

Inhaltsverzeichnis

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange/Bürger	Antwort zum Entwurf (Stand: 11/2019)	Seite
1	Stadt Schleiz	06.02.2020	3
2	Thüringer Netkom GmbH	06.02.2020	4
3	Gemeinde Langenwetzendorf	13.02.2020	5
4	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	17.02.2020	6
5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege	18.02.2020	8
6	Stadt Auma-Weidatal	19.02.2020	9
7	Thüringer Fernwasserversorgung	20.02.2020	10
8	Thüringer Fernwasserversorgung	24.11.2017	11
9	Zweckverband Wasser / Abwasser Zeulenroda	25.02.2020	12
10	Thüringer Landesverwaltungsamt	26.02.2020	13
11	Thüringer Landesverwaltungsamt	18.12.2017	16
12	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	03.03.2020	21
13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	06.03.2020	22
14	Gemeinde Langenwolschendorf	06.03.2020	23
15	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum	10.03.2020	24
16	Landwirtschaftsamt Zeulenroda	15.12.2017	25
17	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	10.03.2020	26
18	Thüringer Landesbergamt	12.12.2017	29
19	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	11.03.2020	30
20	Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen	11.03.2020	31

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

21	Stadt Pausa-Mühltruff	13.03.2020	33
22	Landratsamt Greiz	27.03.2020	34
23	Landratsamt Greiz	29.01.2018	40

Bei der Beteiligung Öffentlichkeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 wurden keine Hinweise gegeben.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1	Stellungnahme: 06.02.2020 Stadt Schleiz	
1.1	Die Belange der Stadt Schleiz sind weder berührt noch beeinträchtigt.	Entfällt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2	Stellungnahme: 06.02.2020 Thüringer Netkom GmbH	
2.1	Es bestehen keine Einwände.	Entfällt.
2.2	In dem Bereich befinden sich keine Leitungsverläufe der Thüringer Energie AG und der Thüringer Netkom GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3	Stellungnahme: 13.02.2020 Gemeinde Langenwetzendorf	
3.1	Keine Äußerung.	Entfällt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4	Stellungnahme: 17.02.2020 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	
4.1	1. Planungsgrundlage Die verwendete Planungsgrundlage für den o. g. Planungsentwurf wurde mit dem derzeit aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen und es wurde Übereinstimmung festgestellt.	Entfällt.
4.2	2. Begründung Entgegen der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches wird unter Punkt 1.4 der Begründung das Flurstück 51/3 vollständig dem Plangebiet zugeordnet. Es wird um Überprüfung der Angaben und um gegebenenfalls um Korrektur der Planzeichnung oder Begründung gebeten.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird korrigiert. Es wird die Angabe zum Flurstück 51/3 mit dem Wort „teilweise“ ergänzt, da nur ein Teil des Flurstücks im Geltungsbereich liegt.
4.3	3. Verfahrensvermerk Es wird gebeten, den Verfahrensvermerk zur Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit folgendem Wortlaut zu verwenden: Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom.... übereinstimmen. Zeulenroda-Triebes Siegel Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verfahrensvermerk wird mit dem angegebenen Wortlaut verwendet.
4.4	4. Bauliche Anlagen Der geforderte Nachweis der vorhandenen baulichen Anlagen zum aktuellen Stand der Planungsunterlagen (siehe § 1 Abs. 2 Satz 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990; BGBl. 1991 I S. 58) ist in geeigneter Weise (z. B.: Vermessung) aktuell zu ermitteln. Die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte bieten keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft GmbH, Gera, erfolgte eine Vermessung im Frühjahr 2017, die auf der Planzeichnung dokumentiert ist.
4.5	5. Sicherungsmaßnahmen Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) auch nach Landesrecht in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft, sondern die Baurealisierung.
4.6	Der § 25 Abs. 2 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besagt, dass Eigentümer	Der Hinweis wird berücksichtigt. Unter Hinweise der textlichen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, die Grenzzeichen und Vermessungsmarken zu schonen haben und soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten haben. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 Abs. 3 ThürVermGeoG darstellen. Es wird empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (z. B. amtliche Katastervermessung). Ist eine Gefährdung von Vermessungsmarken unabdingbar, so ist dies laut § 25 Abs. 3 ThürVermGeoG, der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen.	Festsetzungen wird der Hinweis auf die Sicherungsmaßnahmen von Grenz- und Vermessungsmarken aufgenommen.
4.7	6. Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Unter Hinweise der textlichen Festsetzungen wird der Hinweis zu den Festpunkten gestrichen.
4.8	Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug des TLBG gibt es keine Bedenken gegen die Maßnahme.	Entfällt.
4.9	7. Sonstiges Von Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden die Belange nicht berührt.	Entfällt.
4.10	Gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände oder Bedenken. Es wird gebeten, eine Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übergeben sowie den Tag der ortsüblichen Bekanntmachung mitzuteilen.	Entfällt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird dem Landesamt eine Kopie des bestandskräftigen Bebauungsplans sowie die öffentliche Bekanntmachung übermittelt.
4.11	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ ist derzeit kein Bodenordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig. Weitere Neuordnungsverfahren sind hier nicht in Planung.	Entfällt.
4.12	Aus Sicht der Bodenordnung und der Landeskultur gibt es gegen die Planung keine Bedenken.	Entfällt.
4.13	Hinweis: Die Planung „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ steht im Konflikt mit der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Beurteilung des Belangs der Landwirtschaft durch das Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum vorgenommen wird (siehe Ziffer 15).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
----------	---------------	----------

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

5	Stellungnahme: 18.02.2020 Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege	
5.1	Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ Zeulenroda-Triebes wird das Einverständnis gegeben.	Entfällt.
5.2	Die Hinweise zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden in die Planunterlagen übernommen.	Entfällt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
6	Stellungnahme: 19.02.2020 Stadt Auma-Weidatal	
6.1	Für den Planentwurf möchten wir anmerken, dass der seit April 2018 gewählte Bürgermeister Herr Nils Hammer-schmidt heißt.	Der Hinweis wird berücksichtigt, indem lediglich die Amtsbezeichnung in den Verfahrensvermerken aufgeführt wird.
6.2	Die Belange der Landgemeinde Stadt Auma-Weidatal werden nicht beeinträchtigt. Es werden keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf Wohngebiet „Mehlaer Hauptstraße“ erhoben.	Entfällt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
7	Stellungnahme: 20.02.2020 Thüringer Fernwasserversorgung	
7.1	Nach Prüfung des zugestellten Sachverhaltes ergeben sich keine Änderungen zu dem Vorentwurf von 2017.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 24.11.2017 ist in die Abwägung eingestellt (siehe Ziffer 8).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
8	Stellungnahme: 24.11.2017 Thüringer Fernwasserversorgung	
8.1	Im Vorhabenbereich befinden sich keine Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung; insofern besteht keine Betroffenheit.	Entfällt.
8.2	Die Thüringer Fernwasserversorgung verfügt über einen zentralen Zugang für Anforderungen zur Stellungnahme. Es wird gebeten, zukünftige Anfragen an die zentrale E-Mail-Adresse leitungsauskunft@thueringer-fernwasser.de zu senden.	Für das verbindliche Bauleitplanverfahren ist dieser Hinweis nicht von Belang und wird nicht berücksichtigt.
8.3	Diese Stellungnahme ist bis zum 24. Mai 2018 gültig. Sofern mit dem geplanten Vorhaben später begonnen wird, ist erneut eine Stellungnahme einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
9	Stellungnahme: 25.02.2020 Zweckverband Wasser / Abwasser Zeulenroda	
9.1	Grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben.	Entfällt.
9.2	Die abwasserentsorgungsmäßige Erschließung kann ebenfalls über die im Bereich der Landesstraße L 1084 vorhandene Infrastruktur erfolgen. Aufgrund des geänderten 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.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird wie folgt redaktionell überarbeitet: „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.“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10	Stellungnahme: 26.02.2020 Thüringer Landesverwaltungsamt	
10.1	Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat zum Entwurf vom Oktober 2017 des o.g. Bebauungsplans mit Schreiben vom 18.12.2017 eine Stellungnahme abgegeben, auf die verwiesen wird. Die in dieser Stellungnahme enthaltenen Aussagen zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1 der Stellungnahme) und zu den Anforderungen des Entwicklungsgebotes (Anlage 3 der Stellungnahme) behalten Gültigkeit.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stellungnahme vom 18.12.2017 ist in die Abwägung eingestellt (siehe Ziffer 11).
10.2	Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren Die in der Begründung, S. 6 enthaltenen Aussagen zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB können bestätigt werden. Soweit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem Abschluss des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden soll, ist er gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.	Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
10.3	Es wird empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet nicht zu behindern. Verliert der letzte Flächennutzungsplan-Entwurf an Aktualität, kann ihm keine „Planreife“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB mehr zukommen. Bebauungspläne, die nicht nach § 8 Abs. 3 BauGB, sondern nach § 8 Abs. 4 BauGB zum Abschluss kommen sollen, unterliegen hinsichtlich des zusätzlich geforderten Dringlichkeitsnachweises erhöhten Anforderungen	Zum Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde in der Stadtratsitzung am 27.05.2020 der Feststellungsbeschluss gefasst und anschließend wird die Genehmigung im Landesverwaltungsamt beantragt.
10.4	Unabhängig davon wird auf folgenden deklaratorischen Überarbeitungsbedarf zum Bebauungsplan-Entwurfs „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ vom November 2019 hingewiesen: - In der Planzeichenerklärung sind auch die Planzeichen „Satteldach“, „Walmdach“ und „unterer festgesetzter Höhenbezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen“ zu erklären. Die Planzeichen betreffen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 ThürBO“ bzw. nach § 18 Abs. 1 BauNVO und keine Hinweise	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend den Vorgaben geändert. Es werden die Punkte „Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)“ und „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 ThürBO)“ aufgenommen. Unter den Punkt „Maß der baulichen Nutzung“ wird der untere festgesetzte Höhenbezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

		gen aufgeführt. Unter die bauordnungsrechtliche Festsetzung werden die Planzeichen „WD“ und „SD“ erläutert.
10.5	- In der Planzeichenerklärung werden auch die Planzeichen der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffenen Festsetzung aufgeführt. Es handelt sich um eine Flächenfestsetzung. Die sich am Rande des Geltungsbereichs befindliche Fläche ist in der Planzeichnung entsprechend abzugrenzen. Entlang der Geltungsbereichsgrenze ist das Planzeichen Nr. 15.5 PlanZV Anlag zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird entlang der Fläche, welche sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs um das Planzeichen Nr. 15.5 PlanZV, ergänzt.
10.6	Aus der textlichen Festsetzung 1.9 muss zudem hervorgehen, dass eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird. (Die Regelung in Pkt. 1.9.1 ist konstitutiv zu formulieren.)	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird wie folgt formuliert: „Die planerisch festgesetzte Fläche „GFL“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers sowie des Eigentümers der Flächen PG 1, PG 2 und PG 4 und deren jeweiligen Rechtsnachfolgern festgesetzt.“
10.7	- In der textlichen Festsetzung 1.10.1 sollte nur Bezug auf die Fläche PG 1 (ohne Flurstücksangabe) genommen werden. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Bezugnahmen in den textlichen Festsetzungen 1.10.2 und 1.10.3.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden die Angabe der Flurstücke in den Festsetzungen gestrichen.
10.8	In der textlichen Festsetzung 1.10.5 sollte konkret Bezug auf die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume genommen werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird wie folgt formuliert: „Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang sind diese zu ersetzen.“
10.9	Es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob die in Nr. 1.10.2 enthaltene umfangreiche Liste der Apfel-, Kirsch-, Birnen- und Pflaumenbäume vor dem Hintergrund reduziert werden kann, dass in der Grünfläche PG 2 insgesamt nur 10 Obstbäume gepflanzt werden müssen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Pflanzliste geht auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz vom 04.01.2018 zurück.
10.10	- Die textlichen Festsetzungen 1.5.1, 1.5.2 und 1.7.1, die Regelungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO betreffen, sollten (widerspruchsfrei) unter einer Überschrift (z.B. „Regelungen zur Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“) zusammengefasst werden. Aus der Formulierung muss deutlich werden, in welchen zeichnerisch festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme der Kleinkläranlagen unzulässig sein sollen. (Grundstücksbezogene Kleinkläranlagen stellen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dar.)	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Überschrift 1.5 der Festsetzung wird wie folgt geändert: „Regelungen zur Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ Weiterhin wird die Festsetzung 1.7.1 als Ziffer 1.5.2 (neu) unter 1.5 aufgenommen: In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grund-

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

		stücksflächen zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen mit Ausnahme der vollbiologischen Kleinkläranlagen sind zwischen der Landesstraße L 1084 und der Hauptanlage unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ziffer 1.5.2 (alt) sowie 1.7 werden gestrichen.
10.11	- Die auf dem Bebauungsplan und in der Begründung genannten Rechtsgrundlagen können gestrichen werden, soweit sie nicht als Ermächtigungsgrundlage maßgeblich sind	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angabe der Rechtsgrundlage ROG wird von der Planzeichnung und aus der Begründung gestrichen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
11	Stellungnahme: 18.12.2017 Thüringer Landesverwaltungsamt	
11.1	Belange der Raumordnung und Landesplanung Mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll nördlich der Mehlaer Hauptstraße die Entwicklung eines Wohngebietes für die Errichtung von ca. 6 Wohnhäusern ermöglicht werden. Die Fläche ist teilweise mit einem ungenutzten Vierseithof und Nebengebäuden bebaut, die abgerissen werden sollen. Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) 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. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen. Laut Begründung zu 2.4.2 G des LEP ist der Siedlungsflächenbedarf zunächst unabhängig von der Frage zu beurteilen, ob für die Deckung des Bedarfs neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen oder nicht. Entsprechend den raumordnerischen Erfordernissen des Regionalplans Ostthüringen (RP-0 – Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012) 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 (G 2-4). Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. (G 2-5) Der in der Begründung zu G 2-5 des RP-0 genannte Wert von 0,1, ha pro 1.000 Einwohner und Jahr ist ein Orientierungswert, der nicht überschritten werden soll und zudem die gesamte Siedlungsflächenentwicklung umfasst, also auch gemischte und gewerbliche Bauflächen oder Straßen. Ein Wohnbauflächenbedarf lässt sich mit diesem Wert nicht begründen. Die Aussagen auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan sind somit nicht korrekt. Zur Wohnbauflächenbedarfsprognose, die mit dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes (08/2017) vorgelegt wurde, wurde in der dazu abgegebenen Stellungnahme eine Überarbeitung gefordert. Die in der Wohnbauflächenbedarfsprognose angegebenen Bedarfe an neuen Wohnbauflächen waren deutlich zu hoch und nicht schlüssig dargelegt.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird überarbeitet, indem die Aussage gestrichen wird. Die Wohnbauflächenbedarfsprognose wurde dahingehend überarbeitet.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	Gemäß den o.g. Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sollten bevorzugt die Flächen im Innenbereich für die Bedarfsdeckung genutzt und die geplanten Wohnbauflächen auf bisher nicht baulich genutzten Flächen reduziert werden. Die beabsichtigte Nachnutzung einer Brachfläche im örtlichen Gefüge ist, sofern ein Bedarf besteht, aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zu befürworten. Bei der hier überplanten Fläche handelt es sich jedoch auch teilweise um bisher nicht baulich genutzte Flächen. Die Bauflächenausweisungen in den kleinen Ortsteilen der Stadt Zeulenroda-Triebes sollten sich zudem auf den Eigenbedarf des jeweiligen Ortsteiles beschränken, der bei einer Ortslage mit ca. 300 Einwohnern eher gering ausfallen dürfte. Eine abschließende Bewertung dieser Planung kann somit erst nach Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes bzw. der Wohnbauflächenbedarfsprognose erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um ein kleines Baugebiet mit 6 Bauplätzen, so dass von einem Eigenbedarf für den Ortsteil Mehla und ggf. auch für den Ortsteil Triebes auszugehen ist.
11.2	Belange der Wasserwirtschaft Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung o.g. Bebauungsplans.	Entfällt.
11.3	Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Greiz wurde beteiligt (siehe Ziffer 22).
11.4	Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB stets 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. Für die Stadt Zeulenroda-Triebes liegt bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, aus dem o.g. Bebauungsplan zu entwickeln ist.	Für den Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde am 27.05.2020 der Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst, so dass anschließend die Genehmigung im Thür. Landesverwaltungsamt beantragt werden kann. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass der vorliegende B-Plan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden kann.
11.5	Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Ein Bebauungsplan kann dar-	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es handelt sich um keinen vorzeitigen Bebauungsplan, sondern um einen Bebauungsplan der parallel zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB auf-

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	über hinaus auch nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanung aufgestellt werden.	gestellt wird.
11.6	Nach der Aussage der Begründung, S. 6 ist die Aufstellung o.g. Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beabsichtigt. Der im Rahmen der Behördenbeteiligung derzeit vorgelegte Entwurf des Flächennutzungsplans vom 07.08.2017, in dem im Geltungsbereich o.g. Bebauungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt ist, stimmt mit der Planungsabsicht des o.g. Bebauungsplans, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, überein. Im aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf vom 07.08.2017 wurde das Plangebiet des vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurfs zudem gekennzeichnet. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.	Der Hinweis wurde beachtet.
11.7	Soweit ein mit den Behörden und der Öffentlichkeit abgestimmter Flächennutzungsplan-Entwurf vorliegt, mit dem der vorzeitige Bebauungsplan übereinstimmt, ist regelmäßig von der Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung auszugehen. Nicht erforderlich ist dabei, dass der Flächennutzungsplan-Entwurf insgesamt „Planreife“ hat. Vielmehr muss sich aus den nach §§ 3 und 4 BauGB eingeholten Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan-Entwurf vom 07.08.2017 ergeben, dass keine Bedenken zu der Bauflächenausweisung, für die im Rahmen der vorzeitigen Planung Baurecht geschaffen werden soll, vorliegen bzw. dass die Bedenken, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu der maßgeblichen Bauflächenausweisung geäußert wurden, entsprechend der Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen wurden.	Der Hinweis wurde beachtet. Für den Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde am 27.05.2020 der Feststellungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst, so dass anschließend die Genehmigung im Thür. Landesverwaltungsamt beantragt werden kann.
11.8	Soll die Bebauungsplanung hingegen nach § 8 Abs. 4 BauGB zum Abschluss kommen, muss sie zudem durch eine städtebauliche Dringlichkeit gerechtfertigt sein. Im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan hier zum Teil der Nachnutzung einer vorher bereits baulich genutzten Fläche dient und dass eine Fortentwicklung entlang der Mehlaer Hauptstraße beabsichtigt ist, die weitgehend der vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht, kommt dem Dringlichkeitsnachweis hier allerdings keine hohe Bedeutung zu. (Soweit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, müssten Aussagen zur städtebaulichen Dringlichkeit des vorzeitigen Bebauungsplans ergänzt werden.)	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es handelt sich um keinen vorzeitigen Bebauungsplan, sondern um einen Bebauungsplan der parallel zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
11.9	Bebauungspläne, die nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB oder nach § 8 Abs. 4 BauGB vor dem Flächennutzungsplan abgeschlossen werden sollen, unterliegen nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11.10	Der Stadt Zeulenroda-Triebes wird empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren nun zügig zum Abschluss zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. (Nicht aktuellen Flächennutzungsplan-Entwürfen kommt keine „Planreife“ im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen, ist ausgelaufen.)	
11.11	Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren 1. Die Zulassung von Flachdächern in einer ländlichen Ortslage mit dörflicher Baustruktur sollte überprüft werden. Jedenfalls ist es nicht nachvollziehbar, einerseits die genaue Dachneigung festzuschreiben, andererseits entgegen der vorhandenen Dachgestaltung weitgehend erstmals auch Flachdächer zuzulassen.	Der beratende Hinweis wird berücksichtigt. Als Dachformen werden nur Sattel- und Walmdächer festgesetzt.
11.12	2. Die textliche Festsetzung 1.1.4 zur Zulässigkeit von Nutzungen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO „ohne Einschränkung im Hauptgebäude“ ist unklar. § 13 stellt keine Ermächtigungsgrundlage dar. Es kann nur darauf hingewiesen werden, dass im Allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Gebäuden zulässig sind.	Der beratende Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend dem Hinweis geändert.
11.13	3. Im Hinblick darauf, dass mit dem Begriff „Bauweise“ im planungsrechtlichen Sinne nach § 22 BauGB der seitliche Grenzabstand der Gebäude geregelt wird, sollte die textliche Festsetzung 1.2.3, vorletzter Satz zur geforderten Eingeschossigkeit von Garagen und Nebenanlagen anders formuliert werden.	Der beratende Hinweis wird nicht berücksichtigt. § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude, nicht dagegen sonstige bauliche Anlagen (OVG Münster, Urteil vom 12.07.1982, 7 A 2798/80) und auch nur Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichem Grenzabstand richtet sich grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.01.1999, 3 S 2662/98 und Beschluss vom 09.05.2006, 3 S 905/06).
11.14	4. Die deklaratorischen Sachverhalte in Pkt. 1.7 können unter der Überschrift „Hinweise“ vermerkt werden. Unter den Festsetzungen sind sie zu streichen.	Der beratende Hinweis wird berücksichtigt und wird unter der Überschrift „Hinweise“ aufgenommen.
11.15	5. Die in Pkt. 1.8.1 enthaltene Höhe der zugelassenen Aufschüttungen und Abgrabungen sollte überprüft werden. Insbesondere zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Gebäuden können bei 2 m hohen Aufschüttungen und Abgrabungen gestalterische Defizite im Ortsbild entstehen. Darüber hinaus sollten durch restriktivere Festlegungen nachbarliche Konflikte vermieden werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt und die Festsetzung gestrichen.
11.16	6. Die Festsetzungen in Pkt. 1.9.1 und 1.9.2 sind zu überarbeiten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB kann nur	Der beratende Hinweis wird be-

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	eine mit einem Geh- bzw. Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt werden. Die Festsetzung bedarf im Planvollzug der Umsetzung durch Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.	rücksichtigt. In der Planzeichnung wird eine zu belastende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragen. Der Eintrag einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.
11.17	Unabhängig davon ist unklar, zu wessen Gunsten das Gehrecht hier festgesetzt wird. Da ein Bebauungsplan aufgestellt wird, kommen verschiedene „Vorhabenträger“ in Betracht. (Als Begünstigter der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sollte der Eigentümer eines bestimmten Grundstücks genannt werden.)	Der beratende Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird für das Gehrecht präzisiert.
11.18	7. Der Vollzug des naturschutzrechtlichen Ausgleichs muss bis zum Satzungsbeschluss rechtlich gesichert sein. Dies betrifft die Realisierung und Finanzierung der außerhalb der Eingriffsgrundstücke beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen durch die Eingriffsverursacher (= die Begünstigten der Baurechtschaffung durch o.g. Bebauungsplan).	Der beratende Hinweis wird berücksichtigt. Bis zum Satzungsbeschluss ist der naturschutzrechtliche Ausgleich durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu sichern.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
12	Stellungnahme: 03.03.2020 Thüringer Landesverwaltungsamt für Denkmalpflege und Archäologie – Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	
12.1	Nachrichtlich sei die Anregung angeführt, die Baufelder, Kubatur und Orientierung der vorgesehenen Einzelhäuser auf einen stärkeren Bezug zu den historischen Städte- bzw. siedlungsbaulichen Strukturen der Ortslage hin zu überprüfen (Konkretisierung der Bauweisen, vgl. S. 11, Pkt. 2.3)	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Bei der Lage handelt es sich um ein Neubaugebiet, welches sich in die umgebende Neubaubebauung einpasst. Es besteht kein Bezug zu historischen städte- bzw. siedlungsbaulichen Strukturen.
12.2	Hierzu ist festzustellen, dass spätestens seit dem Urkataster (um 1860) für Mehla Haus- und Hoftypen dokumentiert sind, die in ihrer Abfolge von Giebeln, traufständigen kleineren Gebäuden, Vor- und Rücksprüngen zum Straßenraum das charakteristische Ortsbild prägen. Die neuen Baukörper werden und sollen historische Muster nicht exakt kopieren. Sie sollten aber deutlich mehr als im vorliegenden Entwurf erkennen lassen, dass sie sich städtebaulich zur überkommenen Situation positionieren. Insofern ist im Sinne der angestrebten „optimalen Bebauung“ (S. 7, Pkt. 1.7) zu prüfen, wie die Neubauten in Abfolge und Rhythmus wesentliche Bezüge des bestehenden Orts- und Straßenbildes aufnehmen können. Dazu zählen die Ausrichtung und Abgrenzung der Baufelder, vor allem die Abstände der einzelnen neuen Baukörper zum Straßenraum und die Trauf- bzw. Giebelständigkeit in abwechselnden, aber nicht willkürlichen Abfolgen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Bei der Lage handelt es sich um ein Neubaugebiet, welches sich in die umgebende Neubaubebauung einpasst. Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat für die Ortslage keine Gestaltungssatzung erlassen, so dass dem Hinweis zur Ausrichtung der Gebäude nicht gefolgt wird.
12.3	Die Traufhöhe wurde im Entwurf im Gegensatz zu anderen Festsetzungen nicht als Höchstmaß vorgesehen. Zur Absicherung der städtebaulichen Zielstellung und im Abgleich mit der Situation am Standort (differierende Geländehöhen im Detail) ist hier eine genaue Verortung dieser festgesetzten Höhe an einem definierten Punkt einer bestimmten Fassade des jeweiligen Gebäudes und/oder ein Höchstmaß anzuraten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das gegenüberliegende Plangebiet des Bebauungsplans „Im Dorfe“ weist ebenfalls eine maximale zweigeschossige Bebauung auf, so dass die Forderung der Festsetzung der Geschossigkeit als Höchstmaß nicht nachgekommen wird. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich ebenfalls nicht durch eine durchgängige zweigeschossige Bebauung aus.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13	Stellungnahme: 06.03.2020 Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	
13.1	Dem eingereichten Entwurf zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ wird von der Straßenbauverwaltung entsprechend den Einzeichnungen in den Planunterlagen und der Begründung - Planungsstand November 2019 - auf der Grundlage des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) in Verbindung mit den Ortsdurchfahrtsrichtlinien (ODR) grundsätzlich zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.2	Der südlich des geplanten Wohngebietes tangierende Abschnitt der Landesstraße Nr. 1084 wurde in den vergangenen Jahren saniert und abschnittsweise mit einer neuen Fahrbahndecke versehen. An der Nordseite der Landesstraße wurde im genannten Bereich ein Gehweg angelegt. Neben den laufenden Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung der Befahrbarkeit liegen für den Abschnitt der Landesstraße gegenwärtig keine weiteren Ausbauplanungen vor, die das geplante Wohngebiet betreffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.3	Mit der Einordnung der Wohngebäude, ist zur Anbaufreihaltung des Landesstraßenbereichs eine weitestgehende nördliche Errichtung vorzusehen. Mit der Beibehaltung der in der Planung ausgewiesenen Baugrenze mit einem Mindestabstand von ca. 15,0 m zur Grundstücksgrenze der Landesstraße, bestehen grundsätzlich keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.4	Zur verkehrsmäßigen Anbindung des Wohngebietes, Anbindung an die Landesstraße Nr. 1084 über abgesenkten Bord, sind rechtzeitig vor Baubeginn prüfungsfähige Unterlagen zur Abstimmung vorzulegen. Vor Einreichung der Unterlagen sind entsprechende Bedingungen und Auflagen zum verkehrsgerechten Ausbau in einer gemeinsamen Ortsbegehung mit unserer Straßenaufsicht des Landkreises Greiz bzw. mit dem Gebietsingenieur für den Landkreis Greiz abzustimmen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da dieser die Baurealisierung betrifft.
13.5	Notwendige Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse außerhalb des Landesstraßenbereichs zu realisieren. Sollte sich dennoch eine Anbindung im Straßengrundstück der Landesstraße Nr. 1084 erforderlich machen, sind rechtzeitig vor Baubeginn prüfungsfähige Unterlagen zur weiteren Abstimmung und Genehmigung einzureichen. Eine Aufgrabung des sanierten Fahrbahnbereichs ist weitestgehend auszuschließen	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da dieser die Baurealisierung betrifft.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
14	Stellungnahme: 06.03.2020 Gemeinde Langenwolschendorf	
14.1	Keine Einwände.	Entfällt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
15	Stellungnahme: 10.03.2020 Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum	
15.1	Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes Zeulenroda vom 15.12.2017 (Az.: 121.28.7252.00.0000.17) behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vom 15.12.2017 ist in die Abwägung (siehe Ziffer 16) eingestellt.
15.2	Bei der Realisierung der geplanten Maßnahme ist der Bewirtschafter, bzw. Eigentümer der betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit zu beteiligen. Bestehende vertragliche Vereinbarungen sind zu beachten.	Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet. Vor Realisierung der Maßnahmen wird der Bewirtschafter der Flächen durch den Flächeneigentümer in Kenntnis gesetzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
16	Stellungnahme: 15.12.2017 Landwirtschaftsamt Zeulenroda	
16.1	Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.	Entfällt.
16.2	Die Fläche PG 2 ist zurzeit noch Bestandteil eines Feldblockes. Es ist in Abstimmung mit dem Bewirtschafter zu prüfen, ob diese Fläche auch weiterhin als beihilfefähige Fläche beantragt werden kann.	Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es findet eine Abstimmung zwischen dem Bewirtschafter der Flächen und dem Flächeneigentümer statt.
16.3	Es wird darauf hingewiesen, dass jahreszeitlich bedingt, landwirtschaftliche Arbeiten auf den angrenzenden Flächen das Wohngebiet kurzzeitig beeinträchtigen könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Greiz hat in ihrer Stellungnahme (siehe Ziffer 22) festgestellt, dass der Trennungsgrundsatz und die Anforderungen des § 50 BImSchG erfüllt sind.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
17	Stellungnahme: 10.03.2020 Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	
17.1	<u>Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</u> Keine Betroffenheit	Entfällt.
17.2	<u>Abteilung 3: Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit	Entfällt.
17.3	Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da kein wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist.
17.4	<u>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</u> <u>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau</u> Keine Betroffenheit	Entfällt.
17.5	Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde beteiligt (siehe Ziffer 22).
17.6	<u>Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u> <u>Belange des Immissionsschutzes</u> Keine Betroffenheit	Entfällt.
17.7	<u>Belange Abfallrechtliche Zulassungen</u> Keine Betroffenheit. Im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren im Referat 64 des TLUBN anhängig.	Entfällt.

17.8	<u>Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten</u> <u>Belange des Immissionsschutzes</u> <u>Planungsgrundsatz</u> Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17.9	<i>Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1</i> Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Aufgrund des eingehaltenen Planungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG wird der Hinweis nicht berücksichtigt. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Greiz (siehe Ziffer 22) hält keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen für erforderlich, da der Trennungsgrundsatz und die Anforderungen des § 50 BImSchG erfüllt sind.
17.10	<i>Einhaltung der Werte der DIN 4109</i> Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er die Bauausführung betrifft.
17.11	Hinweis AW Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er die Bauausführung betrifft.
17.12	12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17.13	<u>Belange der Abfallwirtschaft</u> Keine Betroffenheit.	Entfällt.
17.14	<u>Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</u> <u>Belange des Geologischen Landesdienstes</u> keine Bedenken bezüglich der Belange Geologie / Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung, Hydrogeologie / Grundwasserschutz und Geotopschutz	Entfällt.
17.15	Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen,	Der Hinweis wird berücksichtigt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.	Unter „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen wurde darauf verwiesen, jedoch wird der Hinweistext redaktionell überarbeitet und entsprechend der Vorgabe übernommen.
17.16	Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Bohrungsdaten für das Plangebiet laut der Online-Datenbank vor.
17.17	Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17.18	<u>Belange des Bergbaus / Altbergbaus</u> Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde bereits zum Planverfahren vom ehemaligen Thüringer Landesbergamt jetzt Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) im Hinblick auf die Belange des Bergbaus und Altbergbaus Stellung genommen. Die Stellungnahme BBSTELL 17499 vom 12.12.2017 gilt auch für den vorliegenden Entwurf inhaltlich unverändert fort und wird bestätigt. Es sind keine Änderungen bzw. neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau hinzugekommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme BBSTELL 17499 vom 12.12.2017 ist in die Abwägung (siehe Ziffer 18) eingestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
18	Stellungnahme: 12.12.2017 Thüringer Landesbergamt	
18.1	Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor.	Entfällt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
19	Stellungnahme: 11.03.2020 Vodafone Kabel Deutschland GmbH	
19.1	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
20	Stellungnahme: 11.03.2020 Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen	
20.1	Leider werden im Teil I der Begründung keine Aussagen zur Abfallentsorgung getroffen. In Teil II Umweltbericht, hier Punkt 1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle wird die allgemeine Aussage getroffen, dass die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden müssen.	Entfällt.
20.2	Es wird darauf hinweisen, dass generell nach § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des AWV Ostthüringen (AbfWS) für bewohnte oder bebaute Grundstücke Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. -zwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Verbandes besteht.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft.
20.3	Nach § 22 Abs. 5 AbfWS haben die Anschlusspflichtigen auf den angeschlossenen Grundstücken einen Stellplatz für Abfallbehältnisse - hier für Hausmüll, Papier / Pappe / Karton (Blaue Tonne), Leichtverpackungen / stoffgleiche Nichtverpackungen (Gelbe Tonne ^{AWV PLUS}) - einzurichten.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft.
20.4	Für die neben der Wohnbebauung zulässigen gewerblichen Nutzungen außerdem die seit 01.08.2017 geltende Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 (GewAbfV) zu beachten	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft.
20.5	Nach § 23 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des AWV Ostthüringen (AbfWS) sind die Abfallbehältnisse zur Leerung vor dem Grundstück (am Straßenrand) so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust geleert werden können. Das bedeutet u.a., dass die Behälter frei zugänglich sind, keine Grünflächen oder Treppen beim Transport überwunden werden müssen und bei zu überwindenden Borden sich jeweils Bordabsenkungen (max. 3er Auftritt) innerhalb des Transportweges befinden. Die Bereitstellung vor dem Grundstück gilt analog für zur Sammlung angemeldeten Sperrmüll/Schrott/Elektroschrott.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft.
20.6	Für das „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ resultiert daraus, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Leerung und von angemeldetem Sperrmüll/Schrott bzw. Elektroschrott zur Sammlung zwingend an der Landesstraße L 1084 (Mehlaer Hauptstraße) nicht verkehrsbehindernd erfolgen muss. Das sollte auch Eingang in die Planunterlagen finden. Bordabsenkungen sollten im entsprechenden Bereich vorliegen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft.
20.7	Die Leerung der Abfallbehälter findet im Plangebiet je nach Abfallart in zwei- bis vierwöchentlichen Abständen statt. Für die Sperrmüll-/Schrottsammlung bzw. die Elektrogroßgeräte-Sammlung (E-Schrott) werden Termine einmal im	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt, da er nicht das Bauleitplanverfahren betrifft.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

	Quartal bzw. einmal im Monat vorgehalten.	
20.8	Hinsichtlich anstehender Abbrucharbeiten und anfallenden Erdaushubs wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bau- maßnahme generell mineralische Bauabfälle zur Beseiti- gung dem AWV Ostthüringen anzudienen sind (Anlagen des AWV Ostthüringen: Deponie der Deponieklasse II in Krölpa/ Chursdorf, gegebenenfalls Deponie der Deponie- klasse I in Untitz). Analysen nach Deponieverordnung sind vorzulegen. Bei einer Verwertung der mineralischen Abfälle ist die ordnungsgemäße und schadfreie Verwertung von Abfällen dem AWV Ostthüringen 7 Tage vor Beginn der Entsorgung schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis wird nicht berück- sichtigt, da dieser die Baurealisie- rung betrifft.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
21	Stellungnahme: 13.03.2020 Stadt Pausa-Mühltröff	
21.1	Keine Belange werden berührt.	Entfällt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
22	Stellungnahme: 27.03.2020 Landratsamt Greiz	
22.1	<u>Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht</u> Die vorgelegte Planung entspricht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der Vorplanung vom Oktober 2017. Die Planungsgrundsätze und Anforderungen nach § 50 BImSchG wurden sowohl in der Begründung zum B-Plan als auch dem Umweltbericht betrachtet und erläutert. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird dem Vorhaben in der nun vorgelegten Fassung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan werden nicht für erforderlich gehalten.	Entfällt. Entfällt. Entfällt.
22.2	<u>Boden, Altlasten</u> Die in der Stellungnahme vom 18.12.2017 geforderten Bewertungsumfänge wurden vollumfänglich berücksichtigt. Gegen den Bebauungsplan samt Umweltbericht bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22.3	<u>Wasserwirtschaft</u> Gegen das Vorhaben besteht prinzipieller siedlungswasserwirtschaftlicher/ gebietshydrologischer Einwand, da der weiteren Versiegelung bislang unbefestigter Flächen mit entsprechendem Retentions- und vergleichmäßigendem Verdunstungspotential Vorschub geleistet wird.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Das allgemeine Wohngebiet nimmt am Zusammenhang bebauten Ortsteil teil, somit wird keine Außenbereichslage verdrängt. Es wurde im Umweltbericht die Eingriffsbewertung für das Schutzgut „Wasser“ vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass sich durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen lässt.
22.4	Entgegen den Ausführungen Teil I EB S. 12 unten ist nicht das ABK 2014, sondern das ABK 2020 des WAZ ausschlaggebend. In diesem ist eine dezentrale Entsorgung der OL Mehla definitiv nicht vorgesehen (d.h. keine KKA, sondern Aus- und Überleitung des SW aus dem Siedlungsgebiet).	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Stellungnahme des Zweckverbands Wasser / Abwasser Zeulenroda vom 25.02.2020 (Ziffer 9) ist zu entnehmen, dass die abwasserseitige Erschließung gegeben ist. In der Stellungnahme heißt es: „Die abwasserentsorgungsmäßige Erschließung kann ebenfalls über die im Bereich der Landesstraße L 1084

		vorhandene Infrastruktur erfolgen. Aufgrund des geänderten 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.“
22.5	Gleichwohl in den Ausführungen Teil I EB S. 12 unten ausgeführt wird, es sei „auf jedem Grundstück eine KKA zu errichten“, wird in den Ausführungen Teil II EB S. 16 unten sowie S. 33 mittig darauf verwiesen, dass weder Oberflächengewässer vorhanden als auch der Untergrund durch Urgestein sowie Lehm geprägt seien (d.h.: schlechte bis keine Versickerung ist möglich). Diese beiden Faktoren schließen die beabsichtigte Variante „KKA für jedes Grundstück“ aus.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Es kommt zu keiner Versickerung des Abwassers, da es in die vorhandene Infrastruktur, welche in der Landesstraße L 1084 anliegt, angebunden wird.
22.6	Soweit ist der Standort abwassertechnisch nicht erschlossen und auch nicht mittelfristig erschließbar.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Standort ist abwassertechnisch erschlossen (siehe Stellungnahme des Zweckverbands Wasser / Abwasser Zeulenroda vom 25.02.2020; Ziffer 9).
22.7	Es bliebe die jeweils vollständige Sammlung der Fraktion SW auf den Grundstücken mittels abflussloser Sammelgruben nebst Abfuhr per Nutzfahrzeug. Der WAZ müsste zuvor den Einbau der zahlreichen abflusslosen Sammelgruben genehmigen. Eine vom Zweckverband genehmigte Sammelgrube dürfte zudem nur solange betrieben werden, solange kein Anschlusszwang gemäß Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung im Verbandsgebiet in ihrer aktuellen Fassung griffe. Die Entsorgung von Abwasser aus abflusslosen Sammelgruben müsste durch den WAZ selbst oder durch vom Zweckverband zugelassene Firmen erfolgen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Standort ist abwassertechnisch erschlossen (siehe Stellungnahme des Zweckverbands Wasser / Abwasser Zeulenroda vom 25.02.2020; Ziffer 9).
22.8	Der für Dritte oder die Allgemeinheit unschädliche Verbleib der Fraktion RW bleibt unklar, da infolge des Untergrundes und fehlender Vorflut die in Teil IIEB S. 17 genannten Maßnahmen (Befestigung der Fahrflächen in wasserdurchlässiger Bauweise) nur oberflächige Erfolge zeitigen würden.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. In dem Geltungsbereich kommt es zu keiner Vollversiegelung, so dass das anfallende Regenwasser wie bisher dem Boden zugeführt werden kann. Es ist nicht bekannt, dass es aufgrund der Bodenverhältnisse bisher zu Abfluss- / Versickerungsproblemen des Regenwassers gekommen ist. Da es sich bei Regenwasser ebenfalls um Abwasser handelt,

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

		könnte dieses ebenfalls an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden. Der Zweckverband Wasser / Abwasser Zeulenroda führt in seiner Stellungnahme vom 25.02.2020 (siehe Ziffer 9) aus, dass die abwasserseitige Erschließung ebenfalls über die Infrastruktur der Landesstraße L 1084 erfolgen kann.
22.9	<u>Naturschutz</u> Die Anmerkungen und Hinweise aus der Stellungnahme von 18.12.2017 sind im aktuell vorliegenden Entwurf weitestgehend berücksichtigt worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22.10	Allerdings wird weiterhin keine Beweidung des Grünlands zugelassen, was deutlich zu empfehlen wäre.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Unterhaltung der Streuobstwiese wird durch den Vertragspartner vorgenommen. Eine grundsätzliche Beweidung ist durch ihn nicht vorgesehen.
22.11	Außerdem werden weiterhin keine Festlegungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen auf den einzelnen Eingriff bzw. auf den Bauherrn. Vor allem die Umsetzung der Maßnahmen PG1 und PG2 ist den Bauparzellen abschnittsweise zuzuordnen. Alternativ kann die Gemeinde die Maßnahmen umsetzen und die Kosten mittels Kostenersatzungssatzung (§ 135 c BauGB) auf die Bauherren verteilen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss wird der Vertragspartner zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichtet.
22.12	<u>Kreisentwicklung</u> Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. In der Begründung ist darzulegen, inwieweit der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Das erfordert zum einen, dass Aussagen zu den Darstellungen im betroffenen Bereich des FNP getroffen werden (Art der baulichen Nutzung, Kennzeichnung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist, ...). Die Darstellungen müssen in Sinne des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sein können. Ferner ist darzulegen, inwieweit der FNP-Entwurf zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans in materieller Hinsicht das Stadium der „Planreife“ (i. S. § 33 BauGB) erreicht haben wird.	Zum Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde in der Stadtratssitzung am 27. Mai 2020 der Feststellungsbeschluss gefasst, so dass anschließend die Genehmigung im Thüringer Landesverwaltungsamt beantragt werden kann. Die Stadt geht daher davon aus, dass der Flächennutzungsplan damit einen Planungsstand erreicht hat, der über die Anforderungen einer Planreife i. S. d. § 33 BauGB hinausgeht. Es wird daher weiterhin davon ausgegangen, dass vorliegender Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden kann. In der Fassung des Feststel-

		lungsbeschlusses 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.
22.13	Die Tabelle auf Seite 18 der Begründung stellt in keinerlei Hinsicht einen Bedarfsnachweis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB dar. Es ist nicht einmal erkennbar, welche Art von Bedarf nachgewiesen werden soll.	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 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 Plangebieten gem. § 30 BauGB sowie von Baulücken. Hierbei wurde mit der den ermittelten Bedarf geringfügig überschreitenden Fläche der geplanten Wohnbauflächen auch be-

		rücksichtigt, dass die Stadt immer über ein gewisses Potenzial an Planungsflächen verfügen muss, um kurzfristig die Flächenverfügbarkeit zur Deckung einer bestehenden Nachfrage herstellen zu können. Die vorliegende Planung entspricht damit sowohl der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und liegt innerhalb des ermittelten Rahmens des absehbaren Bedarfes.
22.14	Es wird darauf hingewiesen, dass die Genehmigungsfreiheit für den Bebauungsplan nur im Fall des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht. Wird der Bebauungsplan vor dem FNP bekanntgemacht, gilt die Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB ist auch nachzuweisen, dass die Annahme, der Bebauungsplan sei nach dem Stand der Planungsarbeiten aus dem künftigen FNP entwickelt (Parallelverfahren), gerechtfertigt ist.	Hinweis wird beachtet.
22.15	Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollten zur besseren Lesbarkeit bei der Anwendung des Bebauungsplans nicht (nur) die angewandten Rechtsgrundlagen nennen, sondern auch die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen selbst. Das betrifft insbesondere die textliche Festsetzung 1.1.2 die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es werden die zulässigen und unzulässigen Nutzungen explizit in den textlichen Festsetzungen benannt.
22.16	Die Abgrenzung des unteren Bezugspunkts zur Festsetzung der Traufhöhe soll mit der sogenannten Abkettellinie (Anlage zur PlanZV Punkt 15.14) erfolgen. Es sind jedoch nicht alle unteren Höhenbezugspunkte durch die Abkettellinie voneinander getrennt. Das ist zu korrigieren, da in den betroffenen Bereichen unklar ist, welcher Bezugspunkt anzuwenden ist.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Alle drei unteren Höhenbezugspunkte wurden mit der Abkettellinie voneinander getrennt, so dass keine Rechtsunsicherheit besteht.
22.17	Da der „untere festgesetzte Höhenbezugspunkt“ Teil der Festsetzung zur Traufhöhe ist, muss dieser in der Planzeichenerklärung auch unter „zeichnerische Festsetzungen“ erklärt werden, nicht unter „Hinweise“.	Dem Hinweis wird gefolgt. Unter dem Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ (§ 18 Abs. 1 BauNVO) wird der untere festgesetzte Höhenbezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen aufgeführt.
22.18	Die Bauweise ist weiterhin widersprüchlich festgesetzt. Während nach dem zeichnerischen Teil nur Einzelhäuser zulässig sind, ist nach dem textlichen Teil die offene Bauweise vorgeschrieben. So ist fraglich, ob Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind oder nicht. Die Festsetzung ist eindeutig zu treffen und die Begründung ist entsprechend zu verfassen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 1.3 wird redaktionell überarbeitet und das Wort „Gebäude“ durch das Wort „Einzelhäuser“ ersetzt. Die Formulierung lautet wie folgt: In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser

		innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zu errichten. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.
22.19	Die Baugrenzen sind nicht bemaßt. Von der Bemaßung kann nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, beispielsweise wenn eine Baukörperausweisung vorgenommen wird, die sich an den Außenwänden eines vorhandenen Gebäudes orientiert. Eine Ausnahmesituation liegt hier jedoch nicht vor. Vielmehr ist jedes Baufeld hinsichtlich seiner Breite, Tiefe und Lage verschieden. Deshalb sind zur widerspruchsfreien Vollziehbarkeit und zur Übertragung auf die örtlichen Verhältnisse die Baugrenzen so zu vermaßen, dass Lage und Verlauf der Festsetzungslinien genau bestimmbar sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es werden Bebauungstiefen nach § 23 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, und eine Bemaßung der Baugrenzen eingearbeitet.
22.20	Empfehlenswert ist, die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (dem Nutzungszweck Wohnen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wie bereits die Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen (Rechtsgrundlage § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Baufelder sind ausreichend groß bemessen. Die Regelung entspräche dem erklärten städtebaulichen Ziel, die in der Umgebung bereits vorhandene Bautiefe aufzunehmen. Die Gebäude konzentrieren sich dann in einem Baugrundstücksbereich, ähnlich der Drei- bzw. Vierseithöfe oder der Wohnhäuser mit Nebengelass. Die Regelung wirkt der, aufgrund der Größe der Baufelder gegebenen, Möglichkeit entgegen, auf dem Baufeld eines Baugrundstücks mehrere Wohnhäuser zu errichten. Die Festsetzung kann etwa lauten: „Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.“ Alternativ kann nach § 9 Abs. 4 BauGB, mittels Planzeichen 15.3 der Anlage zur PlanZV, auch eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nebenanlagen mit Ausnahme der vollbiologischen Kleinkläranlagen sind nur im rückwärtigen Teil des Grundstücks gestattet, so dass es einer städtebaulichen Ordnung dient. Die Möglichkeit, die Nebenanlagen nicht nur im Baufeld zu errichten, soll mehr Variabilität (z.B. für die Errichtung eines Schwimmbades) eröffnen.
22.21	Nach der Begründung, Punkt 1.7.2, und der (unverbindlichen) Tabelle „Grundstücke und Baufelder“ auf den Plandokument, sollen sechs Baugrundstücke mit einer bestimmten Quadratmeterzahl entstehen. Es wird der unzutreffende Eindruck erweckt, dass die Angaben verbindlich seien. Die Zahl / Bezeichnung der Grundstücke oder die Grundstücksgrenzen können nicht festgesetzt werden. Es sind auch keine Höchst- oder Mindestmaße der Baugrundstücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Für die in der Begründung und in der Tabelle verwendete Bezifferung der Grundstücke wird nirgendwo ein örtlicher Bezug hergestellt, sodass die Angaben ins Leere führen. Die Tabelle „Grundstücke und Baufelder“ ist deshalb von der Planzeichnung zu entfernen, die Begründung ist so zu überarbeiten, dass keine Missverständnisse entstehen können.	Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird die Tabelle von der Planzeichnung entfernt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 nach § 3 Absatz 2 BauGB

22.22	Die Beachtung der Topographie (insbesondere der Höhenverhältnisse) ist in der Bauleitplanung unerlässlich. Die Kartengrundlage soll daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der Planunterlage dargestellten Umgebung Höhenlinien oder bei wenig bewegtem Gelände Höhenpunkte enthalten. Hier weist das Plangebiet und seine Umgebung eine relativ bewegte Topografie auf. Deshalb sind in der gesamten Planunterlage Höhenangaben erforderlich. Die können aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation abgeleitet werden.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Dem Plangebiet sind eingemessene Höhenpunkte zu entnehmen. § 1 Abs. 2 PlanzV ist demnach erfüllt.
22.23	<u>Bauaufsicht</u> Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorliegenden Planungsabsichten der Gemeinde keine Bedenken.	Entfällt.
22.24	<u>Brandschutz</u> Die bereits abgegebene brandschutztechnische Stellungnahme vom 29. Januar 2016 bleibt weiterhin erhalten und ist durch die Stadt Zeulenroda - Triebes umzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.01.2018 ist in die Abwägung eingestellt (siehe Ziffer 23).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23	Stellungnahme: 29.01.2018 Landratsamt Greiz	
23.1	<u>Brandschutz</u> Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist über die Mehlaer Hauptstraße (L1084) gewährleistet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23.2	Zur Löschwasserversorgung ist in unmittelbarer Nähe ein Löschteich vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23.3	Somit werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes nicht weiter berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.