

## Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz)

### Bebauungsplan „Wohngebiet westlich des Salzweges“

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurden die folgenden Behörden und Einrichtungen mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 um die Abgabe einer Stellungnahme zum o.g. Vorhaben der Stadt Zeulenroda-Triebes gebeten. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 6. Februar 2023 bis zum 10. März 2023.

Mit Datum vom 2. August 2023 wurden das Landratsamt Greiz und der Flächeneigentümer der Flurstücke im Plangebiet im Rahmen einer ergänzenden Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten (Belange des Immissionsschutzes) gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden wie folgt bewertet:

Nr.	TÖB	Stellungnahme vom	keine Bedenken / nicht abwägungsrelevant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnahme in die Abwägung eingestellt
1	Landratsamt Greiz				
1.1	AfU: Untere Immissionsschutzbehörde	30.01.2023			✓
1.2	AfU: Untere Bodenschutzbehörde		✓		
1.3	AfU: Untere Wasserbehörde				✓
1.4	AfU: Untere Naturschutzbehörde				✓
1.5	Kreisbauamt: Tiefbau	23.12.2023	✓		
1.6	Kreisbauamt: Denkmalschutz		✓		
1.7	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Kreisentwicklung	30.01.2023			✓
1.8	Unt. Bauaufsichtsbehörde: Bauaufsicht			✓	
2	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Bau- und Kunstdenkmalpflege	18.01.2023			✓
3	Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen	01.02.2023			✓
4	Thüringer Landesverwaltungsamt				
4.1	Raumordnung und Landesplanung	31.01.2023	✓		
4.2	Obere Bauaufsichtsbehörde		✓		
5	WAZ	24.01.2023	✓		
6	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	17.01.2023	✓		
7	TEN Thüringer Energienetze	22.12.2022	✓		
8	GDMcom	04.01.2023	✓		
9	50hertz Transmission GmbH	23.12.2022	✓		
10	IHK Ostthüringen zu Gera	02.02.2023	✓		
11	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie: Archäologie	02.01.2023	✓		
12	Thür. Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum	11.01.2023	✓		
13	Thüringer Fernwasserversorgung	27.12.2022	✓		
14	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz				
14.1	Abt. 3: Naturschutz und Landschaftspflege		✓		
14.2	Abt. 4: Belange der Wasserwirtschaft		✓		
14.3	Abt. 5: Wasserrechtlicher Vollzug		✓		

## Anlage zum Abwägungsbeschluss

14.4	Abt. 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft	30.01.2023	✓		
14.5	Abt. 7: Belange der Immissionsüberwachung				✓
14.6	Abt. 7: Belange Abfallrechtliche Überwachung		✓		
14.7	Abt. 8: Belange Geologie/Rohstoffgeologie		✓		
14.8	Abt. 8: Belange Ingenieurgeologie/Baugrundverhältnisse				✓
14.9	Abt. 8: Belange Hydrogeologie / Grundwasserschutz		✓		
14.10	Abt. 8: Belange des Bergbaus / Altbergbaus		✓		
15	GUV Weiße Elster / Weida	22.12.2022	✓		
16	Thüringer Netkom	22.12.2022	✓		
17	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	03.03.2023	✓		
18	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	22.12.2022	✓		
19	Gemeinden Tegau, Göschitz, Kirschkau	23.12.2022	✓		
20	Gemeinde Langenwetzendorf	23.12.2023	✓		
21	Stadt Auma-Weidatal	04.01.2023	✓		
22	Stadt Greiz	27.01.2023	✓		
23	Stadt Pausa-Mühltruff	05.01.2023	✓		
24	1&1 versatel	03.01.2023	✓		
25	Thüringer Forstamt Weida	03.02.2023	✓		
26	Energiewerke Zeulenroda GmbH	22.12.2022	✓		
27	Stadt Hohenleuben	04.01.2023	✓		

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

28	Bundesnetzagentur				
29	Deutsche Telecom Technik GmbH				
30	Gemeinde Langenwolschendorf				
31	Gemeinde Rosenbach/Vogtland				
32	Gemeinde Weißendorf				
33	Stadt Schleiz				

### Offenlage / Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

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

### Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Nr.	TÖB	Stellungnahme vom	keine Bedenken / nicht abwägungsrelevant	redaktionelle Hinweise zur Einarbeitung	Stellungnahme in die Abwägung eingestellt
1	LRA Greiz - Untere Immissionsschutzbehörde	17.08.2023			
2	Herr Zypro (Eigentümer)	21.08.2023	✓		

## Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

### Landratsamt Greiz

Landratsamt Greiz  
Amt für Umwelt

Greiz, 30. Jan. 2023

Bündelungsstelle  
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung

- im Hause -



Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Wohngebiet westlich des Salzweges“, Fassung vom 24. Oktober 2022 (Kennung 20160)

#### Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Bearbeiter: Herr Seifert  
Telefon: 03661/876 602

Das Plangebiet „Wohngebiet westlich des Salzweges“ befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes von Zeulenroda-Triebes. Mit der Planung soll eine neue Nutzung einer Gewerbebrache (ehemals „Stickerei Ketzell“) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst 9 Flurstücke der Flur 26 der Gemarkung Zeulenroda mit einer Fläche von ca. 4985 m<sup>2</sup>. Auf 8 Baugrundstücken je 650 m<sup>2</sup> sollen Wohnbebauungen (Einzel- oder Doppelhäuser) entstehen, weiterhin ist eine Zuwegung geplant, die die Wohnhäuser mit dem angrenzenden Salzweg verbindet. In der Planzeichnung werden 2 Baufelder ausgewiesen, in denen die Wohnhäuser in offener Bauweise zulässig sein sollen.

Dem Plangebiet angrenzend befindet sich in östlicher Richtung der Salzweg, darüberhinaus vereinzelte Bebauung und eine Gehölzreihe. Im Süden befindet sich ein Wohngebäude. Im Norden grenzt eine durch den Zweckverband Wasser/Abwasser gewerblich genutzte Fläche sowie ein weiteres Wohnhaus an das Plangebiet. Im Westen grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an.

Zur vorgelegten Planung gibt es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nachfolgende Bedenken:

Bei der vorgelegten Planung fehlt im Hinblick auf bereits vorhandene Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Umfeld des Standortes eine Betrachtung, ob die Vorgaben des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) ausreichend gewahrt werden.

Die Ausweisung eines WA widerspricht den Festsetzungen sowohl des gültigen als auch des in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes (3. Entwurf) der Stadt Zeulenroda-Triebes, der dort Mischgebietsflächen vorsieht. Abweichungen zum FNP sind zwar möglich, allerdings wird vorliegend die Planung des WA laut Begründung auf Seite 6 damit gerechtfertigt, dass das hier vorgesehene Plangebiet den „Wohnteil“ des Mischgebietes umfasst. Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar, denn Mischgebiete sind gerade durch die Vermischung von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe charakterisiert, was durch die vorliegende Planung des WA ausgehebelt wird.

Die immissionsschutzrechtlichen Festlegungen zu den Wärmepumpen sind aus unserer Sicht ebenso nicht nachvollziehbar.

Im Planteil B wird in der textlichen Festsetzung unter Punkt 7 auf die Nutzung von Wärmepumpen eingegangen. Danach sind im Plangebiet nur Wärmepumpen zulässig, die den Immissionsricht-

### Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG: s. Abwägung zur Stellungnahme vom 17.08.2023 (S. 14)

Entwicklungsgebot FNP: Entsprechend der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.01.2023 wird bestätigt, dass der Bebauungsplan aus dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Hierzu führt die Stellungnahme aus:

*„Zwar ist mit dem Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauGB beabsichtigt. Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Geltungsbereiches von ca. 0,49 ha und der umgebenden eher gewerblich geprägten Bestandsnutzung ist der dem Entwicklungsgebot inhärente Konkretisierungsspielraum hier allerdings gewahrt. Die mit dem o. g. Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung von 8 Wohngebäuden stellt den „Wohnteil“ des Mischgebietes dar, wie in der Begründung S. 6 nachvollziehbar erläutert. Zu berücksichtigen ist auch, dass in dem kleinen Bebauungsplangebiet neben der Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.“*

Insofern ist auch davon auszugehen, dass der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vorliegenden eingehalten wird.

→ Die Stadt hält an ihrer Auffassung bei Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan fest.

## Anlage zum Abwägungsbeschluss

wert für Allgemeine Wohngebiete für die Nachtzeit am angrenzenden Nachbargebäude um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Entsprechend der gewählten Formulierung gilt diese Festsetzung scheinbar grundsätzlich, d.h. die Einschränkung der Luftwärmepumpen gilt für den gesamten Tag- und Nachtzeitraum (0-24 Uhr).

Sollte die Einschränkung abweichend davon ggf. nur für den Nachtzeitraum gelten, müsste die textliche Formulierung klargestellt werden.

Davon ausgehend, dass die Einschränkung allerdings grundsätzlich (d.h. 0 – 24 Uhr) gilt, dürften im Plangebiet somit nur Wärmepumpen eingesetzt werden, welche am nächsten Immissionsort (Nachbarhaus) sowohl in der Tag- als auch Nachtzeit max. 30 dB(A) verursachen, denn laut TA Lärm Nr. 6.1 beträgt der Immissionsrichtwert in Allgemeinen Wohngebieten in der Nachtzeit 40 dB(A). Die dazu gehörige Begründung auf Seite 13 erklärt nicht, weshalb für den Tagzeitraum die gleiche Einschränkung wie für den Nachtzeitraum vorgenommen wird. Nach unserer Einschätzung führt die textliche Festsetzung in der gewählten Formulierung dazu, dass faktisch alle Wärmepumpen, die über ein Außengerät verfügen, nicht zulässig wären.

Maßgeblich für die Bewertung der Geräusche von Wärmepumpen sind die Hinweise des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes vor Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). In diesem Leitfaden werden Wärmepumpen nach ihrem emittierenden Schallpegel bewertet und daraus der zulässige Abstand zum nächsten Immissionsort ermittelt. Bei der Bewertung werden auch weitere Faktoren mit in Betracht gezogen, wie Zuschläge z.B. für Tonhaltigkeit und Reflexion auf Grund der Aufstellungssituation. Der Leitfaden ist so ausgelegt, dass der geringste Abstand zwischen dem Gerät und dem maßgeblichen Immissionsort in der Nachbarschaft ermittelt wird. Dabei wird gewährleistet, dass das Gerät auch nachts uneingeschränkt betrieben werden kann und die geltenden Immissionsrichtwerte nach 6.1 der TA Lärm unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietseinstufung nach BauNVO dadurch nicht überschritten werden.

Eine pauschale Einschränkung der Immissionsrichtwerte würde hierbei eher dazu führen, dass der Leitfaden nicht mehr ohne weiteres anwendbar ist, da sich die im Leitfaden abgebildeten Tabellen mit den Abständen zum nächsten Immissionsort und Schallemissionswerten der Geräte, an den Richtwerten des Punktes 6.1 der TA Lärm orientieren. Da hier jedoch eine Einschränkung der Richtwerte um 10 dB(A) geplant ist, stimmen die angegebenen Abstände in den Tabellen nicht mehr. Der Leitfaden ist für Planer, Bauherrn und die zuständige Immissionsschutzbehörde somit nicht mehr ohne weiteres nutzbar und es müsste für jedes der geplanten Einzelvorhaben in einer eigenen Schallimmissionsprognose nachgewiesen werden ob die Grenzwerte eingehalten werden. Wir können deshalb die Einschätzung nicht teilen, dass diese Einschränkung zu einer leichteren Kontrolle der Einhaltung der Richtwerte führen wird.

Wir empfehlen daher, die Vorgaben des vorgenannten Leitfadens als textliche Festsetzung zu integrieren. So könnten im Baugenehmigungsverfahren Aufstellort und Anforderungen an die Wärmepumpe noch individuell geprüft und festgelegt werden. Andernfalls käme auch der generelle Ausschluss von Wärmepumpen im Plangebiet in Betracht.

Konkrete immissionsschutzrechtliche Belange (z.B. hinsichtlich Lärmschutz) werden allerdings ohnehin erst im Rahmen der Beantragung eines Einzelvorhabens abschließend im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

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

Die jahrzehntelang mit einem Gewerbebau bestandene Fläche im Innenbereich soll zu einer Wohnbaufläche nachgenutzt werden. Es werden etwa 5.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, davon

Wärmepumpen: s. Abwägung zur Stellungnahme vom 17.08.2023 (S. 14/15)

**Bodenschutz / Altlasten**

./.

## Anlage zum Abwägungsbeschluss

664 m<sup>2</sup> als fest geplante Verkehrsfläche. Die verbleibende Fläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 der Minimierung des Versiegelungsgrades gerecht. In den textlichen Festsetzungen des Entwurfes wurde die Teilversiegelung von PKW- Stellflächen beauftragt.

Bei Baugrunduntersuchungen entnommene Proben ergaben nach Auskunft des Planers Auffälligkeiten bezüglich einer Belastung der oberen Bodenschichten mit Schwermetallen. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Standort schlägt er nach Beräumung des Abbruchmaterials eine neuerliche Untersuchung des Standortes vor. Dies wird ausdrücklich befürwortet. Die Untersuchungen sollten sich auf die nicht bebaubaren Bereiche erstrecken und schutzgutspezifisch (Pfad Boden- Mensch und ggf. Boden- Nutzpflanze) erfolgen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

**Wasserwirtschaft**

**Bearbeiter: Kolbe**

**Telefon: 03661/876 623**

Gegen die Maßnahme bestehen **keine grundsätzlichen Widersprüche oder Bedenken**; de facto soll hier in einem bereits vorhandenen innerstädtischen Verdichtungsgebiet eine Umnutzung Gewerbestandort >>> Wohnbebauung stattfinden, somit erfolgt keine Fortversiegelung bislang in regulärer Bodenfunktion stehender Flächen.

Die Durchsicht der Unterlagen ergab folgende Auffälligkeiten, die UWB gibt dazu folgende Hinweise (H):

H1 *„...Als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel wird festgesetzt, dass je Wohnhaus eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers einzubauen ist. Damit soll u. a. sowohl der Austrocknung des Bodens entgegen gewirkt als auch die Ressource Trinkwasser geschützt werden...“*

Die v.g. Aussage suggeriert, dass das Zisternenwasser automatisch zur Bewässerung relativ großer Hausgärten genutzt würde, was wünschenswert, oft aber nicht der Fall ist. Häufig gelangt das Zisternenwasser über einen 2. Wasserkreislauf (Brauchwasser) in die Kanalisation und angedachte Gärten werden befestigt, mit Carports etc. überbaut und so fort. Die Thüringer Bauordnung regelt, dass nicht überbaute Flächen der Grundstücke zu begrünen d.h. zu bepflanzen sind. Dies betrifft hier 60 % der Baugrundstücksfläche. Dieser Punkt sollte allerdings geschärft werden um mögliche Arten der Bepflanzung und den Ansatz der Bodenbewässerung aus den Zisternen. Andernfalls bewirkten die Zisternen das Gegenteil des Beabsichtigten; sie fingen das Niederschlagswasser lediglich und entzogen es der Bodendurchfeuchtung und der, wenn auch geringen, Grundwasserneubildung. Dass „die zukünftigen Hausgärten eine höhere Diversität als die bisherige Brachfläche aufweisen“, so ebenfalls eine Planaussage, ist auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht dringlich.

Die starre Vorgabe von 6 m<sup>3</sup>/ Zisterne hält die UWB nicht für zielführend; diese Größe sollte grundstückskonkret aus der jeweiligen Jahresertrags/ Jahresbedarfsbilanz hergeleitet werden. Zudem ist die Ableitung des Überlaufes in die Anlagen des WAZ als stets zu erwartender Betriebszustand zu regeln.

H2 *„...Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda vom 30.05.2022 ist der Anschluss an das vorhandene Abwassernetz im Salzweg (DN 150) generell möglich...“*

Redaktionelle Ergänzung: Die Hinweise zu dem zu untersuchenden Pfaden wird in der Begründung ergänzt.

**Wasserwirtschaft**

Das in den vorgegebenen Zisternen zu fassende Wasser soll anschließend genutzt werden. Bei einer Nutzung zur Gartenbewässerung erfolgt eine gewünschte Verbesserung der Wasserversorgung des Bodens, bei einer Nutzung in einem zweiten Wasserkreislauf innerhalb des Hauses wird die Ressource Trinkwasser geschützt. Insofern kann es den Bauherren freigestellt bleiben, wie das gefasste Wasser genutzt wird. Ebenso soll es den Bauherren freigestellt bleiben, wie die nicht überdeckbaren Flächen (60 % der Baugrundstücke) gärtnerisch genutzt werden. Eine Verpflichtung zur Art der Gestaltung der Bepflanzung, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, erfolgt nicht.

Es erfolgt die Festsetzung eines Mindestvolumens für die Zisterne, dabei bleibt es den einzelnen Bauherrn freigestellt, auch größere Zisternen einzubauen. Zur Vermeidung aufwändiger Jahresertrags-/Jahresbedarfsbilanzberechnungen soll auch weiterhin an einer einheitlichen Mindestgröße festgehalten werden.

→ Der Hinweis führt zu keiner Planänderung

## Anlage zum Abwägungsbeschluss

Mit dieser Aussage sähe die UWB keine Abwasserentsorgung gesichert, da die Mindestnennweiten sowohl von Schmutzwasser- als auch Mischwasserkanälen deutlich unterschritten wären. Es ist allerdings davon auszugehen, dass hier eine Informationslücke besteht, nach Kenntnis der UWB liegt vorm Baufeld ein mittelkalibriger Mischwasserkanal des WAZ (Ø 400...600), mit welchem, ausreichend Gefälle und Tiefenlage vorausgesetzt, die Entsorgung gesichert sein dürfte. Hier ist zwingend eine nochmalige Abstimmung mit dem WAZ und ggf. eine Vororterkundung vorzunehmen.

**Naturschutz**

Bearbeiter: **Frau Zigan**  
Telefon: **03661/876 624**

Der o. g. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei ist zu prüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 und nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es folgende Anmerkungen:

Es ist vorgesehen, bereits anthropogen überformte Flächen durch die Aufstellung des B-Plans als Wohngebiet einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dies gegenüber der Überplanung einer unbelasteten Fläche sinnvoll und zu begrüßen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, wenn die Baufeldfreimachung wie auch in der Begründung des B-Plans beschrieben, außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgt. Belange des Artenschutzes sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Planteil B aufzunehmen.

Schutzobjekte sind nach §§ 23 – 30 und § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Planung nicht betroffen.

Hinweis

Es wird empfohlen, die unter „1.2 Geltungsbereich des Plangebiets“ genannte Baumreihe am straßenbegleitenden Fußweg zu erhalten. Die vorhandenen Bäume dienen der Erhaltung des Mikroklimas und verbessern die Luftqualität sowie das Wohnumfeld.

Im Auftrag  
  
Zschiegner  
Amtsleiterin

Entsprechend der Stellungnahme des WAZ vom 24.01.2023 zum Entwurf kann das Abwasser in eine Mischwasserleitung DN 400 STZ eingeleitet werden. Diese Dimensionierung der Leitung entspricht den Angaben der Unteren Wasserbehörde. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

→ Der Sachverhalt steht nicht der Abwägung offen.

**Naturschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten kraft Gesetzes und sind daher nicht gesondert als Hinweis auf der Planzeichnung zu berücksichtigen. Zudem liegen für das Plangebiet aufgrund der bisherigen und der gegenwärtigen Nutzung keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen vor, die einen gesonderten Hinweis auf der Planzeichnung erforderlich machen.

→ Von einem ergänzenden Hinweis zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird weiterhin abgesehen.

Die Baumreihe am Salzweg ist nicht Teil des Plangebietes. Ungeachtet dessen bestehen seitens der Stadt Zeulenroda-Triebes keine Absichten, die Baumreihe zu beseitigen.

→ kein Abwägungserfordernis

Landratsamt Greiz  
Untere Bauaufsichtsbehörde

Greiz, 30.01.2023

**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Wohngebiet westlich des Salzweges“, Fassung vom 24. Oktober 2022**

#### Kreisentwicklung

**Bearbeiter:** Frau Gaedtke  
**Telefon:** 03661 – 876 404

#### Zum Entwicklungsgebot des § 8 BauGB:

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Die Stadt Zeulenroda-Triebes beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Im gegenwärtigen Planungsstand des Flächennutzungsplans ist die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans Teil eines Mischgebiets. Geplant wird ein Wohngebiet.

In der Begründung wird unter 1.3 ausgeführt, der Bebauungsplan könne wegen seiner Lage im „Wohnteil“ des Mischgebiets als entwickelt gelten. Die Frage, ob der Bebauungsplan als entwickelt gilt, kann so nicht hergeleitet werden. Ein Mischgebiet zeichnet sich durch die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe aus, nicht durch einen Wohn- und einen Gewerbestandteil.

Nicht in jedem Fall handelt es sich um einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, wenn auf im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Erforderlich ist aber eine inhaltliche Konkretisierung des Flächennutzungsplans, die die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich nicht antastet.

Wir sehen die Erfüllung dieser Voraussetzungen für den vorliegenden Fall zumindest kritisch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht am Rand des geplanten Mischgebiets. Die nächstgelegene Wohngebietsausweisung beginnt erst jenseits der Albin- May- Straße. Der Bebauungsplan würde eine Wohngebietsinsel innerhalb eines Mischgebiets bilden. Es ist zumindest im vorliegenden Fall keine geordnete städtebauliche Entwicklung, wenn sich innerhalb der Zielausweisung „Mischgebiet“ ein Wohngebiet befindet.

Vorliegend liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB vor. Nach dem BauGB- Kommentar EZBK/Runkel, § 8 Rn. 47, kann in dem Fall die Gemeinde wählen, ob sie im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorgeht, oder einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufstellt und anschließend den Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anpasst.

Gegen die Ausnutzung der verfahrensrechtlichen Vorteile im Zuge der Anpassung im beschleunigten Verfahren haben wir vorliegend keine Bedenken. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass in den letzten Jahren im diesem Bereich des Salzwegs störträchtige Nutzungen aufgegeben wurden (die Gewerbebrache Stickerie Ketzler ist abgerissen und somit dauerhaft aufgegeben, nördlich der Brache hat sich der nicht wesentlich störträchtige Zweckverband WAZ angesiedelt) und somit der Weg für eine Wohngebietsausweisung bereitet ist.

#### Kreisentwicklung

Entsprechend der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 31.01.2023 wird bestätigt, dass der Bebauungsplan aus dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Hierzu führt die Stellungnahme aus:

*„Zwar ist mit dem Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauGB beabsichtigt. Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Geltungsbereiches von ca. 0,49 ha und der umgebenden eher gewerblich geprägten Bestandsnutzung ist der dem Entwicklungsgebot inhärente Konkretisierungsspielraum hier allerdings gewahrt. Die mit dem o. g. Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung von 8 Wohngebäuden stellt den „Wohnteil“ des Mischgebietes dar, wie in der Begründung S. 6 nachvollziehbar erläutert. Zu berücksichtigen ist auch, dass in dem kleinen Bebauungsplangebiet neben der Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.“*

Eine Berichtigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist gem. Stellungnahme nicht erforderlich.

→ Die Stadt hält an ihrer Auffassung bei Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan fest.

Das Landratsamt Greiz bestätigt, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB vorliegen.

## Anlage zum Abwägungsbeschluss

Verhältnis zu weiteren Bauleitplanungen:

Nach der Begründung, Punkt 1.3 (Seite 6), liegen für das Plangebiet keine verbindlichen Bebauungspläne vor. Das trifft nicht zu. Für das Stadtgebiet Zeulenroda besteht der nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgestaltete Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ in der Fassung der 1. Änderung. Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB. Er regelt nur die Zulässigkeit/ Unzulässigkeit bestimmter Arten der im Innenbereich zulässigen baulichen Nutzungen.

Das Plangebiet „Wohngebiet westlich des Salzweges“ liegt innerhalb dessen Geltungsbereichs. Wird in einem Bebauungsplangebiet nach § 9 Abs. 2a BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt, wird der Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB für das neue Plangebiet unwirksam. Im Übrigen verdrängt das neue Recht das alte Recht. Deshalb sind die Belange, die zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ geführt haben, hier mit zu berücksichtigen und in der Begründung entsprechend darzulegen.

Zu den Festsetzungen:

- Nach der textlichen Festsetzung 5 sollen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Außerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich bereits bauliche Anlagen, die sich ggf. für eine solche Nutzung eignen. In der Begründung sollte klarstellt werden, dass eine Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen zu Garagen und Carports nicht zulässig ist.
- Die textliche Festsetzung 9 (Einfriedungen) ist bezüglich der Verwendung des Begriffs „geschlossene Bauweise“ mindestens irreführend. Die Festsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise gibt den seitlichen Grenzabstand der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen an. Im Zusammenhang mit der gestalterischen Festsetzung zu Einfriedungen ist eine andere Begrifflichkeit zu nutzen, beispielsweise „geschlossene Einfriedung, die überwiegend keine Durchsicht erlaubt“.

Sonstiges:

Für den südlich angrenzenden Bereich der Albin-May-Straße empfehlen wir die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für diesen Bereich ist künftig nicht mehr eindeutig, wie das Einfügungsgebot des § 34 BauGB angewandt werden soll. Die Albin-May-Straße erschließt ebenso wie künftig die Planstraße rückwärtige Bauflächen. Es ist fraglich, ob die dann möglicherweise bauplanungsrechtlich zulässigen Wohnhäuser dort städtebaulich gewollt sind, da die Erschließungsstraße auch als Zufahrt zu den östlich liegenden Gewerbebetrieben genutzt wird. Hierzu sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine bewusste städtebauliche Entscheidung Rechtsklarheit geschaffen werden.

**Bauaufsicht**

**Bearbeiter:** Frau Toth  
**Telefon:** 03661 – 876 450

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Zeulenroda-Triebes „Wohngebiet westlich des Salzweges“, Stand Oktober 2022 grundsätzlich keine Bedenken.

Die Angaben zum ergänzend vorliegenden Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ werden in der Begründung ergänzt und zudem durch eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben berücksichtigt.

→ Die Stellungnahme wird durch eine Ergänzung der Begründung und die Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung berücksichtigt.

Zu den Festsetzungen

Die im Osten des Plangebietes noch vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden, um Raum für die geplante Nutzung zu machen. Die Gebäude werden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ungeachtet dessen wird in der Begründung ergänzt, dass ausgehend von den Festsetzungen eine Nutzung dieser Gebäude im Rahmen einer Nutzungsartenänderung nicht zulässig ist.

→ Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

In der textlichen Festsetzung 9 (Einfriedungen) erfolgt zur Klarstellung eine redaktionelle Änderung entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes.

→ Dem Hinweis wird entsprochen.

Die Flächen an der Albin-May-Straße werden gegenwärtig zur Wohnnutzung sowie als Garagen- und Lagerhallen genutzt. Westlich schließt sich eine gewerbliche Nutzung an. Bei Aufgabe der bisherigen Nutzung wird dann zu entscheiden sein, ob ein Bebauungsplan erforderlich ist, um die vorgesehene Mischgebietsnutzung zu ermöglichen. Eine Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet wird gegenwärtig nicht für erforderlich gehalten.

→ Der Hinweis wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

**Bauaufsicht**

Durch die Bauaufsicht erfolgten redaktionelle Hinweise sowie Vorgaben für das nachgeordnete Verfahren.

→ Die Hinweise der Nr. 1, 5 und 6 werden als redaktionelle Änderung bzw. Ergänzung im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Anlage zum Abwägungsbeschluss

Hinweise:

1. Bei der Erstellung von Standsicherheitsnachweisen ist zu beachten, dass sich der Vorhabenstandort in einem Gebiet der Erdbebenzone I gemäß DIN 4149 Teil 1 A 1 befindet.
2. Sind zur Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke notwendige Leitungsführungen nicht direkt über öffentliche Leitungen im Bereich des Salzweges möglich, so sind diese durch Grunddienstbarkeit zu sichern und im Plan entsprechend zu kennzeichnen.
3. Bei der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ist zu beachten, dass diese in Breite und Aufbau auch mit Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden muss.
4. Das Baufeld ist in Länge und Breite zu vermaßen, da sonst im Genehmigungsverfahren erschwert geprüft werden kann, ob ein Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen geplant ist und somit diesbezügliche Festsetzungen eingehalten wurden.
5. Die Angaben zur Grundflächenzahl sind auf dem Bebauungsplan sowie in der Begründung in Übereinstimmung zu bringen.

  
Reinhardt  
Amtsleiter

# ABFALLWIRTSCHAFTSZWECKVERBAND



AWV Ostthüringen \* Ebelingstraße 10 \* 07545 Gera

GÖL mbH  
Herr Röhling  
Schlossberg 7  
07570 Weida

**Ihr Ansprechpartner:**  
Frau Wenzel

**Zu erreichen unter:**  
0365 83321 22  
0365 83321 37  
i.wenzel@awv-ot.de

**Ihre Nachricht/ Zeichen:**  
21.12.2022 / Herr Röhling

**Unser Zeichen:**  
(Bitte bei Antwort angeben)  
25/22 – Frau Wenzel

## Stellungnahme Träger öffentlicher Belange zu Stadt Zeulenroda-Triebes, Bebauungsplan „Wohngebiet westlich des Salzweges“, Entwurf

Gera, 01.02.2023

**Achtung neue Anschrift!**

Sehr geehrter Herr Röhling,

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

Generell besteht nach § 6 der Abfallwirtschaftssatzung des AWV Ostthüringen (AbfWS) für bewohnte oder bebaute Grundstücke Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. -zwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Verbandes.

Für die gewerblichen Nutzungen ist außerdem die seit 01.08.2017 geltende Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 (GewAbfV) zu beachten. Danach sind Abfälle zur Wiederverwendung/Verwertung getrennt von Abfällen zur Beseitigung zu erfassen. Für die anfallenden gewerblichen Siedlungsabfälle, die nicht verwertet werden (Abfälle zur Beseitigung) sind gemäß § 7 GewAbfV Abfallgefäße des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers oder eines von ihm beauftragten Dritten zu verwenden. Das gilt nicht, soweit die gewerblichen Siedlungsabfälle von der Entsorgung durch den Abfallwirtschaftszweckverband ausgeschlossen sind.

Zusätzlich sind Speiseabfälle aus dem gewerblichen Bereich, die in mehr als nur „geringer Menge“ anfallen, über zugelassene separate Entsorgungswege unter Beachtung des Tierische Nebenprodukte-Beseitigungsgesetzes (TierNebG) und dessen Verordnung (TierNebV) zu entsorgen.

Eine entsprechende Gültigkeit ergibt sich für die nach der **Begründung Punkt 2.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen hier Art der baulichen Nutzung** zulässigen Nutzungen. (Auch im **Planteil B – Textliche Festsetzungen, Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO, 1. Art der baulichen Nutzung** sind die Nutzungen angegeben.)

Nach § 22 Abs. 5 AbfWS haben die Anschlusspflichtigen auf den angeschlossenen Grundstücken einen Stellplatz für Abfallbehältnisse - hier für Restmüll, Leichtverpackungen/stoffgleiche Nichtverpackungen (Gelbe Wertstofftonne) und Papier/Pappe/Karton (Blaue Tonne) und unter Berücksichtigung des § 17 Abs. 3 AbfWS für Biomüll - einzurichten.

Abfallwirtschaftszweckverband  
Ostthüringen  
Ebelingstraße 10  
07545 Gera

Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
07973 Greiz

[www.awv-ot.de](http://www.awv-ot.de)

Servicetelefon  
0365 83321 50

Servicezeiten:  
Montag-Donnerstag: 8 -17 Uhr  
Freitag: 8 -15 Uhr

Bankverbindung:  
Sparkasse Gera-Greiz  
IBAN: DE24 8305 0000 0000 0001 40  
BIC: HELADEF1GER

Geschäftsleiter:  
Dietmar Lübcke

Hinweis auf den Anschlusszwang sowie die anzuwendenden Satzungen werden zur Kenntnis genommen.

→ kein Abwägungserfordernis

Nach § 23 Abs. 2 AbfWS sind die Abfallbehältnisse zur Leerung vor dem Grundstück (am Straßenrand - einer durchgängig befahrbaren öffentlichen Straße -) so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust geleert werden können (nicht unter Verschluss, rollbar – nicht über Treppen, Grünflächen, hohe Borde, Rollsplitt, kein Rasengitter u. ä.).

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sollte generell auf die durchgängige Befahrbarkeit für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge bzw. vierachsige Entsorgungsfahrzeuge mit mitlenkender Hinterachse geachtet werden. D.h. es müssen mindestens die Anforderungen nach der gültigen RAST 06 unter Anwendung der entsprechenden Schleppkurvenschablonen erfüllt sein, eine befestigte Fahrbahnbreite von mind. 3,55 m (bei gerader Fahrt), von 5,50 m im Kurvenbereich und eine ausreichende Tragkraft für ein 32 t - Fahrzeug vorliegen. Hinweis: Rückwärtsfahrten und mehrmalige Rangiervorgänge sind durch Vorgaben der Berufsgenossenschaft nicht zulässig! Die lichte Durchfahrts Höhe der Straßen muss mindestens 4 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen.

In der **Begründung, Punkt 3.1 Erschließung – Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung** wird unter **Verkehrserschließung** angegeben, dass das Plangebiet über eine ergänzende, öffentliche Erschließungsstraße an den Salzweg angebunden wird. Diese Erschließungsstraße ist mit einer Regelbreite von 7 m und einer abschließenden Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die Wendeanlage scheint für die eingesetzten Abfuhrfahrzeuge (Dreiachser bzw. Vierachser mit mitlenkender Hinterachse) dimensioniert zu sein. Allerdings sind für uns die Freihaltezonen von 1 m an den Außenseiten der Wendeanlage für die Fahrzeugüberhänge nicht erkennbar (siehe **Planteil A – Planzeichnung**). Oder sind die Freihaltezonen bereits als „Zuschlag“ in den Durchmesser mit eingerechnet (nach RAST 06, Bild 59 ist der Durchmesser bei dieser Wendeanlagenform mit 12 m angegeben)? Das ist für uns weder aus der Planzeichnung noch aus der Begründung eindeutig erkennbar.

Da die Erschließungsstraße auf den Salzweg anbindet, müssen hierbei die entsprechenden Schleppkurven berücksichtigt werden. Das ist für uns im **Planteil A -Planzeichnung** so nicht aus der Zeichnung entnehmbar.

In der **Begründung, Punkt 3.1 Erschließung – Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung** sollte unter **Abfallentsorgung** im ersten Satz „*Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Zeulenroda-Triebes ist ...*“ statt „*der*“ die Formulierung „*für die*“ Stadt Zeulenroda-Triebes genutzt werden.

Außerdem sollte der daran anschließende Satz „*Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen und –satzungen.*“ geändert werden. Die neue Fassung sollte wie folgt lauten: „*Sowohl der Abfall aus den Privathaushalten als auch die Gewerbeabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen sowie den bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassene Entsorgungsunternehmen beseitigt oder verwertet.*“

Ergänzend sollte im letzten Satz nach „*direkt über die Erschließungsstraße*“ hinzugefügt werden „*(Bereitstellung vor dem Grundstück/am Straßenrand)*“.

Im **Planteil B – Textliche Festsetzungen sowie in der Begründung Punkt 2.3 Planinhalt – Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, hier Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO** ist unter **Grundstückseinzäunung** angegeben, dass Einfriedungen in geschlossener Bauweise straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,6 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig sind. Da keine Abstände von der Grundstücksgrenze angegeben sind, sehen wir das insbesondere im Bereich der Wendeanlage kritisch, da es hier durch die Fahrzeugüberhänge zu Problemen kommen kann.

Erlauben Sie uns noch den Hinweis, dass bei einer Baumaßnahme generell mineralische Bauabfälle zur Beseitigung dem AWV Ostthüringen anzudienen sind. 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 (Email: [technik@awv-ot.de](mailto:technik@awv-ot.de)) anzuzeigen.

Erläuterung: Bei der dargestellten Wendeanlage wurden die Überhänge gem. RAST 06 bereits berücksichtigt. Ebenso erfolgte eine Beachtung der einzuhaltenden Schleppkurven.

→ Da sich aus dem Änderungsvorschlag kein neuer Sachverhalt ergibt, erfolgt hierzu keine Änderung in der Begründung.

→ Die ergänzenden Angaben zur Abfallentsorgung werden in die Begründung übernommen.

Die vorgesehene Wendeanlage berücksichtigt bereits die einzuhaltenden Überhänge, so dass die Wendeanlage für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Somit ist für Zäune kein ergänzender Mindestabstand zur Grundstücksgrenze und damit zur Verkehrsfläche erforderlich.

→ Der Hinweis führt zu keinen Planänderungen.

Der ergänzende Hinweis zur Beseitigung von mineralischen Abfällen wird zur Kenntnis genommen.

Für nähere diesbezügliche Auskünfte stehen Herr Schmidt oder Herr Fritzsche (Tel. 0365/83321-54 bzw. 0365/83321-41) zur Verfügung. Die Überwachung der ordnungsgemäßen Entsorgung erfolgt durch die Untere Abfallbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



Dietmar Lübcke  
Geschäftsleiter

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie  
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

GÖL - Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida

Ihre Ansprechpartner/in  
Anja Wiegel

Durchwahl  
Telefon +49 361 573414-364  
Telefax 49361 573414 390

Anja.Wiegel@  
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom  
20.12.2022

Unser Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
76.218-0000\_1-1925\_2023

Erfurt  
18. Januar 2023

Dienststelle Erfurt: Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege

**GRZ, Stadt Zeulenroda-Triebes,  
BPlan "Wohngebiet westlich des Salzweges"  
Denkmalfachliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorgelegte Vorhaben befindet sich in der Umgebung von Kulturdenkmälern, insbesondere dem Objekt Albin-May-Straße 3, das aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung (§ 2 Abs. 1 ThürDSchG) am 21.03.2011 ins Denkmalsbuch eingetragen wurde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen; Ziel ist nach § 6 Satz 2 ThürDSchG neben der Erhaltung und Nutzung von Kulturdenkmälern ausdrücklich auch eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung.

Entsprechende Hinweise auf die betroffenen Kulturdenkmäle sind auf S. 16 der Begründung zu ergänzen.

Eine Festsetzung von einer GRZ von 0,4 sowie maximal zwei Vollgeschossen ist aus denkmalfachlicher Sicht richtig und notwendig; ebenso die Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern. In Anbetracht der regionalen Bautradition, die insbesondere an dem benachbarten Kulturdenkmal Albin-May-Straße 3 ablesbar ist, ist zudem eine Festsetzung von möglichen Dacheindeckungen dienlich (mattschwarz, anthrazit, keine glasierten und bunten Ziegel), um einer negativen Beeinträchtigung der Umgebung vorzubeugen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Anja Wiegel

Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie  
Fachbereich Bau- und  
Kunstdenkmalpflege  
Petersberg 12  
99084 Erfurt

[www.thueringen.de/denkmalpflege](http://www.thueringen.de/denkmalpflege)

→ Die Angaben zum Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Albin-May-Str. 3 werden ergänzt.

Im Umfeld des Plangebietes herrscht mit wenigen Ausnahmen eine schwarze bzw. anthrazitfarbene Dacheindeckung vor. Zur Einbindung der Gebäude in den umgebenden Siedlungsbereich wird daher eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, wonach die Gebäude mit einer schwarzen bzw. anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen sind. Unabhängig davon wird zur Berücksichtigung des überragenden öffentlichen Interesses an regenerativer Energie der Einsatz von PV-Dachanlagen zugelassen.

→ Die Stellungnahme führt zu einer ergänzenden Festsetzung zur Regelung der Farbe der Dacheindeckung.

Anlage zum Abwägungsbeschluss

Stellungnahme LRA Greiz im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gem. Stellungnahme vom 17.08.2023

Landratsamt Greiz  
Amt für Umwelt

Greiz, 17. Aug. 2023

Bündelungsstelle  
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung  
- im Hause -



**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Wohngebiet westlich des Salzweges“, Fassung vom 31.Juli 2023 (Kennung 20160)**

**Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht**

**Bearbeiter:** Herr Seifert  
**Telefon:** 03661/876 617

Das Plangebiet „Wohngebiet westlich des Salzweges“ befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes von Zeulenroda-Triebes. Mit der Planung soll eine neue Nutzung einer Gewerbebrache (ehemals „Stickerei Ketzler“) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Zum letzten Entwurf in der Fassung 10/2022 wurden durch die UIB Bedenken, auf Grund der umliegenden vornehmlich gewerblich genutzten Flächen, geäußert und auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG hingewiesen. Diese Bedenken wurden nun durch eine Schallimmissionsprognose (Bericht 8651 des Ingenieurbüros Arnulf Bühner vom 05.06.2023) adressiert.

Die Prognose ist verständlich aufgebaut und betrachtet die umliegende gewerbliche Nutzung sowie den Verkehr an den angrenzenden Straßen (Salzweg, Albin-May-Straße). Hierbei zeigt sich im Ergebnis, dass Orientierungswerte für den Verkehrslärm tags und nachts überschritten werden für Flurstücke die Nahe am Salzweg liegen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz passive Schallschutzmaßnahmen nötig sind. Diese wurden, wie in der SIP gefordert, in die textliche Festsetzung des B-Plans übernommen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter erscheinen die vorgeschlagenen Maßnahmen zielführend.

Weiterhin unverändert bleibt unsere Einschätzung zu den immissionsschutzrechtlichen Festlegungen der textlichen Festsetzung unter Punkt 7.3 zu den Wärmepumpen bestehen, welche in vorliegendem Entwurf nicht betrachtet wurde.

Die pauschale Festsetzung, dass im Plangebiet nur Wärmepumpen eingesetzt werden dürfen die den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete für die Nachtzeit am angrenzenden Nachbargebäude um mindestens 10 dB(A) unterschreiten, führt dazu, dass:

- beim Betrieb der Wärmepumpen Immissionsrichtwerte von unter 30 dB(A) tags und nachts einhalten müssen (Nachtabschalteinrichtungen die Wärmepumpen in der Regel haben um Grenzwerte nachts besser einzuhalten, sind somit hinfällig)
- faktisch alle Wärmepumpen mit Außengerät sind nicht einsetzbar, da auf Grund der engen Abstände der Flurstücke zueinander die zusätzlich eingeschränkten Immissionsrichtwerte sehr wahrscheinlich nicht einhalten können

Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG: Das Landratsamt Greiz stimmt der vorgelegten Prognose sowie den daraus entwickelten Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes zu.

→ kein Abwägungserfordernis

Wärmepumpen: Entsprechend der bisher vorgesehenen Festsetzung zur Verwendung von Wärmepumpen wird deren Einsatzmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Zur Berücksichtigung dieser Sachlage wird die Festsetzung 7.3 gestrichen und auf die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ als ergänzenden Hinweis verwiesen. Dieser Leitfaden ist im nachgeordneten Genehmigungs-/Anzeigeverfahren zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes anzuwenden.

→ Die Stellungnahme wird durch die Streichung einer Festsetzung und die Ergänzung eines Hinweises berücksichtigt.

Anlage zum Abwägungsbeschluss

- der zum Vollzug maßgebliche „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes vor Lärm bei stationären Geräten“ nicht mehr anwendbar ist, da die hier festgelegten Abstände an die Grenzwerte der TA Luft gebunden sind

Zur näheren Erläuterung der einzelnen Punkte zu dieser pauschalen Festlegung verweisen wir auf die letzte Stellungnahme zum B-Plan Entwurf in der Fassung 10/2022

Wir empfehlen daher, die Vorgaben des vorgenannten Leitfadens als textliche Festsetzung zu integrieren. So könnten im Baugenehmigungsverfahren Aufstellort und Anforderungen an die Wärmepumpe noch individuell geprüft und festgelegt werden. Andernfalls käme auch der generelle Ausschluss von Wärmepumpen mit Außengeräten im Plangebiet in Betracht.

Konkrete immissionsschutzrechtliche Belange (z.B. hinsichtlich Lärmschutz) werden allerdings ohnehin erst im Rahmen der Beantragung eines Einzelvorhabens abschließend im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

Im Auftrag



Richter  
Stellv. Amtsleiterin