Bebauungsplan

der Stadt Zeulenroda-Triebes

Entwurf

Gewerbegebiet Bauerfeind AG, 3. Änderung

(bisher vorhabenbezogener Bebauungsplan)

- Begründung -

Zeulenroda-Triebes, 09. Januar 2023

Die Änderungen der Begründung im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf sind nachfolgend blau hervorgehoben.

INHALT

1 Planungsanlass und Lage des Plangebietes der 3.Änderung 5
1.1 Anlass und Inhalt der Planänderung 5
1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes 6
1.3 Bisheriger Verlauf der Planung und Wahl des Planverfahrens 7
1.4 Kartengrundlage 7
1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen 7
2 Konzeption und Planinhalt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ (bisher Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauerfeind AG“) 10
2.1 Konzeption und Inhalt der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 10
2.2 Planinhalt 11
3 Erschließung und sonstige Belange 17
3.1 Erschließung 17
3.2 Immissionsschutz 18
3.3 Belange des Denkmalschutzes 18
3.4 Waldrechtliche Belange 18
3.5 Belange der Landwirtschaft 18
3.6 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz 19
4 Umweltbericht 19
4.1 Einleitung 19
4.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Bebauungsplanes 19
4.3 Übergeordnete Ziele 19
4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20
4.4.1 Natur und Landschaft 21
4.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 24
4.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung 24
4.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter 25
4.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung 25
4.5.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) 25
4.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse) 25
4.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB 28
4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen 29
4.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung 31
4.5.6 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) 33
4.5.7 Belange des Artenschutzes 36
4.5.8 Alternativenprüfung 36
4.6 Ergänzende Angaben 36
4.6.1 Methodik 36
4.6.2 Monitoring 37
4.6.3 Zusammenfassung 37
5 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen 38

Vorbemerkung

Ausgehend von den zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen sowie der konkretisierenden Planungen erfolgen v. a. hinsichtlich der nachfolgenden Punkte Änderungen im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf:

- Reduzierung der Grundflächenzahl und Streichung der Baumassenzahl für das GE_6 (Bauerfeind-Tower)
- Ergänzende Angaben zum Immissionsschutz
- Aktualisierung des Leitungsbestandes
- Ergänzung einer externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme
- Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes

1 Planungsanlass und Lage des Plangebietes der 3.Änderung

1.1 Anlass und Inhalt der Planänderung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat in den Jahren 1996/1997 zusammen mit der Gemeinde Weißendorf einen Gewerbestandort zur Ansiedlung und Entwicklung der Fa. Bauerfeind AG entwickelt. Der hierzu aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde letztmalig mit der 2. Änderung und Erweiterung 2005 geändert (genehmigt mit Az. 300-4621.30-076081-GE-Bauerfeind AG 2.Ä vom 04.04.2005). Auch wenn sich die Plangebiete in Weißendorf und Zeulenroda-Triebes gegenseitig bedingen, haben die beiden Kommunen jeweils für die Flächen ihrer Gemeinde den Bebauungsplan zu ändern, da für diese Planung kein Planungsverband gem. § 205 BauGB gegründet wurde.

Da die Fristen zur Umsetzung der Vorhaben der Vorhaben- und Erschließungspläne ungeachtet der hierzu geschlossenen Durchführungsverträge bisher nicht eingehalten wurden, fehlt es gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Greiz zur 3. Änderung des Planes der Gemeinde Weißendorf an den Voraussetzungen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Um für die Plangebiete dennoch die erforderliche Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Nutzung zu schaffen, sollen die vorhabenbezogenen Bebauungspläne in Angebotsplanungen (Bebauungspläne gem. § 9 BauGB) überführt werden. In Verbindung mit dieser Änderung sollen zudem Anpassungen vorgenommen werden, um einerseits kommunale Belange zu berücksichtigen (z. B. naturschutzrechtliche Kompensationsverpflichtungen) und andererseits den Anforderungen des vorhandenen Gewerbebetriebes zu entsprechen.

Diese Änderungen / Anpassungen umfassen folgende Punkte:

1.) Überführung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in einen Bebauungsplan
2.) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der vorhandenen Logistikhalle im Südwesten des Plangebietes – Erweiterung der Baugrenzen
3.) Entlassung von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4.) Überarbeitung des Grünordnungskonzeptes

Auch wenn das Änderungsverfahren einer Neuaufstellung gleichkommt, wird an der Planbezeichnung festgehalten, um zu dokumentieren, dass bereits ein vorhandener Bebauungsplan vorliegt, der mit diesem Verfahren, hier umfassend, geändert werden soll.

Mit diesem Änderungsverfahren beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung des Gewerbestandortes an der Triebeser Straße und damit der Firma „Bauerfeind AG" zu schaffen. Die Änderung ist dabei auch erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf der Grundlage rechtseindeutiger Festsetzungen zu sichern.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ in der Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz) liegt nördlich des Stadtgebietes von Zeulenroda im Übergang zur Gemeinde Weißendorf. Es umfasst die gewerblich genutzten Flächen der Firma Bauerfeind AG im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes sowie eine Gehölzpflanzung im Westen des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Fläche von 44.103 m².
Das Plangebiet wird im Norden durch die ebenfalls von der Fa. Bauerfeind AG genutzten Flächen im Gebiet der Gemeinde Weißendorf begrenzt. Im Osten schließt sich die Landesstraße 1083 an, die u. a. Zeulenroda mit Triebes verbindet. Im Süden befinden sich weitere, ebenfalls gewerblich genutzte Flächen innerhalb des Plangebietes „Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße“. Westlich des Bebauungsplangebietes erfolgt eine weitgehend landwirtschaftliche Bodennutzung (Ackerflächen).

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage der Plangebiete in Weißendorf und Zeulenroda-Triebes

Die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden weitgehend gewerblich durch die Firma Bauerfeind AG genutzt. Die ausgeübten Nutzungen umfassen u. a. ein Bürohochhaus sowie die Hallen des Logistikbereiches im Westen des Plangebietes. Hinzu kommen PKW-Stellplätze sowie weitere Abstell- und Lagerflächen Lediglich im Westen des Plangebietes befindet sich eine Gehölzpflanzung, die als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Vorhaben- und Erschließungsplan hergestellt wurde.

1.3 Bisheriger Verlauf der Planung und Wahl des Planverfahrens

Im Frühjahr 1997 hat der Gemeinderat Weißendorf zusammen mit der damaligen Stadt Zeulenroda den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bauerfeind Anlagen GmbH" aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. (genehmigt mit Az. 210-4621.30-GRZ-87 GE "Bauerfeind Anlagen GmbH" vom 12. Mai 1997). Planungsziel war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Gewerbebetrieb zur Produktion, Entwicklung sowie zum Vertrieb von medizinischen Hilfsmitteln. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ wurde der nördliche Teil des aus dem Jahr 1991 stammenden Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet I Zeulenroda, Triebeser Straße“ überplant.
Die letzte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte mit der 2. Änderung und Erweiterung des Plangebietes im Gebiet der Gemeinde Weißendorf vom April 2005. Hierbei wurde zur Optimierung und Erweiterung der Gewerbefläche eine neue Zufahrt zur „Badewelt Waikiki" in die Planung aufgenommen.
Mit der nunmehr anstehenden 3. Änderung soll der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan und damit als Angebotsplanung weitergeführt werden. Im Rahmen dieser Änderung soll zudem die private Grünfläche im Westen des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ entlassen werden. Da die geplanten Änderungen in die Grundzüge des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingreifen, ist die Änderung im Regelverfahren zu führen. Dies erfordert die Aufstellung eines Umweltberichtes sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB.
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes (s. Kap. 1.5).

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans "Bauerfeind AG" wurde die Liegenschaftskarte zur Flur 25 der Gemarkung Zeulenroda (Übernahme von Landesamt für Vermessung und Geoinformation mit Stand vom Mai 2022) verwendet. Ergänzt wurden aktuelle Höhenangaben. Zudem erfolgte eine Aktualisierung des Gebäudebestandes.
Da der Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ in direkter funktionaler Beziehung zum nördlich angrenzenden Plan der Gemeinde Weißendorf steht, wurden die Planzeichnungen beider Bebauungspläne in einer Zeichnung zusammengeführt, wobei es sich weiterhin formal um zwei selbständige Bebauungspläne handelt.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplan

Regionalplan Ostthüringen (2012): Entsprechend den Darstellungen im Regionalplan Ostthüringen (2012) sind die Flächen des 3. Änderungsverfahrens auf Grund des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" bereits als Siedlungsflächen in den Regionalplan übernommen worden. Der Änderungsbereich sowie auch großflächig die umgebenden Flächen liegen innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung "Thüringer Vogtland".
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" führt zu einer weiteren Ausnutzung eines bestehenden Baugebietes, ohne dass in Folge der Änderungen weitere Flächen im Außenbereich erstmalig in Anspruch genommen werden müssen (Grundsatz G 2-4 RP-OT).
Schützenswerte ländliche Ortslagen oder Dorfkerne, die durch ihre Geschlossenheit von Siedlungsform und Siedlungserscheinung den Charakter von Kulturdenkmalen besitzen oder Flächen der Naherholung werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen, so dass davon ausgegangen wird, dass die Änderungsplanung mit dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung vereinbar ist, zumal es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt.

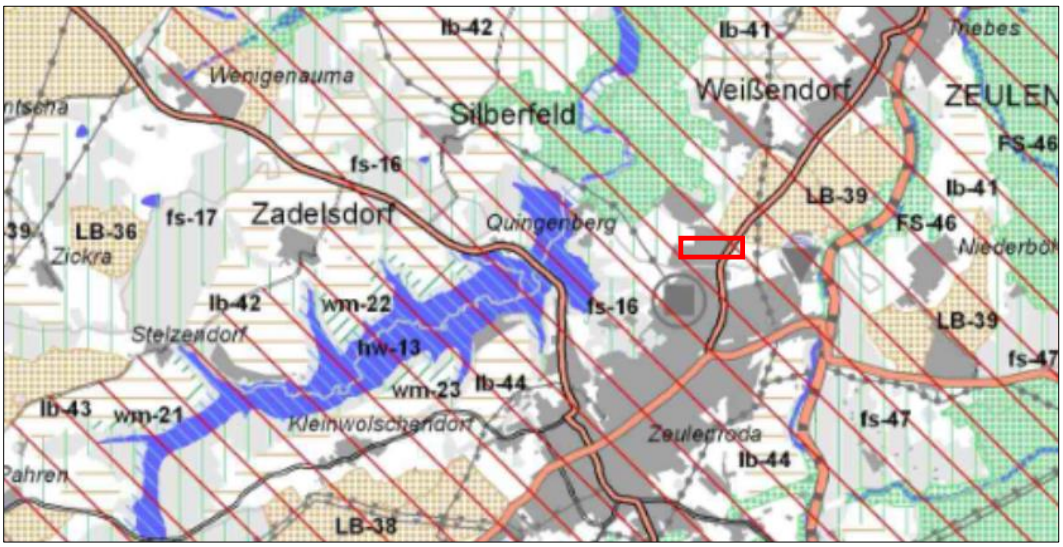


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Entsprechend den o. g. Ausführungen entspricht die vorliegende 3. Planänderung den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen. Diese wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt mit Stellungnahme vom 09.11.2022 bestätigt.

Die nunmehr ergänzend erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in Form der Aufforstung einer Fläche zwischen dem Plangebiet und dem Bio-Seehotel liegt innerhalb der Vorbehaltsgebiete

Freiraumsicherung fs-16: „Oberes Weidatal, Nebentäler, Talsperre Zeulenroda, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder“: Die geplante Aufforstungsfläche liegt am Rand des Vorbehaltsgebietes im Übergang zu einer s. g. Weißfläche gem. G 4-6 RP-OT (2012). Da die vorgesehene Aufforstung zur Sicherung ökologisch intakter Freiraumfunktionen beiträgt, erfüllt sie die Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen

Thüringer Vogtland: Die externe Kompensationsmaßnahme befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet zur touristischen Entwicklung des Teilraumes um die Talsperre Zeulenroda (G 4-25 RP-OT 2012). Die vorgesehene Aufforstungsmaßnahme entspricht dabei den Zielen des Vorbehaltsgebietes.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Stadt Zeulenroda-Triebes liegt ein überarbeiteter Entwurf des Flächennutzungsplanes vor (Stand: Dezember 2021), der für das Plangebiet bereits hinreichend genau ist, um die Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu führen.

Im genannten Entwurf des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet entsprechend dem Bestand und den Festsetzungen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitgehend als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich die kleine mit Gehölzen bestandene Fläche im Westen des Plangebietes wird als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Da der Entwurf der vorliegenden Planänderung die Fläche des geplanten Sondergebietes nicht mit umfasst, entspricht die vorliegende Planänderung den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Die Fläche der geplanten externen Kompensationsmaßnahme ist im o. g. Entwurf des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll ausgehend vom vorliegenden Änderungsverfahren des Bebauungsplanes als Fläche für Wald dargestellt werden.

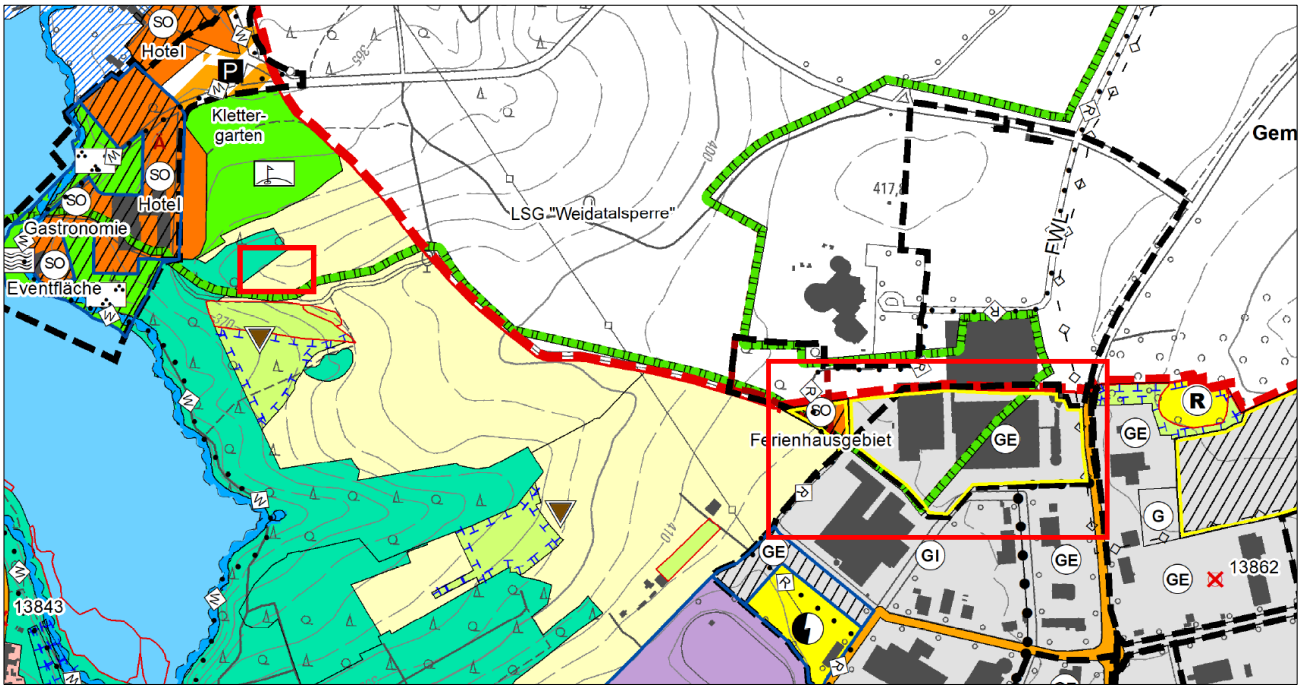


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Zeulenroda-Triebes (Stand: Dez. 2021) mit Kennzeichnugn des Plangebietes sowie der Lage der externen Kompensationsmaßnahme

Verbindliche Bauleitplanung: Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des bisherigen, rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bauerfeind AG" der Stadt Zeulenroda-Triebes, in der zurzeit gültigen Fassung mit der 2. Änderung. Die 2. Änderung wurde am 01.04.2005 genehmigt.

Landschaftsplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes ZEULENRODA-AUMA-TRIEBES (LANDRATSAMT GREIZ 2001) wurden die verbindlichen und rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen berücksichtigt, indem diese in Form von Darstellungen in den Landschaftsplan übernommen wurden. Weiterführende landschaftsplanerische Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes liegen für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit auch für den hier plangegenständigen Änderungsbereich nicht vor. Für die Fläche der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme sieht der Landschaftsplan die Sicherung der bestehenden Grünlandnutzung vor, wobei die Entwicklungskonzeption keine weiteren Maßnahmen vorsieht und dieser Fläche auch gemäß Landschaftsplan keine hervorgehobene naturschutzfachliche Bedeutung zukommt. Die vorliegende Planung weicht dabei von der Vorgabe des Landschaftsplanes ab. Da weder naturschutzrechtlich geschützte Flächen betroffen sind, noch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt, wird vorliegend der Aufforstung in Verbindung mit dem Ziel des Bebauungsplanes der Vorrang vor den Vorgaben des Landschaftsplanes gegeben.

Rechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG" der Stadt Zeulenroda-Triebes umfasst keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Festsetzungen und Regelung gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

Landschaftsschutzgebiet „Weidatalsperre": Durch den Änderungsbereich der 3. Planänderung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Weidatalsperre" (Landes Nr. 045). Dabei liegen die westlichen Flächen des Plangebietes innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (s. Planzeichnung). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde hierzu nachrichtlich übernommen. Die Verbote des § 56b Abs. 1 ThürNatG sind bei vorliegender Planung jedoch nicht maßgeblich, da die von der Änderung betroffenen Flächen bereits baulich genutzt werden (§ 56b Abs. 1 Nr. 1 ThürNatG).

Hierzu führt das Landratsamt Greiz in seiner Stellungnahme vom 08. November 2022 aus: *„Das Plangebiet befindet sich nicht im LSG „Weidatalsperre“, da gem. § 36 Abs. 8 ThürNatG Flächen, die am 14.01.1999 im Bereich geltender Bebauungspläne lagen, nicht mehr Bestandteil des LSG sind.“*

Natura 2000-Gebiete: Nordwestlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in einer Entfernung von 850 m das FFH-Gebiet Nr. 149 „Weidatal". Ausgehend von der Art der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie aufgrund einer geordneten Erschließung können auch unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

2 Konzeption und Planinhalt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“
(bisher Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bauerfeind AG“)

2.1 Konzeption und Inhalt der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hält weiterhin an dem Planungsziel fest, die Flächen des Plangebietes entsprechend dem gegenwärtigen Bestand auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung durch die Fa. Bauerfeind AG zur Verfügung zu stellen. Mit der Planänderung erfolgt eine Flexibilisierung der Nutzung, da keine Vorgaben für die vorhabenkonkreten Nutzungen umzusetzen sind. Zudem sind die Vorhaben nicht mehr an einen Vorhabenträger gebunden.

Aufgrund der funktionalen Verflechtung mit dem Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ der Gemeinde Weißendorf wurden die beiden Bebauungspläne aufeinander abgestimmt, wobei mehrere Gebäude, wie z. B. die Logistikhalle und der „Bauerfeind-Tower“ plangebiets- und damit gemeindeübergreifend genehmigt und errichtet wurden.

Die Planänderung wird erforderlich, um die nachfolgenden Planungsziele zu erreichen:

1.) Da sowohl die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und unvorhersehbare Ereignisse (Finanz- und Wirtschaftskrise, Corona-Pandemie) als auch ein einsetzender Arbeitskräftemangel auf die Entwicklung der Firma Bauerfeind AG Einfluss genommen haben und eine geänderte Entwicklungsstrategie zur Folge haben, können die sich aus dem bestehenden Durchführungsvertrag eingegangenen Verpflichtungen zur Umsetzung der einzelnen Vorhaben des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht eingehalten werden. Da das Landratsamt Greiz bereits mitgeteilt hat, dass eine Verlängerung des Durchführungsvertrages nicht mehr möglich ist, soll der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan nunmehr als Bebauungsplan weitergeführt werden. Dies führt auch zu einer Flexibilisierung der Festsetzungen. Im Gegensatz zur Entwicklung eines Wohngebietes müssen Gewerbebetriebe häufiger und meist in kürzeren Abständen auf geänderte Anforderungen auch hinsichtlich der Nutzung ihrer Flächen und Gebäude reagieren und reagieren können. Dies betrifft sowohl die Produktionslinien als auch den Logistikbereich. Um einer flexiblen Nutzung im Rahmen des Regelungsgehaltes des Bebauungsplanes zu entsprechen, ist es sinnvoll, an Stelle des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit konkreten

objektbezogenen Festsetzungen einen Bebauungsplan mit einem generellen Zulassungsrahmen aufzustellen bzw. vorliegend geändert fortzusetzen.

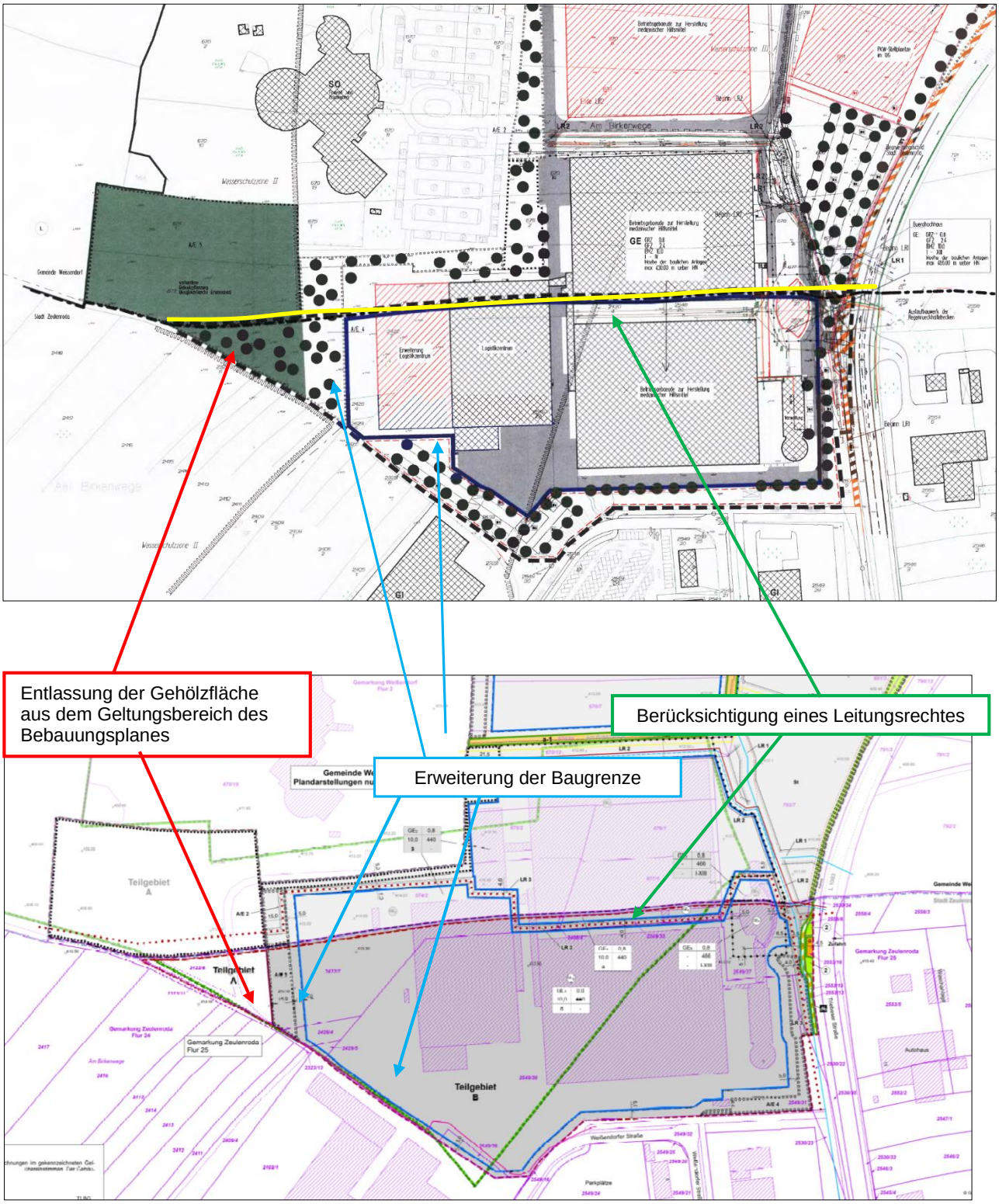
2.) Ausgehend von der wirtschaftlichen Entwicklung der Bauerfeind AG am Standort Zeulenroda und der damit verbundenen Auslastung der vorhandenen Betriebsanlagen ist der Neu- und Umbau des Logistikbereiches dringend erforderlich, um den heutigen Anforderungen gerecht werden zu können. Dabei befindet sich der Logistikbereich im Südwesten des Plangebietes und umfasst Flächen sowohl im Gebiet der Gemeinde Weißendorf als auch der Stadt Zeulenroda-Triebes. Die neu geplante Logistikhalle erfordert in beiden Kommunen eine Erweiterung der Baugrenze über das bestehende Gebäude hinaus in westliche Richtung.

3.) Änderung des Geltungsbereiches: Die im Westen des Plangebietes gelegene Gehölzfläche wurde als Kompensationsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ festgelegt und umgesetzt. Entsprechend den Planungsabsichten der Stadt und des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ soll diese Fläche für die Anlage des Ferienhausgebietes „Waikiki-Resort“ genutzt werden. Sie soll daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ entlassen werden, so dass der Geltungsbereich entsprechend geändert wird. Im Gegensatz zum Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ der Gemeinde Weißendorf, in dem die Gehölzpflanzung eine Kompensationsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freizeit- und Erlebnisbad“ ist, war die Gehölzpflanzung im Westen des Plangebietes dem vorliegenden Plangebiet zugeordnet (s. Unterlagen 6.11 und 6.13 zur 2. Planänderung).

4.) Das bisherige, weitgehend noch nicht umgesetzte Grünordnungskonzept hat mit der Anlage einer Streuobstwiese in Kleinwolschendorf und der Renaturierung der Röhrenteiche in Zeulenroda zwei naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienten bisher ohne konkrete Zuordnung sowohl den naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen für den Bebauungsplan Bauerfeind AG in Weißendorf als auch für das Plangebiet in Zeulenroda-Triebes. Aufgrund der bereits bestehenden hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Röhrenteiche einerseits und der zurzeit weitgehend nicht bestehenden Flächenverfügbarkeit der Fläche für die geplante Maßnahme in Kleinwolschendorf soll der naturschutzrechtliche Ausgleich nunmehr durch die Aufforstung einer Fläche westlich des Plangebietes erfolgen. Somit ist das gesamte Grünordnungskonzept zu überarbeiten.

2.2 Planinhalt

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung werden sämtliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf ihren Regelungsgehalt und ihre Zweckbestimmung überprüft. Sofern möglich, werden die bisherigen Festsetzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Zudem erfolgt ein Abgleich mit den Festsetzungen der Gemeinde Weißendorf, um einen einheitlichen Regelungsrahmen für das vorliegende gemeindeübergreifende Gewerbegebiet zu schaffen.



Abbildungen 4 und 5 (aktualisiert)**:** Bebauungsplan Bauerfeind AG: oben in der Fassung mit der 2. Änderung, unten gem. Entwurf 3. Änderung mit Angaben zu wesentlichen Änderungen

Ausgehend von den geplanten Festsetzungen ergibt sich für den Änderungsbereich nachfolgende Flächenbilanz:

Festsetzung	Geplante Festsetzung [m²]
Teilgebiet A – Aufhebungsbereiche	**1.936**
Teilgebiet B – Änderungsbereich	**42.167**
Gewerbegebiet GE 5	**40.624**
überdeckbar gem. GRZ 0,8	32.499
nicht überdeckbar gem. GRZ	8.125
Gewerbegebiet GE 6 (Bürohochhaus)	**1.139**
überdeckbar gem. GRZ 0,8	911
überdeckbar ohne Pflanzvorgabe	228
Grünfläche	**78**
Verkehrsflächen	**326**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	264
Verkehrsfläche	62
Summe	**44.103**

Teilgebiet A

Für die Flächen im Bereich „A“ werden sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben. Die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ entlassen.

Begründung: In Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“ ist vorgesehen, die vorhandene Gehölzfläche, die nunmehr als Wald i. S. d. ThürWaldG geführt wird, als Sondergebietsfläche zu nutzen. Es ist daher vorgehen, diese Fläche (1.936 m²) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ zu entlassen. Mit der Entlassung der Gehölzfläche aus dem Geltungsbereich bleibt diese weiterhin als Wald eingestuft, so dass eine Beseitigung kompensationspflichtig ist.

Teilgebiet B

Für das Plangebiet „B“ werden in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Gemeinde Weißendorf für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet folgende Regelungen festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 8 BauNVO)
Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE_5 bis GE_6) gem. § 8 BauNVO.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO).
Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten). Nicht zulässig sind des Weiteren Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme eines Werksverkaufes sowie Photovoltaikfreiflächenanlagen.
In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO s. g. Störfallbetriebe unzulässig, die die Voraussetzung dafür erfüllen, dass ein Betriebsbereich i. S. der 12. BImSchV bzw. ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne des § 2 Abs. 2 der 12. BImSchV vorhanden ist. Abzustellen ist dabei auf Betriebsbereiche in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit

(KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

Begründung: Mit dem Wechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Bebauungsplan und damit zu einer Angebotsplanung sollen auch die Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend angepasst werden. Während die bisherige Planung ausschließlich Gewerbebetriebe zur Herstellung medizinischer Hilfsmittel, Lager- und Versandhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zuließ, erfolgt nunmehr eine Öffnung zu Gewerbebetrieben aller Art, wobei Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme eines Werksverkaufes ausgeschlossen werden. Weiterhin zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie neu auch von Tankstellen. Nicht mehr explizit aufgenommen werden gegenüber dem bisherigen Plan *„gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“.* Mit dem nunmehr gewählten Zulässigkeitsrahmen sind entsprechende selbstständige Betriebe, die gesundheitlichen Zwecken dienen, zulässig, sofern sie gewerbegebietsverträglich sind.
Der nunmehr gewählte Zulässigkeitsrahmen hinsichtlich der Art der Nutzung zielt auf die Sicherung und Entwicklung eines Gewerbebetriebes zur Entwicklung und Herstellung von gewerblichen Erzeugnissen ab. Somit ist es schlüssig, dass die ausnahmsweise zulässigen Anlagen u. a. für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Diese Einrichtungen sollen vorrangig in den zentralen Bereichen von Zeulenroda und Triebes eingeordnet werden und nicht im Gewerbegebiet am Siedlungsrand.
Zudem werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einrichtungen des Werksverkaufes ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes berücksichtigt und umgesetzt. Von diesem Ausschluss nicht betroffen ist der Vertrieb der durch die ansässigen Gewerbebetriebe erzeugten Produkte.
Ausgeschlossen werden zudem Photovoltaikfreiflächenanlagen (PV-FFA), um die vorhandenen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen auch entsprechend nutzen zu können. Da PV-FFA eine gewerbliche Nutzung sind, wären sie ansonsten im Gewerbegebiet generell zulässig.

Ausgehend von der Seveso-II-Richtlinie bzw. dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie sowie dem § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Baugebiete zueinander so anzuordnen, dass in Gebieten von schweren Unfällen i. S. der Seveso-III-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden können. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen bei vorliegender Planung die angrenzenden Gewerbebetriebe in Weißendorf und Zeulenroda, die ebenfalls angrenzenden Freizeiteinrichtungen (u. a. Badewelt Waikiki) sowie die direkt angrenzende Landesstraße. Auf Grund dieser Nutzungen erfolgt der Ausschluss von Betrieben bzw. Betriebsbereichen, in denen Stoffe der Abstandsklassen III und IV zum Einsatz kommen. Da das Plangebiet nicht vorhabenkonkret für einzelne Betriebe bzw. Betriebszweige festgesetzt wird, können auch keine generellen stoffbezogenen Festsetzungen bzw. Ausnahmen getroffen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)

Für die Gewerbegebiete GE_5 und GE_6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das Gebiet GE_5 wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Im GE_6 sind maximal 13 Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugshöhe ist für das gesamte Plangebiet m ü NHN. Dabei darf im Gebiet GE_5 die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Im GE_6 ist auf einer maximalen Grundfläche von 272 m² eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe um 4 m zulässig.

Begründung: Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hinsichtlich des Zulässigkeitsrahmens weitgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Damit wird zugleich der Bestand entsprechend berücksichtigt.

Regelung zur Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen: Ausgehend von sich ändernden Anforderungen bei Gewerbebetrieben u. a. hinsichtlich der Gebäudebelüftung und Reinigung von Abgasen werden häufig ergänzende Anlagen auf den Dächern erforderlich. Zudem werden mit einer zulässigen Überschreibung der Gebäudehöhen für Solaranlagen die Voraussetzungen für einen verstärkten Einsatz dieser Energiegewinnung geschaffen. Die zusätzliche Höhe von 4 m im GE_6 ist erforderlich, um auch den Anforderungen von Hebeanlagen (Fahrstühle) und von Signal- und Fernmeldeanlagen gerecht zu werden.

Die Streichung der Festsetzung zur Baumassenzahl im GE_6 ist vorliegend möglich und sinnvoll, da das Maß der baulichen Nutzung aus der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausreichend definiert ist.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl wird darauf hingewiesen, dass die nicht überdeckbaren Flächen gemäß der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 8 ThürBO landschaftsgärtnerisch und damit versickerungsfähig herzustellen sind. Die inzwischen auch in Gewerbegebieten häufig angelegten Steingärten sind dabei analog den befestigten Wegen bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen.

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet GE_5 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes 120 m nicht überschreiten darf.

Begründung: Die Regelungen zur Bauweise werden ergänzend aufgenommen, um dem voraussichtlichen erforderlichen Gebäudeabmessungen v. a. der geplanten Erweiterung der Logistikhalle zu entsprechen.

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

PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.

Begründung: Ausgehend von den allgemeinen klimatischen Änderungen, die inzwischen auch zu einem erheblichen Rückgang des Grundwasserstandes geführt haben, muss es auch Ziel der kommunalen Planung sein, die Grundwasserneubildung im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten zu fördern. Dies ist im Rahmen der Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplanes zur Sicherung und Entwicklung eines Gewerbegebietes nur sehr begrenzt möglich (s. a. Begründung zum Maß der baulichen Nutzung). Zur Berücksichtigung des o. g. Belanges einer Förderung der Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung: Im Plangebiet werden zahlreiche Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Hierbei handelt es sich sowohl um überregionale bedeutende Leitungen (Fernwasserleitung) als auch um lokale Ver- und Entsorgungsleitungen, die u. a. der Ver- und Entsorgung des Freizeitbades Waikiki sowie des Bio-Seehotels dienen. Da eine Überbauung dieser Leitungen mit Gebäuden nicht zulässig ist, wurden die Baugrenzen an die Leitungsverläufe angepasst. Zudem werden Leitungen als Hinweise aufgenommen, die innerhalb des Plangebietes verlaufen, die jedoch bei Bedarf verlegt werden sollen.
Bei den Leitungstrassen haben sich gegenüber dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. den übergebenen Planungsunterlagen Lageänderungen ergeben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Bereich des Gewerbegebietes GE_5 ist je 6 PKW-Stellplätze ein Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen (Qualität Hochstamm, 2xv, mB, STU 12-14). Die Bäume sind in räumlicher Verbindung mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen. Die nicht überbauten Grünflächen im Parkplatzbereich des GE_5 sind mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden zu gestalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Fläche A/E 2 – Eingrünung und Begrünung des Betriebsgeländes mit Baum- und Strauchhecken: Es sind mehrreihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecken auf den mit der Bezeichnung A/E 2 festgesetzten Flächen anzulegen. Zu pflanzen sind ein Laubbaum je 200 m² sowie Sträucher im Umfang von 60 Stk./100 m² im Pflanzraster 1 x 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten in den Pflanzqualitäten HST, 2xv, STU 12-14, mB, und verpflanzter Strauch oB, 60-80 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Bereich von Leitungen kann von der Pflanzvorgabe abgewichen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Fläche A/E 4 – Bepflanzung an der Triebeser Straße und Bauerfeindallee: In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit der Kennzeichnung A/E 4 versehenen Fläche im Süden und Südosten des Plangebietes ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Zu pflanzen sind Laubbäume in der Pflanzqualität HST, 14-16 StU. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. *Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.*

Begründung: Während im bisherigen Bebauungsplan sämtliche grünordnerischen Festsetzungen sowohl für den Planteil Weißendorf als auch den von Zeulenroda-Triebes enthalten waren, werden diese Festsetzungen nunmehr auf den für den Planteil Zeulenroda-Triebes relevanten Teil begrenzt. Für die festgesetzten Pflanzungen wird ergänzend in Anlehnung an § 40 BNatSchG vorgegeben, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten verwendet werden dürfen. Zudem wird ergänzend klargestellt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu er- und unterhalten sind.
Da im Bebauungsplan keine Flächen explizit für Parkplätze vorgesehen sind, wird über die textliche Festsetzung geregelt, dass je 6 PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Um sicher zu stellen, dass sich die günstigen Funktionen der Bäume auf die Bereiche der Stellplätze auswirken, sind die Bäume im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen. Hinsichtlich der Pflanzvorgabe wird bewusst abweichend vom bisherigen Plan auf Bäume II. oder III. Wuchsordnung abgestellt. Die bisher vorgegebene Pflanzliste umfasst Gehölze I. Wuchsordnung, die aufgrund ihres Wuchspotenzials für Parkplätze und Gewerbegebiete ungeeignet sind (hoher Wasser- und Nährstoff- sowie Platzbedarf).
Die weitergehende Festsetzung aus dem vorliegenden Bebauungsplan, wonach je 400 m² nicht überbaubarer Fläche ein Laubbaum zu pflanzen ist, wird nicht übernommen, da für die nicht überbaubaren Flächen

Gehölzpflanzungen (bisherige A/E 4), Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig waren. Unklar ist, ob die konkret gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Bäume auf die textliche Festsetzung ergänzend anzuwenden waren.
Die Pflanzvorgabe zur Eingrünung des Plangebietes im Westen wird entsprechend übernommen, wobei die Breite der Baum- und Strauchpflanzung von 17 m auf 15 m reduziert wird. Auch wenn eine Anpflanzung bereits vorhanden ist, soll mit der Festsetzung sichergestellt werden, dass das Planungsziel (Eingrünung des Plangebietes, Schaffung von Lebensräumen) sichergestellt wird. Abweichend von der bisherigen Festsetzung wird für Neupflanzungen die Anzahl der Sträucher gem. Pflanzraster erhöht. Zudem erfolgt keine Vorgaben zur Wuchsordnung der zu pflanzenden Bäume.
Ebenfalls übernommen wird die Verpflichtung zur Anpflanzung einer Baumreihe im Süden des Plangebietes sowie im Osten an der Triebeser Straße. Während der Pflanzabstand übernommen wird, wird die zu verwendende Pflanzqualität auf 14-16 cm Stammumfang zurückgenommen, so dass von einem besseren Anwuchsergebnis auszugehen ist. Analog den vorgenannten Festsetzungen wird auch bei dieser Festsetzung die Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen I. Wuchsordnung nicht übernommen.

Hinweis zu den naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen:
Belange des Naturschutzes: *Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) festgelegt. Hierbei handelte es sich um nachfolgende Maßnahme:*
Anlage eines 8.050 m² Laubmischwaldes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1866/1 (Gemarkung Zeulenroda, Flur 20).

Begründung: Aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit ist eine anteilige Umsetzung der bisher vorgesehenen externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 638/3 (Flur 2) in Kleinwolschendorf, Renaturierung „Röhrenteiche“ auf dem Flurstück 5141 in der Flur 42 der Gemarkung Zeulenroda) nicht möglich und wurde daher nicht umgesetzt. Vorgesehen ist nunmehr die Aufforstung einer bisher als Grünland genutzten Fläche westlich des Plangebietes. Die Aufforstung führt zu einer Aufwertung in fast allen Schutzgütern. Zudem steht die Aufforstungsfläche im direkten räumlichen Bezug zum Plangebiet. Mit der vorgesehenen Maßnahme wird die für die Planänderung in Weißendorf vorgesehenen Aufforstung fortgesetzt.

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung

Der Gewerbestandort der Bauerfeind AG in Weißendorf und Zeulenroda und damit auch der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Zeulenroda ist bereits vollumfänglich erschlossen, so dass keine weiteren Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich werden. Hinzu kommt, dass die Änderung des Bebauungsplanes bei Umsetzung der Planung zu keinen wesentlichen erschließungsrelevanten Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes führt.
Ergänzend berücksichtigt werden die bestehenden Leitungen mit ihren Schutzstreifen, die das Plangebiet queren. Hierzu gehören u. a. Leitungen zur Badewelt Waikiki (LR 2) sowie zum Bio-Seehotel (Abwasserdruckleitung – LR 3).

3.2 Immissionsschutz

Ausgehend von der Lage des Satzungsgebietes und der damit verbundenen Entfernung zu Wohn- und Mischgebieten, geht die Stadt Zeulenroda-Triebes davon aus, dass auch, wie bisher, in Folge der 3. Änderung keine den Immissionsschutz betreffenden Festsetzungen erforderlich sind. Um die gewerbliche Nutzung am vorliegenden Standort nicht zu beeinträchtigen, sollen ggf. erforderliche immissionsschutzrechtlichen Regelung zum Schutz der geplanten angrenzenden Hotelnutzung im Bebauungsplan für das geplante angrenzende Plangebiet für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“ getroffen werden.
Damit sind die allgemein üblichen Vorschriften für Gewerbegebiete hinsichtlich einzuhaltender Lärm-Orientierungswerte bzw. Richtwerte (u. a. Immissionsrichtwerte der TA Lärm) und hinsichtlich der Luftreinhaltung verbindlich und anzuwenden. Fachspezifische Prüfungen erfolgen in Verbindung mit konkreten Vorhaben im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG.
Bei Erdarbeiten muss generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG. Ausgehend von der weitgehenden gewerblichen Nutzung und damit bisher bereits durchgeführter Baumaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass entsprechende archäologische Belange durch die vorliegende Planänderung betroffen sind.

3.4 Waldrechtliche Belange

Im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich Gehölzbestände, die in Verbindung mit naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtungen angepflanzt wurden. Das Thüringer Forstamt Weida hat mit Stellungnahme vom 25.11.2021 zum Bebauungsplanverfahren Sondergebiet „Waikiki-Resort“ des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ mitgeteilt, dass es sich bei diesen Gehölzbeständen um Wald i. S. d. § 2 ThürWaldG handelt.
Entsprechend den o. g. Erläuterungen ist vorgesehen, die Flächen dieser Waldbestände aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu entlassen, so dass durch die weiterführenden Planungen keine Waldflächen direkt betroffen sind. Da in Verbindung mit dem o. g., in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ zudem eine Nutzungsartenänderung für die Waldfläche geplant ist, ist auch die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG vorliegend nicht mehr maßgeblich, zumal das Thüringer Forstamt eine Genehmigung des Antrages zur Nutzungsartenänderung vorbehaltlich des Einvernehmens der Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt hat.

3.5 Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen erstmalig in Anspruch genommen. Jedoch ist die Aufforstung der externen Kompensationsmaßnahme mit dem Entzug landwirtschaftlicher Nutzungsflächen verbunden. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Da die bisher vorgesehenen Maßnahmen gegenwärtig nicht umgesetzt werden können, war eine alternative Maßnahme festzulegen. Hierfür soll eine Fläche genutzt werden, die sich in der Verfügungsberechtigung der Fa. Bauerfein befindet und die damit zur Verfügung steht. Zudem führt die Aufforstung zu einer sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Waldbestände an der Talsperre und zugleich zu einer Aufwertung der Schutzgüter (Wasserretention, Sauerstoffproduktion, Schaffung von Lebensräumen, Erhöhung der Erholungseignung (s. a. Vorbehaltsgebiet touristische Entwicklung)). Da zudem gegenwärtig keine

Brachflächen zur Verfügung stehen, die für die erforderliche Kompensationsmaßnahme genutzt werden können, erfolgt die Festlegung der Aufforstung unter Inanspruchnahme einer Grünlandfläche.

3.6 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz werden im Umweltbericht (s. Kap 4) eingehend betrachtet.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bauerfeind AG, 3. Änderung (bisher vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 9 BauGB gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634) planungsrelevant ist.
Mit diesem Änderungsverfahren beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung des Gewerbegebietes und der Firma "Bauerfeind AG" in Zeulenroda und Weißendorf zu schaffen.

4.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat in den Jahren 1996/1997 zusammen mit der Gemeinde Weißendorf einen Gewerbestandort zur Ansiedlung und Entwicklung der Fa. Bauerfeind AG entwickelt. Der hierzu aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde letztmalig mit der 2. Änderung und Erweiterung 2005 geändert (genehmigt mit Az. 300-4621.30-076081-GE-Bauerfeind AG 2.Ä vom 04.04.2005). Auch wenn sich die Plangebiete in Weißendorf und Zeulenroda-Triebes gegenseitig bedingen, haben die beiden Kommunen jeweils für die Flächen ihrer Gemeinde den Bebauungsplan zu ändern, da für diese Planung kein Planungsverband gem. § 205 BauGB geschlossen wurde.
Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Punkte:

- Überführung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in einen Bebauungsplan
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der vorhandenen Logistikhalle im Südwesten des Plangebietes – Erweiterung der Baugrenzen
- Entlassung von Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Überarbeitung des Grünordnungskonzeptes

Mit diesem Änderungsverfahren beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung des Gewerbestandortes an der Triebeser Straße und damit der Firma "Bauerfeind AG" zu schaffen. Die Änderung ist dabei auch erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auf der Grundlage rechtseindeutiger Festsetzungen zu sichern.

4.3 Übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Dabei ist die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, zu erläutern.

Schutzgebiete und -objekte:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine geschützten Flächen oder Objekte nach den folgenden Fachgesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
  Der Aufhebungsbereich westlich des Plangebiets umfasst Wald i. S. d. § 2 ThürWaldG. Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

Festsetzungen und Regelung gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):

Landschaftsschutzgebiet „Weidatalsperre": Durch den Änderungsbereich der 3. Planänderung verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Weidatalsperre" (Landes Nr. 045). Dabei liegen die westlichen Flächen des Plangebietes innerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (s. Planzeichnung). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde hierzu gem. der Abgrenzung im Kartendienst der TLUBN (Stand: 09.01.2023) nachrichtlich übernommen. Die Verbote des § 56b Abs. 1 ThürNatG sind bei vorliegender Planung jedoch nicht maßgeblich, da die von der Änderung betroffenen Flächen bereits baulich genutzt werden (§ 56b Abs. 1 Nr. 1 ThürNatG).

Hierzu führt das Landratsamt Greiz in seiner Stellungnahme vom 08. November 2022 aus: *„Das Plangebiet befindet sich nicht im LSG „Weidatalsperre“, da gem. § 36 Abs. 8 ThürNatG Flächen, die am 14.01.1999 im Bereich geltender Bebauungspläne lagen, nicht mehr Bestandteil des LSG sind.“*

Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen (2012) und Bauleitpläne: s. Kap. 1.5der Begründung

Landschaftsplan: Im Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes (Landratsamt Greiz 2001) wurden die verbindlichen und rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen berücksichtigt, indem diese in Form von Darstellungen in den Landschaftsplan übernommen wurden. Weiterführende landschaftsplanerische Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes liegen für die Flächen des Bebauungsplanes nicht vor.

Fachgesetze:

In allen Fachgesetzen, die sich auf die Nutzung von Grund und Boden beziehen, finden sich heute Vorgaben zur Berücksichtigung des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes. Von Bedeutung sind hierbei bei vorliegender Planung v. a. aber nicht abschließend die Vorgaben des BauGB sowie der BNatSchG.

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. vor, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders zu berücksichtigen sind. Zudem ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Weiterführende Vorgaben zum Umweltschutz enthält § 1a BauGB, u. a. die Verpflichtung zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden (Bodenschutzklausel). Dabei soll zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen geprüft werden.

Bundesnaturschutzgesetz/Thüringer Naturschutzgesetz: Das Bundesnaturschutzgesetz enthält u. a. Vorgaben und Vorschriften zum Arten- und Biotopschutz, zu den Schutzgebieten, zur Berücksichtigung der Landschaftsplanung sowie zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Diese sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen bzw. z. B. beim Artenschutz strikt zu beachten.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei sowohl die gegenwärtige Flächennutzung als auch den planungsrechtlichen Zustand.

4.4.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im August 2022. Die Biotoptypenkartierung umfasst das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes.

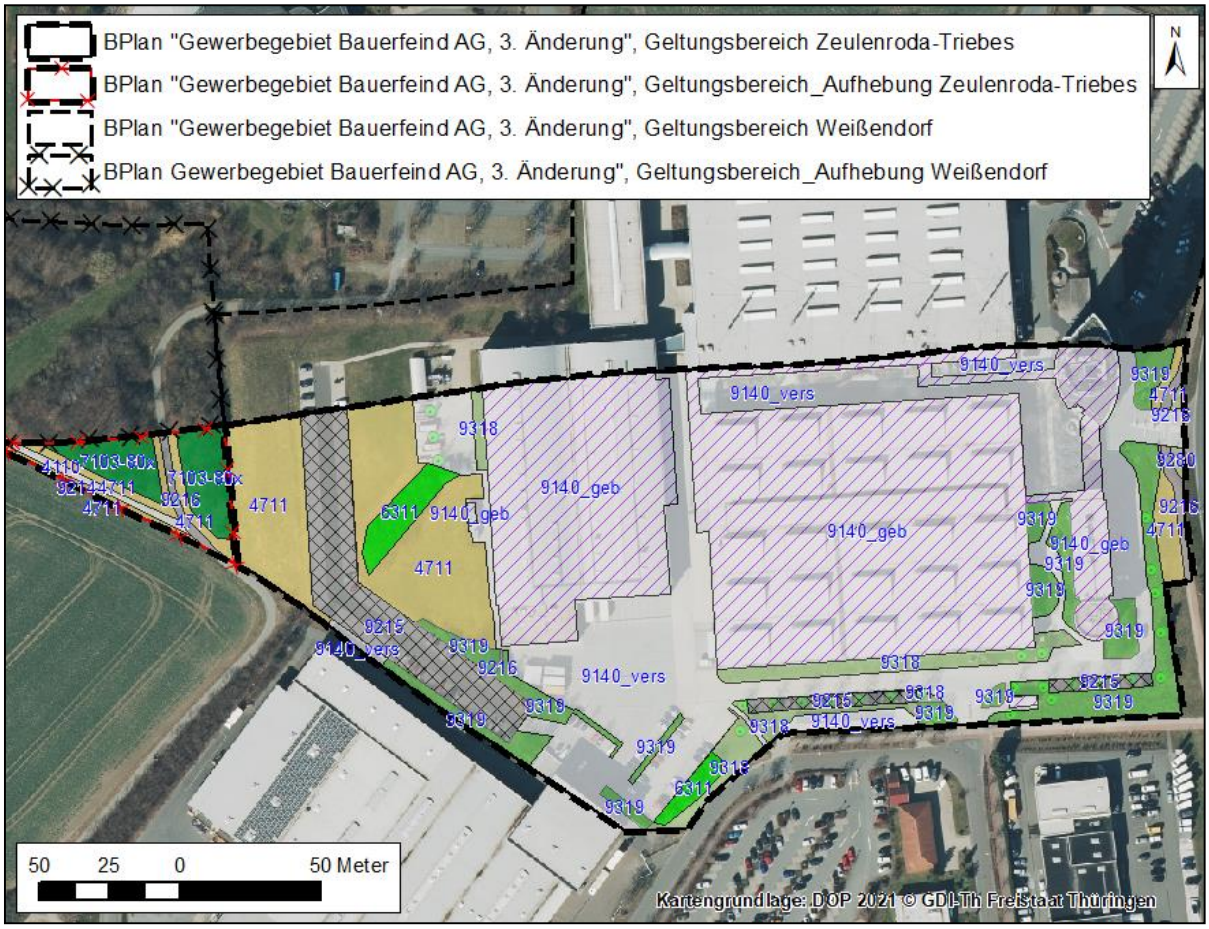


Abbildung 6: Luftbild mit Abgrenzung der Biotoptypen des Plangebietes

Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend dem Code der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben. Die Ergebnisse der Kartierung sind in dem nachfolgenden Luftbild mit der Abgrenzung und farblichen Unterlegung der Biotoptypen dargestellt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ in der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt nördlich des Stadtgebietes von Zeulenroda im Übergang zur Gemeinde Weißendorf. Es umfasst die gewerblich genutzten, überwiegend versiegelten Flächen der Firma Bauerfeind AG im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes. Das Plangebiet wird im Norden durch die ebenfalls von der Fa. Bauerfeind AG genutzten Flächen im Gebiet der Gemeinde Weißendorf begrenzt. Im Süden befinden sich weitere, ebenfalls gewerblich genutzte Flächen. Westlich des Gewerbegebietes erfolgt eine weitgehend landwirtschaftliche Bodennutzung (Ackerflächen), wobei der Aufhebungsbereich westlich des Plangebiets kleinräumig Laubmischwald (7103-80x) umfasst. Die vorkommenden Baum- und Straucharten sind Schwarzdorn, Spitz-

Ahorn, Feld-Ahorn, Eberesche, Stiel-Eiche, Weißdorn, Esche, Hasel, Faulbaum, Vogel-Kirsche, Hunds-Rose, Flatter-Ulme, Berg-Ahorn und Europäisches Pfaffenhütchen. Die Bäume weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) von 20 bis 40 cm auf.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 1083 „Triebeser Straße“, welche westlich von einem bituminös befestigten Radweg (9216) begleitet wird. Von der „Triebeser Straße“ führt eine bituminös befestigte Zufahrt in das Plangebiet. Neben den versiegelten Gewerbeflächen (9140_vers) und dem Gebäudebestand (9140_geb) aus Hallen und dem Hochhaus der Bauerfeind AG umfasst das Plangebiet auch gepflasterte Parkplatzflächen (9215) sowie Grünflächen

Abbildung 7: Gewerbeflächen der Firma Bauerfeind AG

Abbildung 8: Laubwald im Aufhebungsbereich westlich des Plangebiets

Letztere bestehen aus kurzgehaltenen Rasenflächen (9318), gestalteten Anlagen (9319) und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen (6311). Der Baumbestand besteht überwiegend aus Spitz-Ahorn, Winter-Linde und Hainbuche (BHD 20-30 cm). Die gestalteten Anlagen umfassen neben Einzelbäumen vor allem verschiedene bodendeckende Sträucher. In den Baumgruppen kommen neben den genannten Baumarten z. B. auch Eberesche, Stiel-Eiche, Feld-Ahorn und Vogel-Kirsche vor.

Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (Auszug aus den Linfos-Daten vom 15.07.2021). Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum in den Grasflächen, Ruderalfluren und in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen ist durch die gewerbliche Nutzung mit Bodenversiegelungen, befestigten Flächen und Gebäuden bereits umfassend vorbelastet. Vorbelastungen bestehen weiterhin durch die Nähe zur stark befahrenen Landesstraße L 1083 in Folge von Verlärmung und Bewegungsunruhe.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Der Ursprungsplan hatte auf dem Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes eine Gesamtfläche von 44.135 m². Davon werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1.936 m² aus dem Geltungsbereich entlassen. Gegenwärtig sind entsprechend der Festsetzungen etwa 77 % des gesamten Plangebietes bereits vollversiegelt. Damit liegt eine hohe Vorbelastung des Schutzgutes Fläche vor.

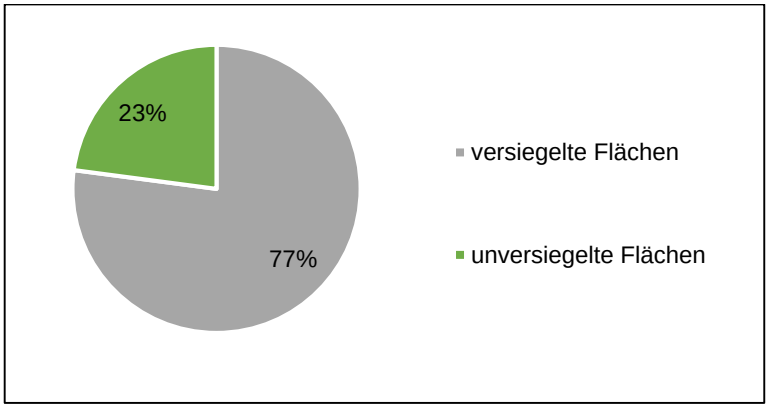


Abbildung 9: Derzeitiger Flächenverbrauch im Plangebiet

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2022a) käme im Plangebiet vor allem Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge (lg1) vor. Die Böden im Plangebiet sind aber durch den hohen Versiegelungsgrad (ca. 77 %) bereits nahezu vollständig zerstört. In den unversiegelten Bereichen sind die Böden durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden. In Folge dieser Vorbelastungen und der überwiegend fehlenden bzw. stark anthropogen überformten natürlichen Bodeneigenschaften, ist eine Bewertung dieses Schutzgutes entsprechend dem Leitfaden zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) nicht sinnvoll und aussagekräftig.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
Grundwasser: Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges“ (BGR 2016). Dieser ist gekennzeichnet durch paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus. Bei einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 750 bis 800 mm/a liegt die Grundwasserneubildung bei nicht beeinträchtigten Böden im Untersuchungsgebiet bei 0 bis unter 25 mm/a (TLUBN 2012b). Aufgrund der großflächigen Versiegelung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet nahezu vollständig unterbunden. Nur im Bereich der Grünflächen, der Grassäume sowie der in versickerungsfähiger Bauweise hergestellten Parkstellflächen des Plangebietes kann das Niederschlagswasser durch Versickerung zur Grundwasserneubildung beitragen.

Schutzgut Klima / Luft

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Ortsrand von Zeulenroda, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände des Plangebietes für das Filter- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen von Bedeutung. Dabei kommt diesen Flächen aufgrund ihrer geringen Größe eine nachrangige Bedeutung zu, wobei den Waldbeständen im Westen eine höhere Bedeutung zukommt. In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen sowie einer erhöhten Luftfeuchte im unmittelbaren Umfeld bei. Die befestigten Flächen des Plangebietes haben eine lokalklimatische Wirkung als Wärmeinseln.

Insgesamt ist von einer Vorbelastung des Schutzgutes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auszugehen. Mäßige Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft bestehen durch die gewerbliche Nutzung und den Straßenverkehr im Plangebiet sowie auf der angrenzenden Landesstraße.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung großflächig versiegelt und damit stark anthropogen überformt. Grünflächen und Gehölzbiotope sorgen für eine Strukturierung und Auflockerung des Landschafts- bzw. Stadtbildes. Dies betrifft jedoch überwiegend nur die Randbereiche des Plangebietes. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Landesstraße mit dem seitlichen Fuß- und Radweg aufgrund der offenen Lage und der Topographie gut einsehbar. Hierzu trägt vor allem der das Landschaftsbild dominierende Büro-Tower bei, der die Silhouette der Stadt Zeulenroda-Triebes bestimmt.

Abbildung 10: Blick über das Plangebiet von Südosten

4.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet umfasst keine Flächen eines FFH- oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 26a ThürNatG). Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 149 "Weidatal" befindet sich in ca. 800 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um das Schutzgebiet Nr. 41 „Pöllwitzer Wald“. Es ist lagegleich mit dem FFH-Gebiet 150 „Pöllwitzer Wald“ und befindet sich ca. 3 km südöstlich des Vorhabengebietes.

Da das Vorhaben weder zu einem Verlust von Biotopstrukturen im FFH-Gebiet bzw. dem Vogelschutzgebiet führt, noch indirekte Veränderungen zu erwarten sind, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszugehen. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

4.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Das Schutzgut „Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung“ umfasst sämtliche Faktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere Belastungen durch schädliche Umwelteinwirkungen und Bodenverunreinigungen.

Das Plangebiet wird bereits durch die gewerbliche Nutzung der Bauerfeind AG geprägt, die keine Überschreitung der zulässigen Werte erzeugt. Demnach sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm zu erwarten.

Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen, wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen). Die östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 1083 ist stark frequentiert, womit die Verkehrs- und Lärmbelästigungen als hoch einzustufen sind. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Ca. 450 m nordwestlich der geplanten Bauflächen befindet sich die ehemalige Deponie Weißendorf, die ordnungsgemäß geschlossen wurde. Es ist nicht vorgesehen, Flächen des Deponiekörpers in Anspruch zu nehmen oder anderweitig zu beschädigen. Aufgrund der Entfernung sowie der topographischen Höhenlage des Plangebietes zur Deponie ist eine Beeinträchtigung der Deponie durch das Vorhaben nicht zu erwarten, zumal auch die Entwässerung nicht in Richtung Deponie geführt wird. Ebenso ist von keinen Beeinträchtigungen des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen durch die Deponie auszugehen, da diese bereits rekultiviert ist. Da die Entwässerung der Deponie in nordwestliche Richtung erfolgt, ist auch keine diesbezügliche Beeinträchtigung des Plangebietes gegeben.

4.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll ein entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden. Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

4.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

4.5.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung der Planänderung. Bei Nicht-Durchführung des Planes würden für das Plangebiet die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der 2. Änderung und Erweiterung 2005 (genehmigt mit Az. 300-4621.30-076081-GE-Bauerfeind AG 2.Ä vom 04.04.2005) gelten. Bei Nicht-Durchführung des Planes ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und damit entsprechend der gegenwärtigen Flächennutzung fortgeführt werden würde. Dies bedeutet auch, dass die noch ausstehende Umsetzung der festgelegten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu erfolgen hätte.

4.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Es wird von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case). Hierbei werden nur die geänderten Festsetzungen betrachtet, die sich direkt auf Natur und Landschaft auswirken. Hierzu gehören:

- geringfügige Verringerung einer Grünfläche im westlichen Plangebiet (662 m²)
- Entlassung von Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1.936 m²)

Es erfolgt eine Prognose über die Veränderungen des Naturhaushaltes (schutzgutbezogene Konfliktanalyse), die sich aufgrund der Planänderung ergeben können. Abweichend von den Vorgaben der Anlage des BauGB wird im vorliegenden Fall nicht zwischen den Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase unterschieden, da eine Bebauung bzw. Befestigung von Flächen gemäß den bestehenden Festsetzungen bereits umgesetzt bzw. zulässig ist.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Durch die Planänderung ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand. Die gegenwärtige zulässige Flächenversiegelung bzw. -befestigung entspricht bereits weitgehend der geplanten GRZ von 0,8. Zudem wird der Grünstreifen mit Pflanzverpflichtung (A/E 4) im Westen um 662 m² auf eine Breite von 10 m zurückgenommen, so dass er weiterhin seine Funktionen als Lebensraum erfüllen kann. Da die festgesetzte Pflanzung bisher nicht umgesetzt wurde, ist gegenwärtig gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand von der Planänderung nur der Verlust von grasreichen ruderalen Säumen betroffen. Ungeachtet dessen gilt es, die sowohl bisher als auch zukünftig vorgesehene Gehölzpflanzung umzusetzen.

Im Aufhebungsbereich sind auf der Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten und zulässig. Der bestehende Biotoptyp Wald bleibt erhalten. Die für den Wald beabsichtigte Änderung der Nutzungsart wird unbeschadet der waldrechtlich erforderlichen Ersatzaufforstung in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ beantragt und im Rahmen der damit erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

⇒ Der zusätzliche Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope in Folge der Planänderung wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und den bestehenden Festsetzungen als gering eingestuft.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits weitgehend entsprechend der geplanten Festsetzungen beansprucht. Die Umsetzung der Planung ist also, mit Ausnahme der geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Gewerbefläche im westlichen Plangebiet (662 m²), nicht mit erheblichen zusätzlichen Flächenverlusten verbunden.

Im Aufhebungsbereich ist von einer fortwährenden Nutzung der Fläche als Wald entsprechend der gegenwärtigen Situation auszugehen.

⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Fläche verbunden.

Schutzgut Boden

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits weitgehend entsprechend den geplanten Festsetzungen beansprucht ist, führt die Umsetzung der Planung zu keinen weiteren erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die bestehende Überbauung und Versiegelung führte bereits weitgehend zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens mehr vorhanden. Dabei handelt es sich immerhin um 77 % des Plangebiets. Eine Ausnahme besteht im westlichen Plangebiet mit der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Gewerbefläche um 662 m². Durch die geänderte Festsetzung geht eine kleine Fläche verloren, auf der eine erneute Bodenentwicklung mit den entsprechenden Bodenfunktionen stattfinden konnte. Dagegen bleiben im Aufhebungsbereich die naturnahen Böden im Bereich der Gehölzbestände auch bei den geänderten Festsetzungen erhalten.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Boden wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und den bestehenden Festsetzungen als gering eingestuft.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser:

Die bestehende großflächige Versiegelung und Überbauung ist bereits mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit einer verhinderten Versickerung und Grundwasserneubildung verbunden. Da mit der Umsetzung der Planung nur ein sehr geringer zusätzlicher Flächenverbrauch zulässig wird, kommt es zu keinen nennenswerten Eingriffen in das Schutzgut.

⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich bereits um einen weitgehend großflächig versiegelten Gewerbestandort. Auf Grund der verwendeten Materialien, der starken Versiegelung und Überbauung handelt es sich um einen Extremstandort. Dieser zeichnet sich durch die zur Umgebung erhöhten Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte aus. Damit sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die Sicherung des Gewerbestandortes. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen wird nicht vorbereitet. Im Aufhebungsbereich bleiben dabei Flächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion erhalten.

⇒ Mit dem Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft im Plangebiet verbunden.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung des Plangebietes vorbereitet. Aufgrund des dominierenden Gebäudebestandes sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im südlich und nördlich angrenzenden Gewerbegebiet führt die Planänderung zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung und Bebauung des Plangebietes führt eine Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der bereits bestehenden gewerblichen Anlagen. Entsprechend der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung (Bauerfeind AG) sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Die Umsetzung der Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Erhöhung von Immissionen im Nahbereich. Im Umfeld und im Plangebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit zu erwarten.

⇒ Der Bebauungsplan bereitet ausgehend von der bisherigen Nutzung sowie den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen vor, die zu einer zusätzlichen Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der näheren Umgebung keine wertvollen Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält keine Flächen von Natura 2000-Gebieten (§ 32 BNatSchG). Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der umgebenden Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der Art des Vorhabens und der Entfernung zu diesen Gebieten nicht zu erwarten.

Da mit dem Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet werden, ist das Vorhaben auch nicht mit Wechselwirkungen verbunden, die über die bereits bestehenden hinausgehen.

Gesamteinschätzung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Sicherung von bereits umgesetzten Gewerbeflächen. Die Planänderung führt nur zu geringen bzw. zu keinen weiteren Verlusten und Beeinträchtigungen in den Schutzgütern. Auch ist mit keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit zu rechnen. Im Aufhebungsbereich führt die Rücknahme des Baurechts nicht zum Verlust bestehenden Standorteigenschaften und Biotoptypen.

4.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB

In diesem Kapitel wird ausschließlich auf die sich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergebenden Änderungen Bezug genommen.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Errichtung der Gebäude, der Erschließungsanlagen und der weiteren baulichen Anlagen sowie die Befestigung von Stell- und Fahrflächen ist bereits weitgehend abgeschlossen, so dass die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergebende zusätzliche bauliche Nutzung nicht zu erheblich erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) führen wird. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die gewerblichen Anlagen zu Emissionsbelastungen im gegenwärtig und im zukünftig zulässigen Rahmen.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauphase: Während einer zukünftigen erweiterten Baumaßnahme innerhalb des Gebäudebestandes ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Hierbei ist generell von entstehendem Baumischabfall auszugehen. Zudem ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfallmassen auszugehen.
Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Dabei fällt in Folge der gewerblichen Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art der Unternehmen an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Reglungen sowie den bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassene Entsorgungsunternehmen verwertet oder beseitigt.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen)

Bau- und Betriebsphase: Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Gewerbebetriebe nicht der Störfallverordnung unterliegen. Ein Unfall- bzw. Havariefall kann sich ausschließlich auf die in einem Gewerbebetrieb möglichen Vorhaben beschränken. Dabei sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt

sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden.
Parallel zu der hier vorliegenden Planung führt die Gemeinde Weißendorf zurzeit das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG“ für das Gebiet der Gemeinde Weißendorf. Der Umfang der Änderungen umfasst analog der Planänderung in Zeulenroda-Triebes eine Entlassung der westlichen Waldflächen aus dem Geltungsbereich sowie eine Reduzierung des Grünstreifens im Westen des Plangebietes. Zudem werden bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen im Norden des Plangebietes von Weißendorf analog der bestehenden Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Hieraus ergeben sich jedoch auch in Kumulierung mit der vorliegenden Planung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.
Südwestlich der Plangebietes erfolgt gegenwärtig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ (Planungsstand: Vorentwurf, 06. September 2021). Dessen Plangebiet umfasst u. a. auch die im Rahmen dieses hier plangegenständigen Verfahrens aus dem Geltungsbereich zu entlassenden Waldflächen im Südwesten des Geltungsbereiches, die für eine Freizeitnutzung in Anspruch genommen werden sollen. Im Rahmen der wald- und naturschutzrechtlichen Genehmigung des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ ist dieser Wald entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet selbst ist durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Südwesten des Plangebietes (Festsetzung 5.3 – Fläche A/E 2) optisch von dem westlich anschließenden Plangebiet abgegrenzt.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet wird. und ein ausreichender Waldabstand (§ 26 Abs. 5 BauGB) zu den Gebäuden eingehalten wird.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

Bau- und Betriebsphase: Im Rahmen der Baurechtschaffung ist es nicht möglich, die zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe festzusetzen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ausschließlich zugelassene Baustoffe und Techniken zum Einsatz kommen.

4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes ist zu beschreiben, wie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Zudem ist getrennt nach Bau- und Betriebsphase zu erläutern, inwieweit diese erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden.

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen.

Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u. a.:

Bundesnaturschutzgesetz

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Bundesnaturschutzgesetz regelt, dass es verboten ist, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle europäischen Vogelarten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Eine Baufeldfreimachung sollte daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen.

Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölze: Vorhandene Gehölze sind, u.a. auch zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen und Baugruben, vor Beeinträchtigungen gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen.

Bodenschutzgesetz

Bodenschutz: Ziel des Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen (u. a. Überbauung, Versiegelung oder Zerstörungen des Bodengefüges) abzuwehren (§ 1 BBodSchG).

Immissionsschutz

Schutz vor Baulärm: Während der Bauphase sind die geltenden Vorgaben des BImSchG und der AVV-Baulärm zur Vermeidung von Baulärm und zum Schutz v. a. der Nacht- und Wochenendruhe einzuhalten.

Schutz vor Lärm: DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau)

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist. Im Rahmen der 3. Planänderung wurden die bisher bereits festgesetzten Maßnahmen weitgehend übernommen.

Festsetzung für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 4)

PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen. Diese Festsetzung ist in der Bauphase relevant.

Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5)

Im Bereich des Gewerbegebietes GE_5 ist je 6 PKW-Stellplätze ein Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen (Qualität Hochstamm, 2xv, mB, STU 12-14). Die Bäume sind in räumlicher Verbindung mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen. Die nicht überbauten Grünflächen im Parkplatzbereich des GE_5 sind mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu gestalten.

Fläche A/E 2 – Eingrünung und Begründung des Betriebsgeländes mit Baum- und Strauchhecken: Es sind mehrreihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecken auf den mit der Bezeichnung A/E 2 festgesetzten Flächen anzulegen. Zu pflanzen sind ein Laubbaum je 200 m² sowie Sträucher im Umfang von 60 Stk/100 m² im Pflanzraster 1 x 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten in den Pflanzqualitäten HST, 2xv, STU 12-14, mB, und verpflanzter Strauch oB,

60-80 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Bereich von Leitungen kann von der Pflanzvorgabe abgewichen werden.

Fläche A/E 4 – Bepflanzung an der Triebeser Straße und Bauerfeindallee: In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit der Kennzeichnung A/E 4 versehenen Fläche im Süden und Südosten des Plangebietes ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Zu pflanzen sind Laubbäume in der Pflanzqualität HST, 14-16 StU. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

Festsetzung für Kompensationsmaßnahmen. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) in Form einer Aufforstung von Laubmischwald auf dem Flurstück 1866/1 (Flur 20, Gemarkung Zeulenroda) umgesetzt.

4.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung bzw. der Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (s. a. Nr. 2 c der Anlage 1 BauGB).

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Hieran anschließend hat der Planungsträger für unvermeidbare Beeinträchtigungen Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorlaufend, kompensieren kann.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z. B. durch die einer geringen Grundflächenzahl, der Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Biotopstrukturen.

Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des bisher vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" ist entsprechend den o. g. Ausführungen eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erforderlich. Grundlage dieser Bewertung ist die vorliegende 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes (genehmigt mit Az. 300-4621.30-076081-GE-Bauerfeind AG 2.Ä vom 04.04.2005) (= planungsrechtlicher Zustand).

Die Bewertung der Ausgangs- und Planungswerte der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt in Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsreglung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005). Entsprechend den o. g. Vorgaben wurde der anzusetzende Biotopwert für die festgesetzten Nutzungen mit der jeweiligen Fläche multipliziert.

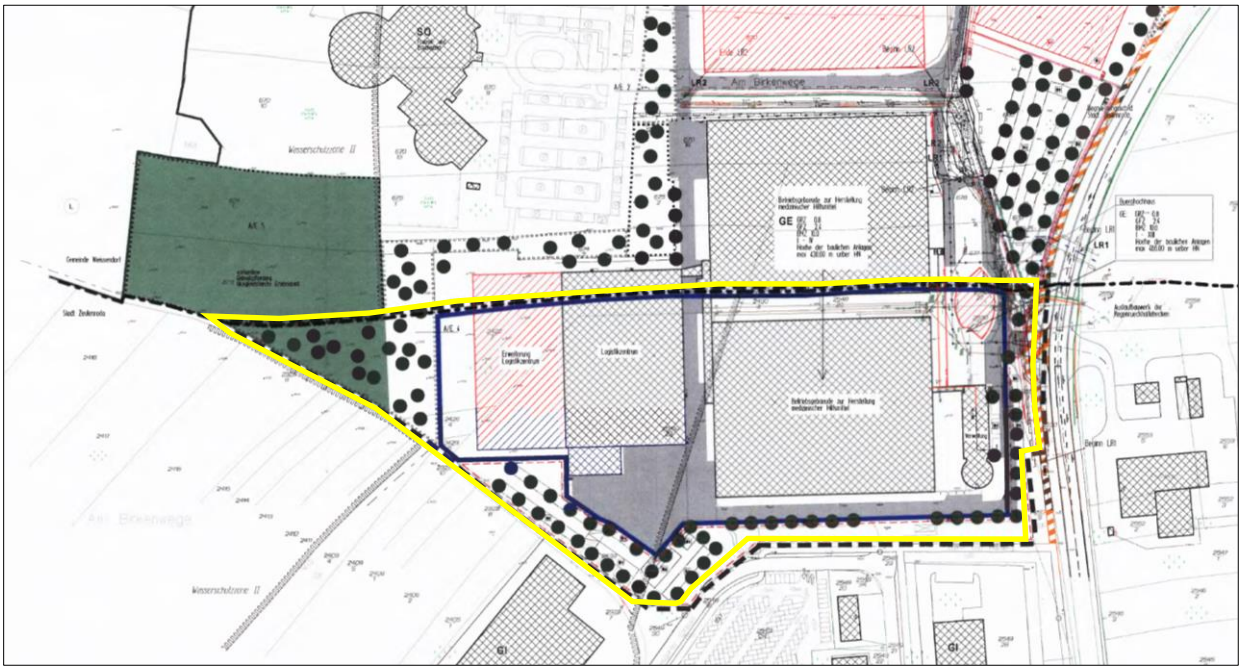


Abbildung 11: vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bauerfeind AG“ – Ausgangszustand gem. 2. Änderung mit Kennzeichnung des Plangebietes der Stadt Zeulenroda-Triebes

Demnach ergibt sich folgender Bestandswert, der der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Grunde gelegt wird.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgangswertes

	Bedeutungs-stufe (A)	Fläche in m² (B)	Ausgangswert C = A x B)
Gewerbegebiet (Flächen innerhalb der Baugrenze)		34.414	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8 (u. a. Gebäude, Erschließung innerhalb des Gebietes)	0	27.531	0
davon nicht überbaubar		6.883	
davon mit Pflanzvorgabe	35	1.482	51.870
davon ohne Pflanzvorgabe	25	5.401	135.025
Parkplatz/Nebenanlagen	10	7.362	73.620
Verkehrsfläche (Radweg)	0	391	0
Summen		**42.167**	**260.515**
Aufhebungsbereich			
Private Grünfläche A/E	40	1.936	77.440**

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel)
* Durchschnittswert für befestigte Flächen und kleinteilige Grünflächen (Einzelbäume und bodendeckende Sträucher)
** Keine Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Bilanzierung, da die Fläche aus dem Geltungsbereich entlassen wird

In einem zweiten Schritt werden die Biotopwerte für die Flächen im Geltungsbereich entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes ermittelt. Der Vergleich der Summen des Ausgangswertes und des Planungswertes zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder zu einem Wertzuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen.

Tabelle 2: Ermittlung des Planungswertes

Nutzung bzw. Biotoptyp gem. 3. Änderung des Bebauungsplanes	Bedeutungsstufe (A)	Fläche in m² (B)	Planungswert (C = A x B)
Gewerbegebiet GE_5		40.624	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	32.499	0
davon nicht überbaubar		8.125	
davon mit Pflanzgebot	35	2.219	77.665
davon ohne Pflanzgebot	25	5.906	147.650
Gewerbegebiet GE_6		1.139	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	911	0
davon nicht überbaubar	25	228	5.700
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	25	78	1.950
Verkehrsfläche (Erschließung)	0	62	0
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Radweg)	0	264	0
Summen		**42.167**	**232.962**

Bedeutungsstufe (0 = keine Bedeutung, 10 = sehr gering, 30 = mittel)

Entsprechend dieser Bilanzierung entsteht durch die geänderten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes ein zusätzlicher Wertverlust von **27.553** Werteinheiten. Dieser Wertverlust resultiert vor allem aus der Reduzierung der Fläche mit Pflanzvorgabe A/E 4.

4.5.6 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG dort gefordert, wo unvermeidbare Beeinträchtigungen auftreten. Ungeachtet des o. g. Wertverlustes im Rahmen der 3. Planänderung besteht noch aus dem Planverfahren der 2. Planänderung ein Kompensationsdefizit, das entsprechend den vorliegenden Planunterlagen der 2. Planänderung sowie des Durchführungsvertrages auf externen Flächen kompensiert werden sollte. Hierzu wurden die beiden nachfolgenden Maßnahmen festgelegt.

→ Anlage einer Streuobstwiese – bisher A/E 7: Flurstück 638/3 (Flur 2, Gemarkung Kleinwolschendorf) im Umfang von 3,04 ha
→ Renaturierung „Röhrenteiche“ – bisher A/E 6 (Entschlammung und Instandsetzung des Dammbauwerkes): Flurstück 5141 (Flur 42, Gemarkung Zeulenroda) mit einem Flächenansatz von 1,0 ha

Diese Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Aufgrund der bereits bestehenden hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der Röhrenteiche sowie einer weitgehend fehlenden Flächenverfügbarkeit für die bisher geplante Streuobstwiese, soll die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht weiter verfolgt werden

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und damit die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgten im 2. Änderungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (2005) zusammen für die Plangebiete der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf ohne dass eine Zuordnung des ermittelten Kompensationsbedarfs und der damit verbundenen o. g. Kompensationsmaßnahmen zu den beiden Bauleitplänen erfolgte. Der 2. Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne (2005) liegt folgende Bewertung der beiden o. g. externen Ausgleichsmaßnahmen zu Grunde (Tabelle 3).

Tabelle 3: Ausgleichstabelle der externen Kompensationsmaßnahmen gem. vorhabenbezogenen BPlan „Bauerfeind AG“, 2. Änderung (2005)

Ausgleich	Flächengröße in m²	Kompensationsfaktor	Aufwertung [WE/m²]	Bilanzwert extern. Fl.
Renaturierung des Flächennaturdenkmals „Röhrenteiche“	10.000	2	20	200.000
Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung	30.400	1,5	15	456.000
Summe				**656.000**

Entsprechend den o. g. Ausführungen lässt sich der durch die Stadt Zeulenroda-Triebes zu erbringende Kompensationsanteil nicht direkt ableiten. Zur Ermittlung dieses Anteils an den o. g. Ausgleichsmaßnahmen wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der 2. Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Bauerfeind AG“ (2005) anhand der Bestandsangaben und der Bebauungspläne zur 2. Planänderung erneut berechnet. Den Bebauungsplänen von 2005 liegt zwar eine Bestandsbewertung zugrunde, jedoch stimmt diese nicht mit den dargestellten Biotoptypen des Bestandsplans überein. Daher erfolgt die Bewertung der im Bestandsplan der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bauerfeind AG“ (2005) dargestellten Biotop- und Nutzungstypen hilfsweise ebenfalls nach der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsreglung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005).

Tabelle 4: Bestandsbewertung gemäß Bestandsplan aus dem vorhabenbezogenen BPlan „Bauerfeind AG“, 2. Änderung (2005)

Stadt Zeulenroda-Triebes: Bestandsplan zum vorhabenbezogener BPlan „Bauerfeind AG“, 2. Änderung (2005)			
Bestand Biotoptypen	**Wertstufe**	**Fläche [m²]**	**Flächenwert**
Baustellenzufahrt und Lagerflächen	5	2.162	10.810
Gebäude	0	17.294	0
Gehölzfläche	30	3.541	106.230
Lagerfläche (Bodenaushub)	20	7.027	140.540
Rasensaum	25	378	9.450
sonstige Grünfläche	25	4.621	115.525
Straßen, Wege, Betonpflaster	0	7.144	0
Rasensaum	25	1.936	48.400
Summen		**44.103**	**430.955**
Gemeinde Weißendorf: Bestandsplan zum vorhabenbezogener BPlan „Bauerfeind AG“, 2. Änderung (2005)			
Bestand Biotoptypen	**Wertstufe**	**Fläche [m²]**	**Flächenwert**
Ackerbrache	25	4.972	124.300
Ackerfläche	20	68.378	1.367.560
Gebäude	0	11.002	0
Gehölzfläche	30	2.757	82.710
Lagerfläche (Bodenaushub)	20	2.646	52.920
Rasensaum	25	2.712	67.800
Schotterfläche	10	854	8.540
Schotterrasen (teilversiegelt)	15	656	9.840
sonstige Grünfläche	25	3.077	76.925
Straßen (Asphalt)	0	2.521	0

Straßen, Wege (Betonpflaster)	0	2.777	0
Ausgleichspflanzung Badewelt Waikiki	40	10.012	400.480
Summen		**112.364**	**2.191.075**

Anschließend wird der Planungswert gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung der Bebauungspläne entsprechend dem o. g. Bewertungsansatz ermittelt.

Tabelle 5: Planungswert gemäß 2. Änderung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Bauerfeind AG“ (2005)

Planungswert Gemeinde Weißendorf	**Bedeutungs-stufe (A)**	**Fläche in m² (B)**	**Ausgangswert (C = A x B)**
Gewerbegebiet		90.764	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8	0	72.611	0
davon nicht überbaubar		18.153	0
davon mit Pflanzvorgabe/Pflanzerhalt	35	11.697	409.395
davon ohne Pflanzvorgabe	25	6.456	161.400
Parkplatz/Nebenanlagen	10	4.916	49.160
Verkehrsfläche-öffentliche Erschließungsstraße	0	1.473	0
Verkehrsfläche-Radweg	0	2.126	0
öffentliche Grünfläche	35	3.073	107.555
Ausgleichspflanzung Badewelt Waikiki (Gehölzfläche)	40	10.012	400.480
Summen		**112.364**	**1.127.990**
Planungswert Stadt Zeulenroda-Triebes)			
Gewerbegebiet (Flächen innerhalb der Baugrenze)		34.414	
davon überbaubar gem. GRZ 0,8 (u. a. Gebäude, Erschließung innerhalb des Gebietes)	0	27.531	0
davon nicht überbaubar		6.883	
davon mit Pflanzvorgabe	35	1.482	51.870
davon ohne Pflanzvorgabe	25	5.401	135.025
Parkplatz/Nebenanlagen	10	7.362	73.620
Verkehrsfläche (Radweg)	0	391	0
Private Grünfläche A/E	40	1.936	77.440
Summen		**44.103**	**337.955**

Anschließend wird vom Planungswert für die Flächennutzung gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bauerfeind AG“ (2005) der Bestandswert (s. Tabelle 4) abgezogen. Aus der ermittelten Differenz lässt sich der prozentuale Anteil ableiten, der für die Stadt Zeulenroda-Triebes bei 8 % liegt (s. Tabelle 6).

Tabelle 6: Ermittlung der Anteile der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf am noch ausstehenden Kompensationsbedarf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bauerfeind AG“ (2005)

	Stadt Zeulenroda-Triebes	**Gemeinde Weißendorf**
Fläche Geltungsbereich (GB) in m²	44.103	111.994
Bestandswert (gem. vorhabenbezogenen BPlan, 2. Änd.)	430.955	2.191.075
Planungswert (gem. vorhabenbezogenen BPlan. 2.Änd.)	337.955	1.127.990
Kompensationsbedarf = Bestandswert – Planungswert	93.000	1.063.085
gesamter Kompensationsbedarf	1.156.085	
Prozentualer Anteil	**8%**	**92%**

- Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat demnach an der Umsetzung der o. g. externen Kompensationsmaßnahmen (s. Tabelle 3) einen Anteil von 8 % zu erbringen. Das entspricht einem Kompensationsbedarf von 52.480 Werteinheiten aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Zusätzlich sind 27.553 Werteinheiten aus der aktuellen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren. Insgesamt ist für den Bebauungsplan ein Wertverlust von **-80.033** Werteinheiten auszugleichen.
  Die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wird auch auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Anlage eines 8.050 m² großen Laubmischwaldes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1866/1 (Gemarkung Zeulenroda, Flur 20). Dabei führt die Aufforstung zu einer Aufwertung in fast allen Schutzgütern. Zudem steht die Aufforstungsfläche im direkten räumlichen Bezug zum Plangebiet. Mit der vorgesehenen Maßnahme wird die für die Planänderung in Weißendorf vorgesehene Aufforstung fortgesetzt.

4.5.7 Belange des Artenschutzes

Entsprechend den vorliegenden Angaben sind für das Plangebiet keine Nachweise planungsrelevanter Arten bekannt. Es wird daher davon ausgegangen, dass ausgehend von der bestehenden Biotopausstattung im Plangebiet bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

4.5.8 Alternativenprüfung

Gemäß dem BauGB Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) Nr. 2d sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Eine Standortalternativenprüfung für das Plangebiet ist im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe zur Änderung eines vorhandenen Gewerbegebietes nicht erforderlich und sinnvoll. Der Umfang und die Lage der Gewerbeflächen richten sich dabei nach den Anforderungen des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie nach einer optimierten Flächennutzung im Plangebiet, um so einer alternativen Erweiterung der Gewerbeflächen in den Außenbereich entgegen zu wirken.

4.6 Ergänzende Angaben

4.6.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung i. S. d. BNatSchG weiter.

Der vorliegende Umweltbericht wurde mit einer naturschutzrechtlichen Bewertung der geplanten Vorhaben i. S. einer Grünordnungsplanung erstellt. Der Bericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine eingriffsbezogene Konfliktbetrachtung. Die Belange von Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Die erforderlichen Unterlagen für den Umweltbericht konnten ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

4.6.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen (Monitoring). Dabei muss die Kommune in ihrem Überwachungskonzept nur für die Bereiche Maßnahmen vorsehen, für die keine anderweitigen gesetzlichen Zuständigkeiten bestehen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind im Ergebnis des Umweltberichtes für den Bebauungsplan vorgesehen.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wird geprüft, ob Monitoringmaßnahmen vorzusehen sind.

4.6.3 Zusammenfassung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Bauerfeind AG (bisher vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen Gewerbestandortes sowie die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten einer Erweiterung des vorhandenen Betriebes. Hierzu wird der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Bebauungsplan als Angebotsplan überführt.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer weitgehenden Inanspruchnahme von bereits festgesetzten und zum großen Teil umgesetzten Gewerbegebietsflächen mit einer GRZ von 0,8 sowie von Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Zudem soll mit der Planänderung eine Gehölzfläche im Westen aus dem Geltungsbereich entlassen werden. Im Rahmen der Planänderung werden die bisherigen Festsetzungen im Rahmen der Möglichkeiten in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15ThürNatG sowie Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG. Ebenso führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzzielen eines Natura 2000 Gebietes. Die Entwicklungsaussagen der Fachpläne für das Plangebiet kommen den Zielen der Planung entgegen. Die Vorgaben der Fachgesetze werden unter Beachtung des Planungsauftrages, entsprechend den Möglichkeiten berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen der Änderungen auf Natur und Landschaft erfasst. Der Standort ist auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits anthropogen geprägt und weist Flächen von v. a. sehr geringer bzw. fehlender sowie geringer und mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Ausgehend von den ermittelten Eingriffen wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell erstellt. Die Gegenüberstellung vom Bestandswert (Ausgangszustand gem. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2005) und vom Planungswert gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zeigt, dass die Planänderung zu einem geringen zusätzlichen Wertverlust im Plangebiet führt. Zusätzlich ist ein Kompensationsdefizit aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2005 auszugleichen, da festgesetzte externe Kompensationsmaßnahmen bislang nicht umgesetzt wurden. Für den Gesamtwertverlust erfolgt eine externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in Form der Aufforstung von Grünland mit einem Laubmischwald.

5 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 V am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

BGR - BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE [Hrsg.] (2016): Regionale Hydrogeologie von Deutschland. Die Grundwasserleiter: Verbreitung, Gesteine, Lagerungsverhältnisse, Schutz und Bedeutung. - Geologisches Jahrbuch Reihe A Allgemeine und regionale Geologie Bundesrepublik Deutschland und Nachbargebiete Heft 163, 456 S.

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Berechnungsverfahren; Mai 1987.

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13.05.2013 (ABl. L 158 S. 193-229).

GÖL - GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG MBH (2001): Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Triebes“

GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1044).

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

LRA - LANDRATSAMT GREIZ (1999): Landschaftsplan „Zeulenroda – Auma – Triebes“

LRA - LANDRATSAMT GREIZ (2021): Bereitstellung der LINFOS-Daten. Elektronische Postmitteilung am 15.07.2021.

RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

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).

ThürBO - Thüringer Bauordnung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert am 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. 04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

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 21.12.2020 (GVBl. S. 665).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 11.06. 2020 (GVBl. S. 277, 285)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND GEOLOGIE (2022a): Kartendienste des TLUBN: Thema Naturschutz. - antares.thueringen.de/cadenza/natur
Thema Geologie/Geothermie und Bodenkunde. - antares.thueringen.de/cadenza/geologie
Thema Hydrologie. - antares.thueringen.de/cadenza/hydrologie (abgerufen Mai 2022)

TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ [Hrsg.] (2022b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen Mai 2022).

TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2018): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens (Version 04.05.2018). – Jena, 80 S. und Anlagen - https://www.thueringen.de/mam/th8/tlug/content/kartieranleitung_biotope_offenland_2_0.pdf (aufgerufen August 2018)

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1997): Vorläufige Liste der besonders schutzwürdigen Böden in Thüringen aus „Regelfallfeststellung und Handlungsanforderung zum Vollzug der Eingriffsregelung in Thüringen“ - Stand 03.04.1997, Anhang, S. 17.

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.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.

VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7).