



Stadt Zeulenroda-Triebes

Landkreis Greiz

Teil I:
Ziele, Grundlagen und Inhalte
zum
Bebauungsplan
„Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“

- Satzung -

Planstand: Mai 2020



**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
UND WASSERWIRTSCHAFT GMBH**
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG - VERMESSUNG

Hainstraße 13, 07545 Gera
Telefon 0365/ 82315-0
Telefax 0365/ 82315-33
E-Mail info@ibw-gera.de

1.	Einleitung	3
1.1	Planziel und Planungserfordernis	3
1.2	Verfahrensstand	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
1.4	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.6	Fachplanungen	8
1.7	Städtebauliches Konzept	8
1.7.1	Planungsalternativen	8
1.7.2	Nutzungskonzept	9
1.7.3	Verkehrskonzept	10
1.7.4	Grünflächenkonzept	10
2.	Planinhalt und Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.1	Grundflächenzahl	11
2.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4	Stellplätze und Carports	13
2.5	Höchstzahl der Wohnungen	13
2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.7	Abwasserbeseitigung	13
2.8	Eingriffsminimierende und ausgleichende Festsetzungen	14
2.9	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	14
3.	Verkehrerschließung	14
4.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
4.3	Artenschutz und Biotopschutz	15
5.	Wasserwirtschaft und Grundwasser	16
5.1	Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung	16
5.2	Überschwemmungsgebiet / oberirdische Gewässer	16
5.3	Wasserschutzgebiete	16
6.	Energieversorgung und Kommunikationslinien	16
7.	Immissionsschutz	16
8.	Denkmalschutz	17
9.	Altlasten	17
10.	Kosten und Finanzierung	17
11.	Städtebauliche Flächenbilanz	17
12.	Literatur- und Quellenverzeichnis	18
13.	Anlage	19

1. Einleitung

1.1 Planziel und Planungserfordernis

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat als Mittelzentrum die Verpflichtung, neben den Einrichtungen des Grundversorgungsbereichs Zeulenroda-Triebes eine Siedlungsflächenneuausweisung vorzuhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung – insbesondere von Familien mit mehreren Kindern – nachgekommen. Dem Bedarf an Einfamilienhäusern soll mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Planungswillen der Stadt Zeulenroda-Triebes. Im Flächennutzungsplanentwurf wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist durch einen unbewohnten und nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Dreiseithof geprägt. Auf der ehemaligen Hofstelle mit sich anschließenden Grünland werden insgesamt sechs Einfamilienhäuser entstehen. Es handelt sich um eine „Außenbereichsinsel im Innenbereich“. Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Bebauung ein und der Ortsteil Mehla wird hierdurch gestärkt.

Für drei der sechs Baugrundstücke gibt es schon heute Interessenbekundungen von Bauwilligen im Ortsteil Mehla (siehe Anlage „Bedarfsnachweis“).

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.06.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses*	19.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*	24.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 16.11.2017 Frist: 22.12.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*	10.02.2020 – 13.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 04.02.2020 Frist: 13.03.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB*	

* Die Bekanntmachungen erfolgen in dem Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf den Antrag des Vertragspartners zurück. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) wurde vom Stadtrat geprüft, ob die Planung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienlich ist, ein neues Wohnbaugbiet mit sechs Einzelhäusern im Ortsteil Mehla zu schaffen (siehe Kapitel 1.1).

Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung angewendet.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Zeulenroda-Triebes (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 19. Dezember 2007

1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Mehla und grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 1084. Der Geltungsbereich wird durch Grünland mit ortsbildprägenden Einzelbäumen sowie einem aufgegebenen Dreiseithof geprägt. An das Plangebiet grenzen folgende Nutzungen an:

Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche

Osten: Wohnbebauung im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes, landwirtschaftliche Nutzfläche im Bereich der privaten Grünfläche

Süden: Landesstraße L 1084

Westen: Wohnbebauung

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 7.736,2 m². Hiervon entfallen auf das allgemeine Wohngebiet 5.739,7 m² und 1.996,5 m² auf die privaten Grünflächen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mehla, Flur 2:

- 49 (teilweise)
- 51/3 (teilweise)
- 52 (teilweise)



Abb. 1: Plangebiet im Luftbild (unmaßstäblich); eigene Darstellung auf Grundlage www.geoproxy.de, Zugriff am 21.09.2017

1.5 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Ostthüringen 2011** stellt das Plangebiet als bestehenden Siedlungsbereich dar. Im Hinblick auf die Lage ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

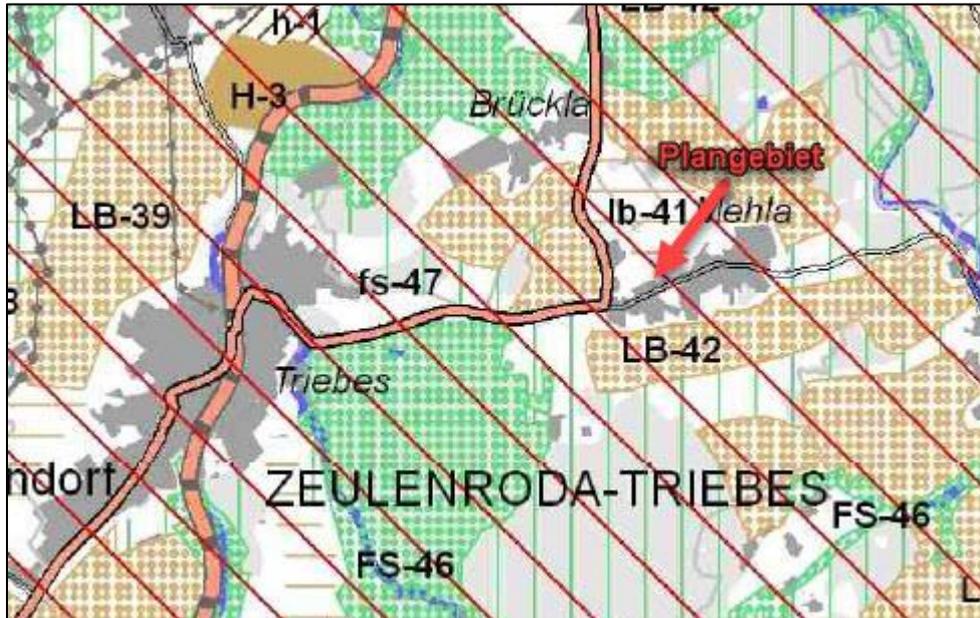


Abb. 2: Regionalplan Ostthüringen 2011 (unmaßstäblich), eigene Darstellung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Bedarfsituation der Baulandausweisung und die Möglichkeit der Innenentwicklung ist anzumerken, dass die im Ortsteil Mehla vorhandenen Baulücken für eine mögliche Bebauung von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren sind in Mehla keine gewerblichen oder militärischen Brachflächen vorhanden, die einer andersartigen Nutzung zugeführt werden können.

Am 27.05.2020 wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zeulenroda-Triebes der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst, so dass anschließend die Genehmigung im Thüringer Landesverwaltungsamt beantragt wird.

Der Flächennutzungsplan hat einen Planungsstand erreicht, der über die Anforderungen einer Planreife i. S. d. § 33 BauGB hinausgeht. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

In der Fassung des Feststellungsbeschlusses ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche mit östlich angrenzender Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbildprägendes Siedlungsgrün“ dargestellt. Ergänzend erfolgt eine Kennzeichnung wonach die Ortslage Mehla und damit auch das Plangebiet nicht für eine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan werden insgesamt acht Planungsflächen mit Bruttoflächen von 0,3 bis 4,0 ha für eine Wohnbaunutzung neu dargestellt. Zu diesen geplanten Wohnbauflächen zählt auch die Fläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“. Die Gesamtfläche der zusätzlichen Wohnbauflächen beträgt 8,1 ha, wobei lediglich eine Fläche eine Größe über 1,0 ha aufweist. Die dargestellten zusätzlichen Wohnbauflächen entsprechen dem Bedarf der Stadt Zeulenroda-Triebes an zusätzlichen Wohnbauflächen entsprechend dem Planungshorizont des Flächennutzungsplanes und bei Berücksichtigung der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen, den verfügbaren Bauflächen in Plangebietem gem. § 30 BauGB sowie von Baulücken. Hierbei wurde mit der den ermittelten Bedarf geringfügig überschreitenden Fläche der geplanten Wohnbauflächen auch berücksichtigt, dass die Stadt immer über ein gewisses Potenzial an Planungsflächen verfügen muss, um kurzfristig die Flächenverfügbarkeit zur Deckung einer bestehenden Nachfrage herstellen zu können.

Es handelt sich hierbei um ein kleines Baugebiet mit sechs Bauplätzen, so dass von einem Eigenbedarf für den Ortsteil Mehla und ggf. auch für den Ortsteil Triebes auszugehen ist.

Die vorliegende Planung entspricht damit sowohl der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und liegt innerhalb des ermittelten Rahmens des absehbaren Bedarfes.

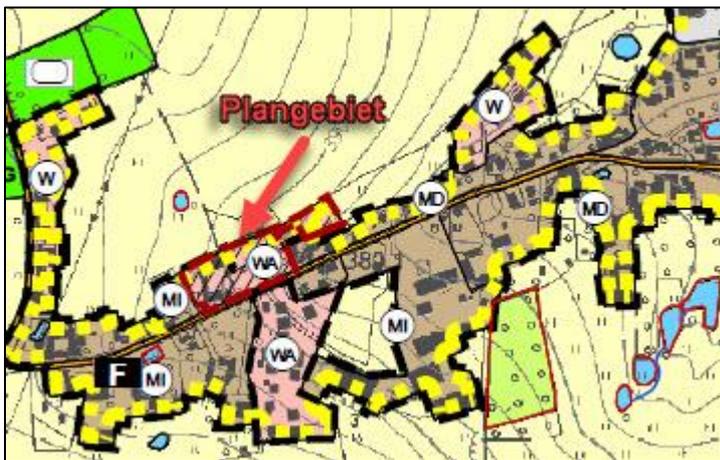


Abb. 3: 2. Entwurf des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich); eigene Darstellung

In dem Ortsteil Mehla sind Baulücken vorhanden, die jedoch einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Ebenfalls stehen keine Baugrundstücke im Gebiet des Bebauungsplans „Im Dorfe“ zur Verfügung.

1.6 Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan wird die **Klarstellungssatzung „Mehla“**, welche am 16. August 2017 in Kraft getreten ist, berührt. Rund die Hälfte der nördlichen Fläche, welche nicht durch den ungenutzten Dreiseithof geprägt ist, gehört zum Außenbereich.

Für das Plangebiet richtet sich die Bebauung künftig nicht mehr nach § 34 BauGB, sondern ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Ansonsten hat der Bebauungsplan keine weiteren Auswirkungen auf die Klarstellungssatzung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 1084 befindet sich der rechtskräftige **Bebauungsplan „Im Dorfe“**. Negative Auswirkungen auf dieses Plangebiet sind durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ nicht zu erwarten, da der bestehende Bebauungsplan „Im Dorfe“ eine Bebauung südlich der Landesstraße ermöglicht. Des Weiteren berühren sich die beiden Baugebiete nicht, da diese durch die Landesstraße L 1084 räumlich getrennt sind.

1.7 Städtebauliches Konzept

Östlich und westlich des Plangebietes ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung sollen auf den Flurstücken Gemarkung Mehla, Flur 2, Nr. 49 (teilweise), Nr. 51/3 und Nr. 52 (teilweise), insgesamt sechs Einzelhäuser entstehen. Hierzu ist es erforderlich, den Dreiseithof zurückzubauen. Weiter sollen die zwei am südlichen Rand des Plangebiets vorhandenen Nebengebäude abgebrochen werden. Durch diese Rückbaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, eine optimale Bebauung vorzunehmen.

1.7.1 Planungsalternativen

Im Vorfeld zur Erstellung des Bebauungsplans wurden zwei verschiedene Konzeptionen bezüglich der Anordnung der Baufelder betrachtet.

Die **Variante 1**, welche eine Bebauung entlang der Landesstraße L 1084 favorisierte, wurde nicht weiterverfolgt, denn durch diese Planung hätten alle fünf ortsbildprägenden Eichen gefällt werden müssen.

Die **Variante 2** sieht vor, dass die Baufelder für die sechs Einzelhäuser in Richtung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, d.h. in Höhe der nördlichen Gebäudeaußenwand des Dreiseithofs, gesetzt werden. Dies sollte dem Schutz der ortsbildprägenden Einzelbäume dienen und einer Verschattung der geplanten Gebäude entgegenwirken.

Durch die Ausrichtung der Baufenster in den nördlichen Bereich des Plangebietes (rund 8,0 m von der Feldgehölzhecke entfernt) wird dem Schutz der Bäume Rechnung getragen. Durch den größeren Abstand zu den Laubbäumen wird die Gefahr einer Beeinträchtigung durch herabfallende Äste oder ähnliches für die Gebäude reduziert.

Durch die Größe der Baufelder ist jedem Bauherrn die Möglichkeit gegeben, sein Wohnhaus individuell zu platzieren. Somit kommt es auch zu einer aufgelockerten Bebauung innerhalb des Plangebietes.

1.7.2 Nutzungskonzept

Es entstehen insgesamt sechs Grundstücke.

Die Größe der Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 5 bewegt sich zwischen 816 m² und 945 m² (siehe Abbildung 4).

Das Grundstück Nr. 6 ist 1.160 m² groß. Die Flächengröße ist dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschuldet, welches an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans verläuft. Da der Korridor für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht überbaut werden darf, musste das Grundstück Nr. 6 größer gestaltet werden als die anderen fünf Grundstücke.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem nur Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen. Die Gebäude können in ein- oder zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Durch diese Art der Bauweise wird das Ortsbild gewahrt und die Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

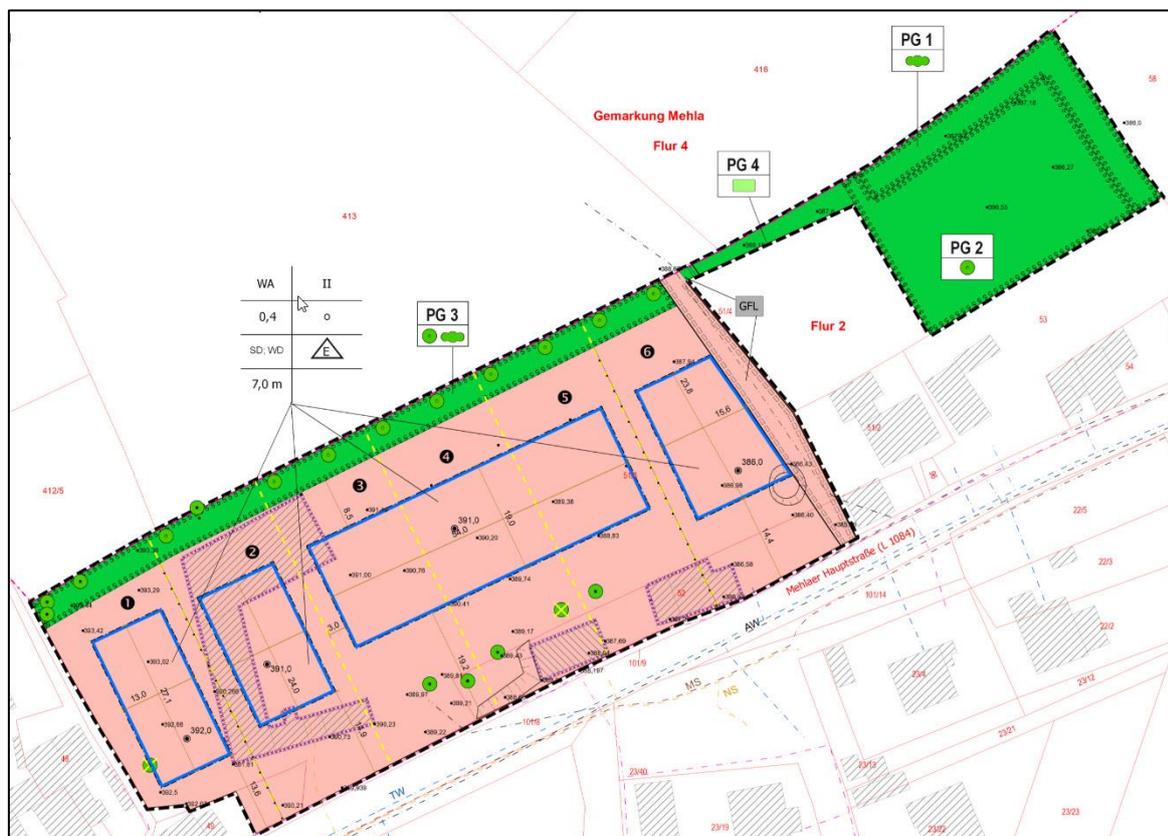


Abb. 4: Auszug aus Bebauungsplan mit Grundstücksnummern (unmaßstäblich)

1.7.3. Verkehrskonzept

Die Anbindung der Grundstücke erfolgt direkt innerorts an der Landesstraße L 1084, bei welcher es sich um die Hauptverkehrsstraße von Mehla handelt.

1.7.4 Grünflächenkonzept

Die Laubbäume werden größtenteils erhalten. Von den fünf vorhandenen Einzelbäumen (Eichen) muss ein Baum auf dem Grundstück Nr. 4 entfernt werden, da sich sonst die Erschließung des Grundstücks schwierig gestalten würde. Die Entscheidung für diese Baumfällung wurde gemeinsam bei einer Vorortbegehung mit einer Vertreterin des Fachdienstes III – Bau, Planung und Umwelt – der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes, welche unter anderem als Baumpflegerin tätig ist, am 13. Juni 2017 getroffen. Es handelt sich hierbei um einen Baum, welcher durch Pilzbefall erkrankt ist. Des Weiteren hat er eine starke Neigung zur Landesstraße L 1084. Aufgrund der Erkrankung kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Baum zu einer Gefahr für den öffentlichen Verkehrsraum wird. Daher wurde von Seiten der Vertreterin der Stadt Zeulenroda-Triebes befürwortet, den Baum zu entfernen und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Auf dem Grundstück Nr. 1 ist ein Obstbaum (Kirschbaum) zu fällen, da dieser Baum zu dicht an dem Baufenster steht und bei einer Bebauung eine Gefahr für das Gebäude darstellen könnte. Die Reduzierung der Anzahl der Bäume wird auf ein Minimum beschränkt. Dadurch können die ortsbildprägenden Eichen größtenteils erhalten bleiben.

Die beiden zu fällenden Bäume werden gemäß den „Hinweisen zu Kompensationsfaktoren bei Einzelbaumfällungen im Rahmen der Eingriffsregelung in Thüringen“ vom 31. Januar 2006 ersetzt. Weitere Ausführungen zu der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Als Ausgleich für den Eingriff ist eine 5,0 m breite Feldgehölzhecke „PG 1“ in dem östlichen Bereich des Flurstücks 51/3, die an der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, geplant. Direkt daran schließt sich im Süden eine 987 m² große Streuobstwiese „PG 2“ mit 10 hochstämmigen Obstbäumen an. Nördlich des allgemeinen Wohngebiets schließt sich zum Außenbereich eine ebenfalls 5,0 m breite Feldgehölzhecke mit Bäumen („PG 3“) an.

Die beiden Feldgehölzhecken bilden einen Ortsrandabschluss zum Außenbereich. Die beiden Flächen „PG 1“ und „PG 2“ liegen in „zweiten Reihe“, welche über das Geh- und Fahrrecht „GFL“ angedient werden.

Zwischen dem Grundstück Nr. 6 und den privaten Grünflächen „PG 1“ und „PG 2“ liegt die private Grünfläche „PG 4“, die als Grünland erhalten bleibt. Eine grünordnerische Maßnahme, die einer Ortsrandeingrünung dienen würde, ist aufgrund der geringen Breite der Fläche nicht möglich. Das Intensivgrünland wird zu einem extensiven Grünland umgewandelt. Das Grünland dient in Form eines naturbelassenen Graswegs als Zuwegung zu den Flächen „PG 1“ und „PG 2“.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs dargelegten Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 13 BauNVO sind darüber hinaus auch Räume für freie Berufe zulässig.

Der Bebauungsplan setzt das gesamte Baugebiet als allgemeines Wohngebiet fest, was der Eigentumbildung durch Wohnbebauung dienen soll. Da die Errichtung von Beherbergungsbetrieben, Tankstellen und Gartenbaubetrieben mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Des Weiteren werden Anlagen für Verwaltung ausgeschlossen, da die Errichtung von Anlagen für die Verwaltung nicht der städtebaulichen Ordnung des Stadtgebietes entspricht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was eine maximale Überbauung von 40 % der Grundstücksfläche zulässt. Die Grundflächenzahl umfasst die Hauptanlage, die Stellplatzflächen für Pkw und Carports sowie deren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen sind untere Bezugspunkte im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO entsprechend festgesetzt. Es wurden drei unterschiedliche untere Bezugspunkte festgelegt. Damit wird eine Ausgangslage geschaffen, die eine Bebauung er-

möglichst, die sich dem vorhandenen Gelände anpasst. Die unterschiedlichen festgesetzten Höhenbezugspunkte werden mit Hilfe des Planzeichens zur Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen (Planzeichen 15.14) abgegrenzt.

Es wird eine maximale zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Die Thüringer Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff in § 92 Abs. 2 ThürBO:

„Solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 7,0 m fügt sich die neue Bebauung in die vorhandene Wohnbebauung ein. Es kommt daher zu keiner überdimensionierten Bebauung mit Gebäudegrößen, die für den Ort unverträglich wären.

Garagen und Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 3,0 m zu errichten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Die der Hauptnutzung zugehörigen Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Der Festsetzung wird durch die Größe der Baufenster Rechnung getragen. Im Plangebiet werden die überbaubaren Flächen mit Hilfe von Baugrenzen („Baufelder“) festgesetzt. Das Hauptgebäude wird innerhalb der Baugrenze errichtet, die Stellung des Gebäudes ist jedoch variabel, sodass eine individuelle Nutzung der Grundstücke gegeben ist.

Es gibt ein Baufenster, welches sich über die Grundstücke Nr. 3 bis Nr. 5 erstreckt. Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand der Hauptanlage muss auch hier zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Es wird jedoch die Möglichkeit einer Grenzbebauung für Nebenanlagen (Garagen) eröffnet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich, jedoch dürfen diese nicht zwischen dem Verlauf der Landesstraße L 1084 (Mehlaer Hauptstraße) und der Wohnhausbebauung errichtet werden. Diese Festsetzung soll zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen. Dadurch, dass die Nebenanlagen im hinteren Teil des Grundstücks zugelassen sind, dient dies der Erhaltung des Ortsbilds. Hiervon ausgenommen sind biologische Kleinkläranlagen. Diese können auch zwischen der Mehlaer Hauptstraße und dem Wohngebäude installiert werden. Kleinkläranlagen haben keine Auswirkungen auf das Ortsbild, da sie unterirdisch einzubauen sind.

Die Möglichkeit der eigenen Energieversorgung ist durch die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dach- und Außenwandflächen nach § 14 Abs. 3 BauNVO gegeben.

2.4 Stellplätze und Carports

Ebenerdige Stellplätze und Carports sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Dadurch wird ein „Wildwuchs“ bei der Errichtung von Stellplätzen und Carports verhindert und ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebiets gewahrt.

2.5 Höchstzahl der Wohnungen

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die Begrenzungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude verhindert, dass sich der dörfliche Charakter durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der östlichen Grenze der Fläche Nr. 6, welche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, verläuft eine unterirdische Abwasserleitung der Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungswerke Zeulenroda.

Die Leitungstrasse wird beidseitig mit einem 3,0 m breiten Schutzkorridor, der eine Länge von rund 53,0 m aufweist, festgelegt. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts beträgt auf dem Grundstück Nr. 6 zwischen 3,0 m und 6,0 m aufgrund des Leitungsverlauf der Abwasserleitung. Der Schutzkorridor ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das Leitungsrecht wird zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Weiterhin wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt, damit dieser den Leitungsbestand warten kann.

Für den Eigentümer und seinen Rechtsnachfolgern der privaten Grünflächen „PG 1“, „PG 2“ und „PG 4“ wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Der Korridor des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße L 1084 an. Durch diese Festsetzung wird garantiert, dass der Eigentümer weiter auf seine privaten Grünflächen gelangen und entsprechende Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen vornehmen kann.

2.7 Abwasserbeseitigung

Die abwasserentsorgungsmäßige Erschließung kann ebenfalls über die im Bereich der Landesstraße L 1084 vorhandene Infrastruktur erfolgen. Aufgrund des geänderten Thüringer Wassergesetzes ist nach jetzigem Stand eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage bis 2030 vorgesehen. Dennoch ist es notwendig, dass auf jedem Grundstück bis zum tatsächlichen Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage eine vollbiologische Kleinkläranlage zur häuslichen Abwasserbeseitigung errichtet und betrieben wird.

2.8 Eingriffsminimierende und ausgleichende Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden folgende eingriffsminimierenden Festsetzungen aufgenommen:

- Ausweisung von drei Maßnahmenflächen für den Naturschutz, wobei zwei der drei Flächen zu einer Feldgehölzhecke zu entwickeln sind. Die dritte Fläche wird als Streuobstwiese auf extensivem Grünland angelegt.
- Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes,
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung von Garageneinfahrten, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen.

2.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dächer

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer, da das Ortsbild von Mehla überwiegend von diesen Dachformen geprägt ist und die sich somit in das Ortsbild integrieren.

Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m. Die Einfriedung kann als Zaun oder Hecke gestaltet werden. Rückwärtig und zu den benachbarten Grundstücken ist die Einfriedung mit einem Mindestbodenabstand von 0,1 m zu errichten.

Aufgrund der Höhenfestsetzung wird das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Der Mindestbodenabstand dient den Kleinsäugetieren zum ungehinderten Durchqueren der Grundstücke.

3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 1084 („Mehlaer Hauptstraße“). Die Landesstraße ist ausreichend dimensioniert um den zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und entsprechend in die Abwägung einzustellen (§ 1a BauGB). Darüber hinaus sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher ein gesonderter Teil der Begründung (Teil II) ist. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

4.3 Artenschutz und Biotopschutz

Es sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen vorhanden. Der Stadt Zeulenroda-Triebes liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesnaturschutzverordnung besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei allen Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planumsetzung gilt. Durch die Eigentümer muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden. Zur Vermeidung von

Tötungs- und Störtatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Rückbau und Beseitigung von Vegetation) nach Möglichkeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (01.03. bis 20.09.) durchzuführen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasser

5.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung

Die Trinkwasserversorgung wird über die im Bereich der Landesstraße L 1084 vorhandene Infrastruktur erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist über die Mehlaer Hauptstraße (L 1084) gewährleistet.

5.2 Überschwemmungsgebiet / oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

5.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6. Energieversorgung und Kommunikationslinien

Im Bereich der Landesstraße L 1084 liegen Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetz GmbH & Co. KG sowie Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG an. An die Stromversorgungs- und Telekommunikationsanlagen kann das Plangebiet angeschlossen werden.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 1084, welche die Hauptdurchgangsstraße in Mehla ist. Es ist zu erwarten, dass die Lärmbelastung durch den Verkehr nicht die Grenzwerte der TA Lärm überschreitet.

8. Denkmalschutz

Der Stadt Zeulenroda-Triebes liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

9. Altlasten

Der Stadt Zeulenroda-Triebes liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenstandorte im Plangebiet vor.

10. Kosten und Finanzierung

Es entstehen für die Stadt Zeulenroda-Triebes keine Kosten für die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans.

Die Kosten werden durch den Vertragspartner zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans vollumfänglich übernommen. Der städtebauliche Vertrag umfasst auch die Herstellung aller im Bebauungsplan aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes schließt einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Kostenübernahme mit dem Vertragspartner ab.

11. Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in m ² *	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	5.739,7	77,3
davon		
überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	2.295,9	
nicht überbaubare Fläche	3.443,8	
Private Grünfläche PG 1	338,5	2,7
Private Grünfläche PG 2	986,8	14,4
Private Grünfläche PG 3	584,8	4,5
Private Grünfläche PG 4	86,4	1,1
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	7.736,2	100,0

* gerundete Angaben

12 Literatur- und Quellenverzeichnis

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN:
Regionalplan Ostthüringen vom 28. Oktober 2011

GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG MBH:
2. Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes (Stand: 07. August 2017)

GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG MBH:
Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Triebes“ (Stand. 30. September 2001)

THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE:
http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/main.html; Abruf am 09. Oktober 2017)

ZWECKVERBAND WASSER / ABWASSER ZEULENRODA:
Abwasserbeseitigungskonzept, 3. Fortschreibung (Stand: 30. April 2014)

13 Anlage

Bedarfsnachweis

Interessent Nr.	Datum	Grundstück Nr.	Bemerkung
1	08.03.2019	6	
2	21.09.2019	4	
3	17.11.2019	3	
4	10.11.2019	1 oder 5	Entscheidung bzgl. Grundstücksnr. steht noch aus
5	12.09.2019		Termin Ende November 2019 zwecks Besichtigung
6	06.04.2017		Melden sich erneut
7	25.03.2017 / 25.10.2019		Bewerbung aufrecht erhalten
8	31.03.2017		