebauungsplan tangiert die Kreisstraße K115 des Landkreises Greiz.

Grundsätzlich gibt es unter Beachtung nachfolgender Ergänzungen keine Einwände:

Laut Punkt 2.4 Erschließung, sind keine weiteren Zufahrten mit Anschluss an die Kreisstraße 115 weder erforderlich noch geplant um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen. Sollten sich hierzu jedoch Änderungen ergeben, bedarf dies einer Sondernutzung laut Thüringer Straßengesetz „Zufahrtenrichtlinien“. Da sich das Sondergebiet „Gewerbegebiet Grobsdorf“ innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist der Antrag auf Sondernutzung bei der Stadt Ronneburg zu stellen und das Landratsamt Greiz als Straßenbaulastträger anzuhören. Hierzu sind entsprechende aussage- und prüfungsfähige Planunterlagen im Sachgebiet Tiefbau, Denkmalschutz, Wohnungsbauförderung rechtzeitig einzureichen.

Denkmalschutz

Bearbeiter:
Telefon:



Die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Greiz hat keine Einwände gegen die vorgenannte Planung, da von der Maßnahme keine im Sinne des § 2 ThürDSchG erfassten Kulturdenkmale betroffen sind.

Bei Tiefbauarbeiten können trotzdem Bodenfunde bzw. Bodendenkmale zutage treten. In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich das Thüringische Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Greiz zu unterrichten (§ 16 ThürDSchG).

Durch den Antragsteller ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Archäologie in Weimar und Bereich Denkmalpflege in Erfurt, als gesonderter Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Bernstein
Amtsleiter

Eine handschriftliche Unterschrift in blauer Tinte, die dem Namen Bernstein entspricht.

**Stellungnahme zur frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum
Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ der Stadt Ronneburg OT
Grobsdorf, Entwurf vom 14.08.2023**

Kreisentwicklung

Bearbeiter:

Telefon:

- Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Erfordernis Bauleitplanung zu betreiben, ergibt sich dabei vor allem aus vorausschauenden Planungskonzepten der Gemeinde. Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele (*BVerwG im Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07*). Besonders deutlich wird dies beim Flächennutzungsplan (FNP), der längerfristig das die gesamte Gemeinde umfassende Entwicklungskonzept in bodenrechtlicher Hinsicht darzustellen hat, vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Erforderlich ist, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die Stadt Ronneburg verfügt über keinen rechtswirksamen FNP; befindet sich jedoch gerade im Aufstellungsverfahren.

Der angeführte neue Entwurf des FNP (Arbeitsstand: 10.2023) ist nicht mit der Öffentlichkeit abgestimmt und kann folglich nicht als Beurteilungsgrundlage dienen. Nur ein den Behörden und Bürgern im Rahmen der Beteiligung zur Einsicht bereitgestellter Planentwurf kann den gemeindlichen Planungswille mit hinreichender Bestimmtheit kundtun. Gemeindeinterne Überarbeitungen des Planentwurfs sind nicht geeignet der Öffentlichkeit und den Behörden ein Planungsziel zu vermitteln.

Der letzte abgestimmten FNP-Entwurf (Planungsstand: 12.2013) stellt die besagte Fläche als MD dar. Auf Seite 44 der Begründung des FNP-Entwurfs wird dazu ausgeführt, dass die Fläche für die Nutzung durch einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb vorgesehen ist. Vorliegend soll jedoch ein industrietypischer und damit erheblich störender Betrieb angesiedelt werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan widerspricht damit der Darstellung des letzten abgestimmten FNP-Entwurfs.

Ferner führt das BVerwG aus, dass Bauleitpläne nur erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 sind, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Das bedeutet auch, dass sich die Gemeinde mit den Grundlagen ihrer städtebaulichen Ordnungsvorstellungen beschäftigen muss. Auf den konkreten Fall bezogen, hat die Gemeinde zu prüfen,

inwiefern aktuell und zukünftig zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf besteht. Im FNP-Entwurf werden unter Punkt 5.2.3 die gewerblichen Bauflächen des Gemeindegebiets betrachtet. Hier wird konzeptionell dargelegt, dass bereits ausreichend Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Einzelstandort darf nicht losgelöst von allen anderen Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Ronneburg bewertet werden. Er ist vielmehr in das gemeindliche Gesamtkonzept einzubeziehen, da sonst die Planungsziele nicht klar werden. In diesem Zusammenhang sind auch Alternativstandorte in den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten zu prüfen.

Die Stadt Ronneburg verfügt bereits über zahlreiche Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. So existieren durch Bebauungsplan festgesetzte Potenzialstandorte, wie der Industrie- und Gewerbepark Ronneburg Ost, Industriegebiet Ronneburg Süd sowie gewerblich vorgeprägte Flächen, die einer Entwicklung zugänglich sind, wie das DFA-Gelände in der Brunnenstraße.

Der Bau- und Containerdienst Adler hat noch einen Betriebsstandort in der Paitzdorfer Straße in Ronneburg. Es werden keine Aussagen dazu gemacht, ob der Standort aufgegeben werden soll oder inwiefern die Entwicklungsabsicht auch dort umgesetzt werden kann.

Laut den Angaben in der Begründung soll das Verfahren als Parallelverfahren i. S. d. § 8 Abs. 3 BauGB geführt werden, indem der Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Satz 1 sind nicht gegeben, wenn der inhaltliche Bezug fehlt. Erforderlich ist ein abgestimmter FNP-Entwurf. Größere zeitliche Differenzen zwischen den einzelnen Verfahrensabschnitten können ein Indiz dafür sein, dass beide Pläne nicht mehr in inhaltlicher Abstimmung aufgestellt worden sind.

Die Gemeinde muss im Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan den Stand der Planungsarbeiten am FNP in ausreichendem Maße darlegen und nachweisen.

Nach der Begründung bestehen auch die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes. Das trifft nicht zu, da bereits ein Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans läuft. § 8 Abs. 4 BauGB kann nur Anwendung finden, wenn lediglich ein Verfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt wird und eben nicht parallel ein Aufstellungsverfahren des FNP. Damit ist § 8 Abs. 3 BauGB anzuwenden.

- Gemengelageproblematik

Der Ortsteil Grobsdorf ist vorwiegend durch historisch gewachsene ehemals landwirtschaftlich genutzte Gehöftstrukturen sowie einzelne Einfamilienhäuser baulich geprägt. Heute ist vorrangig Wohnnutzung mit einzelner Hobby- und Haustierhaltung vorherrschend. Zudem konnte lediglich eine einzelne gewerbliche Nutzung festgestellt werden. Im Gebiet stellt das Wohnen offensichtlich die prägende Nutzung dar.

Mit dem nun geplanten Bebauungsplan wird hier eine Gemengelage aus Wohnen und einer industrietypischen Nutzung, in ein zuvor unbelastetes Gebiet geplant. Gemessen an der Betriebstypik wird hier die Ansiedlung eines industrietypischen BImSch-Betriebs geplant. Aufgrund des spezifischen Beeinträchtigungspotenzials von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen werden diese im Bauplanungsrecht grundsätzlich als erheblich belästigende Gewerbebetriebe klassifiziert, die nur in Industriegebieten zulässig sind. Auch im konkreten Fall sind die geplanten Nutzungen wegen ihres räumlichen Umfangs, der Art der Betriebsvorgänge und der zu erwartenden Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs typischerweise geeignet, das angrenzende Wohnen zu stören.

Ein solches Planungsziel ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar. Eine Planung, die Spannungen nicht beseitigt, sondern neue Spannungen hervorruft und zur

Verschlechterung der städtebaulichen Situation führt, ist nicht erforderlich. Die Bebauungsplanung muss sich um eine Verbesserung der Situation bemühen; unzulässig ist es, wenn die Konflikte weiter verschärft oder neue Nutzungskonflikte hervorgerufen werden. Insofern ist auch das Interesse der umliegenden Bewohner der Vermeidung erstmaliger oder zusätzlicher Immissionsbelastungen beachtlich.

Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung. Daraus folgt, dass Gebiete mit schutzwürdigen Nutzungen und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie Gebiete mit anderen emittierenden Anlagen nicht nebeneinander liegen. Eine an eine vorhandene Nutzung heranrückende Nutzung muss auf die vorhandene Rücksicht nehmen. Dies geschieht grundsätzlich in der Weise, dass für die heranrückende Nutzung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Immissionskonflikte zu vermeiden (*BVerwG Urteil vom 05.07.1974 – 4 C 50.72*). Vorliegend sind die geplanten Vorkehrungen zur Vermeidung dieser Konflikte zu benennen sowie auf Geeignetheit und Durchführbarkeit zu prüfen.

Ferner wird mit der Planung das Ziel verfolgt den Ortsteil Grobsdorf über seine natürlichen von Bebauung geprägten Grenzen hinaus auszuweiten. Dies stellt einen Vorgang der unorganischen Ausweitung des Bauzusammenhangs über die Grenzen des Siedlungsbereiches hinaus, in den Außenbereich dar. Hierbei wird ferner dem Grundsatz, die Bauleitplanung auf die Innenentwicklung auszurichten (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB), keine Rechnung getragen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Erhaltung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Mit der Planung wird ein industrietypischer Betrieb an den Ort heranwachsen, wodurch eine Beeinträchtigung der gewachsenen Siedlungsstrukturen des Ortsteils Grobsdorf zu befürchten ist.

- Geltungsbereich, Nichteinbeziehung von Betriebsflächen

Westlich an das Plangebiet grenzt das Flurstück 30/5, auf dem das Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Stellplätze des Betriebes existieren. Dieser Teil ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Ein Bereich kann nicht einfach unbeplant belassen werden, wenn dadurch die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB an eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Frage zu stellen ist. Dies ist jedoch zu befürchten, wenn ein Teil der Betriebsfläche im Bauleitplanverfahren unbeachtet bleibt. Da es sich vorliegend um einen Betrieb handelt und die beiden Bereiche räumlich und nutzungstechnisch unmittelbar zusammenhängen, sind auch alle Betriebsteile in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Der Bebauungsplan wird gerade wegen der Erweiterungswünsche des Betriebes aufgestellt. Für einen Betrieb verschiedene baurechtlichen Situationen zu schaffen führt zwangsläufig zu Spannungen und Rechtsunsicherheit bei Anwendung der entsprechenden Zulässigkeitsregelungen. Folglich muss vorliegend der gesamte Betrieb, mit allen Betriebsflächen berücksichtigt werden.

- Sondergebietsfestsetzung

Vorliegend wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung, „Bau- und Containerdienst“ festgesetzt. Die Bezeichnung entspricht nicht dem Erfordernis der Zweckbestimmung, den SO-Gebietstyp so zu bestimmen, dass die Entwicklungsrichtung eindeutig festgelegt ist. Die Zweckbestimmung soll gleichsam den erforderlichen Rahmen für die Nutzungsarten vorgeben. Aus der festgesetzten Zweckbestimmung sollen sich auch die Schutzwürdigkeit und der zulässige Störgrad ergeben. Daraus sind Anforderungen an die Schutzwürdigkeit innerhalb und angrenzend an das Sondergebiet ablesbar.

Das ist hier nicht gewährleistet, da mit „Bau- und Containerdienst“ lediglich *Baudienstleistungen* (Dienstleistungen im Zusammenhang mit Baugewerbe, z. B. Hausmeisterservice, Wohnungsentkernung, -beräumung) und *Containerdienstleistungen* (Bereitstellung von Containern für Abfälle einschließlich Abholung und Entsorgungsnachweis als besondere Form des Gütertransports) erfasst sind, die sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch des Störgrades weit hinter den als zulässig festgesetzten Arten der baulichen Nutzung zurückliegen. Die als zulässig bestimmten baulichen Nutzungen umfassen im Gegensatz zur Zweckbestimmung auch Lagerung, *Recycling* (jedes Verwertungsverfahren, durch das Abfälle aufbereitet werden) und Baufirmen im Sinne von Handwerks- oder Gewerbebetrieben.

Aus der Zweckbestimmung ergeben sich im Übrigen auch die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO), von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB).

Entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung des Sondergebiets sind bei Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weitgehende Konkretisierungen erforderlich. Dabei darf das System der vorhabenbezogenen Typisierung nicht verlassen werden.

In Spiegelstrich 1, 2 und 4 wird jeweils die Lagerung verschiedener Stoffe und Güter sowie Lagerflächen allgemeiner Art festgesetzt. Die verschiedenen Lagerungen sind unter einem Punkt zusammenzufassen und im Hinblick auf Funktion und den zu erwartenden Stör- bzw. Gefährlichkeitsgrad klar zu definieren.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihn gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden als zulässige Nutzungen für allgemein zulässig erklärt. Wie bereits festgestellt, handelt es sich bei den geplanten Nutzungen aller Voraussicht nach um industriegebietstypische Nutzungen mit erheblichen Störpotenzial. Um vorliegend dem Gebietscharakter ausreichend Rechnung zu tragen, sollte das betriebsbezogene Wohnen nur ausnahmsweise oder in einem Teilgebiet gestattet werden. Gemessen an der Betriebsgröße und Betriebsweise ist die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht gerechtfertigt.

- Fehlende Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Sondergebiet

Als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind nur solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf den Gebietstyp gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (vgl. *BVerwG, Urteil vom September 1978 – 4 C 30.76*).

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 – 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Diese Anforderungen für die Festsetzung eines Sondergebiets berücksichtigen, dass Sondergebietsfestsetzungen nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwanges der BauNVO führen darf.

Hier steht insbesondere der Vorwurf, dass das Sondergebiet in Umgehung einer Industriegebietsausweisung geplant werden soll. Da die Grundstückseigentümer am Standort bereits Betriebsteile mit industrietypischen Nutzungsprofil betreiben, steht zu befürchten, dass mit der Planung des

Sondergebiets die Verlagerung der störträchtigen Betriebsteile aus Ronneburg nach Grobsdorf vorbereitet wird.

Bauschuttrecyclinganlagen – wie am Standort vorgesehen – weisen im Hinblick auf den verursachten Lärm, Staub und Erschütterungen regelmäßig ein hohes Störpotential auf, dass gegen ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in Gewerbegebieten spricht. Trotz des Verzichts auf den Umschlag gefährlicher Abfälle (Nr. 8.15.2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV) und auch trotz der Einhausung der Brech- und Siebanlage (Nr. 8.11.2.4 des Anhangs der 4. BImSchV) entschied das (OVG NRW, Beschluss vom 07.01.2021 - 8 B 548/20), dass das Störpotential der dort genehmigten Anlage für eine Gewerbegebietsunverträglichkeit spricht.

Die gewünschten Nutzungsarten wurden durch die Aufzählung der zulässigen Nutzungen unter Punkt 1. der Textlichen Festsetzungen bestimmt. Dabei ist nicht klar, inwiefern sich das vorgesehene Sondergebiet von einem Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in dieser Form auch in ein GI einordnen.

Die Charakterisierung als SO ist im Übrigen auch deshalb nicht nachvollziehbar, weil damit die Gemengelage geradewegs angelegt wird.

- Sonstiges

Für die Fläche zwischen Plangebiet und der Bebauung in der Dorfstraße 10 und 10a – Flurstück 8/1 und nördlicher Teil des Flurstücks 30/8 – ist die planungsrechtliche Situation unklar. Hier existiert ein Planungsbedürfnis, um zu klären, wie künftig mit diesen Flächen umgegangen werden soll. Insbesondere ist zu überprüfen, ob eine potenzielle Wohnnutzung in Nachbarschaft zu einem industrietypischen Betrieb mit Rücksicht auf die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zugelassen werden kann.

In der Begründung auf Seiten 8 – 9 heißt es, dass der in Arbeit befindliche Entwurf die Flächen als Gewerbegebiet darstellt. Die Planzeichnung stellt aber ein SO dar. Es bestehen grundsätzliche Unterschiede zwischen SO und GE. Hier sind die Ausführungen zu prüfen und ggf. zu überarbeiten.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen existiert ein Geh- und Wegerecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 30/7 und 30/10 der Gemarkung Grobsdorf. Die eingezeichnete Fläche geht von der Betriebsfläche des Bau- und Containerdienstes bis zum Gessenbach. Es ist hier sicherlich kein Geh- und Wegerecht sondern ein Leitungsrecht gemeint.

Auf der Planzeichnung fehlt unter Punkt 6.2 der textlichen Festsetzungen die Anzahl der zu pflanzenden hochstämmigen Obstbäume. Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass hier 30 Obstbäume zu pflanzen sind.

Bauaufsicht

Bearbeiter:

Telefon:

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Grobsdorf“ grundsätzlich keine Bedenken.

Gemäß Stellungnahme des SG 63.1 Az. 1800419/10 wurde bereits hingewiesen, dass mit der derzeit ausgeübten Nutzung der Firma ATR-Transport es zu Problemen auf der K 115 kommt. Um Konflikte bezüglich der Verkehrsführung zu vermeiden ist die Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.

Da eine offene Bauweise festgelegt wird, sind gem. § 6 Thür BO Abstandsflächen einzuhalten.

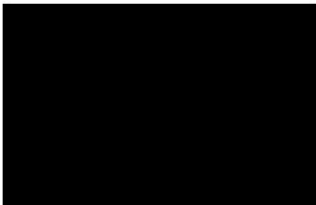
Der Standort befindet sich in einem Gebiet nach § 110 BbergG der Wismut.

Auf dem Flurstück Grobsdorf, 1-30/5 wurde am 04.08.1994 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Büro-, Werkstatt- und Garagengebäude unter dem Az. 9407735 erteilt. Am 25.02.1997 wurde die Nutzungsaufnahme bestätigt.

Auf den Flurstücken Grobsdorf, 1-30/7, 1-30/10 wurde der Antrag auf Vorbescheid für den Umbau und Umnutzung einer ehemaligen Stallanlage einschl. Umzäunung mit dem Az. 1800419 zurückgezogen.

Unter dem Az. 1900601 liegt auf den Flurstücken Grobsdorf, 1-30/7, 1-30/10 eine Abbruchanzeige über eine Stallanlage in unserem System vor.

Des Weiteren gibt es verschiedene Anträge auf Baulast/Leitungssicherung die nie vollzogen wurden.



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

GÖL mbh
Schlossberg 7
07570 Weida

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ihr Zeichen:

19036sv.doc

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Nachricht vom: 24.11.2023

Posteingang am 28.11.2023

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet – Gewerbestandort Grobsdorf“ der Stadt Ronneburg, OT Grobsdorf, LK GRZ (Planstand: 14.08.2023)

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)

5090-340-4621/3857-1-

132301/2023

2 Anlagen

Weimar

03.01.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 3)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:

Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr

13:30-15:30 Uhr

Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. ☐ Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. ☐ Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll Baurecht für die gewerbliche Nachnutzung der ca. 2,1 ha großen Flächen einer ehemaligen Stallanlage südlich der Ortslage Grobsdorf geschaffen und die Erweiterung des westlich angrenzenden Bau- und Containerdienstes ermöglicht werden.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Planung sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und Regionalplan Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/12 vom 18.06.2012).

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Entsprechend Grundsatz G 2-4 des RP-OT sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Da es sich bei der Planungsfläche um eine ehemalige Stallanlage im Anschluss an die Ortslage handelt, deren Fläche für die Erweiterung eines angrenzenden Betriebes genutzt werden soll, entspricht die Planung den o.g. Grundsätzen.

Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. ☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Die Stadt Ronneburg hat das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans seit ca. zehn Jahren unterbrochen. Zuletzt wurde das Thüringer Landesverwaltungsamt zum Flächennutzungsplan-Entwurf vom Dezember 2013 im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt (vgl. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesem Entwurf vom 26.06.2015). Insofern liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan als Entwicklungsgrundlage im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB für den 2,1 ha umfassenden Bebauungsplan „Sondergebiet – Gewerbestandort Grobsdorf“ vor, mit dem Baurecht für eine Bau- und Containerdienstfirma mit Lagerflächen geschaffen werden soll.

b) Rechtsgrundlage

§§ 1, 5, 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Vor der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans kann ein Bebauungsplan grundsätzlich im Rahmen eines Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB oder als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB zum Abschluss kommen.

Hier besteht keine Möglichkeit, o.g. Bebauungsplan im Parallelverfahren zu beenden. Unabhängig davon, dass mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf vom Dezember 2013 allein wegen des Zeitablaufs von zehn Jahren keine planreife Entwicklungsgrundlage im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorliegt, wurde der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans in diesem Entwurf auch als Dorfgebiet (MD-Gebiet) nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt. Nach der Begründung des Flächennutzungsplan-Entwurfs, S. 44 erfolgte eine entsprechende Darstellung, um den ursprünglich ansässigen landwirtschaftlichen Bestandsbetrieb zu berücksichtigen.

Aus der Darstellung eines Dorfgebietes kann die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes „Bau- und Containerdienst“ nicht entwickelt werden: Die ausschließliche Zulassung einer Bau- und Containerdienstfirma steht im Widerspruch zur Zweckbestimmung eines Dorfgebietes, das insbesondere auch der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dient (vgl. § 5 Abs. 1 BauNVO).

Der in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan „Gewerbestandort Grobsdorf“ aufgeführte Flächennutzungsplan-Entwurf vom Oktober 2023, in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet „Bau- und Containerdienst“ dargestellt wurde,

ist dem Thüringer Landesverwaltungsamt nicht bekannt. Da zu diesem Entwurf bislang offensichtlich keine Beteiligung stattgefunden hat, kann er zur Beurteilung, ob die Anforderungen nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorliegen, nicht herangezogen werden.

Da der Bebauungsplan insofern nach der aktuellen Sachlage nicht im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgeschlossen werden kann, wäre weiter zu prüfen, ob hier eine Möglichkeit zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB besteht. Nach den in § 8 Abs. 4 BauGB verankerten Anforderungen müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und es muss zu erwarten sein, dass die Planung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

Die Dringlichkeit wurde in der Begründung zu o.g. Bebauungsplan, S. 9 nachvollziehbar begründet. Dabei wird dargelegt, dass die südlich von Grobsdorf und westlich der Stallanlage bereits ansässige Firma ATR-Transporte Adler einen dringenden Erweiterungsbedarf hat. Im Zusammenhang der Erweiterung sollen neue Arbeitsplätze entstehen und die an den vorhandenen Betriebsstandort angrenzende leerstehende Stallanlage solle eine sinnvolle Nachnutzung erfahren. (Im Rahmen einer Luftbildauswertung ist festzustellen, dass der Bereich der Stallanlage durch die Firma bereits genutzt wird.)

Auch im Hinblick darauf, dass an die Rechtfertigung der Dringlichkeit in vorliegendem Fall keine hohen Anforderungen zu stellen sind, da mit dem Bebauungsplan eine Brachfläche mit dem Gebäudebestand einer aufgegebenen Stallanlage überplant werden soll, die sich im unmittelbaren südlichen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Grobsdorf befindet,¹ wird von einer im städtebaulichen Sinne dringlichen Planung ausgegangen.

Zudem ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung entgegensteht. Zwar steht die im Flächennutzungsplan-Entwurf vom Dezember 2013 enthaltene Darstellung eines Dorfgebietes der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes „Bau- und Containerdienst“ entgegen. Allerdings wird in der Flächennutzungsplan-Begründung vom Dezember 2013, S. 44 ausgesagt, die Darstellung des Dorfgebietes erfolge im Hinblick auf den aktuellen Bestand eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werde eine gewerbliche Nutzung durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angestrebt.

Die aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung vom Oktober 2023, die in der Begründung zu dem o.g. Bebauungsplan, S. 9 abgebildet ist, berücksichtigt die bereits 2013

¹ Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer [...] vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind *im Einzelfall* an die ‚dringenden‘ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans – über die ‚Erforderlichkeit‘ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81).

Bei der Überplanung einer an die Ortslage angrenzenden bebauten Brachfläche wird den Anforderungen an den Dringlichkeitsnachweis der vorzeitigen Einzelplanung geringeres Gewicht zukommen, als wenn es sich um eine extensive Bauflächenausweisung handelt, da letztere bezüglich des gesamtgemeindlichen Bedarfes, des „bestgeeigneten“ Standortes und des Abgestimmtseins mit den darüber hinaus zu beachtenden und zu berücksichtigenden öffentlichen raumordnerischen und fachplanungsrechtlichen Belangen mit Unsicherheiten behaftet ist.

angedachte gewerbliche Nachnutzung: Im Bereich der ehemaligen Stallanlage und des westlich angrenzenden aktuellen Betriebsstandortes der Firma ATR-Transporte Adler ist das Sondergebiet „Bau- und Containerdienst“ (als eine spezielle Art der gewerblichen Nutzung) dargestellt.

Zusammenfassend sind die in § 8 Abs. 4 BauGB genannten Anforderungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans hier erfüllt.

2. ☒ Fachliche Stellungnahme

Ungeachtet der grundsätzlichen Möglichkeit zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans besteht für Gemeinden die gesetzliche Pflicht, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen (§ 5 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan sollte nun umgehend abgeschlossen werden, um eine geeignete Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen und um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Dies gilt auch Hinblick darauf, dass die förderunschädliche Einstellung des Bebauungsplans „Industriegroßstandort Ostthüringen“ des Planungsverbandes der Gemeinden Großenstein und Korbußen sowie der Stadt Ronneburg (Landkreis Greiz) und der Gemeinde Löbichau (Landkreis Altenburger Land) seinerzeit an die Bedingung geknüpft wurde, dass die ebenfalls nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB eingeleitete gemeinsame Flächennutzungsplanung mit zielkonformer Darstellung des Industriegroßstandortes zur Rechtswirksamkeit geführt wird (vgl. hierzu unser E-Mail vom 24.10.2023).

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

Zu den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbestandort Grobsdorf“

- a) Die in der textlichen Festsetzung 1 enthaltene Regelung zur *allgemeinen* Zulässigkeit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter steht im Widerspruch zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen nach § 50 BImSchG. Entsprechende Betriebswohnungen können in gewerblich genutzten Gebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ist nach § 31 Abs. 1 BauGB zu prüfen, ob eine unverträgliche Konfliktlage durch die im Übrigen lärmintensiven Nutzungen vorliegt.

Soweit von der o.g. Regelung zur Zulassung von Betriebswohnungen nicht gänzlich im Hinblick darauf abgesehen werden kann, dass in dem sich nördlich anschließenden faktischen Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort Wohnungen (auch für Betriebsinhaber und -leiter) zulässig sind, sollte die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO enthaltene Formulierung einer Ausnahmeregelung übernommen werden.

- b) Es wird empfohlen, in den in der textlichen Festsetzung Pkt. 1 enthaltenen Zulässigkeitskatalog auch Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an und auf Dach- und Außenwandflächen aufzunehmen.
- c) Die in der textlichen Festsetzung 2.2 getroffene Zulässigkeit von bis zu 14 - 15 m hohen Gebäuden, die nochmals um bis zu 1,5 m bei der Errichtung technischer Anlagen überschritten werden können, sollte nochmals überprüft werden. Die ehemaligen Stallgebäude wiesen, anders als in dem Umweltbericht, S. 29 ausgesagt, eine geringere Höhe auf.

Das neu festgesetzte Sondergebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Grobsdorf. Es liegt erhöht über dem steil nach Süden abfallenden Gessental, in dem eine vielfältig strukturierte Erholungslandschaft mit touristisch bedeutsamer Wegeverbindung vorliegt. Die bauliche Nutzungsintensivierung am südöstlichen Ortsausgang von Grobsdorf ist abträglich für das Orts- und Landschaftsbild. Dass das Konfliktpotenzial zum Schutzgut Landschaftsbild gering sei, wie im Umweltbericht, S. 29 und 30 ausgesagt, kann nicht bestätigt werden.

Vor dem Hintergrund des nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geltenden Berücksichtigungsgebots wird empfohlen, die Regelungen zu den Gebäudehöhen an den ursprünglichen Bestandshöhen der vorhandenen Stallanlagen zu orientieren. Dabei kann eine Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen (als Ausnahmeregelung) ergänzt werden.

- d) An der westlichen Geltungsbereichsgrenze sollte eine zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze ergänzt werden, damit durch die Flächenumgrenzung eine überbaubare Fläche im Geltungsbereich definiert wird. Da die Rechtswirkungen der Festsetzungen ohnehin auf den Geltungsbereich beschränkt sind, ist die in der Begründung, S. 13 enthaltene Aussage, es solle zugelassen werden, dass „bei einer Flurstücksvereinigung Gebäude auch über die Geltungsbereichsgrenze hinaus errichtet werden können“, nicht nachvollziehbar.
- e) Die zeichnerische Festsetzung der beiden privaten Grünfläche „c“ im östlichen Geltungsbereich, in der der Gehölzbestand zu erhalten ist, sollte nochmals überprüft werden. Die Angaben der in der Anlage befindliche Biotoptypenkarte entspricht im östlichen Geltungsbereich nicht der im Umweltbericht, S. 34 enthaltenen Abbildung 20 zu den vorhandenen Biotoptypen. (S. hierzu auch Umweltbericht, S. 25 (Abbildung 18) und Aussage im Umweltbericht, S. 25, wonach eine Bepflanzung der exponiert liegenden Betriebsgebäude im Osten fehlt.) Auch nach der Luftbilddauswertung liegt im östlichen Geltungsbereich kein Gehölzbestand vor. (Die Eingrünung des sich auf einem Hochplateau über dem Gessental befindenden Betriebsstandortes hat an dem östlichen Ortseingang von Grobsdorf eine hohe Bedeutung (s. hierzu unter c oben).
- f) In der textlichen Festsetzung 6.2 ist die Angabe zur Anzahl der anzupflanzenden hochstämmigen Obstbäume ergänzend anzugeben. Nach Aussage der Begründung, S. 14 sind in der privaten Grünfläche „a“ 30 Obstbäume zu pflanzen.
- g) Nach Aussage der Begründung, S. 14, Pkt. 2.4 sollen Ein- und Ausfahrten nur im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche zulässig sein. Zur Untersetzung dieser Planungsabsicht sollte eine ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen werden, wonach eine Anbindung des Sondergebietes an die öffentliche Erschließungsstraße ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig ist.

Sonstige Hinweise

- a) Dem Vorentwurf zu o.g. Bebauungsplan ist noch nicht zu entnehmen, wie der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt werden soll. Nach dem Umweltbericht, S. 34 und 35 liegt ein ergänzender Ausgleichsbedarf vor. Der geringfügige Ausgleichsbedarf, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gedeckt werden kann, soll durch externe Maßnahmen sichergestellt werden. Wo welche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden sollen, wurde im Vorentwurf nicht geregelt. Diesbezüglich besteht ein Ergänzungsbedarf im Rahmen der Entwurfserarbeitung. Es wird empfohlen, ergänzende Eingrünungsmaßnahmen östlich des Betriebsstandortes zu regeln.

- b) Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs im Bereich einer untertägigen Grubenbaue besteht ein Abstimmungsbedarf mit der oberen Bergbaubehörde (vgl. hierzu textliche Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB auf dem Vorentwurf). Diesbezüglich sind ergänzende Aussagen in der Begründung erforderlich.



GUV Weißer Elster/Saalebach · Köstritzer Weg 14, 07548 Gera

Per E-Mail an roehling@goel.de

Rasmus Röhling
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung
Schlossberg 7
07570 Weida

Ansprechpartner/in: [REDACTED]

Tel.: 0365/77349725

E-Mail: [REDACTED]

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 27.11.2023

Datum: 18.12.2023

Dokumenttyp: Stellungnahme
Gemeinde: Grobsdorf
Gewässer: Gessenbach

Betreff: Stellungnahme zum B-Plan „Gewerbstandort Grobsdorf“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 27.11.2023 und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der Gewässerunterhaltungsverband ist entsprechend ThürWG gewässerunterhaltungspflichtig für den Gessenbach inklusive aller Zuflüsse/Nebenarme welche als Gewässer 2. Ordnung eingestuft sind.

Wir, der GUV sieht eine weitere Einleitung (Flächenversiegelung) in den Gessenbach kritisch entgegen. Sämtliche Unterlieger haben zunehmend mit steigenden Starkregenabflüssen zu kämpfen.

Aufgrund dessen empfehlen wir Folgendes:

- dezentrale Oberflächenwasserentsorgung (Verdunstung/Versickerung)
- Befestigung mittel wasserdurchlässigen Belag

Damit soll erreicht werden, dass Oberflächenwasser aus Siedlungsräumen oder Verkehrsflächen abzuleiten, um so Überschwemmungen zu vermeiden. Außerdem werden der Grundwasserspiegel und der natürliche Wasserkreislauf erhalten. Durch zahlreiche Flächenversiegelungen kann es ohne Regenwasser-Versickerung zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung kommen.

Begründung:

WHG § 55 Absatz 2

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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.

ThürWG § 47 Absatz 7

Niederschlagswasser, das direkt von dem Grundstück, auf dem es anfällt, im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 2) in oberirdische Gewässer schadlos eingeleitet werden kann oder das erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet wird (§ 46 Abs. 2 WHG), ist von demjenigen, bei dem es anfällt, zu beseitigen. Der kommunalrechtliche Anschluss- und Benutzungszwang bleibt unberührt.

ThürVersVO Absatz 1

Wird Niederschlagswasser in das Grundwasser eingeleitet (§ 46 Abs. 2 WHG), ist außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten, Wasservorbehaltsgebieten sowie außerhalb von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen und von Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen eine Erlaubnis nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften verändert wurde, nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist und die Anforderungen nach den §§ 2 und 3 erfüllt sind.

Auszug aus der Begründung, 2.4.4. letzter Absatz

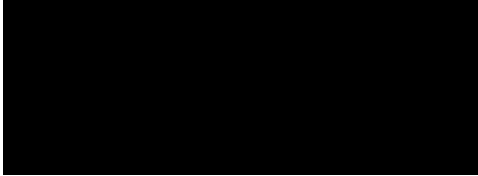
„Die Oberflächengewässer besitzen besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und haben eine Speicher- und Regelungsfunktion im Naturraum. Ihnen kommt außerdem eine hohe Wertigkeit für die Erholung zu.“

Für den Fall der Errichtung einer Einleitestelle sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Rohrsohle der Ablaufleitung ist mindestens 0,15 m über den Mittelwasserspiegel des Gewässers anzuordnen.
- Die einmündende Rohrleitung ist böschungsgleich abzuschneiden.
- Die Einmündung in das Gewässer hat spitzwinklig (mindestens 45°) in Fließrichtung zu erfolgen.
- Die Unterhaltungspflicht für das Bauwerk sowie den Zu- und Ablaufbereich bis 2 m oberhalb und 3 m unterhalb des Bauwerkes obliegt dem Gewässerbenutzer.
- Der Gewässerbenutzer hat während der Bauphase den ungehinderten Wasserabfluss zu sichern. Der Gewässerunterhaltungsverband haftet nicht für Schäden, die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen. Die Bauarbeiten sind so auszuführen, dass keine Baustoffe und Aushubmassen im Abflussprofil des Gewässers abgelagert werden.
- Die durch die Arbeiten bzw. durch den Einsatz von schwerer Technik entstandenen Schäden im Gewässer und im Bereich des Gewässerrandstreifens oberhalb und unterhalb des Bauwerkes sind nach Abschluss der Baumaßnahme ordnungsgemäß zu beheben.

- die Freihaltung des Auslaufbereiches (2 m oberhalb bis 3 m unterhalb) von abflusshemmendem Treibgut, Eis, Anlandungen u. ä. obliegt dem Gewässerbenutzer.
- Die Einleitstelle ist Abnahmepflichtig. Dazu hat der Gewässerbenutzer nach Errichtung der Einleitstelle einen Termin unter 0160/99247558 zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen



Wismut GmbH – Ronneburg – Postfach 41 – 07576 Ronneburg

Gesellschaft für Ökologie und
Landschaftsplanung mbH
Herrn Röhling
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/Name

Datum

AVM/rk-ko

036602 513099

10.01.2023

Stadt Ronneburg: BPlan Sondergebiet "Gewerbestandort Grobsdorf" Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Röhling,

entsprechend Ihrer Anfrage zur Stellungnahme vom 27.11.2023 nehmen wir zu oben genannten Vorhaben in folgender Weise Stellung:

Das Vorhabensgebiet ist nicht von Planungs- und Sanierungsvorhaben der Wismut GmbH betroffen, befindet sich aber innerhalb des Gebietes mit Anpassungspflicht nach § 110 BBodG. Auf der Fläche sind keine aktiv genutzten Anlagen und Messstellen der Wismut GmbH vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine ehemaligen Tagesöffnungen zum Grubengebäude. Jedoch wurden hier zwei Erkundungsbohrlöcher 1954 bzw. 1980 niedergebracht.

Brl.	GK (RD40)		ETRS 89	
1491/54	Hoch:	5636199,1	Hoch:	5639107,7
	Rechts:	4510752,9	Ost:	32721757,2
5212/80	Hoch:	5636132,6	Hoch:	5639039,2
	Rechts:	4510701,9	Ost:	32721708,9

Das Bohrloch 5212/80 wurde nach Erreichen der Endteufe verfüllt. Über den Verwahrungszustand vom Bohrloch 1491/54 liegen keine Angaben vor.

Aus dem Vorhandensein der Bohrlöcher ergeben sich keine Beschränkungen für die geplante Standortnutzung. Sollte das Brl. 1491/54 unverfüllt bei Bauarbeiten angetroffen werden, so ist der Bereich Sanierung Ronneburg (Tel. 036602/513097) unverzüglich zu informieren.

Das B-Plan-Gebiet liegt im Einwirkungsbereich stillgelegten und verwahrten untertägigen Abbaus, der unter dem östlichen Ortsrand von Grobsdorf in den 80-er Jahren in Teufen > 230 m erfolgte.

Wismut GmbH
Jagdschönkenstraße 29
09117 Chemnitz
Telefon 0371 8120-0
Telefax 0371 8120-584
E-Mail info@wismut.de

Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Wolfgang Meißner
Geschäftsführer
Dr. Michael Paul

Bankverbindung
Deutsche Bank AG Chemnitz
BIC DEUTDE33
IBAN DE69 8707 0000 0128 1740 00
www.wismut.de

Handelsregister
HRB 3912
Amtsgericht Chemnitz
Ust.-Id.-Nr. DE 140 856 559
St.-Nr. 215/122/02419

Die in der Ortslage über den Abbauzeitraum gemessenen Senkungen erreichten eine kummulative Größe von 6 cm und bleiben für die Bebaubarkeit des Standortes ohne Bedeutung.

Seit Beginn der Flutung des Ronneburger Grubengebäudes im Jahr 1998 wurden bis 2023 großflächige Hebungen von ca. 5 cm durch den Grundwasseranstieg festgestellt. Entsprechend der Flutungsentwicklung werden am Standort noch zukünftig Bodenbewegungen von wenigen Zentimetern Senkung oder Hebung erwartet, die jedoch die bereits genannten Größenordnungen nicht mehr erreichen werden.

Die Bodenbewegungen verlaufen ohne Unstetigkeiten, so dass schadensverursachende Schief-lagen, Krümmungen, Zerrungen und Pressungen an der Tagesoberfläche nicht zu befürchten sind. Seitens Wismut GmbH werden im Rahmen der Beteiligung des Bebauungsplans keine Anpassungsmaßnahmen im Sinne § 110 BbergG gefordert.

Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass Grundwassereinflüsse durch das Wiederaufgehen bei beabsichtigten Gründungsarbeiten perspektivisch entstehen können, die entsprechend bauplanungsseitig (chemische Beschaffenheit der Wässer) zu berücksichtigen sind. Wir empfehlen daher für weitere Bauvorhaben auf dem Grundstück Stellungnahmen im Bereich Sanierung Ronneburg anzufragen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Glückauf

Wismut
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

