

Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" 2. Entwurf

Die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 12.01.2018 werden gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit den Unterlagen des 2. Entwurfes ausgelegt:

- Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme vom 08.03.2018
- Landratsamt Greiz gem. Stellungnahme vom 13.03.2018

LANDRATSAMT GREIZ

Abteilung II

Landratsamt Greiz – PF 1352 – 07962 Greiz

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes
Bauamt
Markt 1
07937 Zeulenroda-Triebes

BM	Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes			Wfo
DB	16. März 2018 1408			OA
R				OT
FDIP	FDIF	FDII	FDIX	FDIV



Landratsamt Greiz
Dr.-Rathenau-Platz 11
07973 Greiz
Eingang und Posteinwurf
über Weberstraße 1

Postanschrift:
PF 1352
07962 Greiz

Tel.: (03661) 876 - 0
Fax: (03661) 876 - 222
Mail: info@landkreis-greiz.de

Internet:
<http://www.landkreis-greiz.de>

Posteingang FD III / BA
19. März 2018
PZ

Auskunft erteilt [Redacted]		Sitz Haus II, Dr.-Scheube-Str. 6	
Unser Aktenzeichen (bitte bei allen Zuschriften angeben) A II/63.3 gae	Telefon Fax mail	[Redacted] bauordnungsamt@landkreis-greiz.de	Datum 13.03.2018

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“, Fassung vom 12. Januar 2018 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 5.2.2018 bat uns das mit der Planung beauftragte Büro um Stellungnahme zum oben genannten Satzungsentwurf. Innerhalb des Landratsamtes Greiz wurden nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

- Amt für Umwelt / Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissions-schutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde
- Kreisbauamt/ Untere Denkmalschutzbehörde, Tiefbau (Träger der Kreisstraßen)
- Untere Bauaufsichtsbehörde / Kreisentwicklung, Bauaufsicht, vorbeugender Brandschutz

Die Anregungen und Hinweise der Fachbereiche entnehmen Sie bitte den in der Anlage beigefügten Einzelstimmungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlagen
- lt. Text

Allgemeine Sprechzeiten Di 09.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr
Do 09.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00 Uhr

Über diese Zeiten hinaus haben die einzelnen Ämter weitere Sprechzeiten.
Sie können telefonisch erfragt werden.

**VOGT
LAND**

Bündelungsstelle
Sachgebiet Kreisentwicklung

- im Hause -



Umweltrechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“, in der Fassung vom 12. Januar 2018

Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht

Bearbeiter: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Gegen den Entwurf des B-Planes mit Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche gibt es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Konkrete immissionsschutzrechtliche Belange (z.B. anlagenbezogener Fahr- und Lieferverkehr, sonstige Geräusch- und Lichtemissionen in Zusammenhang mit einem geplanten großflächigen Einzelhandelbetrieb), ggfs. unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung des Standortes, sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben im späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Bodenschutz, Altlasten

Bearbeiter: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Gegen den Entwurf des B-Planes mit Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche gibt es keine Einwände.

Hinsichtlich der Revitalisierung der Fläche wird hiermit noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass eine Nicht- Erfassung der Fläche im Altlasteninformationssystem THALIS keine Gewähr bietet, dass im Gründungs- bzw. Vorhabenbereich tatsächlich keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Daher ist es im Zuge der Erschließungsmaßnahmen notwendig, die Problematik von Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen mit abzuklären.

Wasserwirtschaft

Bearbeiter: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Die Aufgaben der öffentlichen Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungspflicht obliegen gemäß §§ 61 und 58 ThürWG der Gemeinde bzw. dem beauftragten zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda (WAZ).

Dementsprechend sind die Planungen zur Wasserver- und Abwasserentsorgung mit dem Zweckverband WAZ abzustimmen. Die Realisierung der Erschließungsanlagen ist als Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des zukünftigen B-Plans zu gewährleisten.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Naturschutz

Bearbeiter:

Telefon:

Artenschutz

Anstatt der fünf Vogelnistkästen sollten fünf weitere Fledermauskästen festgesetzt werden. Vogelnistkästen müssen regelmäßig gereinigt werden, wenn sie dauerhaft als Nistplatz angenommen werden sollen. Wenn Fledermausflachkästen angebracht werden, entfällt der Reinigungsaufwand.

Bilanzierung

Die Bewertung des Biotoptyps 6214 (naturnahes Feldgehölz/Waldrest) mit einem Endwert von 25 Wertpunkten ist nicht nachvollziehbar. Es ist richtig, dass die Fläche anthropogen vorbelastet und durch Gebäude oder Straßen von anderen Gehölzen isoliert ist. Auf der anderen Seite handelt es sich um ein ca. 20 Jahre altes Gehölz auf einer zusammenhängenden ca. 1900 m² großen Fläche, das eine Funktion als Nahrungs- und Niststätte für verschiedene Tierarten hat. Auch Feldgehölze in der freien Landschaft können isoliert in großen Ackerschlägen liegen, ohne dass dies ihren Wert mindert. Das Gehölz sollte mindestens mit 30 Punkten bewertet werden.

In den letzten beiden Zeilen der Tabelle 2 (S. 33) und in der ersten Zeile von Tabelle 4 (S. 35) ist ein Rechenfehler aufgetreten. Nach Tabelle 2 (S. 33) werden als Bestandswert fälschlich 82.216 Werteinheiten angegeben.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

In die Heckenpflanzung in der Gemarkung Dörtendorf sollen zusätzlich Heister eingebracht werden, um eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Im stillgelegten Wasserbehälter oberhalb des Heckenstandorts wurde ein Fledermausquartier geschaffen. Als Baum-Strauch-Hecke ist das Gehölz noch besser als lineare Struktur für Fledermäuse geeignet.

Die Heckenpflanzung in der Gemarkung Pöllwitz wird in der jetzigen Form als nicht zielführend eingeschätzt, da nördlich davon bereits ein gestufter Waldrand zum Pöllwitzer Wald vorhanden ist. Sinnvoller wäre eine Bepflanzung der nördlichen und südlichen Bereiche des Grundstücks (Übergang Straße – Acker) mit Gehölzen und biotopaufwertende Maßnahmen (Totholz, Steinhaufen, Sand-/Kiesflächen) im Bereich der Ruderalfläche.

Monitoring

Im Umweltbericht (S. 36) werden keine Angaben zur Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Die Kommune ist jedoch gem. § 4c Satz 1 BauGB dazu verpflichtet, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen. Hierzu soll sie gem. § 4c Satz 2 BauGB die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen nutzen.

Im Auftrag

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“, Fassung vom 12. Januar 2018

Kreisentwicklung

Bearbeiter:

Telefon:

1. Mit dem Bebauungsplan soll die **Überschreitung** der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen **Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ)** (für Sondergebiete von 0,8) zugelassen werden. Bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir darauf hingewiesen, dass nicht belegt ist, ob die Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen. Da hierzu nichts Neues gesagt wird, verweisen wir insofern auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 27.11.2017.

Da die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich verkleinert wurde, kann in der Ausgestaltung des jetzigen Entwurfes die GRZ von 0,9 nur noch durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Das sind hier wohl im Wesentlichen die - nach Bauordnungsrecht notwendigen - Stellplätze mit ihren Zufahrten (so auch Begründung 2.2, S 12). Ein solch hoher Stellplatzbedarf, der die Ausnutzung der GRZ 0,9 erfordert, ist jedoch nicht nachgewiesen und dessen Erforderlichkeit nach unserer überschläglichen Bemessung auch nicht ersichtlich. Es stellt sich auch die Frage, wie der Stellplatznachweis hätte gelingen sollen, wenn auf dem gleichen Baugrundstück auch noch der ursprünglich gewünschte Drogeriemarkt zur Planung gekommen wäre. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,8 ist nicht ersichtlich.

2. In der Begründung 2.2, S. 13, wird zur textlichen Festsetzung 4 (**Stellplätze und Nebenanlagen**) gesagt, dass mit dieser Festsetzung für die Gebäude und sonstigen Nebenanlagen der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken auf drei Meter festgesetzt würde. Das trifft nicht zu, da es sich um keine Regelung zum bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht nach § 9 Abs. 2a BauGB handelt und wohl auch nicht so gemeint ist. Vielmehr geht es lediglich darum, klarzustellen, dass § 23 Abs. 5 BauNVO angewandt werden soll. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte der Satz gestrichen werden.
3. In der Begründung 2.2, S. 13, wird unter „**Verkehrsflächen**“, eine Aussage zum gegenwärtigen rechtlichen Status der als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „**Betriebszufahrt**“ festgesetzten Fläche getroffen. Der Weg dient nach der Begründung als Zuwegung zu den Stellplätzen und Nebenanlagen des Landwirtschaftsamtes. Soweit nach dem Luftbild geschlussfolgert werden kann, wird die Zufahrt auch von den südöstlich ansässigen Gewerbebetrieben (Flurstück 2695/13) als rückwärtige Erschließung genutzt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan für dieses Flurstück die verkehrliche Anbindung nicht sicherstellt. Die Betriebszufahrt liegt nur in einer Breite von 1 bis 2 Meter an dem Flurstück 2695/13 an.

Offensichtlich ist nicht eindeutig klar, ob es sich derzeit um eine private oder eine öffentliche Straße handelt. Mit Hilfe von „Gem. Krämer“ (keine Zuordnung möglich) soll wohl dargelegt werden, dass es sich bereits um eine öffentliche Straße handelt und diese nun rechtlich

geordnet werden soll. Es kommt hier jedoch nicht entscheidend darauf an, welchen Status der Weg bisher hat (dazu auch Urteil des OVG Weimar 4 U 283/11 vom 3.7.2012). Darzulegen ist vielmehr, ob der Weg zukünftig öffentlich oder privat sein soll und welche Festsetzung sich daraus ergibt. Dazu wird jedoch keine Aussage getroffen.

4. Nach der Begründung 2.3, Absatz 1, ist eine **ausreichende Erschließung** bereits vorhanden, weil das Plangebiet direkt an der Schopperstraße (B 94) liegt. Das kann zumindest für die verkehrliche Erschließung nicht zutreffen, da eine neue Linksabbiegespur erforderlich wird und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Neuordnung der Fahrbahnflächen notwendig ist. Es ist sicher zu stellen, dass die Straße in der Lage ist, den von der Nutzung der baulichen Anlage ausgehenden zusätzlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufzunehmen (Urteil des BVerwG 8 C 4.81 vom 28.10.1981, BauGB-Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 30 Rn. 46).

Bauaufsicht

Bearbeiter:

Telefon:

Das zu bebauende Grundstück befindet sich gemäß § 4 ThürBO an einer öffentlichen Verkehrsfläche (B 94 Schopperstraße). Die Zu- und Abfahrt ist so zu errichten, dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren zur Einzelhandelseinrichtung möglich ist und der Verkehrsfluss auf der B 94 so wenig wie möglich beeinflusst wird.

Die abzubrechenden Gebäude auf dem Baugrundstück werden in die Gebäudeklasse 4 eingestuft. Bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ist vor Abbruch eine Abbruchanzeige (Anzeige der Beseitigung einer Anlage nach § 60 Abs. 3 Satz 2 ThürBO) einzureichen.

Der Standort der Einzelhandelseinrichtung ist so auszuwählen, dass die anfallenden Abstandsflächen auf das zu bebauende Grundstück fallen (0,4 H, mindestens 3 m)

Auf dem Baugrundstück sind geeignete und ausreichend Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus § 49 der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO).

Vorbeugender Brandschutz

Bearbeiter:

Telefon:

Um in einem Schadensfall möglichst schnell Hilfe leisten zu können, muss die Feuerwehr das Objekt möglichst ungehindert erreichen können. Flächen für die Feuerwehr stellen die notwendigen Zugangs-, Zufahrts-, Aufstellungs- und Bewegungsmöglichkeiten für den Feuerwehreinsatz sicher. Da diese Flächen überwiegend auf den Grundstücken liegen, stellt ein Flächenvorbehalt eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks für den Eigner dar. Aus diesem Grund dürfen, entsprechend § 4, Absatz 1, der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Im vorliegenden Fall ist die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes über die öffentliche Verkehrsfläche „Schopperstraße“ aus möglich. Damit ein wirksamer Löschangriff zeitnah durchgeführt werden kann, ist die neue Betriebszufahrt auf das Plangebiet entsprechend der nachfolgenden Auflagen und Hinweise herzustellen.

Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3,00 m betragen. Wird eine Zufahrt auf eine Länge von mehr als 12,00 m beidseitig durch Bau-teile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Werden die Zufahrten nicht geradlinig geführt, so muss in Abhängigkeit vom Außenradius r der Kurve ihre Breite b den in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Werten entsprechen. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein.

Radius in Meter	Mindestbreite in Meter
10,50 bis 12,00	5,00
über 12,00 bis 15,00	4,50
über 15,00 bis 20,00	4,00
über 20,00 bis 70,00	3,50
über 70,00	3,00

Zum Einbiegen von der öffentlichen Verkehrsfläche in die Zufahrt muss ein Außenradius der Kurve von mindestens 10,5 m für jede Anfahrtrichtung vorhanden sein. Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

Bewegungsflächen müssen für jedes nach Ausrückeordnung (Abstimmung mit der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr erforderlich) vorgesehene Fahrzeug mindestens 7 m x 12 m groß sein. Vor und hinter Bewegungsflächen an weiterführenden Zufahrten sind mindestens 4 m lange Übergangsbereiche anzuordnen.

Alle Flächen für die Feuerwehr müssen mit entsprechendem Hinweisschild gekennzeichnet werden. Zufahrten mit Hinweisschilder Schild DIN 4066 – D 1 – 210 x 594 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt - Haltverbot nach StVO“, Bewegungsflächen mit Hinweisschilder Schild DIN 4066 – D 1 – 210 x 594 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“. Das Hinweisschild D 1 nach DIN 4066:1997-07, 3.6 mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt – Halteverbot nach StVO“ kann in einigen Fällen zur Kennzeichnung und Sicherstellung der Zufahrtsmöglichkeiten nicht ausreichend sein und muss unter Umständen zur Ergänzung mit dem Halteverbotsschild 283 nach StVO zusätzlich gekennzeichnet werden.

Hinweis: Ist in einem verhältnismäßig schmalen Weg eine Knickstelle vorhanden, die es nicht zulässt, dass ein Feuerwehrfahrzeug diesen Engpass überwindet, fehlt es dem Grundstück hinter der Knickstelle an der Erschließung. (Auszug aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 14.12.1998 -3A834/97-)

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Brandbekämpfung durch die Feuerwehr. Die Richtwerte für die ausreichende Bemessung sind im DVGW – Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, in der Fassung vom Februar 2007 dargestellt.

Die der Löschwasserversorgung dienenden technischen Einrichtungen können (Trink- und Brauchwasser-) Versorgungsleitungen mit Hydranten sowie die von diesen Versorgungsleitungen unabhängigen Löschwasservorräte wie Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und Löschwasser-Sauganschlüsse an offenen Gewässern sein.

Für die Zuordnung der Verpflichtung zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen sind die nachfolgenden Begriffe wichtig.

Grundschutz: ist der Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko.

Objektschutz: ist der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz. Grundsätzlich haben die Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der allgemeinen Hilfe die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Daher fällt auch die Löschwasserversorgung hinsichtlich des Grundschutzes in ihren Verantwortungsbereich. Somit trägt im vorliegenden Fall

die Stadt Zeulenroda-Triebes, entsprechend § 3 Absatz 1, Nummer 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz, Verantwortung für die Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser.

Der zu erwartende Umfang eines Brandes hängt von der baulichen Beschaffenheit und der jeweiligen Nutzung der baulichen Anlage ab. Insbesondere die Größe der Brandabschnitte, die Anzahl der Geschosse, die Verwendung brennbarer Baustoffe und die durch die Nutzung gegebenen brennbaren Gegenständen im Gebäude spielen bei der Beurteilung des zu erwartenden Brandumfanges eine große Rolle.

Zur Bestimmung des Löschwasserbedarfs ist neben der Betrachtung des Brandumfanges aber auch das Ziel der Löschmaßnahmen festzulegen. Als Ziel der Brandbekämpfung muss mindestens angestrebt werden, die Ausdehnung des Brandes auf andere Brandabschnitte zu verhindern und den vom Brand erfassten Bereich möglichst bald abzulöschen. Der Löschwasserbedarf, der aufgrund dieses Zieles der Löschmaßnahmen und des zu erwartenden Brandumfanges festzulegen ist, kann von der Feuerwehr abgeschätzt werden.

Zur Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser muss im vorliegenden Fall eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Somit müssen rund 200 m³ an Löschwasser in einem Umkreis von maximal 300 Metern vorhanden sein.

Durch die Stadt Zeulenroda-Triebes ist zu prüfen, ob die vorhandenen Löschwasserentnahmemöglichkeiten für eine Löschwasserversorgung in Frage kommen können (Löschwassermenge, Verlandung usw.).



Bündelungsstelle
Sachgebiet Kreisentwicklung
- im Hause -

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes für das „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“, Fassung vom 12. Januar 2018

K16480

Tiefbau
Bearbeiter:
Telefon:



Durch das im Bebauungsplan ausgewiesene „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ sind keine Kreisstraßen unmittelbar betroffen. Veränderungen von Verkehrsströmen auf Kreisstraßen sind durch die im Sondergebiet ausgewiesene Nutzung nicht zu erwarten.

Insofern werden die Belange des Bereiches Tiefbau diesbezüglich nicht berührt und es gibt keine Einwände.

Die Verkehrserschließung ist auf Seite 15 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Zufahrt ist im Bereich der B 94 geplant.

Das Straßenbauamt Ostthüringen ist in diesem Fall im Rahmen der TÖB-Beteiligung hinsichtlich Verkehrserschließung sowie Rückbau und Erschließung von Ver- und Entsorgungsleitungen anzuhören.

Außerdem ist die Untere Straßenverkehrsbehörde zur Übergangs- und Endlösung der geplanten Verkehrserschließung des Plangebietes anzuhören.

Denkmalschutz
Bearbeiter:
Telefon:



Denkmalschutzrechtliche Belange werden bezüglich des o. g. Bebauungsplans nicht geltend gemacht.

Bei Tiefbauarbeiten können Bodenfunde bzw. Bodendenkmale zutage treten. In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich das Thüringische Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Greiz zu unterrichten (§ 16 ThürDSchG).

Durch den Antragsteller ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Archäologie in Weimar und Bereich Denkmalpflege in Erfurt, als gesonderter Träger öffentlicher Belange einzuholen.

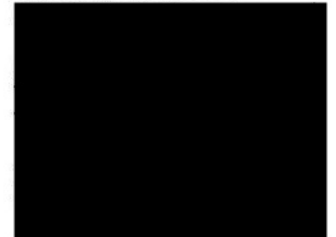




Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

GÖL mbH
Schlossberg 7
07570 Weida

Ihr/e Ansprechpartner/in:



Ihr Zeichen:

17021sv.doc

Ihre Nachricht vom:
05.02.2018

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-8714/2017-16076087-
BPL-SO-Schopperstraße

Weimar
08.03.2018

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 05.02.2018 (Posteingang:
am 06.02.2018) zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet
Einzelhandel Schopperstraße“ der Stadt Zeulenroda-Triebes
(Planungsstand: 12.01.2018)**

3 Anlagen

Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch
das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange
berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange des Immissionsschutzes
3. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 3 zu diesem Schreiben die
Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Im Auftrag



Achtung: Neue Adresse!

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

☐ Keine Einwände

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. (X) Fachliche Stellungnahme

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

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

Zum Bebauungsplan „Schopperstraße“ wurde zuletzt im November 2017 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Es wurden nun das Plangebiet um Flächen der angrenzenden Straße erweitert, die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche verkleinert und die Festsetzungen geändert.

Laut Festsetzungen sollen in dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nun eine Gesamtverkaufsfläche von 1.821 m² und ein Lebensmittelmarkt als Supermarkt einschließlich Getränkemarkt mit einem Non-Food-Anteil von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein. Das zulässige Sortiment im Non-Food-Bereich wird auf Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Zeitungen /Zeitschriften, Blumen, Papier, Schreib waren /Büroorganisation beschränkt. Es erfolgt zudem eine Beschränkung der Aktionsware.

Diese Festsetzungen entsprechen den Regelungen des Bebauungsplanes „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ für den Ergänzungsstandort Schopperstraße. Insofern ist davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan nun auch das Beeinträchtungsverbot gemäß Grundsatz 2.6.3 G des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP – GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) eingehalten werden kann.

Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete bestimmten Grundflächenzahl von 0,8 wird nun mit der Unterbringung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen begründet. Dies ist auf Grund der Größe der Gesamtfläche nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

☐ Keine Einwände

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlage
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. (X) Fachliche Stellungnahme

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im direkten Einwirkungsbereich des geplanten großflächigen Einzelhandels befindet sich das Landwirtschaftsamt Zeulenroda sowie Gewerbegebiete.

Bei der Planung der Handelseinrichtungen sind entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Einhaltung der Beurteilungspegel, tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), an schutzbedürftigen Immissionsorten im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass Lüftungstechnische Anlagen und Klimaanlage keine unzulässigen Geräuschemissionen in Richtung der schutzbedürftigen Immissionsorte emittieren und diese Anlagen den Stand der Lärmschutzminderungstechnik einhalten.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Zum Vorentwurf o.g. Bebauungsplans vom 29.09.2017 wurde eine umfangreiche Stellungnahme zur Beurteilung, ob das Entwicklungsgebot beachtet wird, abgegeben (s. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 10.11.2017, Anlage Nr. 3). Nach Aussage der Begründung zu dem vorgelegten aktuellen Entwurf o.g. Bebauungsplans, S. 6, Pkt. 1.2 soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Bei Überarbeitung des 2. Entwurfs des Flächennutzungsplans zur Konkretisierung des an der Schopperstraße dargestellten Sondergebietes „Einzelhandel“ durch sortiments- und verkaufsflächenbezogenen Angaben wird davon ausgegangen, dass o.g. Bebauungsplan den Anforderungen nach § 8 Abs. 3 BauGB entspricht. Bezüglich Überarbeitungsbedarfs des Flächennutzungsplan-Entwurfs wird im Übrigen auf die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 28.11.2017, Anlage 5 verwiesen.

Der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte o.g. Änderungsbebauungsplan kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Änderungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. (Dabei muss der Flächennutzungsplan nur bezüglich der Darstellungen Planreife haben, die in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept stehen.)

Bebauungspläne, die nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor dem Flächennutzungsplan abgeschlossen werden sollen, unterliegen nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht. Der Stadt Zeulenroda-Triebes wird empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren nun zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen, ist ausgelaufen.

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden nicht rechtseindeutige Begriffe verwendet. Nach Pkt. 1, Satz 2 ist ein Lebensmittelmarkt „als Supermarkt“ einschließlich Getränkemarkt zulässig. Nach Pkt. 1, Satz 8 ist ein Lebensmittelmarkt „als Discounter“ unzulässig. Zu den Begriffen „Supermarkt“ und „Discounter“ liegt keine Legaldefinition vor. Im Hinblick darauf, dass sich Vollsortimenter und Discounter bezüglich der Merkmale ‚Anzahl der angebotenen Waren‘, ‚Angebot von Frischesortimenten‘, ‚Angebote des Lebensmittelhandwerks‘, ‚Größe der Verkaufsfläche‘ und ‚städtebauliche Lage‘ immer mehr angleichen, ist es auch zunehmend schwieriger, entsprechende Begriffe im Planvollzug rechtssicher auszulegen. Die in der Begründung, Pkt. 2.2, S. 11 und 12 enthaltene Differenzierung zwischen einem Supermarkt und einem Discounter lässt sich im rechtlichen Sinne nicht nachvollziehen.

Nach der Aussage der Begründung, S. 12 soll die Festsetzung zur Unzulässigkeit eines Discounters der städtebaulichen Zielsetzung dienen, neben dem bereits nördlich der Schopperstraße vorhandenen Lidl-Markt keinen (weiteren) „preisaggressiven und werbeintensiven“ Discounter mit „nüchterner Werbepäsentation“ zuzulassen, um ein „Angebot an qualitativ hochwertigen Waren bzw. Lebensmitteln“ abzusichern. Hinsichtlich der o.g. Differenzierungsproblematik ist diese Zielstellung mit o.g. Festsetzung nicht zu erreichen. Auf das Angebot eines hochwertigen Lebensmittelangebotes (im Sinne von gesunden Produkten) hat die Stadt ohnehin keinen Einfluss. (Würde die zentrenrelevante Aktionsware nicht in einem Discounter, sondern in einem Vollsortimenter angeboten werden bzw. wenn sich eine Bäcker- und Fleischerfiliale nicht in einem Discounter, sondern in einem Vollsortimenter ansiedelt würde, hätten die innerstädtischen Läden zudem eher eine stärkere Konkurrenz zu befürchten.)

Nachvollziehbar ist hingegen, dass städtebauliche Planungsziel, dass der neu geplante Lebensmittelmarkt am „Ergänzungsstandort Schopperstraße“ in architektonischer Hinsicht als gestalterisch ansprechender Markt errichtet und betrieben wird. Soweit diesbezüglich keine vorhabenkonkreten Festsetzungen in einem *vorhabenbezogenen* Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Fassadengestaltung und Werbung vorgegeben werden, sollte bei Aufstellung eines Bebauungsplans (als Angebotsplan) vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechenden Regelungen abgeschlossen werden, die im Planvollzug bei der Projektplanung zu beachten sind. (Durch entsprechende städtebauliche Vertragsregelungen sollte eine „gesichtslose“ Architektur vermieden werden, (die der Besonderheit des Ortes auch im Hinblick der mit der Stadtgeschichte Zeulenrods verbundenen ehemaligen Möbelwerke nicht entspricht.)

Unabhängig davon empfehlen wir (auch bei Aufstellung eines Bebauungsplans) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit der Werbung zu treffen. (Dabei geht es um Regelungen zur Höhe des Werbepylons, zur Konzentration der Werbung auf eine Gebäudefläche unter Angabe der maximalen Höhe und Breite der Werbeanlage, zur Unzulässigkeit darüber hinausgehender gebäudeunabhängiger Werbeträger, zur Unzulässigkeit von abgeklebten Fenstern sowie zur Unzulässigkeit einer Wechselwerbeanlage und einer Werbeanlage mit wechselndem Licht.)

2. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sollte zudem besser gegliedert werden. Im Sinne des nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geltenden Gebots zur Berücksichtigung des (2017 fortgeschriebenen) Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte deutlich werden, dass die Zulässigkeit der Aktionsware (Pkt. 1, Satz 4) im Rahmen des zugelassenen Non-Food-Anteils (und nicht zusätzlich zu diesem) gelten soll.

(In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zugelassenen 5 % Non-Food-Sortimente z.T. keine Rand-, sondern Nebensortimente darstellen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der zugelassenen Aktionsware. (Der in der Begründung, S. 11 verwendete Begriff „Randsortimente“ ist entsprechend zu überarbeiten.) Wir empfehlen die textliche Festsetzung 1, Satz 3, 4 und 5 wie folgt zu formulieren: „Der Non-Food-Anteil darf sich aus den Randsortimenten Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen sowie den Nebensortimenten Schreibwaren / Büroorganisation und Aktionswaren zusammensetzen. Dabei ist das Angebot von Aktionsware auf maximal 2% der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zulässig. Als Aktionsware gilt ein wechselhaftes, saisonabhängiges Angebot von Sortimenten wie Bekleidung, Haushaltsgegenstände.“)

3. Es wird darauf hingewiesen, dass gebietsbezogene vorhabenunabhängige Festsetzungen zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen. (Im Hinblick der (nach der vorhabenkonkreten Festsetzung der überbaubaren Fläche) eingeschränkten hochbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes, nach denen (tatsächlich) nur ein (großflächiges) Einzelhandelsvorhaben realisiert werden kann, kann u.E. bei der gebietsbezogenen Festsetzung zur Verkaufsfläche (noch) davon ausgegangen werden, dass keine vorhabenunabhängige Festsetzung vorliegt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollte diesbezüglich aber nochmals auf Grundlage der hierzu ergangenen Rechtsprechung überprüft werden (vgl. hierzu insb. BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07, BVerwG, Beschluss vom 06.08.2013 – 4 BN 24.13), OVG NRW, Urteil vom 24.03.2015 (7D 52/13.NE).)
4. Die Festsetzung einer GRZ von 0,9, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete enthaltene Festlegung der GRZ-Obergrenze von 0,8 überschreitet, ist nicht nachvollziehbar. In der Begründung, S. 12 wird die GRZ-Festsetzung mit dem bestehenden Versiegelungsgrad sowie der erforderlichen Unterbringung der notwendigen Stellplätze begründet. Diese Argumente rechtfertigen die städtebauliche Erforderlichkeit zur Überschreitung der GRZ-Obergrenze nicht in nachvollziehbarer Weise:

Dabei ist unklar, warum die Stellplatzpflicht eine 90%ige Versiegelung des Grundstücks rechtfertigen soll. Bauordnungsrechtlich wird eine Spanne der nachzuweisenden Stellplatzanzahl für Einzelhandelsvorhaben vorgegeben. Regelmäßig besteht nicht die Pflicht, sich an der Höchstanzahl zu orientieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn im Nahbereich auch Wohngebiete liegen und der Markt Nahversorgungsaufgaben übernehmen soll. Zudem obliegt es dem Vorhabenträger, die Verkaufsfläche soweit zu reduzieren, um den Vorgaben zur GRZ Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu entsprechen.

Außerdem ist die Festsetzung der GRZ von 0,9 aber auch deswegen nicht erforderlich, da sie sich offensichtlich nicht aus dem Anteil des Baugrundstücks ergibt, der von *hochbaulichen* Anlagen überdeckt werden soll. Soweit mit der GRZ-Festsetzung von 0,9 ausschließlich der beabsichtigten Überdeckung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Rechnung getragen werden soll, wäre es ausreichend – unter Einhaltung der GRZ-Obergrenze von 0,8 – nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festzusetzen, dass die zulässige Grundfläche (von 0,8) durch die Grundflächen der (hier relevanten) Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann. Vor diesem Hintergrund kann die Überschreitung der Obergrenze nicht mit dem sich aus den Bestandsverhältnissen bzw. aus dem erforderlichen Stellplatznachweis ergebenden Versiegelungsgrad begründet werden. (Zur Thematik s. auch Thüringer Stellungnahme vom 10.11.2017, Anlage 4, Pkt. 3a zum Vorentwurf o.g. Bebauungsplans.)

5. Anstelle der textlichen Festsetzung 4 empfehlen wir, für die Unterbringung der Stellplätze und Nebenanlagen eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.3 der PlanZV Anlage zeichnerisch festzusetzen. (In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass ein Werbepylon nur dann eine der Hauptanlage untergeordnete Nebenanlage darstellt, wenn die Werbeanlage auch hinsichtlich der baulichen Höhe gegenüber der Hauptanlage keinen dominanten Eindruck erweckt, sondern sich im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unterordnet.

6. Die textliche Festsetzung 5, Satz 2 stellt eher keine städtebaulich begründete Regelung im Sinne von § 9 Abs. 1 BauGB dar, sondern sie enthält eine rein artenschutzrechtliche Anforderung ohne städtebaulichen Bezug. Unter der Überschrift „Hinweise zum Artenschutz“ kann im Satzungsplan auf diese Bestimmung verwiesen werden. (Zur Sicherstellung des Vollzugs der artenschutzrechtlichen Anforderung kann ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.)
7. In der textlichen Festsetzung 6, Satz 2 sollte (zur allgemeinen Verständlichkeit auch gegenüber derjenigen, die keine PlanZV zur Hand haben) Bezug auf die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genommen werden. (Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass in der PlanZV kein „Planzeichen 13.02.01“ aufgeführt ist.)
8. Die außerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen auf von der Stadt bereit gestellten Grundstücken in den Gemarkungen Dörtendorf und Pöllwitz müssen rechtlich vor dem Satzungsbeschluss gesichert werden. Dazu sind die Kosten der Maßnahmen zu ermitteln und es ist ein städtebaulicher Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen, durch den sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt verpflichtet, die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen in der ermittelten Höhe zu übernehmen.
9. In der Begründung, S. 15 wurde die geplante fußläufige Anbindung zum neuen Lebensmittelmarkt erläutert. Danach soll eine Fußgänger-Querungshilfe über die Schopperstraße sowie (perspektivisch) ein Fuß- und Radweg entlang der Schopperstraße realisiert werden. Da der Markt eine Nahversorger- und innerstädtische Ergänzungsfunktion nach dem gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept hat, stehen beide Erschließungsmaßnahmen in einem kausalen Zusammenhang zum Vorhaben. Wir empfehlen, (auf Grundlage einer groben Kostenschätzung) durch einen (vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden) städtebaulichen Vertrag abzusichern, dass der Vorhabenträger (einen Teil) der entsprechenden Erschließungskosten übernimmt.
10. Der in den Pkt. 1, 2 und 4 – 7 genannte Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplan-Entwurfs und der Begründung berührt die Grundzüge der Planung u.E. nicht. Soweit er nicht ohnehin redaktioneller Natur ist, löst er u.E. im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB allenfalls eine erneute Betroffenheit des Grundstückseigentümers des Vorhabengebietes bzw. des Vorhabenträgers des Lebensmittelmarktes aus.