

Verwaltungsgemeinschaft „Südl. Saaletal“ Kahla			
10.07.18 04421			
Eingang		Nr.	
1	2	3	EWM

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Verwaltungsgemeinschaft  
"Südliches Saaletal"  
Der Gemeinschaftsvorsitzende  
Bahnhofstraße 23  
07768 Kahla

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**  
Frau Konstanze Arndt

**Durchwahl:**  
Telefon +49 361 57 332-1244  
Telefax +49 361 57 332-1272

konstanze.arndt@  
tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**  
voi-hel-ko

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

**Ihre Nachricht vom:**  
31.05.2018

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 31.05.2018 (Posteingang: am 04.06.2018) zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 1 „Lerchenfeld Ost“ der Gemeinde Zöllnitz (Saale-Holzland-Kreis) (Planungsstand: 31.05.2018)**

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
310-4621-9084/2017-16074114-  
BPL-WA/GE-Lerchenfeld Ost 5.Ä

**3 Anlagen**

Weimar  
04.07.2018

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

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

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen. Bezüglich der trinkwasserschutzrechtlichen Belange weise ich darüber hinaus auf meine bereits abgegebene Stellungnahme vom 08.03.2018, Anlage Nr. 2 zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zöllnitz, die auch für o.g. Bebauungsplanung relevant ist.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 3 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

**Achtung: Neue Adresse!**

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://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:  
HELADEF820

Im Auftrag



Dieter Gerhardt  
in Vertretung AL III

**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

Zu den Planungszielen der 5. Änderung des Bebauungsplanes  
„Lerchenfeld-Ost“ der Gemeinde Zöllnitz, in dem das bisher als  
Grünfläche ausgewiesene Areal im nördlichen Geltungsbereich verkleinert  
und als nicht überbaubare Fläche der eingeschränkten  
Gewerbegebietsflächen zugeordnet werden soll, erfolgte mit Schreiben  
vom 30.11.2017 eine befürwortende raumordnerische Stellungnahme.

Der nunmehr vorgelegte präzierte Bebauungsplanentwurf der alle  
Änderungen 1. bis 4. einschließlich der 5. Änderung zusammenfasst, führt  
zu keiner anderen Bewertung.

Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 04.07.2018 (Az.: 310-4621-9084/2017-16074114-BPL-W/GE-Lerchenfeld Ost 5.Ä)

### **Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB**

In der zuletzt zur 5. Änderung o.g. Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahme vom 30.11.2017, Anlage 2 wurde dargelegt, dass sich die 5. Änderung nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zöllnitz in der Fassung der 2. Änderung vom 23.06.2014 nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln lässt.

Die Gemeinde Zöllnitz hat daraufhin ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet. O.g. 5. Änderung des Bebauungsplans stimmt mit den Zielen der eingeleiteten Flächennutzungsänderungsplanung überein.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde zu dem entsprechenden Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben vom 07.02.2018 beteiligt. Aus der im Rahmen dieser Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 08.03.2018 ergeben sich keine Bedenken gegen die beabsichtigte 3. Änderung des Flächennutzungsplans. In der Anlage Nr. 2 und 4 dieser Stellungnahme wurden lediglich redaktionelle Hinweise zur Änderungsplanung gegeben.

Die 5. Änderung des o.g. Bebauungsplans kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch vor Rechtswirksamkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass dieser aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Voraussetzung dafür ist, dass die Flächennutzungsplan-Änderung formelle und materielle Planreife aufweist.

Soweit die 5. Änderung des o.g. Bebauungsplans vor Rechtswirksamkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit dessen Bekanntmachung rechtskräftig werden soll, unterliegt dieser nach 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht.

### Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. In der Stellungnahme vom 30.11.2017, Anlage Nr. Pkt. 1 wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Änderungsplans rechtseindeutig festzusetzen ist. Nach der Abwägungsentscheidung wurde der Empfehlung in Pkt. 1 gefolgt, den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans in das Änderungsverfahren einzubeziehen und die 1. – 4. Änderung zusammen mit den zusätzlichen beabsichtigten Änderungen im Rahmen der 5. Änderung zusammen zu fassen.

Im Widerspruch zu dieser Abwägungsentscheidung wurde der Geltungsbereich der 5. Änderung jedoch auf den nordwestlichen Geltungsbereich 1 sowie auf den 2., 3. und 4. Geltungsbereich beschränkt (vgl. blaue Abgrenzungslinie und Erläuterung hierzu in der Planzeichenerklärung). Diese zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs stimmt mit der getroffenen Abwägungsentscheidung nicht überein.

Um den Geltungsbereich entsprechend der Abwägungsentscheidung festzusetzen, ist der gesamte 1. Geltungsbereich (und nicht nur der nördliche Teilbereich) in die Änderungsplanung einzubeziehen. Auf eine Differenzierung der Planzeichen „Grenze des räumlichen 1. Geltungsbereichs der 5. Änderung“ (blaue Linie) und „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (braune Linie) kann verzichtet werden.

2. Folgende Hinweise werden zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gegeben:

- a) Für das im östlichen Geltungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (nördlich der Straße „Im Osterfeld“ ergibt sich aus der Planzeichnung keine Bezeichnung, infolge dessen sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung auch in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen nicht abschließend ergibt. Das Allgemeine Wohngebiet südlich der Straße „Im Osterfeld“ gehört zudem zum Allgemeinen Wohngebiet „WA 3.2“, die (östlich des Geltungsbereichs enthaltene) Bezeichnung „WA“ ist entsprechend zu ergänzen. Die textliche Festsetzung 1 zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet sollte im Übrigen redaktionell so überarbeitet werden, dass ihr die Zulässigkeit der Nutzung abschließend entnommen werden kann. Die textliche Festsetzung zur höchstzulässigen Wohnungsanzahl in Wohngebäuden kann nur nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO festgesetzt werden.
- b) Aus der textlichen Festsetzung 1 zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet sollte deutlicher hervorgehen, dass nur mischgebietsverträgliches Gewerbe zugelassen werden soll. Da Lagerhäuser und Lagerplätze regelmäßig nicht mischgebietsverträglich sind, sollten sie nur ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sportlichen Zwecken dienende Anlagen nicht unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführt sind, wie angegeben. Ob und inwieweit Vergnügungsstätten zulässig sind, geht aus der textlichen Festsetzung zudem nicht hervor.
- c) Wir empfehlen, die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung wie folgt übersichtlicher nach der Ermächtigungsgrundlage (§ 4 Abs. 2, 3 BauNVO sowie § 8 Abs. 2, 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5,6, 9 BauNVO) zu ordnen:

Für die zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 (und WA 3.3 s.o.) gelten nach § 4 Abs. 2, 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO folgende Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Für die zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiete GE e1 und GE e2 gelten nach § 8 Abs. 2, 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO folgende Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung:

- In den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und insofern auch in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden könnten (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten sind Verwaltungsgebäude allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind folgende Anlagen unzulässig:
  - Tankstellen (nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

3. Folgende Hinweise werden zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegeben:

- a) Für das im östlichen Geltungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (nördlich der Straße „Im Osterfeld“ ergibt sich aus der Planzeichnung keine Bezeichnung, infolge dessen sich die Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung auch in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen nicht abschließend ergibt. Das Allgemeine Wohngebiet südlich der Straße „Im Osterfeld“ gehört zudem zum Allgemeinen Wohngebiet „WA 3.2“, die Bezeichnung „WA“ ist entsprechend zu ergänzen.
- b) Die Aussage in Pkt. 2, letzter Satz, wonach „gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ... u.a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen generell das Maß der baulichen Anlagen mitbestimmen“ ist zu streichen, da dies nicht der Regelung in der BauNVO entspricht. Die Zulässigkeit der Baumasse, Geschossfläche und Gebäudehöhe wird durch Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen u.ä. nicht mitbestimmt. Wenn auf die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO enthaltene Regelung hingewiesen werden soll, so ist diese Regelung richtig zu benennen. (Z.B. „Nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der (nach der GRZ-Festsetzung) zulässigen Grundfläche im Planvollzug die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO und die Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen baulichen Anlagen mitzurechnen.“)
- c) Die textliche Festsetzung, wonach im GE e1 eine Geschossfläche (GFZ) von 1,8 gilt, steht im Widerspruch zur zeichnerischen Festsetzung, wonach für das GE e1 keine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.

4. Folgende Hinweise werden zu den textlichen Festsetzungen zur Bauweise gegeben:

Für die Frage, welche baulichen Anlagen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig sind, ist ausschließlich § 23 BauNVO zulässig. § 19 BauNVO betrifft eine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung und ist nicht relevant. Der 2. Absatz in Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen ist daher zu streichen.

5. Folgende Hinweise werden zu den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung gegeben:

- a) Aus einem Bebauungsplan als Satzung müssen sich die Regelungen abschließend ergeben. In Pkt. 5.1.1 kann nicht auf entsprechende Regelungen in den „Maßnahmeblättern“ hingewiesen werden. Die Anforderungen, die an die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gestellt werden, sind, soweit planungsrechtlich relevant, vollständig aufzuführen. Im Übrigen kann auf die Anforderungen unter der Überschrift Hinweise (IV.) verwiesen werden. Gleiches gilt für die Hinweise zu den externen Kompensationsmaßnahmen. Da diese nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, können unter Pkt. 5 keine entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden.

- b) Die in der Planzeichenerklärung enthaltene Differenzierung zwischen der öffentlichen und privaten Grünfläche ist unklar. Nach dem aktuellen Rechtsplan (3. Änderung in der Fassung vom 9.9.2014; die 4. Änderung betraf nur einen Textbebauungsplan) wurden im Geltungsbereich nur private Grünflächen festgesetzt. (Unabhängig davon ist die Farbgebung, die in vorliegendem Entwurf in der Planzeichnung für die Planzeichen „öffentliche Grünfläche“ und „private Grünfläche“ verwendet wurde, weitgehend identisch, sodass diesbezüglich auch keine rechtseindeutige Regelung zu erkennen wäre.)

6. Folgende Hinweise werden zu den Festsetzungen der Vorkehrungen zum Immissionsschutz gegeben:

- Die in Absatz 1, Satz 1 enthaltene Regelung stellt eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar, die Pkt. 1 zuzuordnen ist (s. hierzu Pkt. 2 oben). Aus der Begründung muss sich ergeben, dass die Festsetzung zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung getroffen wurde. Der in Absatz 1, Satz 2 enthaltene Sachverhalt stellt keine darüber hinausgehende verbindliche Regelung dar und ist zu streichen.
- Der in Absatz 1, Satz 3 enthaltene Sachverhalt stellt keine Vorkehrung zum Immissionsschutz dar und kann gestrichen werden. Die Verwendung von regenerativen Energiequellen wurde nicht ausgeschlossen. Insbesondere ist sie als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1, 3 BauNVO zulässig.
- Der in Absatz 2 und 3 enthaltene Sachverhalt stellt keine verbindliche Regelung dar und ist zu streichen. (Es wird lediglich auf die DIN 18005 hingewiesen, die für die Abwägungsentscheidung gilt sowie auf die AVV Baulärm, die im Planvollzug anzuwenden ist.)
- Der in Absatz 4 enthaltene Sachverhalt stellt ebenfalls keine verbindliche Regelung dar. Auf den im Planvollzug konkret relevanten Sachverhalt sollte unter Pkt. IV „Hinweise“ hingewiesen werden.
- Die in Absatz 5 – 6 (= letzten drei Sätze unter der textlichen Festsetzung Pkt. 6) enthaltenen Inhalte stellen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu baulichen Vorkehrungen (Vorgaben zur Grundrissorientierung und zur Verwendung von Schallschutzfenstern) zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen aus dem Gewerbegebiet dar. Sie sollten unter der Angabe der Rechtsgrundlage speziell für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete genannt werden.

7. Folgende Hinweise werden zu den Festsetzungen im Übrigen gegeben:

- Es ist nicht zu erkennen, wo das unter der Überschrift „Hinweise“ in der Planzeichenerklärung angegebene Planzeichen „Fußgängerbereich“ verwendet wurde.

- Es ist nicht zu erkennen, wo das unter der Überschrift „Hinweise“ in der Planzeichenerklärung angegebene Planzeichen „Ein- und Ausfahrtbereich“ verwendet wurde. Soweit eine entsprechende zeichnerische Festsetzung getroffen werden soll, worauf die angegebene Rechtsgrundlage und die textliche Festsetzung 4 hindeutet, wäre das Planzeichen unter Angabe der Ermächtigungsgrundlage „§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB“ unter der Überschrift „Sonstige Festsetzungen“) zu erläutern.

(Nach der vorliegenden Abwägungsentscheidung, die im Rahmen der 5. Änderung getroffen wurde, sollen jedoch keine zeichnerischen Festsetzungen von Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Ein- und Ausfahrten getroffen werden. Damit wäre auch die textliche Festsetzung 4 anzupassen. Warum eine Zufahrt für das WA 2 speziell festgesetzt werden soll, erschließt sich ohnehin nicht. Wir empfehlen die Streichung der Festsetzung 4 und des Planzeichens aus der Planzeichenerklärung.

- In der Planzeichenerklärung ist der Pkt. 3 doppelt vergeben.
8. Spätestens zum Satzungsbeschluss ist ein Satzungsplan als Planurkunde zu erarbeiten, in dem sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen für die Geltungsbereiche 1, 2, 3 und 4 einschließlich der Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke, der Plantitel, der Übersichtsplan, die Maßstabsangabe und die Angabe des Nordpfeils *auf einem Blatt* zusammenfasst sind. Dieser Satzungsplan ist vor der Bekanntmachung auszufertigen.
  9. Bis zum Satzungsbeschluss muss die Verfügbarkeit der Flächen im 3. und 4. Geltungsbereich sowie der externen Ausgleichsflächen vorliegen. Zudem muss die Refinanzierung der Anpflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die zukünftigen „Eingriffsverursacher“, denen im Rahmen der 5. Änderung ein ergänzendes Baurecht zukommt, bis zum Satzungsbeschluss verbindlich geregelt sein. Ohne rechtliche Sicherung der im sonstigen Geltungsbereich bzw. außerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigten Maßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht angemessen berücksichtigt, wie nach § 1a Abs. 3 BauGB verlangt.