Anlage zum Abwägungsbeschluss

Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz)

Ergänzungssatzung "Ortsrand Büna-West"

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 BauGB -

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die folgenden Behörden und Einrichtungen mit Schreiben vom 23. März 2018 um die Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Vorhaben der Stadt Zeulenroda-Triebes gebeten. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 02. Mai 2018 bis 08. Juni 2018. Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt bewertet:

Nr.	TÖB	Stellung-nahme vom	keine Beden-ken / nicht abwägungsre-levant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnah-me in die Abwägung eingestellt
1	Landratsamt Greiz				
1.1	AfU: Untere Immissionsschutzbehörde	25.04.2018	✓		
1.2	AfU: Untere Bodenschutzbehörde	25.04.2018			✓
1.3	AfU: Untere Wasserbehörde	25.04.2018	✓		
1.4	AfU: Untere Naturschutzbehörde	25.04.2018			✓
1.5	Kreisbauamt: Tiefbau	13.04.2018	✓		
1.6	Kreisbauamt: Denkmalschutz	13.04.2018	✓		
1.7	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Kreisentwicklung	26.04.2018			✓
1.8	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Bauaufsicht	26.04.2018			✓
1.9	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Vorbeugender Bran-schutz	26.04.2018	✓		
2	Thüringer Landesverwaltungsamt				
2.1	Wasserwirtschaft	25.04.2018	✓		
2.2	Obere Bauaufsichtsbehörde	25.04.2018		✓	
3	WAZ	26.04.2018		✓	
4	Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen	24.04.2018		✓	
5	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	25.04.2018	✓		
6	TEN Thüringer Energienetze	12.04.2018	✓		
7	GDMcom	04.04.2018	✓		
8	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung	23.04.2018	✓		
9	50hertz Transmission GmbH	28.03.2018	✓		
10	Bundesnetzagentur	28.03.2018	✓		
11	IHK Ostthüringen zu Gera	27.04.2018	✓		
12	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäolo-gie: - Archäologie - Bau- und Kunstdenkmalpflege	 03.05.2018 29.03.2018	 ✓ ✓		
13	Landwirtschaftsamt Zeulenroda	24.04.2018	✓		
14	Thüringer Fernwasserversorgung	05.04.2018	✓		
15	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie	23.04.2018	✓		
16	Thüringer Landesbergamt	19.04.2018	✓		
17	Thüringer Liegenschaftsmanagement	18.04.2018	✓		
18	Thüringer Netkom	06.04.2018	✓		
19	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	26.04.2018	✓		
20	Straßenbauamt Ostthüringen	30.04.2018	✓		

21	Gemeinden Tegau, Göschitz, Kirschkau	05.04.2018	✓		
22	Gemeinde Langenwetzendorf	27.03.2018	✓		
23	Gemeinde Rosenbach/Vogtland	11.04.2018	✓		
24	Gemeinde Weißendorf	27.03.2018	✓		
25	Stadt Auma-Weidatal	28.03.2018	✓		
26	Stadt Greiz	27.04.2018	✓		
27	Stadt Pausa-Mühltroff	25.04.2017	✓		
28	Stadt Schleiz	27.03.2018	✓		
29	1&1 versatel	19.04.2018	✓		

Von den nachfolgenden Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegt keine Stellungnahme vor.

30	Thüringer Forstamt Weida
31	Energiewerke Zeulenroda GmbH
32	Gemeinde Langenwolschendorf
33	Deutsche Telecom Technik GmbH
34	Stadt Hohenleuben

Offenlage / Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht oder zur Niederschrift gebracht (Stand: 24. Mai 2018).

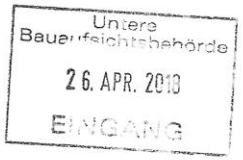
Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange
Landratsamt Greiz

Landratsamt Greiz
Amt für Umwelt

Greiz, 25. April 2018

Bündelungsstelle
Sachgebiet Kreisentwicklung

- im Hause -



UmweltrechtlihceStellungnahme zur Aufstellung der Ergänzungssatzung der Stadt Zeulenroda-Triebes für das Gebiet „Ortsrand Büna-West“, Fassung vom 5. Februar 2018

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht
Bearbeiter: Frau Zipfel
Telefon: 03661/876 602

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll der Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem beplanten Flurstück dienen.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist dies spannungsfrei möglich.
Wir stimmen der vorgelegten Planung zu.

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrech

./.

Bodenschutz, Altlasten
Bearbeiter: Frau Nahr
Telefon: 03661/876 630

Die dem Innenbereich zuzuordnende Fläche wird als Grünland genutzt. Die zugehörigen Ausgleichsflächen sollen ebenfalls auf dem benachbarten Grünland in Anspruch genommen werden (Streuobstwiese). Somit findet ein doppelter Entzug von Flächen– einmal zur Bebauung und zusätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – statt. Dies ist nicht hinzunehmen, auch wenn die Bodenausstattung mit den vorherrschenden Schieferschuttböden hinsichtlich der Bodenfunktionen weniger wertvoll ist (Berglehm-Braunerden bzw. Berglehm- Braunstaugleye). In Umsetzung des §15 Abs.3 BNatSchG ist bei der Ausweisung der Ausgleichs- und Ersatzfläche nicht auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen worden bzw. es wurde nicht begründet, warum nicht Maßnahmen der Entsiegelung oder Wiedervernetzung geprüft wurden.

Bodenschutz, Altlasten

In Folge der Satzung kommt es entgegen der Stellungnahme des LRA nur zu einem einmaligen Entzug landwirtschaftlicher Flächen, da eine Streuobstwiese auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche geführt wird. Zudem erfolgt die Festlegung der Streuobstwiese, um das Gebiet der Ergänzungssatzung in das dörflich geprägte Landschaftsbild zu integrieren. Es wird daher an der Streuobstwiese festgehalten.
--> Der Hinweis führt zu keiner Planänderung.

Wasserwirtschaft
Bearbeiter: Frau Knoll
Telefon: 03661/876 609

Die Aufgaben der öffentlichen Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungspflicht obliegen gemäß §§ 61 und 58 ThürWG der Gemeinde bzw. dem damit beauftragten Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda (WAZ). Das Grundstück ist abwassertechnisch durch die Anlagen des Zweckverbandes erschlossen.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Wasserwirtschaft

./.

Naturschutz
Bearbeiter: Frau Höfer
Telefon: 03661/876 606

Bei Ermittlung der neu versiegelten Fläche wurde die Bebauung der Umgebung als Grundlage genommen. Es nicht nachvollziehbar, warum der Flächenbedarf an vollversiegelter Fläche mit 350 m² in die Bilanz eingestellt wird, obwohl ermittelt wurde, dass die Versiegelung auf benachbarten Grundstücken ab 400 m² beträgt.

Die Ausgleichsmaßnahme „Streuobstwiese" ist geeignet, wobei auf den Einwand der unteren Bodenschutzbehörde verwiesen wird.

Im Auftrag

Zschiegner
Amtsleiterin

Naturschutz

Die Flächengrößen der Wohngebäude betragen im Umfeld zwischen 100 und 170 m² (s.a. Stellungnahme Kreisentwicklung des LRA Greiz vom 26.04.2018). Die weitere Überbauung, die zu einer Gesamtüberbauung der angegebenen ca. 400 bis zu 1.300 m² führt, resultiert aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Hallen und Scheunen. Da hier lediglich der Bau eines Wohnhauses geplant ist, wird von einer Wohnhausflächengröße von ca. 150 m² ausgegangen. Hinzu kommen die Flächen für Garagen / Carports, Zuwegungen und Stellflächen, so dass insgesamt eine Flächengröße von 350 m² in die Bilanzierung eingestellt wurde. Diese Flächengröße ist auskömmlich um dem Bedarf einer heutigen Bebauung zu entsprechen.
--> An der bilanzwirksamen Flächengröße von 350 m² wird festgehalten.

Zum Einwand der Bodenschutzbehörde wurde wie folgt Stellung genommen (s.o.):
In Folge der Satzung kommt es entgegen der Stellungnahme des LRA nur zu einem einmaligen Entzug landwirtschaftlicher Flächen, da eine Streuobstwiese auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche geführt wird. Zudem erfolgt die Festlegung der Streuobstwiese, um das Gebiet der Ergänzungssatzung in das dörflich geprägte Landschaftsbild zu integrieren. Es wird daher an der Streuobstwiese festgehalten.
--> Der Hinweis führt zu keiner Planänderung.

Landratsamt Greiz
Abteilung II
Untere Bauaufsichtsbehörde

Greiz, 26.04.2018

Stellungnahme zur Aufstellung der Ergänzungssatzung der Stadt Zeulenroda-Triebes für das Gebiet „Ortsrand Büna-West“, Fassung vom 5. Februar 2018

Kreisentwicklung
Bearbeiter: Frau Gaedtke
Telefon: 03661 – 876 404

Zu den Satzungsvoraussetzungen:

1. Die Fläche, die hier mit der Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, ist eine einzelne Außenbereichsfläche, die im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Ortsteil einbeziehbar ist.

   Zur Prägung der Ergänzungsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wird in der Begründung nichts Substanzielles gesagt. Die Prägung ergibt sich im Wesentlichen durch die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Drei- und Vierseithöfe Hs.-Nrn. 9 und 10 sowie das Wohnhaus Hs.-Nr. 10a, wobei das Haus-Nr. 10a durch seine zurückgesetzte Lage (ca. 40 m) weniger in Erscheinung tritt.

   Hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche hat das Haus Nr. 10a deshalb keine prägende Wirkung auf das Flurstück 472. Das hat insbesondere Auswirkungen auf die Reichweite des von Bebauung geprägten Bereichs. Die Ausdehnung des Innenbereichs in Richtung Westen lässt sich deshalb nicht bis auf die Höhe der äußeren Außenwand des Hauses Nr. 10 ausdehnen. In diesem Bereich ist ein sichtbares Zurücknehmen der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich und zwar bis zur gegenüber gelegenen Einfahrt zu den Häusern Nr. 10 und 10a. Es verbleibt immer noch ein überbaubarer Bereich von weit mehr als 400 m², was für den Bebauungszweck völlig ausreichend ist.
   Zur Eingrenzung des überbaubaren Bereiches kann auch die Ausgleichsmaßnahme auf den westlichen, nicht von baulicher Nutzung geprägten Teil des Flurstückes 472 verlagert werden. Ggf. kann dann die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche entbehrlich werden.

   Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich hier aus der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen.
   Die Grundflächen der Wohnhäuser betragen nach unseren Ermittlungen 100 bis 170 m², etwas kleiner sind Grundflächen der Nebenanlagen und sonstigen Gebäude. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt bei allen Gebäuden der vom Satzungsgebiet sichtbaren Umgebung zwei, sodass hier zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten sind.
   Bezüglich der Einordnung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Traufhöhe, ggf. zusätzlich die Firsthöhe, maßstabsbildend. Sie ist ebenfalls bei allen Gebäuden der maßgebenden Umgebung einheitlich. Markant ist auch, dass die Ortsstraße und nicht das gewachsene, am Gebäude anliegende, Gelände als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe anzusehen ist. Das heißt, dass sich die Gebäude nur dann einordnen, wenn sie nicht auf der Anhöhe errichtet werden, sondern

Kreisentwicklung

zu 1: Die Angaben zu den das Satzungsgebiet prägenden Gebäuden werden ergänzt.
--> redaktionelle Änderung ohne Abwägungserfordernis

Die Abgrenzung der Ergänzungssatzung ist im Gegensatz zur Klarstellungsatzung nicht normativ vorgegeben. Sie unterliegt der Abwägung. Im vorliegenden Fall soll analog der nördlichen Straßenseite der westliche Abschluss des Satzungsgebietes durch eine zum Offenland hin gelegenen Hecke gebildet werden, die die nördlich der Straße befindliche Abgrenzung aufnimmt. Somit wird ein einheitlicher Siedlungsabschluss geschaffen. Zudem werden ergänzend auch die Belange der privaten Bauherren berücksichtigt, die Flächen zwischen Gebäude und Hecke als gestaltete Hausgärten nutzen zu können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dagegen entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes bis auf die Höhe der Einfahrt zu den Gebäude 10 und 10a zurückgenommen, da nur für diesen Bereich eine bauliche Prägung besteht. An den festgelegten grünordnerischen Maßnahmen wird zu Einbindung des Satzungsgebietes in den Ortsrandbereich festgehalten.
--> Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen. Ausgehend vom Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB sind hierzu im vorliegenden Fall keine ergänzenden Festsetzungen erforderlich. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren hat die Planung das Einfügungsgebot zu berücksichtigen.
--> Die Angaben führen zu keiner Änderung der Planung.

auf Straßenniveau. Gut zu erkennen ist das auf Abbildung 5 der Begründung. Da das nicht ohne weiteres sofort ersichtlich ist, sollte eine Höhenfestsetzung getroffen werden, die den Sachverhalt berücksichtigt.

Die Ergänzungssatzung setzt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil voraus, der ergänzt werden soll bzw. kann. Dieser liegt vor.

2. Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die Satzung ferner mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diesbezüglich liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die darauf schließen lassen, dass diese nicht eingehalten werden.

   Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB schließt grundsätzlich ein, dass die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) nicht widerspricht. Entsprechende Angaben liegen vor.

3. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind ebenfalls erfüllt. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder ThürUVPG unterliegen. Denn derartige Vorhaben würden nicht dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB entsprechen.

4. Zu der in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 N. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen dürfen sind Aussagen getroffen worden, und auch dazu, inwieweit die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf schützenswerte Gebiete zu beachten sind.

Hinweis:

Das Baufeld hat zur benachbarten Bebauung einen Abstand 4,5 m mit der Begründung, dass der Fortbestand des in diesem Bereich befindlichen Wiesenwegs gesichert werden soll (Begründung S. 7). Allein mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist dieses Ziel nicht gesichert, weil darauf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach ThürBO in den Abstandsflächen zulässig sind, errichtet werden dürfen. Erforderlich ist der generelle Ausschluss der baulichen Anlagen nach § 23 Abs. 3 BauNVO, die Festsetzung eines Freihaltebereichs nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, eines Wegerechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB oder ähnliches.

Bauaufsicht
Bearbeiter: Frau Schumann
Telefon: 03661 – 876

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme

1. Es wird empfohlen, den Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 471 auf 5,00 m zu vergrößern, um die Belange des Brandschutzes, Einhaltung erforderlicher Brandschutzabstände, zu berücksichtigen.

2. Die Erschließung einschl. Wasserversorgung und Entwässerung des Grundstückes muss gesichert sein.

zu 2.: ./.

zu 3. ./.

zu 4.: ./.

zum Hinweis: Zur Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes wird die Baugrenze im Osten um 0,5 m auf 5 m Abstand vergrößert. Die Angaben zum Weg werden dahingehend geändert, dass hier zwar eine Nutzung durch den Eigentümer des östlich benachbarten Flurstückes vorliegt, jedoch kein Wegerecht oder eine dingliche Sicherung besteht. Da zudem die südlich des Gebäudes gelegenen Flächen des Flurstückes 471 durch den Hof erreicht werden können, ist eine Sicherung des Weges nicht erforderlich. Die Angaben werden in der Begründung entsprechend korrigiert.
--> Der Hinweis führt zu einer Änderung der Begründung.

Bauaufsicht

zu 1.: Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zum Gebäude des Flurstückes 471 wird der Abstand der Baugrenze von 4,5 m auf 5,0 m vergrößert.
--> Der Anregung wird entsprochen.

zu 2.: Die Forderung der gesicherten Erschließung ergibt sich bereits aus § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
--> Der Hinweis steht nicht der Abwägung offen.