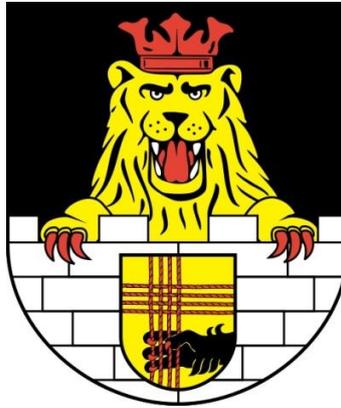


Stadt Zeulenroda-Triebes

LANDKREIS GREIZ



Bebauungsplan

„Zum Triebeser Stadtpark“

1. Änderung

Begründung
- Entwurf -

INHALT

1	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
1.3	Planverfahren.....	5
1.4	Kartengrundlage.....	6
1.5	Eigentumsverhältnisse	6
2	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	6
2.1	Regionalplan Ostthüringen	6
2.2	vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
2.3	Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen	9
3	Konzeption und Planinhalt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Triebeser Stadtpark"	9
3.1	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	9
3.2	Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	10
4	Erschließung und sonstige Belange	16
4.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung.....	16
4.2	Belange der Land- und Forstwirtschaft	16
4.3	Belange von Natur und Landschaft	17
4.4	Belange des Wasserrechtes.....	17
5	Rechtsgrundlagen / Literatur	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes	4
Abb. 2:	Brachfläche des Plangebietes mit Gebäuden.....	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen mit der Kennzeichnung des Plangebietes.....	7
Abb. 4:	Bebauungsplan „Zum Triebeser Stadtpark“	8
Abb. 5:	Auszug aus dem Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes (2001)	9

1 Einführung

1.1 Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) besonders zu berücksichtigen. Des Weiteren sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile im Rahmen der Bauleitplanung mit einem besonderen Gewicht in die Planung einzustellen.

Der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt ein Antrag vor, im Bereich des hier vorgesehenen Bebauungsplangebietes in Triebes zwischen der Greizer Landstraße / Geraer Straße im Norden und dem Kiefernberg im Süden ein Wohngebiet zu entwickeln, das u. a. auch die Möglichkeiten für seniorengerechte Wohnformen umfassen soll. Des Weiteren gilt es, den vorhandenen Einzelhandel sowie die geplante Renaturierung des Mehlabaches in die Planung zu integrieren. Diese Nutzungen entsprechen insgesamt dem Zulassungsrahmen eines Allgemeinen Wohngebietes.

Unter Berücksichtigung des o. g. Antrages hat sich die Stadt Zeulenroda-Triebes entschieden, zur generellen Baurechtschaffung an Stelle eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) einen Bebauungsplan gem. § 9 BauGB als Angebotsplanung zu erstellen. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass eine wohngebietskonforme Nutzung unabhängig von einem Vorhabenträger möglich wird und andererseits auch die Belange des voraussichtlichen Vorhabenträgers Berücksichtigung finden. Zudem ist mit einem Angebotsplan auch gewährleistet, dass ggf. ergänzende Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden bzw. auf geänderte Anforderungen reagiert werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan gibt dabei über seine Festsetzungen den Rahmen zur möglichen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei das generelle städtebauliche Interesse der Stadt Zeulenroda-Triebes zur sinnvollen Nachnutzung einer sanierten Gewerbebrache im Siedlungsbereich von Triebes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen, die auch Einschränkungen der gem. § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebiete zulässigen Nutzung umfasst.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB geführt, so dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB als auch auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden kann. Unabhängig davon sind die Umweltbelange im Rahmen des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen. Das Verfahren wird im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Stadt Zeulenroda-Triebes geführt.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes "Zum Triebeser Stadtpark" befindet sich im westlichen Teil des Siedlungsbereiches von Triebes im Auenbereich des Mehlabaches. Das Gebiet bildet

den Übergang von den weitgehend zu Wohnzwecken genutzten Bereichen im Umfeld von Triebeser Oststraße / Steinstraße südlich des Plangebietes zu den gleichen Nutzungen nördlich des Plangebietes im Bereich Geraer Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße.

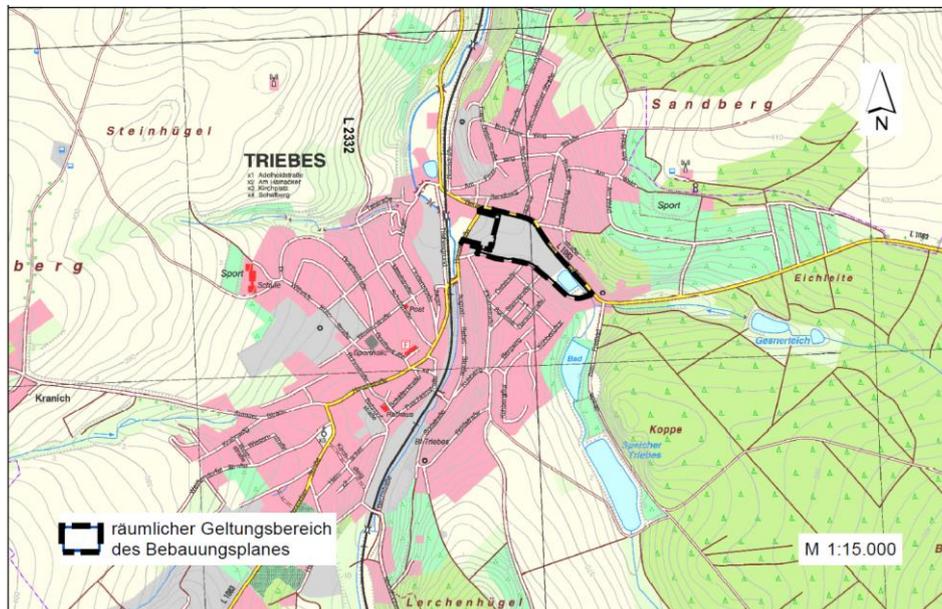


Abb. 1: Topographische Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden von der Greizer Landstraße bzw. der Geraer Straße begrenzt, die als Landesstraße (L 1083) klassifiziert sind. Im Westen schließt sich die Bebauung von Handelseinrichtungen an. Im Süden bildet der Kieferberg die Grenze des Bebauungsplangebietes.



Abb. 2: Brachfläche des Plangebietes mit Gebäuden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bei einer Fläche von 27.258 m² zahlreiche Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Triebes. Das Gelände weist im westlichen Bereich aufgrund der ehemaligen

gewerblichen Nutzung sowie der anschließenden Sanierungsarbeiten ein sehr geringes Gefälle auf. Nach Süden steigt das Gelände über einen Hang von ca. 341 m ü NHN schnell zum Kieferberg um ca. 5 m an. Auch in südöstliche Richtung ist ein entsprechender Geländeanstieg vorhanden.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Flächen des Plangebietes vom Werk II des "VEB Thüringer Jutewerke Weida" zur Produktion von Säcken und Verpackungsgewebe aus Jute genutzt. Nach Schließung des Betriebes mit nachfolgenden Bränden erfolgte eine umfassende Sanierung der ehemaligen Betriebsflächen. Auf der Grundlage eines Bebauungsplanes wurden neue Erschließungsstraßen (An der alten Weberei) angelegt. Des Weiteren wurden ein Gebäude für einen Einzelhandelsbetrieb und für ein Musterhaus errichtet. Im Osten des Plangebietes befinden sich der so g. Juteteich sowie eine kleine Parkanlage mit Spielgeräten. Der nördliche Rand des Plangebietes umfasst die Flächen des weitgehend verrohrten Mehlabaches. Die weiteren Bereiche des Plangebietes liegen weitgehend brach.

1.3 Planverfahren

Entsprechend den Planungsabsichten einer Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB geändert. Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung der Stadt Zeulenroda-Triebes. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde auch geprüft, ob die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bei vorliegendem Änderungsverfahren erfüllt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sollen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung bauplanungsrechtlich vorbereiten. Dabei bezieht sich der Begriff der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB auch auf die s. g. Außenbereichsflächen im Innenbereich.

→ Die Flächen des Plangebietes liegen im Siedlungsbereich von Triebes. Sie sind von einer Bebauung und angrenzenden Verkehrsflächen umgeben. Die Fläche des Plangebietes übersteigt die Anforderungen an eine Baulücke hinsichtlich der Flächengröße. Es handelt sich damit aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes um eine Plangebietsfläche im Innenbereich.

Das Plangebiet war bis zum Jahr 2000 mit Gebäuden, technischen Anlagen und befestigten Flächen des VEB Thüringer Jutewerke Weida bebaut bzw. befestigt. Mit dem Rückbau waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zur Vorbereitung der Flächen für eine bauliche Nachnutzung erforderlich. Das vorliegende Änderungsverfahren bereitet dabei die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche in integrierter städtischer Lage vor.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Verknüpfung mit anderen Bebauungsplänen der Stadt Zeulenroda-Triebes wird nicht gesehen.

→ Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ umfasst insgesamt 27.258 m². Bei einem Gesamtflächenumfang der Wohngebiete von 11.109 m² ergibt sich eine zulässige Grundfläche gem. GRZ 0,4/0,6 von insgesamt 6.351 m². Sie überschreitet damit nicht den Grenzwert von 20.000 m², so dass § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung findet.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

→ Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die in einem Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ist im Regelfall nicht gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

→ Das Plangebiet umfasst keine Flächen eines Natura 2000-Gebietes (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) und kann auf Grund der Art des Vorhabens (Wohngebiet) keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke i. S. d. Umgebungsschutzes beeinträchtigen. Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Vorhaben hinsichtlich des § 59 BImSchG maßgeblich ist.

Da die o. g. Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innentwicklung erfüllt werden und dies auch für die Änderung eines Bebauungsplanes zutrifft, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, d. h., dass sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB als auch auf einen Umweltbericht verzichtet wurde. Zudem ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Änderungsplanes wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Gemarkungen Triebes (Flur 2) mit Stand vom 25. Mai 2021 verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus dem digitalen Landesnetz (DGM) übernommen.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im privaten Eigentum. Es ist vorgesehen, dass die für eine öffentliche Nutzung vorgesehenen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Teich und Renaturierungsfläche Mehlabach) in das Eigentum der Stadt Zeulenroda-Triebes übergehen.

2 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

2.1 Regionalplan Ostthüringen

Der Standort des geplanten Wohngebietes liegt vollständig im übernommenen Siedlungsbereich von Triebes. Zeulenroda-Triebes wird dabei als Mittelzentrum geführt. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind v. a. die nachfolgenden Grundsätze des Regionalplanes zu berücksichtigen:

- „Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden.“ (G 2-1RP-OT).
- „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.“ G 2-3 RP-OT)
- „Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.“ G 2-4 RP-OT
- „Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden.“ G 2-5 RP-OT

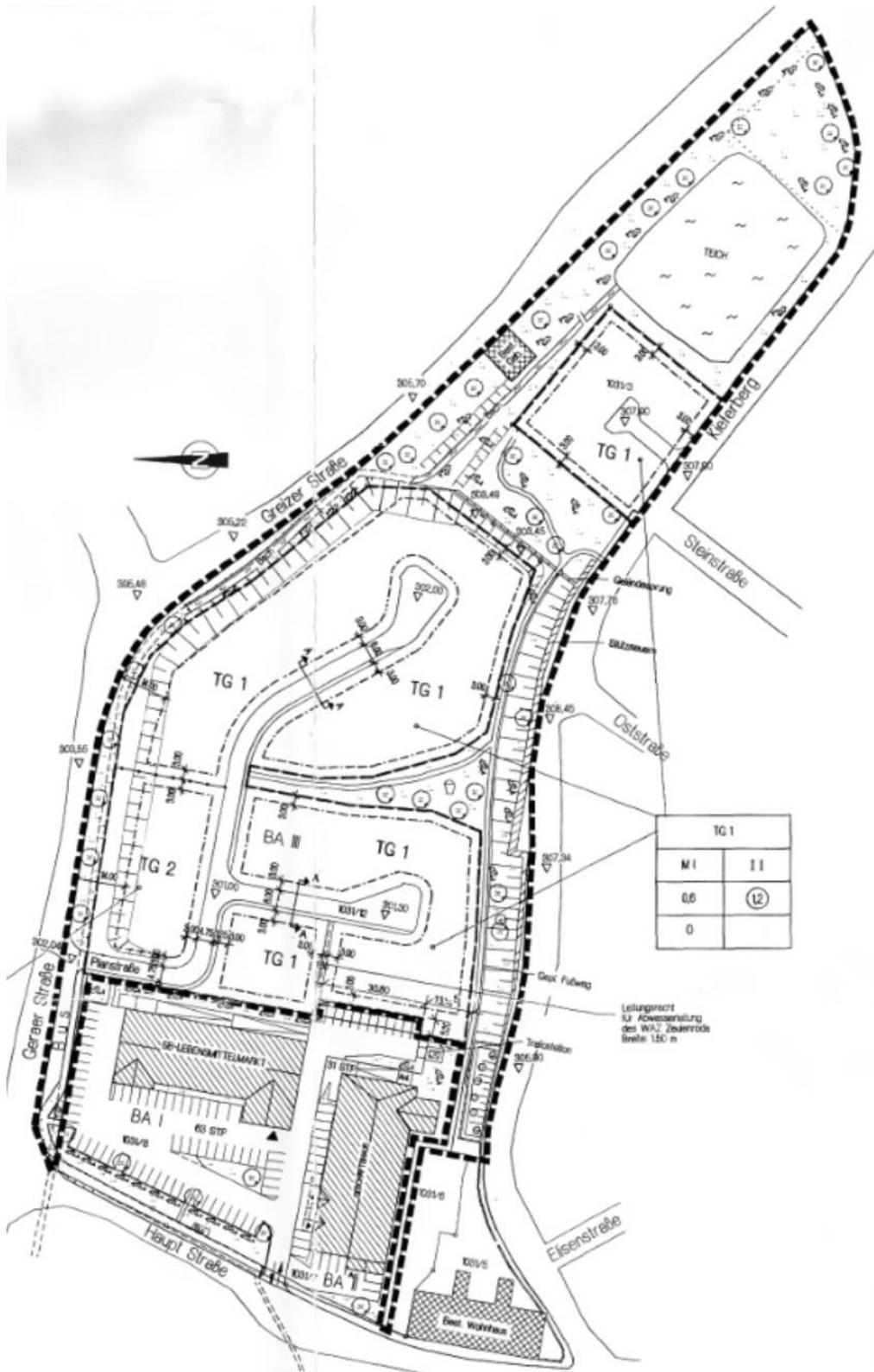


Abb. 4: Bauungsplan „Zum Triebeser Stadtpark“

Da das Plangebiet der Änderung den Geltungsbereich des bestehenden Bauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ umfasst und von Siedlungsflächen begrenzt und umgeben wird, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planänderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes „Zeulenroda-Auma-Triebes“ (LRA Greiz 2001). In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet und damit als Siedlungsfläche übernommen worden, das zu durchgrünen ist. Der Landschaftsplan sieht des Weiteren eine Renaturierung des Mehlabaches sowie eine landschaftspflegerisch begründete Bebauungsgrenze zum Mehlabach vor. Der Sicherung des Juteiches mit seinen Uferbereichen (u. a. Schwarzerlen) kommt im Landschaftsplan eine besondere Bedeutung zu (prioritäre Maßnahme Nr. 3 für das Gebiet der Stadt Triebes).



Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes (2001)

--> Die vorliegende Änderungsplanung nimmt die Vorschläge des Landschaftsplanes weitgehend auf und entspricht hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft damit dessen Vorgaben.

2.3 Rechtliche Festsetzungen und Regelungen nach Fachgesetzen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

3 Konzeption und Planinhalt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zum Triebeser Stadtpark"

3.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein modernes in sich geschlossenes Wohnquartier auf einer gewerblichen Brachfläche schaffen. Die ehemals eigenständige Stadt Triebes hat bereits im Jahr 2000 mit dem Bebauungsplan "Zum Triebeser Stadtpark" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des ehemaligen Jutegebietes geschaffen und mit der Festsetzung eines Mischgebietes die Folgenutzung festgelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Festsetzung eines Mischgebietes wie folgt begründet „Der Grund, warum die Bebauungsfläche als Mischgebiet festgelegt wurde, begründet sich in der Tatsache, dass in einer kleinen Stadt wie Triebes mit ca. 6.500 Einwohnern die spätere Vermarktung im Vorfeld nicht garantiert werden

kann. Es besteht somit die Möglichkeit, einen Teil des Bebauungsgebietes für die vorgenannten Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen, Nahversorgung von gewerblichen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften) bereitzustellen.“

Die Festsetzung eines Mischgebietes zielt dabei auf eine Mischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben ab, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Die ausbleibende Bebauung und damit Nutzung der Flächen des Plangebietes belegen, dass die Entwicklung eines Mischgebietes an diesem Standort weder bedarfs- noch zeitgemäß ist. Auch den Anforderungen der für das Plangebiet im Aufstellungsverfahren vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe kann die Festsetzung eines Mischgebietes nicht gerecht werden, da entsprechende Einrichtungen im Lebensmittelbereich weitgehend eine Verkaufsfläche von über 800 m² anstreben, die im Regelfall in Mischgebieten nicht zulässig sind. Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat daher im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit zu entscheiden, welche Nutzungsform im Bereich des ehemaligen Gewerbestandes der Jute angestrebt und daher festgelegt werden soll.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde festgelegt, dass nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich des ehemaligen Jutewerkes entstehen soll, wobei auch seniorengerechte Wohnformen zulässig sein sollen. Ausgehend von den topographischen Verhältnissen sowie der umgebenden Bebauung wird vorliegend davon ausgegangen, dass mit Ausnahme des im Südosten gelegenen WA₄ mehrgeschossige Gebäude entstehen. Für diese ist eine ergänzende Stellplatzfläche vorgesehen.

Umgeben werden die Wohnbauflächen sowohl im Süden als auch im Norden von Grünflächen bzw. dem als Grünfläche gestalteten Renaturierungsbereich des Mehlabaches. Der im Osten des Plangebietes gelegene Juteteich mit seinen umlaufenden Gehölzen ist zu erhalten. Des Weiteren ist das vorhandene Vereinsgebäude im Norden des Plangebietes zu sichern.

Mit der vorliegenden Planung werden seit mehreren Jahren weitgehend brachliegende Flächen einer Nachnutzung zugeführt. Es ist daher von keinen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf gegenwärtig ausgeübte Nutzungen auszugehen, zumal der vorhandene Einzelhandel (Blumengeschäft) entsprechend den getroffenen Festsetzungen weiterhin zulässig ist.

3.2 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Für das Plangebiet erfolgen textliche und zeichnerische Festsetzungen, die die Art und das Maß der Bodennutzung im Plangebiet festlegen. Aus den Festsetzungen resultiert folgende Flächenstatistik:

Art der Bodennutzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet (WA ₁ – WA ₃) davon überbaubar gem. GRZ 0,6 davon nicht überbaubar gem. GRZ	9.535 5.721 3.814	35,0
Allgemeines Wohngebiet (WA ₄) davon überbaubar gem. GRZ 0,4 davon nicht überbaubar gem. GRZ	1.574 630 944	5,8
Fläche für Stellplätze	1.752	6,4
Grünflächen Parkanlage Siedlungsgrün Ufergehölz Vereinsgelände	5.080 1.159 1.917 1.202 802	18,7
Renaturierungsbereich Mehlabach	4.150	15,3

Wasserfläche (Juteteich)	3.329	12,2
Verkehrsfläche: öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.363	5,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg	432	1,6
Summen	27.215	100,0

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen kurz erläutert. Da die vorliegende Planänderung zu einer weitgehenden Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes führt, wird nachfolgend kein Bezug zu den bisherigen Festsetzungen genommen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Begründung: Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass u. a. neben Wohnhäusern auch unterschiedliche seniorengerechte Wohnformen und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig. Hier kommt es auf den Zweck der zulässigen Anlagen an und nicht auf den Betreiber, so dass entsprechende Anlagen sowohl von öffentlicher Hand als auch von privaten Betreibern oder gemeinnützigen Vereinen zulässig sind. Im Rahmen der Zulässigkeit solcher Anlagen ist stets die Gebietsverträglichkeit zu berücksichtigen. Zu den o. g. Anlagen zählen z. B. bei den

Anlagen für kirchliche Zwecke: Kirchen, Gemeindehäuser sowie von den Kirchen betriebene Kindergärten, Begegnungsstätten sowie Beratungs- und Betreuungsstellen

Anlagen für soziale Zwecke: Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, für alte Menschen sowie Einrichtung mit einem besonderen sozialen Angebot für einzelne Personengruppen (Frauenhaus, Beratungsstellen mit unterschiedlicher Zielstellung) etc.

Anlagen für gesundheitlich Zwecke: Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten mit den angeschlossenen Schwersternheimen, Altenpflegeheime, medizinische Behandlungseinrichtungen

Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO soll eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden, die die Wohnfunktion des Gebietes sinnvoll ergänzen kann und ein attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner unterstützt. Hierzu soll auch die Möglichkeit beitragen, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Dagegen erfolgt ein Ausschluss von Anlagen für kulturellen (Theater, Konzerthalle, Museen, Lesesäle etc.) und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO). Der Ausschluss der o. g. Nutzungen begründet sich in der städtebaulich angestrebten Wohnnutzung, wonach von den ausgeschlossenen Nutzungsmöglichkeiten negative Einflüsse auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Zudem würden entsprechende Einrichtungen mit

dem mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehr im Plangebiet ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen verursachen, das über die begrenzten Zufahrtsmöglichkeiten (Zur Alten Weberei) nur eingeschränkt abgewickelt werden könnte und zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen würde.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gem. Planzeichnung eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. Planzeichnung auf maximal II oder IV Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der dem Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenoberkante der Verkehrsfläche festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken der Entwicklung eines Wohngebietes in einem vorgeprägten Siedlungsbereich bestehen erhöhte Anforderungen an die Festsetzungen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen unterschiedlichen Festsetzungen der Grundflächenzahl. Während für das Wohngebiet WA₄ im Südosten eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird, erfolgt für die restlichen Flächen des ehemaligen Juteareals eine einheitlich erhöhte Grundflächenzahl von GRZ = 0,6. D. h., dass 40 % bzw. 60 % der Baugrundstücksfläche mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden darf. Die differenzierte Festsetzung resultiert aus dem unterschiedlichen Entwicklungsziel. Während das zwischen einem Teich und einer Grünfläche gelegene Wohngebiet WA₄ für eine lockere Einfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden soll, sollen in den anderen Wohngebieten auch eine stadtzentrumstypische verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Somit ist auch die gegenwärtig vorgesehene Nutzung für altengerechte Wohnformen und -heimen möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 wird die Orientierungsgröße einer GRZ für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 BauNVO) überschritten. Vorliegend handelt es sich jedoch um die Nachnutzung einer ehemaligen, stark verdichteten Gewerbefläche, so dass bei einer verdichteten Bebauung nicht von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgegangen werden muss. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten. Zudem führen die vorgesehenen umgebenden Grünflächen bzw. die Renaturierungsfläche des Mehlabaches zu einer umfassenden Aufwertung der Flächen.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen. Diese wird gestaffelt mit zwei Geschossen im Westen und im Bereich der vorgesehenen Einzelhäuser im Osten mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für das zentrale Wohngebiet wird eine unterschiedliche Anzahl von III bzw. IV Vollgeschossen festgesetzt. Auch bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen werden diese Gebäude auf Grund der topographischen Lage nicht als Fremdkörper über die angrenzende Bebauung hinausragen. Zudem erlauben die Festsetzungen den Bauherren eine individuelle Gestaltung. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Zeulenroda-Triebes zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen als auch dem freien Planungswillen möglicher Bauherren ausreichend Raum gegeben.

Garagen und Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Die Festsetzung soll sichern, dass die dem ruhenden Verkehr dienen Garagen und Carports abgerückt von der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet werden. Somit können sowohl eine optische Einengung des öffentlichen Verkehrsraumes als auch die Entstehung von Gefahrenquellen durch Garagen

und Carports weitgehend minimiert werden. Ein direktes Ausfahren von Garagen / Carports mit den dabei bestehenden sehr begrenzten Sichtverhältnissen scheidet somit aus.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung: Der Umfang der öffentlichen Verkehrsflächen wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erheblich zurückgenommen und wird sich zukünftig auf die bestehende Erschließungsstraße „Zur alten Weberei“ im Westen des Plangebietes mit der Aufbindung auf die Geraer Straße beschränken. Den Abschluss dieser Erschließungsstraße bildet eine Wendeanlage, die den Anforderungen der RAST 06 (Bild 59) entspricht, so dass auch den Anforderungen z. B. von dreiachsigen Müllfahrzeugen entsprochen wird. Die weitere innere Erschließung soll je nach den Anforderungen der zukünftigen Gliederung durch den privaten Bauherrn erfolgen. Zur Minimierung des Flächenverbrauches für Verkehrsflächen erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Stellflächen im Süden des Plangebietes im Anschluss an die vorgesehene Wendeanlage. Die Verkehrserschließung des WA₄ erfolgt direkt vom Kieferberg, wobei die bisher vorgesehene innere Erschließungsstraße zurückgenommen wird. Diese ist aufgrund der geringen Größe des WA₄ in diesem Umfang nicht erforderlich und kann bei Bedarf durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit ersetzt werden. Aus dem bestehenden Bebauungsplan wird der bereits hergestellte Fußweg im Süden des Plangebietes übernommen, der die südlich gelegenen Quartiere fußläufig an die Einzelhandelsbetriebe westlich des Plangebietes anbindet. Hierzu wird ergänzend die Fortsetzung des in der Grünfläche verlaufenden Weges zur Greizer Landstraße mit einer Querung des Mehlabaches festgesetzt. Damit ist eine kurze fußläufige Verbindung zu der nördlich der Greizer Landstraße gelegenen Bebauung möglich.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Mehlabach in einem naturnahen Bett offen zu legen. Die Böschungen sind zu 50% mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Die gesondert festgesetzten Stellflächen sowie die Stellflächen innerhalb der Bauflächen sind in versickerungsfähiger Weise herzustellen.

Begründung: Im Norden des Plangebietes verläuft der Mehlabach, der im Rahmen der Industrialisierung verrohrt wurde. Diese Verrohrung weist umfangreiche Schäden auf. Es ist geplant, den Mehlabach zwischen dem Juteteich und der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zu renaturieren und in einem offenen Gewässerbett zu verlegen. Hierfür wird im Bebauungsplan der entsprechende Entwicklungsraum als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Breite des Renaturierungskorridors wurde im Rahmen einer Vorplanung ermittelt und ist ausreichend, um einen naturnahen Gewässerverlauf mit angrenzenden Böschungen herzustellen. Letztere sollen mit Gehölzen bepflanzt werden. Somit entsteht ein naturnaher Gewässerverlauf im Norden des Plangebietes, der als Grünzug über den Juteteich hinaus nach Osten weiter fortgesetzt wird. Dabei kommt dem Gewässerverlauf sowohl als Lebensraum für Fauna und Flora als auch als Bestandteil des Siedlungsbildes eine hervorgehobene Bedeutung zu. Zudem wirken sich Gewässer und Gehölze günstig auf das Siedlungsklima aus (Temperaturausgleich, Erhöhung der Luftfeuchte). Die Umsetzung der Renaturierung bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass sowohl die Stellflächen auf den privaten Grundstücken als auch im Bereich der gesondert festgesetzten Stellplatzfläche mit einem versickerungsfähigen Material herzustellen

sind. Damit soll sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern und damit zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zum Teil i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bzw. zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Grünfläche mit der Kennzeichnung „Siedlungsgrün“ ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze mit weiteren hochstämmigen Laubbäumen entlang des Weges zu bepflanzen. Es sind insgesamt 17 hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen. Des Weiteren sind südlich des Weges 25 % der Fläche mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

Im Bereich der Grünfläche mit den Kennzeichnungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. In der Parkanlage sind ein Spielplatz und ein Fußweg mit einer maximalen Breite von 1,4 m zulässig.

Die vorhandenen Gehölze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölze“ sind zu erhalten. Ausfälle sind durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Bestandslücken > 2 m² sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es wird ein Regelabstand der Sträucher von 1 m bzw. bei einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m festgesetzt.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 110 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m sowie Stellflächen mit einer Grundfläche von maximal 94 m² zulässig. Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

Begründung: Zur Erhöhung des Grünanteils an diesem zentralen Standort mit einer weitgehend stark verdichteten Bebauung in der Umgebung werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, die über die bisherigen Regelungen hinausgehen.

Im Süden des Plangebietes wurde in einem Grünstreifen ein Gehweg angelegt, dem sowohl eine Verbindungs- als auch eine erhöhte Aufenthaltsfunktion zukommt. Zur Einbindung des Weges als auch des nördlich geplanten Wohngebietes in den Siedlungsbereich von Triebes ist gem. der Festsetzung 5.1 entlang des Weges eine Baumreihe aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Ergänzt werden soll diese Pflanzung um Strauchpflanzungen auf 25 % der Grünfläche. Neben der optischen Gliederung des Plangebietes und der damit verbundenen Wirkungen auf das Stadtbild führt die Pflanzung auch zur Schaffung von Lebensräumen für Fauna und Flora. Zudem werden die günstigen klimatischen Wirkungen von Gehölzen auf den Siedlungsbereich genutzt.

Die Festsetzungen zur Grünfläche „Parkanlage“ berücksichtigen den vorhandenen Bestand und regeln, dass die angestrebten ergänzenden Funktionen zulässig sind.

Die im Umfeld des Juteteiches vorhandenen Gehölze (Festsetzung als Ufergehölze) sind sowohl aufgrund ihrer Funktion im Naturhaushalt als auch als Teil des Siedlungsgrünes zu erhalten.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Zudem wird geregelt, dass das bestehende Vereinsgebäude mit dem Parkplatz erhalten werden kann. Damit soll das Vereinsgelände gesichert werden. Eine Darstellung als Baufläche erfolgt dabei nicht, um den offenen Grüncharakter zu erhalten und damit die Vereinsheimfunktion hinter die Grünfunktion zu stellen. Mit der Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Anlagen wird jedoch eine weitere Bebauung ausgeschlossen.

Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Flachdächer (0 - 15 °) sind bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern anzusäen bzw. zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Begründung: Ergänzend zu den Grünflächen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes werden zusätzliche grünordnerische Festsetzungen für die Baugebiete getroffen.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes erfolgt eine Festsetzung zur Mindestbepflanzung des Plangebietes. Hierzu wird festgesetzt, dass je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird sichergestellt, dass zumindest eine Mindestbepflanzung erfolgt ohne die Interessen der einzelnen Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken. Diese Festsetzung ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, um die Lebensqualität im Plangebiet entsprechend der Art der angestrebten Nutzung auch bei Berücksichtigung der Grundflächenzahl ausreichend zu berücksichtigen und sicherstellen zu können.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Neigung von 0° bis 15° mit einer Dachbegrünung zu versehen sind. Damit sollen die günstigen Wirkungen von Gründächern sowohl für Gebäude selbst als auch für städtische Belange genutzt werden. Nachgewiesen sind diesbezüglich die folgenden Wirkungen als Hitze-, Schall- und Staubschutz:

- Wärme- und Hitzeschutz und damit ein deutlich verbesserter Wohnkomfort im Sommer
- Speicherung von Regenwasser und damit Entlastung der Kanalisation
- Verbesserung des Klimas in der Umgebung und der Luftqualität
- Lärmreduktion und Schallschutz
- Erhalt der Artenvielfalt und Förderung der Biodiversität

Hierzu erfolgen Mindestanforderungen für die Dachbegrünung.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Dächer der Gebäude der Hauptnutzung eine Dachneigung von 0° - 30° festgesetzt, wobei Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15° auf 80 % der Dachfläche mit einer Dachbegrünung gem. Festsetzung 6.2 zu versehen sind.

Begründung: Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und der hervorgehobenen Lage am Stadteingang erfolgen ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft. Neben ortstypischen Dächern mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° werden vorliegend auch flachere Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15° zugelassen. Diese Festsetzung soll es den Bauherren ermöglichen, die günstigen Eigenschaften von Flachdächern mit einer Dachbegrünung zu nutzen. Auch wenn damit von der historisch gewachsenen Dachgestaltung abgewichen wird, werden damit neue und zeitgemäße Aspekte eingebracht. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass auch Gründächer als belebende städtische Strukturen wahrgenommen werden.

Hinweis

Der mit der Renaturierung des Mehlabaches verbundene naturschutzrechtliche Ausgleich gem. Thüringer Bilanzierungsmodell wird dem Öko-Konto der Stadt Zeulenroda-Triebes gutgeschrieben.

Erläuterung: Die Renaturierung des Mehlabaches führt je nach konkreter Umsetzung zu einer Flächenaufwertung i. S. d. Naturschutzrechtes und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der sich dabei ergebende Wertzuwachs wird für die vorliegende Planänderung nicht benötigt und soll daher dem Öko-Konto der Stadt Zeulenroda-Triebes gutgeschrieben werden.

4 Erschließung und sonstige Belange

4.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die regionalen Versorgungsträger. Die äußere Erschließung liegt bereits an. Die innere Erschließung wurde teilweise hergestellt und ist an die neue Planung anzupassen:

- Energie (Strom, Erdgas, Wärme) - Energiewerke Zeulenroda GmbH.
- Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser): Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda (ZV WAZ): Das Plangebiet ist erschlossen

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Zeulenroda-Triebes verantwortlich. Entsprechend den DVGW-Regelwerk Nr. 405 – Bereitstellung von Löschwasser ist eine Grundversorgung von 48 m³ über zwei Stunden (= 96 m³) durch die Stadt abzusichern. Diese Grundversorgung kann durch den Jute-Teich erbracht werden, der im Südosten des Plangebietes liegt, so dass die geforderte Löschwassermenge abgesichert ist und keine gesonderten Anlagen zur Löschwasserbevorratung erforderlich sind.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Zeulenroda-Triebes für die Abfallentsorgung ist der Abfallzweckverband Ostthüringen. Die Entsorgung erfolgt nach den geltenden Abfallentsorgungsverordnungen und -satzungen. Die Bewohner der Grundstücke haben ihre Abfallbehälter zur Abholung an der Geraer Straße bzw. an der öffentlichen Erschließungsstraße bereit zu stellen. Für die Erschließungsstraße ist die Anlage einer Wendemöglichkeit gem. RAS 06 geplant, so dass Entsorgungsfahrzeuge wenden können.

Verkehrerschließung: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Greizer Landstraße / Geraer Straße bzw. an die Hauptstraße. Im Nordwesten des Plangebietes besteht bereits eine Zufahrt zum Plangebiet von der Geraer Straße aus. Innerhalb des Plangebietes wurde die bisher geplante Erschließungsstraße (An der alten Weberei) bereits hergestellt.

Des Weiteren befindet sich im Südwesten des Plangebietes eine fußläufige Verbindung zur westlich gelegenen Hauptstraße. Diese fußläufige Verbindung soll erhalten bleiben. Zudem ist im Rahmen der Renaturierung des Mehlabaches eine ebenfalls fußläufige Querung des Mehlabaches vorgesehen.

4.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Vom Vorhaben sind keine Waldflächen betroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Triebes ist die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht maßgeblich.

Vom Vorhaben sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) auf die Aufstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Hiervon wird bei vorliegender Planung Gebrauch gemacht.

Auch wenn bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ebenfalls nicht zu erfolgen hat, sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in die Abwägung einzustellen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ erfolgt eine weitgehend komplette Überplanung des Bebauungsplangebietes u. a. mit der Festsetzung von umfangreichen grünordnerischen Regelungen. Insgesamt ist auf der Grundlage der nachfolgenden Bewertung davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führt.

- An der bisherigen Grundflächenzahl des bisherigen Bebauungsplanes wird weitgehend festgehalten.
- Für das WA₄ wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 reduziert.
- Die Verkehrsflächen mit einer 100 %-igen Versiegelung werden reduziert.
- Der Flächenumfang der Grünflächen sowie der Flächen für die Renaturierung des Mehlabaches wird erhöht.

Zudem werden ergänzende grünordnerische Festsetzungen zur Erhöhung des Grünanteils sowie zur Gestaltung der Bauflächen getroffen.

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als grasdominierte Ruderalfläche bzw. im WA₄ als gehölzbestandene Ruderalfläche sowie in Folge der angrenzenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass die Umsetzung vorliegender Planung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt.

4.4 Belange des Wasserrechtes

Das Gebiet umfasst am nördlichen Rand eine Vorbehaltsfläche zur Renaturierung des Mehlabaches, der im Plangebiet weitgehend wieder offengelegt werden soll. Während der Bebauungsplan die Flächen für diese Renaturierungsmaßnahme bereitstellt, ist für die Umsetzung eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

5 Rechtsgrundlagen / Literatur

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

LRA GREIZ (2001): LANDSCHAFTSPLAN ZEULENRODA-AUMA-TRIEBES

RP-OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323), zuletzt geändert am 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2011): Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und Biotope Thüringens. – Naturschutzreport 26: 1-544.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2017a): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017b): Kartendienst der TLUG. <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionId=C1A69813059E3B0B1018A86B41973285> (Aufgerufen März 2017).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.