

## Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz)

### Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße“ (Entwurf April 2013)

Ergebnis der Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB Abs. 2 und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

#### Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Behörden und Einrichtungen mit Schreiben vom 26. April 2013 um die Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Vorhaben der Stadt Zeulenroda-Triebes gebeten. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23. Mai bis zum 25. Juni 2013.

Nr.	TÖB	Stellungnahme vom	keine Bedenken / nicht abwägungsrelevant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnahme in die Abwägung eingestellt
1	Landratsamt Greiz				
1.1	SG Kreisentwicklung	21.05.2013			✓
1.2	AfU: Untere Naturschutzbehörde	31.05.2013			✓
1.3	AfU: Untere Wasserbehörde	31.05.2013	✓		
1.4	AfU: Untere Bodenschutzbehörde	31.05.2013		✓	
1.5	AfU: Untere Immissionsschutzbehörde	31.05.2013	✓		
1.6	Untere Bauaufsichtsbehörde	05.06.2013		✓	
2	Thüringer Landesverwaltungsamt				
2.1	Raumordnung und Landesplanung	29.05.2013	✓		
2.2	Obere Immissionsschutzbehörde	29.05.2013			✓
2.3	Obere Bauaufsicht	29.05.2013			✓
3	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Bau- und Kunstdenkmalpflege	17.05.2013	✓		
4	Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda (WAZ)	14.05.2013	✓		
5	Thüringer Energienetze GmbH	03.05.2013	✓		
6	Straßenbauamt Ostthüringen	02.05.2013 19.02.2013	✓		
7	Deutsche Telekom	28.05.2013	✓		
8	Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla				
9	Energiewerke Zeulenroda	02.05.2013	✓		
10	GDMcom mbH für ONTRAS - VNG Gastransport GmbH VNG Gasspeicher GmbH	26.04.2013	✓		
11	Kabel Deutschland	13.05.2013	✓		
12	Thüringer Netkom GmbH	29.04.2013	✓		
13	Stadt Greiz	22.05.2013	✓		
14	Gemeinde Langenwolschendorf	27.05.2013	✓		

**Von folgenden Trägern öffentlicher Belange, Behörden oder Nachbargemeinden wurde keine Stellungnahme abgegeben, so dass von deren Zustimmung auszugehen ist**

1	Versatel Ost GmbH
2	IBZ Neubauer GmbH & Co KG
3	Gemeinde Göschitz
4	Gemeinde Kirschkau
5	Gemeinde Tegau
6	Gemeinde Weißendorf

**Abwägung Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Es liegt eine Stellungnahme von Bürgern / aus der Öffentlichkeit vor.

---

Die Kennzeichnung der Abwägungssachverhalte und der ergänzenden nicht abwägungsrelevanten Hinweise erfolgt wie folgt:

--> allgemeine Hinweise ohne Abwägungserfordernis oder -möglichkeit

--> **abwägungsrelevanter Sachverhalt**

**Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit**

**Diskussion / Abwägungsergebnis**

Landratsamt Greiz  
Abteilung II

2013-05-21

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet I Zeulenroda, Triebeser Straße“ in der Fassung vom April 2013, Stadt Zeulenroda-Triebes**

**Sachgebiet: Kreisentwicklung**  
**Bearbeiter: Frau Gaedke**  
**Telefon: 03661 – 876 404**

Hinweise zu den Festsetzungen:

Im Bebauungsplan soll hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Sofern zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes der Gesetzestext wiedergegeben wird, ist dieser wörtlich wiederzugeben. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind keine Gewerbebetriebe aller Art, sondern eigenständige Nutzungsbegriffe innerhalb des § 8 BauNVO. Sie können deshalb nicht als Beispiele für Gewerbebetriebe aller Art angegeben werden. Die Festsetzung ist entsprechend zukorrigieren.

Es ist klarzustellen, welche Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind. Zur besseren Lesbarkeit empfehlen wir, die Festsetzungen zur Art der Nutzung zu gliedern in zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Nutzungen.

Es werden nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Differenzierungen innerhalb des Begriffs „Gewerbegebiete alle Art“ für Einzelhandelsbetriebe, Störfallbetriebe und Freiflächen-Fotovoltaikanlagen vorgenommen. Die dafür vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe sind in der Begründung darzulegen. Für die Störfallbetriebe und Freiflächen-Fotovoltaikanlagen ist das bisher nicht erfolgt. Auch die Gründe für anderen Differenzierungen zu § 8 BauNVO – hier der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sind darzulegen.

Im Bebauungsplan wird eine **Bauweise** mit Grenzabständen vorgeschrieben, die von den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften abweichen. Das kann nur durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgen. Die Abweichung muss sich auf die Bauweisen beziehen, die in § 22 Abs. 1 BauNVO genannt werden, also auf die offene oder auf die geschlossene Bauweise. Das ist hier nicht der Fall. (sh. auch Aufsätze von Boeddinghaus „Abstände und Abstandsflächen bei diffuser Bebauung“ und „Abweichende Bauweisen“).

Die Gründe für die Festsetzung der abweichenden Bauweise sind anzugeben. Derzeit wird dazu nur gesagt, dass es keine gestalterischen Anforderungen an die Bauweise gäbe. Aus welchen Gründen dann dennoch eine Festsetzung getroffen wird, ist unklar.

Hinweise zur Begründung mit Umweltbericht:

In der Vorbemerkung wird gesagt, dass es bei der Änderung des Bebauungsplanes um die Umsetzung der Nebenbestimmung für die Genehmigung des Bebauungsplanes geht. Das trifft nicht zu, denn die Nebenbestimmung (Begrenzung der Verkaufsflächen für das Sondergebiet GFH) war durch Beitrittsbeschluss zu berücksichtigen. Hier geht es um die Festlegung der Art der Nutzung auf den Flächen, auf denen durch die Beachtung der Nebenbestimmung keine Nutzung mehr ausgeübt werden kann.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird eindeutig festgesetzt, so dass entsprechend der bisherigen Planung die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss wurde bereits in der Begründung erläutert.

**--> Der Anregung wird durch eine klarstellende Festsetzung entsprochen.**

Die Begründung wird entsprechend der Forderung des LRA durch ergänzende Angaben ergänzt.

**--> Der Anregung wird entsprochen.**

Ausgehend von weiteren Stellungnahmen wird auf die bisherige Festsetzung zur Bauweise mit Grenzabständen von 5 m verzichtet. Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen, so dass es hinsichtlich der Bauweise unter Beachtung der gem. ThürBO geforderten Abstandsfläche keine Vorgaben mehr geben wird. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.

**--> Dem Hinweis wird durch eine Änderung der Festsetzung zur Bauweise entsprochen.**

Die Aussage zur Umsetzung der Nebenbestimmungen in den Vorbemerkungen bezieht sich auf das geplante "große Änderungsverfahren" und nicht auf das gegenwärtig erfolgende Verfahren. Insofern trifft der Hinweis nicht zu.

**--> keine Abwägung erforderlich.**

## Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit

## Diskussion / Abwägungsergebnis

---

Im Punkt 1.1, 2. Absatz, wird der Bebauungsplan fälschlicherweise als „Gewerbegebiet Zeulenroda“ bezeichnet. Das sollte korrigiert werden.

Unter Punkt 5.3.3 wird die Eingriffsbewertung vorgenommen. Dabei werden von der Baufläche, die „bisher nicht bebaut“ ist, 80 % als „überbaubare Fläche“ (bebaubare Grundfläche) für den Ausgleich zum Ansatz gebracht, da sowohl im bisherigen Bebauungsplan als auch im Entwurf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist und somit 80 % des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Damit dürfen 20 % = 3.023 m<sup>2</sup> nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, die bei der Ermittlung des Flächenäquivalents für den Kompensationsbedarf abgezogen werden. Ein nochmaliges Abrechnen dieser Fläche, wie unter Punkt 5.3.3 beschrieben und in der dortigen Tabelle auch berechnet, ist nicht gerechtfertigt. Das führt zu einem nicht begründeten Defizit in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und somit zu einem Abwägungsmangel.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschrift des § 9 ThürBO, wonach nicht überbaute Flächen wasser- aufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, kann im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes nicht angewandt werden. Der § 9 ThürBO gibt lediglich einen Mindeststandard vor, der erst im Rahmen einer Baugenehmigung durchgesetzt wird. Die Norm verlangt nur das Belassen der Wasseraufnahmefähigkeit der Bodens und die Ausbildung einer grünen Wiese von den Flächen, die für die zulässigerweise ausgeübte Nutzung nicht benötigt werden. Die Vorschrift bezieht sich nicht auf die Aufgabe der Gemeinde, in der Bauleitplanung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abschließend zu berücksichtigen. Sie kann deshalb hier nicht angewandt werden.

  
Kammer  
Sachgebietsleiter

Die Angabe wird entsprechend geändert.  
--> redaktionelle Änderung

Zur Berücksichtigung des begründeten Hinweises wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan eine ergänzende Festsetzung eines Pflanzgebotes für die nicht überbaubaren Flächen ergänzt.

Entsprechend der bisherigen Festsetzung 7.3, 2. Absatz werden Flächenpflanzgebote im Verhältnis 1 : 1 bei der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung anerkannt. Mit der nunmehr geplanten Festsetzung eines Pflanzgebotes von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen wird diesem Ansatz Rechnung getragen. Somit kann auf weitere externe Maßnahmen verzichtet werden. Es ist ausschließlich eine ergänzende Betroffenenbeteiligung durchzuführen.

**--> Mit der Festsetzung eines ergänzenden Pflanzgebotes wird der Hinweis in der weiteren Planung berücksichtigt.**

**Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit**

**Diskussion / Abwägungsergebnis**

Landratsamt Greiz  
Amt für Umwelt

Greiz, 31. Mai 2013

II.1 Sachgebiet Kreisentwicklung  
Frau Gaedtke

Im Hause



**Umweltrechtliche Stellungnahme zum B-Plan Gewerbe- und Industriegebiet I „Triebeser Straße“, 1. Änderung in der Fassung vom April 2013, Stadt Zeulenroda**

**Sachgebiet : 66.3 Untere Naturschutzbehörde**  
**Bearbeiter : Frau Wolf**  
**Telefon : 87 66 06**

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist nicht schlüssig. Denn die nicht überbaubare Fläche kann nicht pauschal für die Erfüllung des Kompensationsbedarfs angerechnet werden. Die Pflicht zur Begrünung von nicht überbauten Bereichen eines Grundstücks nach § 9 ThürBO kann nicht mit der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen gleich gesetzt werden, da auch die Pflege des vorhandenen Rasens die Anforderungen des § 9 ThürBO erfüllt. Entweder es werden im Plangebiet konkrete Flächen und Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen oder die geplante externe Kompensationsmaßnahme wird entsprechend erweitert.

**Sachgebiet : 66.2 Untere Wasserbehörde**  
**Bearbeiter : Herr Oertel**  
**Telefon : 87 66 09**

Gegen die 1. Änderung des o. g. B-Plan bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Abwasserspezifische Angaben finden sich in den Unterlagen nicht. Abwasserbeseitigungspflichtiger ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda. Regenrückhaltemaßnahmen sind nach Thür. Niederschlagswasserrichtlinie in Verbindung mit DWA A117/ M153 zu planen und zu betreiben. Die Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser in dem Gewerbe- und Industriegebiet unterliegt der Erlaubnispflicht nach § 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz.

**Sachgebiet : 66.2 Untere Bodenschutzbehörde**  
**Bearbeiter : Frau Nahr**  
**Telefon : 87 66 30**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es gegen die 1. Änderung des B-Planes keine grundsätzlichen Bedenken.

**SG Untere Naturschutzbehörde**

Zur Berücksichtigung des begründeten Hinweises wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan eine ergänzende Festsetzung eines Pflanzgebotes für die nicht überbaubaren Flächen ergänzt. Entsprechend der bisherigen Festsetzung 7.3, 2. Absatz werden Flächenpflanzgebote im Verhältnis 1 : 1 bei der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung anerkannt. Mit der nunmehr geplanten Festsetzung eines Pflanzgebotes von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen (Pflanzung eines Baumes je angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche) wird diesem Ansatz Rechnung getragen. Somit kann auf weitere externe Maßnahmen verzichtet werden. Es ist ausschließlich eine ergänzende Betroffenenbeteiligung durchzuführen. --> **Mit der Festsetzung eines ergänzenden Pflanzgebotes wird der Hinweis in der weiteren Planung berücksichtigt.**

**SG Untere Wasserbehörde**

--> Hinweis ohne Abwägungserfordernis: Angaben zum Abwasserbeseitigungspflichtigen sind in der Begründung (Kap. 3 - Erschließung) enthalten

**SG Untere Bodenschutzbehörde**

Die Anlage der Streuobstwiese dient primär dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und nicht der Obstproduktion. Zudem wurde vom WAZ mitgeteilt, dass die baulichen Anlagen der ehemaligen Kläranlage ordnungsgemäß beseitigt wurden. Es wird zugesagt, im Rahmen der Ausführung zu prüfen, ob sich im Gebiet noch belastete Bodenbereiche befinden

**Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit**

**Diskussion / Abwägungsergebnis**

2

Hinsichtlich der geplanten externen Kompensationsfläche sind folgende Hinweise notwendig: Die zur Kompensation vorgesehene Fläche auf Flurstück 3248/3 der Flur 28, Gemarkung Zeulenroda ist Teil der Altlastenverdachtsfläche „ehemaliger Kläranlagenstandort Am Tschericl“, THALIS- Nummer 13863. Grundsätzlich ist die Auswahl einer solchen Fläche als positiv zu bewerten. Die geplante Streuobstwiese wird in einem Bereich entstehen, der durch jahrzehntelangen Schadstoffumgang (Abwasserreinigung incl. Klärschlamm Lagerung etc) geprägt ist. Über die hier ehemals vorhandenen Klärbehälter ist hinsichtlich des Rückbaus wenig bekannt, d.h. im ungünstigsten Fall befinden sich hier noch belastete Bodenbereiche im Untergrund. Die darin enthaltenen Schadstoffe können u. U. durch die Obstbäume aufgenommen und in den Früchten akkumuliert werden. Eine Nutzung des Obstes ist daher fragwürdig.

**Sachgebiet : 66.1 Untere Immissionsschutzbehörde**  
**Bearbeiter : Frau Zipfel**  
**Telefon : 87 66 02**

Gegen die Planungsabsicht der Änderung des B-Planes den überwiegenden Teil des bisherigen Sondergebiets Handel (SO) als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen, bestehen nach wie vor keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken, zumal sich im nördlichen Bereich bereits Gewerbe angesiedelt hat.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde unsererseits jedoch darauf hingewiesen, dass im B-Plangebiet durch angrenzende GI- und GE-Flächen, auch anderer Bebauungspläne, mit erheblichen Vorbelastungen hinsichtlich der Lärmemissionen und –immissionen zu rechnen ist. Deshalb wurde eine Geräuschkontingentierung der hier geplanten (Teil-) Änderung des B-Planes vorgeschlagen.

Offensichtlich soll dieser Vorgehensweise nicht gefolgt werden, sondern es wird diesbezüglich ausdrücklich auf das zu einem späteren, jedoch nicht näher terminierten, Zeitpunkt geplante „große Änderungsverfahren“ für den gesamten B-Plan verwiesen, in dessen Rahmen schalltechnische Untersuchungen und die Festsetzung von Geräuschkontingenten erfolgen sollen. Mit der Begründung, dass dann für weitere Flächen die Art der Nutzung geändert werden wird und sich dann auch für das hier neu geplante Teilgebiet Änderungen eventuell festgesetzter Geräuschkontingente ergeben könnten, sollen in diesem, sozusagen „vorab“ durchgeführten (Teil-) Änderungsverfahren, solche Untersuchungen bzw. Festsetzungen nicht erfolgen. Wir können dieser Argumentation zwar nur sehr bedingt folgen, denn jetzt im „Teilgebiet“ festgesetzte flächenbezogene Geräuschkontingente könnten und müssten dann eben in diese Planungen einbezogen und übernommen werden. Weiterhin bleiben die oben beschriebene Vorbelastung und die in den dortigen Gebieten getroffenen Festsetzungen zu den Lärmkontingenten auch künftig weitestgehend unveränderbar und gehen in die Gesamtbewertung ein; es sei denn die Planungsziele werden generell aufgegeben.

Dennoch können wir hier nach Abwägung der Verhältnismäßigkeit ausnahmsweise der vorgeschlagenen Verfahrensweise, nämlich auf textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im B-Plan zu verzichten, zustimmen. Dies ist aus unserer Sicht nur möglich, weil das umliegende Gebiet überwiegend gewerblich und durch Handel genutzt wird und auch künftig genutzt werden soll und eine weitere Parzellierung des relativ kleinen Teilgebietes nicht zwingend erforderlich scheint bzw. vorgesehen wird. Unabhängig von Festsetzungen im B-Plan gelten damit für alle bestehenden und künftigen Nutzungen im B-Plangebiet die allgemeinen Lärmrichtwerte für ein Gewerbegebiet.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass damit die Nachweispflicht der Einhaltung dieser Lärmrichtwerte unter Beachtung der beschriebenen Vorbelastung bei jedem einzelnen

und ob die Fläche überhaupt Teil der Altlastenverdachtsfläche ist. Eine Umsetzung der Maßnahme ist entsprechend der Zielstellung jedoch auf jeden Fall möglich.  
--> Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt, führt jedoch zu keiner Planänderung.

**SG Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Untere Immissionsschutzbehörde verzichtet im vorliegenden Fall auf die Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Kontingentierung des Plangebietes. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach den allgemeinen Lärmrichtwerten für ein Gewerbegebiet. Dies führt dazu, dass die einzelnen Anlagenbetreiber / Bauherren im konkreten Genehmigungsverfahren die Einhaltung der entsprechenden Werte nachweisen. Hierbei kann es auch zu einer eingeschränkten Nutzung kommen.

--> Die Aussagen der Behörde werden zu Kenntnis genommen. Eine Schall-Immissionschutzprognose wird für dieses Änderungsverfahren nicht für erforderlich gehalten und soll im Rahmen eines umfassenden Änderungsverfahrens erfolgen.

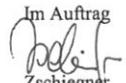
**Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit**

**Diskussion / Abwägungsergebnis**

3

Anlagenbetreiber auf dem B-Plangebiet liegt. Dieser Nachweis wird durch die zuständige Behörde bei einem bestehenden Gewerbes im Rahmen der Anlagenüberwachung und bei geplanten Neuerrichtungen von Anlagen auf dem Plangebiet im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens abgefordert werden. Dabei kann es auch zu notwendigen Einschränkungen des Anlagenbetriebes, etwa in der Nachtzeit kommen, wenn die Einhaltung der anzuwendenden Lärmrichtwerte anders nicht erreicht werden kann.

Bei Beachtung der Ausführungen stimmen wir der geplanten B-Planänderung zu.

Im Auftrag  
  
Zschiegner  
Amtsleiterin

**Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit**

**Diskussion / Abwägungsergebnis**

**Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme v. 24.01.2013**

Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 29.05.2013 (Az.: 310-4621-1124/2013-16076087-BPL-GE-Triebeser Str. I 1.Ä)

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes**

Keine Einwände

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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. (X) Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Plangebiet soll durch die 1. Änderung von einem Sondergebiet mit Handelseinrichtungen in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Um zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Flächen des Gewerbegebietes optimal nutzen zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die schon vergebenen Emissionskontingente der angrenzenden GE Flächen sind bei der Ermittlung der Emissionskontingente des Plangebietes „Gewerbegebiet Zeulenroda“ zu berücksichtigen.

Die in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 5.3.2 „Prognose bei Durchführung des Planes“ festgelegte Verfahrensweise, dass im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der bestehenden Grenzwerte nachgewiesen werden muss, kann erst erfolgen, wenn eine Kontingentierung erfolgt ist und damit die Einhaltung der ermittelten Emissionskontingente überprüft werden kann.

In dem angekündigten „großen“ Änderungsverfahren soll eine Schallimmissionsprognose erstellt werden. Unabhängig davon sind für das Plangebiet Emissionskontingente zu ermitteln, die dann in den gesamten Bebauungsplan eingearbeitet werden müssen.

In der Begründung (Kap. 4 - sonstige Belange) wird erläutert, warum für dieses Verfahren keine Schallschutzprognose erstellt wurde. Damit gelten die gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete. Die einzelnen Bauherren haben im folgenden Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachzuweisen, dass diese Richtwerte eingehalten werden.

Das Landratsamt Greiz als untere Immissionsschutzbehörde konnte dieser Begründung folgen, zumal an das Plangebiet weitgehend nur gewerbliche Bauflächen angrenzen. Im Rahmen des geplanten "Großen Änderungsverfahrens" für das gesamte "Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße" wird eine Schallimmissionsschutzprognose erstellt und durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Unter Beachtung der Stellungnahme des LRA Greiz wird weiterhin auf die Erstellung einer Schallschutzprognose verzichtet.

**--> Der Hinweis wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.**

## Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit

## Diskussion / Abwägungsergebnis

Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 29.05.2013 (Az.: 310-4621-1124/2013-16076087-BPL-GE-Triebeser Str. I 1.Ä)

### Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße“ an wesentlichen Mängeln leidet, da dieser ohne Erfüllung der Nebenbestimmung des Genehmigungsbescheides vom 29.10.1992 zur Festsetzung von Verkaufsflächen (ohne Ausfertigung) bekannt gemacht wurde. In der Stellungnahme vom 22.01.2013 hatten wir empfohlen, mit der 1. Änderung des Bebauungsplans den gegebenen Rechtsschein zu beseitigen.

Nach Aussage vorliegender Begründung, S. 3 soll die vorliegende Änderung wegen eines konkreten Investitionsinteresses dem „großen“ Änderungsverfahren vorgezogen und zum Abschluss gebracht werden. Dies kann hinsichtlich des Erfordernisses, dass der Nebenbestimmung unter Berücksichtigung des inzwischen ergangenen Urteils des BVerwG zur Unwirksamkeit von Festsetzungen von Verkaufsbergrenzen Rechnung zu tragen ist, in gewisser Weise nachvollzogen werden. Im Hinblick des gleichwohl an wesentlichen Rechtsmängeln leidenden Ursprungsbebauungsplans sollte geprüft werden ob, die vorliegende Planung besser als eigenständiger, (die Ursprungsplanung verdrängender) Bebauungsplan zu führen ist. Der Planentwurf sollte in diesem Fall entsprechend geändert werden.

Es wird an die Stadt appelliert, das erforderliche Änderungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan zeitnah durchzuführen und spätestens bis zum Satzungsbeschluss o.g. Planung einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße“ zu fassen.

### 2. Zu den Festsetzungen

- Nach der textlichen Festsetzung 1 sollen Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente verkaufen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Die auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes getroffene Festsetzung ist durch den Abdruck der Zeulenroda - Triebeser Liste, auf die Bezug genommen wird zu ergänzen. Unabhängig davon ist zu prüfen, ob Ausnahmen von dieser Festsetzung entsprechend der Regelung des auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB erlassenen Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ zugelassen werden sollen.
- Die textliche Festsetzung 1 sollte entsprechend der Rechtsgrundlage geordnet werden. Aus dem ersten Satz ist die Passage „gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 -3 BauNVO, z.B.“ zu streichen. (Gewerbebetriebe aller Art stellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO einen eigenen Nutzungstyp, neben den ebenfalls allgemein zulässigen Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben dar. Die im Gewerbegebiet allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung ist zudem in § 8 Abs. 2 BauNVO abschließend aufgeführt.)

Da der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße" entsprechend der Auffassung des Thüringer Landesverwaltungsamtes mit erheblichen Mängeln behaftet ist und damit auch das vorliegende Verfahren keine abschließende Planungssicherheit für den Änderungsbereich bringt, sollte dem Hinweis dahingehend gefolgt werden, das gegenwärtige Änderungsverfahren als Aufstellungsverfahren eines neuen Bebauungsplanes weiterzuführen. Dabei überlagern die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes die bisherigen Festsetzungen.

Da ein geändertes Verfahren zu keinen Änderungen der bisher plangegegenständigen Festsetzungen führt und auch alle Verfahrensschritte eines Aufstellungsverfahrens befolgt wurde, ergibt sich aus der Änderung des Verfahrens kein Erfordernis einer erneuten Auslegung. Das Aufstellungsverfahren soll unter der Planbezeichnung "Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße" zu Ende geführt werden. Mit Abschluss der Verfahren besteht für die Eigentümer Planungssicherheit unbeschadet ggf. bestehender Mängel im Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße".

--> **Der Anregung wird entsprochen.**

Die Zeulenrodaer-Triebeser-Liste ist in der Begründung enthalten. Auf diese wird in der Festsetzung verwiesen, wobei zur eindeutigen Festlegung ein zeitlicher Bezug (Bearbeitungsstand der Liste 2009) ergänzt wird. Ein Abdruck der Liste auf der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

--> **Der Anregung wird nicht entsprochen.**

Die vorliegende Planung soll zu keiner weiteren Stärkung des Einzelhandelsgebietes südlich des Plangebietes führen, so dass das in der Zeulenrodaer-Triebeser-Liste aufgeführte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment für das Plangebiet ausgeschlossen wird.

--> **Der Anregung wird nicht entsprochen.**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird eindeutig festgesetzt, so dass entsprechend der bisherigen Planung die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss wurde bereits in der Begründung erläutert (s.a. Abwägung zur Stellungnahme des LRA Greiz).

--> **Der Anregung wird durch eine klarstellende Festsetzung entsprochen.**

**Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit**

**Diskussion / Abwägungsergebnis**

2

- In der textlichen Festsetzung 3 zur Bauweise ist unklar, was mit dem Halbsatz „sofern keine Baugrenze festgesetzt wurde“ gemeint ist. Dass eine nicht überbaubare Fläche nicht durch Hauptanlagen überbaut werden darf, auch wenn der abstandsrechtliche Mindest-Grenzabstand eingehalten ist, ergibt sich von selbst. In der Begründung, S. 7 wurde die Festsetzung auch widersprüchlich und unzureichend erläutert. Danach kann einerseits auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verzichtet werden, andererseits wird die Regelung der abweichenden Bauweise zur „inneren Aufteilung“ für erforderlich gehalten.

(Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung wie folgt gemeint ist: „Es wird folgendes von § 6 Abs. 5 Satz 2 ThürBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsfläche soll nicht mindestens 3 m, sondern mindestens 5 m betragen. Im Übrigen bleibt die in § 6 Abs. 5 Satz 2 ThürBO geregelte Abstandsfläche unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).“ Bei dieser Festsetzung ist allerdings zu prüfen, ob sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und es ist zu bedenken dass das Gewerbegebiet damit weniger effektiv ausgenutzt werden kann.)

- Wenn die externe Ausgleichsmaßnahme auf Grundlage der Kostenerstattungsbeitragssatzung refinanziert werden soll, so ist dafür Voraussetzung, dass in o.g. Bebauungsplan eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB getroffen wurde und dass die Kostenerstattungsbeitragssatzung gem. § 135c BauGB (einschließlich der Regelung des Verteilungsmaßstabs gem. § 135b BauGB) zum Zeitpunkt der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung o.g. Bebauungsplans rechtswirksam ist. Nach der (Aussage der Begründung, S. 8 ist die Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Zeulenroda-Triebes noch in Aufstellung begriffen. An einer Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB fehlt es in vorliegendem Bebauungsplan-Entwurf.

3. In der Begründung ist ergänzend der konkrete Anlass der Planänderung zu erläutern. Nach Aussage der Begründung, S. 3 liegen konkrete Bauanfragen im Baugebiet vor. Diese wurden jedoch nicht weiter erläutert.

Im Ergebnis der Offenlage sowie hinsichtlich einer optimierten Flächenausnutzung wird abweichend von den bisherigen Festsetzungen bzw. Planungen der Abstand zwischen Grenze und Baugrenze auf 3 m reduziert. Die Festsetzung zu Grenzabständen innerhalb des Plangebietes wird vollständig gestrichen. Hier sind zukünftig die Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung verbindlich.

**--> Der Anregung wird durch die Änderung der Festsetzung zu den Grenzabständen entsprochen.**

Da die Stadt Zeulenroda-Triebes bisher keine Kostenerstattungsbeitragssatzung aufgestellt hat, erfolgt die Finanzierung der externen Kompensationsmaßnahme durch die Stadt Zeulenroda-Triebes. Lediglich für die kommunalen Flächen im Bereich des Plangebietes, können die Kosten anteilig über den Kaufpreis refinanziert werden. Diese Angaben werden in der Begründung ergänzt.

**--> Der Hinweis wird durch eine Änderung in der Begründung berücksichtigt.**

Die Begründung wird entsprechend dem Planungsziel einer Neuaufstellung angepasst. Hierbei wird auch auf den Anlass der Planung eingegangen.

--> Die Begründung wird überarbeitet.

Stellungnahme TÖB / Nachbargemeinde / Öffentlichkeit

Diskussion / Abwägungsergebnis

ABFALLWIRTSCHAFTSZWECKVERBAND



AWW Ostthüringen \* De-Smit-Straße 18 \* 07545 Gera

Herr Röhling  
GÖL mbH  
Schlossberg 7

07570 Weida

Geschäfts- und  
Gebührenstelle Gera  
De-Smit-Straße 18  
07545 Gera  
Telefon (0365) 83321-11  
Telefax (0365) 83321-18  
E-Mail [info@aww-ot.de](mailto:info@aww-ot.de)  
<http://www.aww-ot.de>

Gebührenstelle Greiz  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
07973 Greiz  
Telefon (03661) 478020  
Telefax (0365) 8332138

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom] 13003sv.doc/26.04.2013 [Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom] 01/13 - Frau Wenzel [Telefon] 0365/83321-22 Gera, am 28.05.2013

**Stellungnahme Träger öffentlicher Belange zu Stadt Zeulenroda-Triebes,  
Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Zeulenroda I“, Zeulenroda,  
Triebeser Straße“, 1. Änderung, Entwurf**

Sehr geehrter Herr Röhling,

als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für den Landkreis Greiz und damit die Stadt Zeulenroda-Triebes nehmen wir zu o.a. Planung wie folgt Stellung:

Gegen die Änderung von einem Sondergebiet zur Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben in ein Gewerbegebiet bestehen unter Beachtung der unter Punkt 3 Erschließung/Abfallentsorgung getätigten Aussagen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine prinzipiellen Einwände. Es sollte in den Aussagen zur Abfallentsorgung im 3. Satz lediglich vor „zu beseitigen“ noch die Formulierung „zu verwerten oder“ ergänzt werden.

Wir möchten außerdem auf Folgendes hinweisen. Wenn die Beplanung/Bebauung des derzeitigen Grünlandes erfolgt, ist die Anfahbarkeit der neuen Grundstücke ausschließlich über die Meinersdorfer Straße möglich. Wie im Umweltbericht Punkt 5.2.1 Bestandsaufnahme unter Biotoptypen, Flora, Fauna ausgewiesen, wird das derzeitige Grünland zur Meinersdorfer Straße hin durch eine straßenparallele Baumreihe abgegrenzt. Diese könnte sich (zumindest teilweise) als hinderlich für die Abfallentsorgung erweisen und ggf. störend bei der Grundstückerschließung z.B. beim Bau der Zufahrten mit entsprechender Bordabsenkung, sein.

Mit freundlichen Grüßen

Dietmar Lübcke  
Geschäftsleiter

Die Formulierung wird entsprechend dem Hinweis des AWW angepasst.  
--> redaktionelle Änderung, kein Abwägungserfordernis

thomaarchitekten

thoma architekten markt 11 07937 zeulenroda

GÖL mbH  
Schlossberg 7

07570 Weida

freier architekt  
Raimund thoma

markt 11  
07937 zeulenroda

tel. 03 66 28 4 30 90  
fax 03 66 28 4 30 95

www.thoma-architekten.de  
sex@thoma-architekten.de



Projekt-Nr- 2012-035	Gesprächspartner Frau Hinz	Unser Zeichen hi	Telef-Durchwahl 03 66 28 430 - 98	Zeulenroda, den 31.05.2013
-------------------------	-------------------------------	---------------------	--------------------------------------	-------------------------------

**Stellungnahme (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan  
"Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße" - 1. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

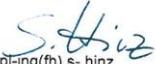
im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße" - 1. Änderung planen wir derzeit ein Bürogebäude. Angedacht war auch die Errichtung einer Garage an der Grundstücksgrenze als verfahrensfreies Bauvorhaben gemäß § 63 ThürBO.  
Im Bebauungsplan unter Planteil B – textliche Festsetzungen, Pkt. 3. Bauweise wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet ein Abstand von mindestens 5 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist.

**Wir bitten um Prüfung, inwieweit zwischen den Grundstücksgrenzen des Bebauungsplanes auch für verfahrensfreie Bauvorhaben ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist:**

1. für Grundstücksgrenzen ohne Baugrenze – Wegfall des Mindestabstands von 5 Metern bei verfahrensfreien Bauvorhaben (Grenzbebauung),
2. für Grundstücksgrenzen mit Baugrenze – Verringerung bzw. Wegfall des Mindestabstands von 5 Metern bei verfahrensfreien Bauvorhaben.

Für Ihre Bemühungen besten Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

  
dipl.-ing.(fh) s- hinz  
thoma architekten

architektenkammer thuringen  
vereinigung freischaffender architekten  
bund deutscher baumeister



Zur besseren Ausnutzung der Flächen des Gewerbegebietes wird auf die Festsetzung von Grenzabständen innerhalb des Plangebietes verzichtet. Zudem wird die Baugrenze mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von allen Vorhaben einzuhalten sind, da es sich um städtebaulich begründete Festsetzungen handelt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei den Bauvorhaben um verfahrensfreie oder genehmigungspflichtige Vorhaben handelt.

**--> Der Hinweis wird durch geänderte Festsetzungen zur Bauweise teilweise berücksichtigt.**