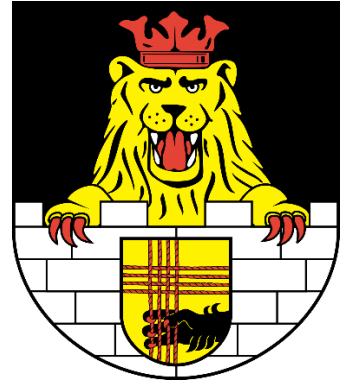




Bebauungsplan

der Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan „Wohngebiet westlich des Salzweges“ - Begründung -

INHALT

1	Konzeption und Lage des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich des Salzweges“	3
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung	3
1.2	Geltungsbereich des Plangebietes	3
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	5
1.4	Kartengrundlage	8
1.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	8
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich des Salzweges“	8
2.1	Wahl des Planverfahrens und Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes	8
2.2	Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	10
2.3	Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	10
3	Erschließung und sonstige Belange	15
3.1	Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	15
3.2	sonstige Belange	16
4	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	17
4.1	Biotop- und Nutzungsstrukturen / Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	17
4.2	Belange des Artenschutzes	19
	Literatur	19

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	4
Abb. 2:	egenwärtige „Nutzung“ des Plangebietes (Stand: 11. September 2022)	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes	5
Abb. 4:	Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes (12/2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes	6
Abb. 5:	Auszug aus dem Landschaftsplan Zeulenroda-Auma-Triebes (LRA Greiz 2001) mit Kennzeichnung des Plangebietes	7
Abb. 6:	Gebäude der ehemaligen Stickerei Ketzels	8
Abb. 7:	Plangebiet nach Abbruch der ehemaligen Stickerei Ketzels (Foto: 11.09.2022)	8
Abb. 8:	Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.	15
Abb. 9:	Blick auf das Plangebiet und die östlich verlaufende Straße „Salzweg“	18

Anlagen

- Anlage 1: Biotoptypenkarte
- Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG
- Anlage 3: Baugrundgutachten
- Anlage 4: Schall-Immissionsprognose

1 Konzeption und Lage des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich des Salzweges“

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Belange der Bevölkerung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie zur Eigentumsbildung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) besonders zu berücksichtigen. Dabei hat die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) anzupassen. Zudem ist die Gemeinde gehalten, im Falle, dass ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegt, die in ihm dokumentierten städtebaulichen Planungsabsichten durch verbindliche Bauleitpläne zu konkretisieren und umzusetzen. Hierzu wird bei vorliegender Planung auf den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan abgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan „Wohngebiet westlich des Salzweges“ in der Gemarkung Zeulenroda als Satzung beschlossen. In der Stadt Zeulenroda-Triebes besteht gegenwärtig weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauflächen für eine Wohnhausbebauung. Die in Zeulenroda-Triebes vorhandenen Plangebiete für eine Wohnbebauung sind weitgehend ausgelastet bzw. es sind die noch nicht bebauten Flächen weitgehend eigentumsrechtlich nicht verfügbar. Der Bedarf an Bauflächen zeigt sich u. a. im vollständigen Verkauf der Bauflächen im Wohngebiet „Am Stausee“, wobei die ausgewiesenen 18 Bauplätze innerhalb von zwei Jahren verkauft wurden. Um dem weiterhin bestehenden Bedarf zu entsprechen, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnhausbebauung im Osten des Stadtgebietes am Salzweg geschaffen werden. Dabei greift die Stadt mit der vorliegenden Planung ihre im Entwurf des Flächennutzungsplanes dokumentierte beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur Nachnutzung einer Gewerbebrache auf. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Teil eines größeren Mischgebietes, in dem neben der gewerblichen Nutzung auch eine Wohnnutzung zulässig ist. Insofern widerspricht der Plan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dabei hat sich die Stadt Zeulenroda-Triebes zur Umsetzung der Planungsabsicht am Salzweg vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes entschieden, um eine sinnvolle und standortgerechte Nachnutzung einer Gewerbebrache zu ermöglichen. Zudem ist die Flächenverfügbarkeit gegeben, so dass der Bebauungsplan kurzfristig umgesetzt werden kann. Die Planung geht dabei von der Bereitstellung von ca. acht Baugrundstücken aus.

Ausgehend von der gewerblichen Vornutzung soll das vorliegende Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB als Planung der Innenentwicklung zur Widernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren geführt werden, so dass bei diesem Verfahren von einer Umweltprüfung und den frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgesehen wird.

1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes von Zeulenroda im Landkreis Greiz. Östlich des Geltungsbereiches verläuft der kommunale Salzweg mit straßenbegleitendem Fußweg und einer Gehölzreihe. Im Süden befindet sich ein Wohngebäude. Im Westen und Norden grenzen gewerblich genutzte Flächen an, wobei sich im Nordosten ein weiteres Wohngebäude befindet. Östlich des Salzweges stehen weitere Wohngebäude.

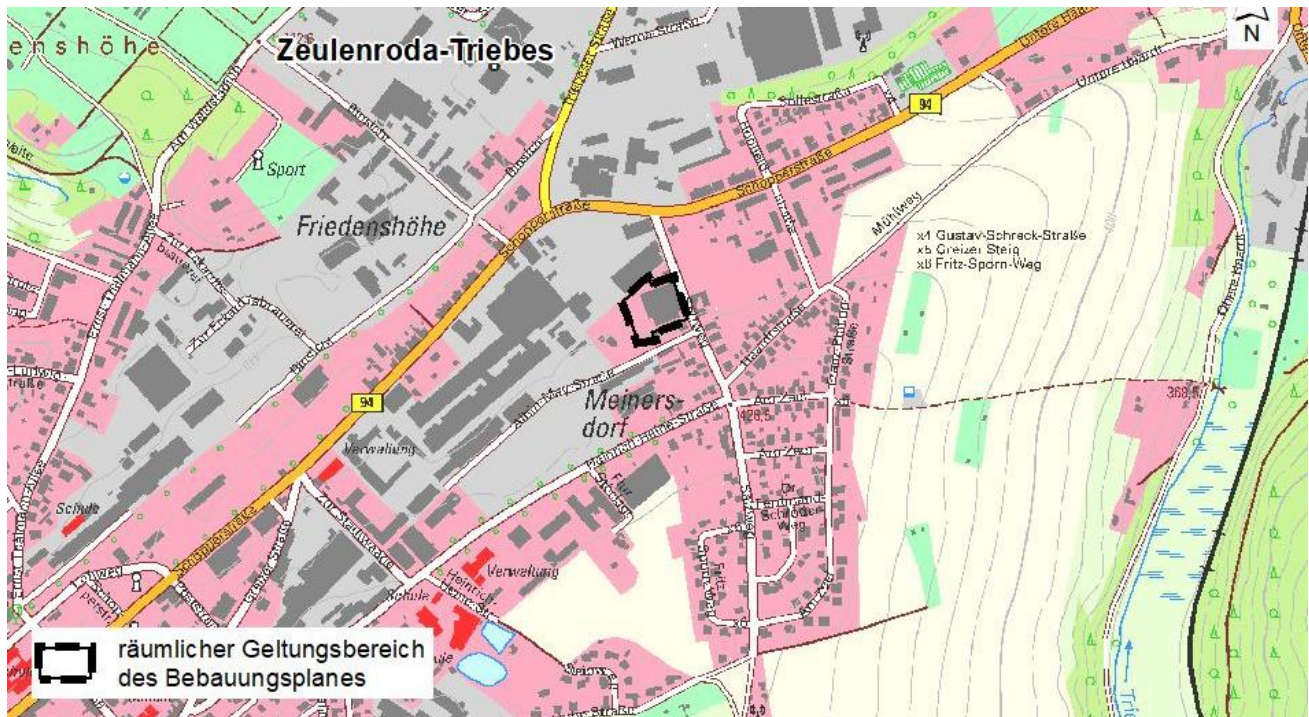


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das Satzungsgebiet umfasst bei einer Fläche von rund 4.985 m² folgende Flurstücke der Flur 26 der Gemarkung Zeulenroda: 2694/2, 2694/3, 2694/4, 2694/5, 2694/6, 2694/7, 2694/8, 2694/9, 2694/10. Mit Ausnahme des Flurstückes 2694/6 sind alle weiteren Grundstücke für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um den ehemaligen Gewerbestandort der Stickerei Ketzels. Nachdem die Gebäude weitgehend abgerissen wurden, befindet sich gegenwärtig das Abbruchmaterial zur weiteren Aufbereitung und Entsorgung auf den geplanten Bauflächen. Die im Plangebiet noch vorhandenen Gebäude/Gebäudeteile sollen in Verbindung mit der Umsetzung der vorliegenden Planung rückgebaut werden.



Abb. 2: Gegenwärtige „Nutzung“ des Plangebietes (Stand: 11. September 2022)

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (2014) / Regionalplan Ostthüringen (2012): Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 ist die Stadt Zeulenroda-Triebes als Mittelzentrum eingestuft. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden (G 2.2.10 LEP Thüringen 2025). Hierzu gehört auch die Versorgung der Region mit einem bedarfsgerechten Wohnbauflächenangebot in den unterschiedlichen Segmenten.

Im Regionalplan Ostthüringen (2012) ist der Standort des Plangebietes ebenso wie auch die angrenzenden Flächen ausgehend von der bisherigen Nutzung als Siedlungsbereich übernommen worden. Der ganze Siedlungsbereich von Zeulenroda wird dabei zudem vom Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“ (G 4-25) überlagert. Entsprechend diesem Grundsatz „soll der Teilraum um die Talsperre Zeulenroda zu einem Tourismuszentrum ausgebaut werden.“ Hierbei kommt dem Plangebiet hinsichtlich der touristischen Entwicklung u. a. auch aufgrund der Lage abseits von der Talsperre und dem Zentrum von Zeulenroda-Triebes keine vorrangige Funktion zu.

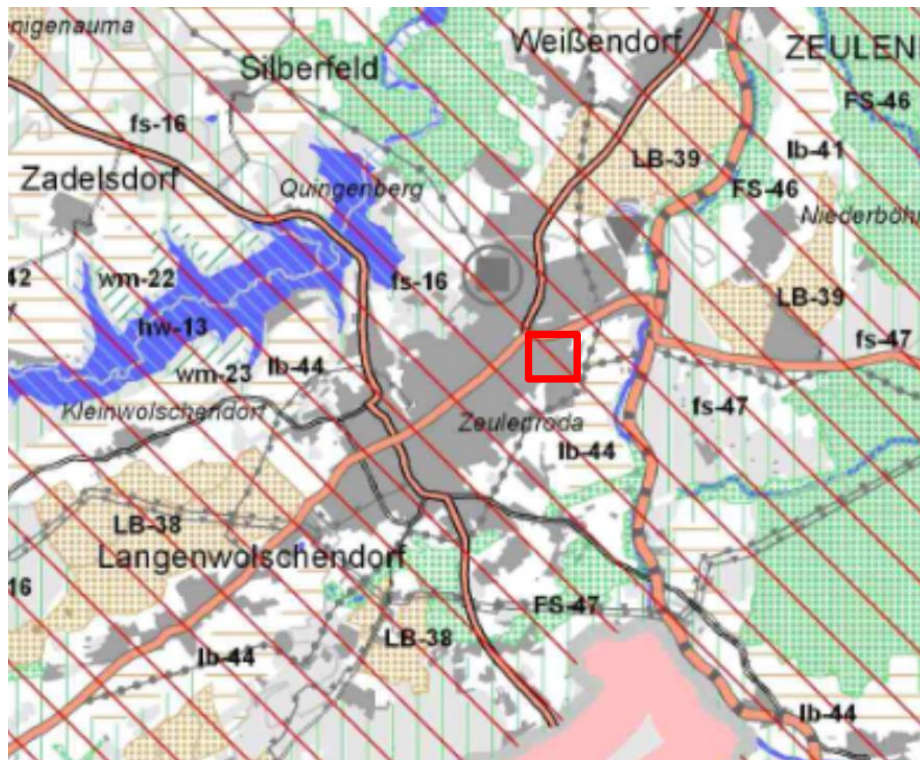


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (rot)

Entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (2012) soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip der Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung orientieren (G 2-4). Zudem soll sich die Flächeninanspruchnahme für weitere Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren, wobei dem Prinzip der Nachnutzung vor einer Flächenneuanspruchnahme zu folgen ist (G 2-5). Hierbei soll die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte ausgerichtet werden (2.4.1 G LEP Thüringen 2025).

Mit der vorliegenden Planung und damit der Nachnutzung einer Gewerbebrache im Innenbereich wird den o. g. Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen vollumfänglich entsprochen.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die Stadt Zeulenroda-Triebes erfolgt gegenwärtig die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet. Hierzu wurde der 2. Entwurf durch den Stadtrat gebilligt. Die zum 2. Entwurf erforderlichen Beteiligungsverfahren wurden abgeschlossen.

Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Die Stadt Zeulenroda-Triebes geht bei vorliegender Planung davon aus, dass das vorliegende Plangebiet den „Wohnteil“ des Mischgebietes umfasst, so dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes vereinbar ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan, der nach den Vorgaben des § 13a BauGB aufgestellt wird, nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen muss.

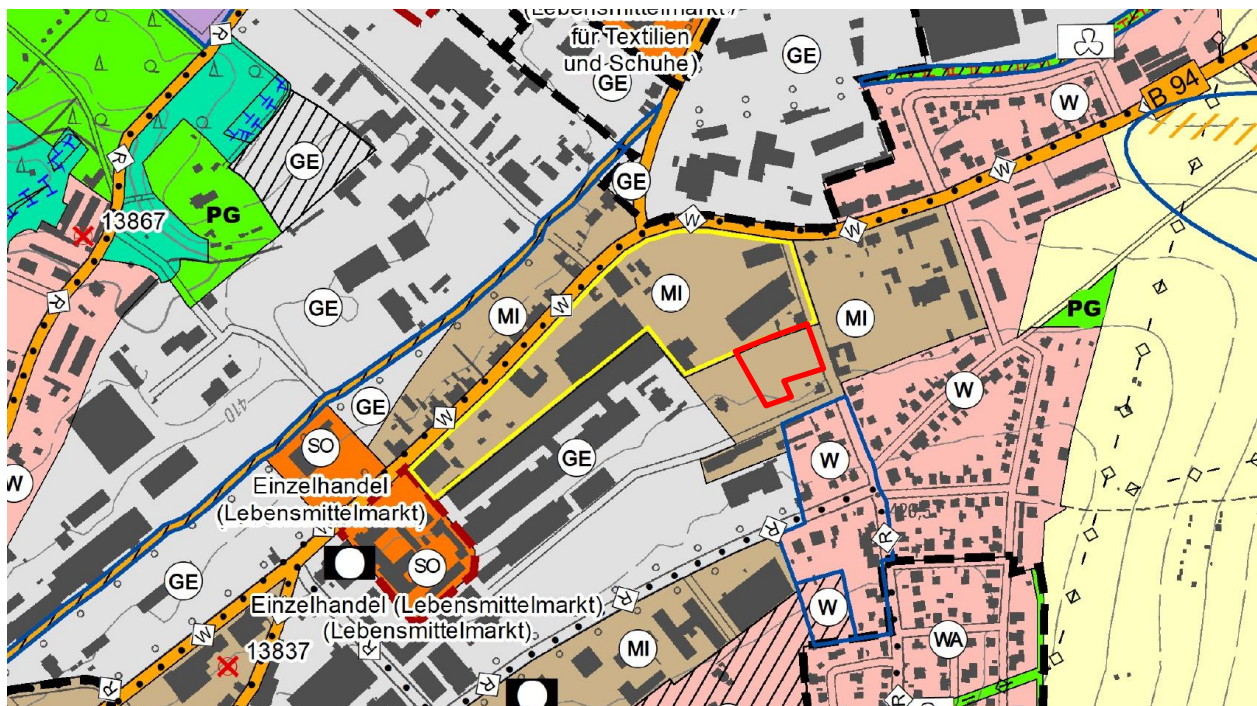


Abb. 4: Auszug aus dem 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes (12/2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot umrandet)

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung):

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda i. d. F. der 1. Änderung. Dieser einfache Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von definierten Einzelhandelsbetrieben. Mit Rechtskraft des hier plangegenständigen Bebauungsplanes werden die Regelungen des bisherigen o. g. Bebauungsplanes für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich des Salzweges) unwirksam.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Auma-Zeulenroda-Triebes“ (LRA Greiz 2001). Die Fläche des Plangebietes wurde im Landschaftsplan als Gewerbe- und Industriefläche ohne weitergehende Entwicklungsaussage dargestellt.

Der Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes enthält zur Entwicklung der Siedlungsbereiche folgende Aussagen (LP „Zeulenroda-Auma-Triebes“ 2001: S. 180): „Die städtebauliche Entwicklung im Wohnungsbau sollte

sich auf eine innerörtliche Verdichtung und Sanierung/Abriss/Neubau konzentrieren, um die weitere Versiegelung der Landschaft einzuschränken. Gleiches gilt auch für Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Der Innenentwicklung ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Gebiete in der freien Landschaft zu geben. Dazu sind die Instrumentarien der Bauleitplanung gezielt einzusetzen. Besonders in den Siedlungsschwerpunkten wie den Städten Zeulenroda, Auma und Triebes sollte der Bodenverbrauch minimiert werden.“

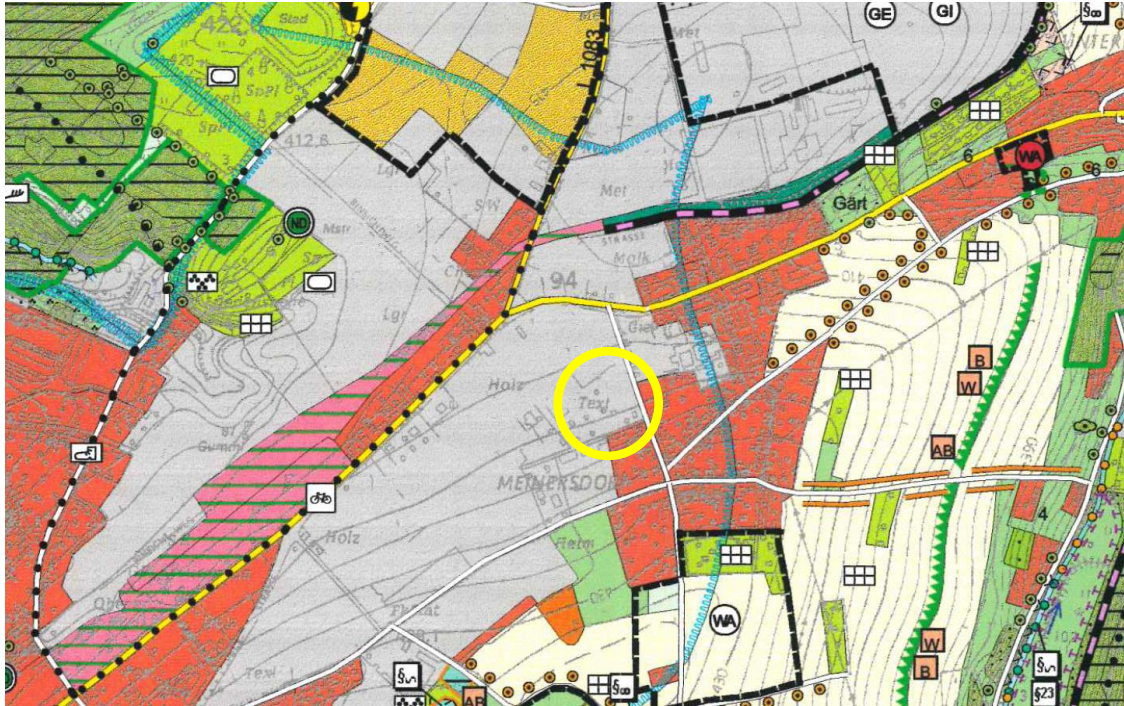


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan „Zeulenroda-Auma-Triebes“ (LRA Greiz 2001) mit Kennzeichnung des Plangebietes (gelb)

→ Die vorliegende Planung entspricht damit den Vorgaben des Landschaftsplanes zur Entwicklung der Siedlungsbereiche und zur Schaffung von Wohnbauflächen.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

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

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet umfasst keine Flächen von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Pöllwitzer Wald“ (Thüringer Nr. 150) und das gleichnamige EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet, Thüringer Nr. 41) etwa 2,2 km südöstlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete und der hierzu definierten Erhaltungsziele in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Wohngebiet) nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte der Gemarkung Zeulenroda (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: März 2022) der Flur 26 verwendet. Ergänzt wird diese Unterlage um Höhenangaben sowie um Veränderungen im Gebäudebestand (Löschung des abgerissenen Fabrikgebäudes).

1.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum. Die geplanten Bauflächen stehen dabei für eine Bebauung zur Verfügung, so dass kein gesondertes Bodenordnungsverfahren erforderlich ist.

Zur Vermeidung von Spekulationen mit Wohnbauflächen weist die Stadt Zeulenroda-Triebes darauf hin, dass mit dem potentiellen Erschließungsträger eine Bauverpflichtung vertraglich vereinbart wird. Ungeachtet dessen wird auf die Möglichkeit des § 176 BauGB hinsichtlich einer Bauverpflichtung hingewiesen.

Es ist vorgesehen, die geplanten Wohnbaugrundstücke an private Bauinteressenten zu verkaufen. Die Verkehrsfläche soll nach Herstellung als öffentliche Erschließungsanlagen an die Stadt Zeulenroda-Triebes kostenfrei übertragen werden.

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich des Salzweges“

2.1 Wahl des Planverfahrens und Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes

Der vorliegende Bebauungsplan für das „Wohngebiet westlich des Salzweges“ der Stadt Zeulenroda-Triebes wird gem. § 9 BauGB als Angebotsplan und damit als Bebauungsplan mit einem generellen, vorhabenunabhängigen Baurecht aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen. Alle zukünftigen Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet haben sich nach den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu richten.



Abb. 6: Gebäude der ehemaligen Stickerei Ketzels



Abb. 7: Plangebiet nach Abbruch der ehemaligen Stickerei Ketzels (Foto: 11.09.2022)

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geführt. Demnach kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, so dass sowohl von einem Umweltbericht mit Umweltprüfung als auch von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden kann. Ziel eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die

Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Da mit der vorliegenden Planung die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache im Innenbereich vorbereitet wird, werden die diesbezüglichen Anforderungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob neben den o. g. Punkten die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13 BauGB erfüllt werden. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben, wenn:

1. *durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.*
→ Ausgehend von der beabsichtigten Wohnnutzung sowie den Merkmalsgrößen UVP-pflichtiger Vorhaben gem. der Anlage 1 zum UVPG ergibt sich keine Notwendigkeit für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit. Da der Bebauungsplan jedoch die Anlage einer sonstigen Straße vorsieht, ist gem. Nr. 5.4 der Anlage 1 zum ThürUVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich (s. Anlage 2). Diese Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
2. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten ist.*
→ Aufgrund der Entfernung des nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes zum vorliegenden Plangebiet (ca. 2,2 km südöstlich) sowie den vom Vorhaben (hier: Wohnbebauung) ausgehenden möglichen Wirkungen ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Zudem sind von der vorhandenen sowie der geplanten Nutzung auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten.

Gemäß § 13a BauGB ist es zulässig, Bebauungspläne für eine Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren ohne eine UVÜ-Vorprüfung für das gesamte Vorhaben aufzustellen, sofern deren Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² umfasst. Diese Voraussetzung wird bei der vorliegenden Planung erfüllt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 1.728 m² wird der o. g. Grenzwert nicht überschritten. Zudem schließt das Plangebiet auf allen vier Seiten an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich von Zeulenroda an.

Entsprechend den o. g. Ausführungen sind bei dieser Planung die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt. Bei der Anwendung des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz BauGB. Daher sind bei diesem Bebauungsplanverfahren keine Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB sowie keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich. Des Weiteren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht anzuwenden. Unbeschadet dessen sind die artenschutzrechtlichen Belange weiterhin zu berücksichtigen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Zeulenroda-Triebes liegt derzeit zwar noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, jedoch wurde der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat gebilligt. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die die Planung am Salzweg in Frage stellen. Gemäß vorliegendem Planungsstand zum Flächennutzungsplan und zum vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Gemäß dem Planungsstand des Flächennutzungsplanes ist dabei davon auszugehen,

dass der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und ggf. bei Erfordernis eine Anpassung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im Parallelverfahren.

2.2 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Ausgehend von der anhaltenden Nachfrage nach Bauflächen für Einfamilienhäuser und entsprechend den städteplanerischen Absichten der Stadt Zeulenroda-Triebes erfolgte der Aufstellungsbeschluss für ein weiteres innerstädtisches Wohngebiet durch die Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbestandortes. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen nachfolgende Planungsvorgaben zu Grunde:

- Entwicklung eines in sich geschlossenen allgemeinen Wohngebietes
- Begrenzung der Grundstücksgrößen zur Sicherung von mehr Bauplätzen
- Entwicklung eines kompakten Wohngebietes mit einem minimalen Flächenbedarf für Verkehrsanlagen,
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen der Dachgestaltung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Stadtbildes

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der o. g. Planungsvorgaben erstellt. Damit könnten im Plangebiet bis zu acht Bauplätze für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden. Entsprechend dem Ziel der Stadt Zeulenroda-Triebes möglichst vielen Interessenten die Möglichkeit zum Hausbau zu geben und damit die Eigentumsbildung zu fördern, behält es sich die Stadt vor, einen Vorhabenträger dahingehend vertraglich zu binden, dass eine Verpflichtung der Käufer zur Bebauung der einzelnen Grundstücke in den Kaufvertrag aufgenommen wird. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 176 BauGB eine Verpflichtung zu bescheiden, wonach ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen ist. Damit kann zusätzlich einer Spekulation mit Grundstücken Einhalt geboten werden.

Ausgehend von den zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz für das Plangebiet:

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Anteil (%)
Allgemeine Wohngebiete (WA ₁ und WA ₂)	4.321	86,7
davon überbaubar gem. GRZ 0,4	1.728	34,7
davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	2.593	52,0
Verkehrsfläche	664	13,3
Gesamtergebnis	4.985	100,0

Entsprechend der vorliegenden Festsetzung können 48,0 % des Plangebietes unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie den Verkehrsflächen überbaut und befestigt werden. Dies erlaubt einerseits eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke und führt andererseits zu einem Grünanteil auf den Baugrundstücken von 60 %, so dass vorliegend auch die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) Berücksichtigung findet.

2.3 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Läden (= Einzelhandelsbetriebe) (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Begründung: Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung regelt die zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Ausgehend von der Lage des Plangebietes am Salzweg sowie der umgebenden Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO). Somit sind gegenüber einem reinen Wohngebiet auch ergänzende Nutzungen zulässig, wobei zum Schutz der Bevölkerung im Plangebiet weitergehende Beschränkungen hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt werden.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Plangebietes dienenden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Zudem sind gem. § 13 BauNVO Räume für freiberufliche Tätigkeiten (z. B. Arztpraxis, Anwaltskanzlei, Ingenieurbüro, Physiotherapie) und diesen vergleichbare Gewerbetreibende zulässig.

Generell ist das Plangebiet nicht geeignet, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufzunehmen. Für entsprechende Anlagen mit einem erhöhten Publikumsverkehr wären weitere Stell-/ Parkplätze vorzuhalten, um den mit solchen Anlagen verbundenen Verkehr aufnehmen zu können. Zudem soll mit dem Ausschluss dieser Einrichtungen im Plangebiet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit den entsprechenden Emissionen entgegengewirkt werden. Zur Sicherung des Stadtzentrums und der zentrumsnahen Bereiche sollen entsprechende Anlagen in diesen Bereichen und nicht am Standort des Plangebietes untergebracht werden. Aus den gleichen Gründen werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Nicht zulässig sind des Weiteren Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Da es Planungsziel ist, ein Wohngebiet zu entwickeln, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese im Regelfall größere Flächen in Anspruch nehmen und damit das Planungsziel in Frage stellen würden. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da der Standort des Plangebietes für eine Tankstelle aufgrund der Siedlungsrandlage ohne Anbindung an eine höherrangige Straße nicht geeignet und städteplanerisch nicht gewollt ist. Zur Berücksichtigung der Regelungen des bisher für das Plangebiet verbindlichen Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Mit dieser Regelung wird unter Beachtung der Größe des Plangebiets auch dem Ziel der Planung entsprochen, ein Wohngebiet zu entwickeln.

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist.

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 425 m ü NHN festgesetzt (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut).

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im innerstädtischen Bereich von Zeulenroda bestehen gegenüber einer Lage in Stadtrandlage erhöhte Anforderungen an die Festsetzungen zur Einbindung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur. Es erfolgen daher ergänzend zu den Festsetzungen zu den Eckpunkten des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Traufhöhe) über bauordnungsrechtliche Regelungen Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, ohne dabei ein Übermaß an Festsetzungen zu treffen, die die Bauwilligen unverhältnismäßig einschränken würden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, d. h. 40 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden. Die Grundflächenzahl resultiert aus den vorgeschlagenen Grundstücksgrößen sowie dem Zuschnitt der Grundstücke. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine ausreichende Ausschöpfung der Flächen und berücksichtigt andererseits auch die Belange des Bodenschutzes, den Bodenverbrauch möglichst gering zu halten. Damit wird zugleich auch dem Aspekt Rechnung getragen, die Menge des zu fassenden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst gering zu halten. Unter Berücksichtigung der maximalen Grundstücksgrößen wird zur Vermeidung einer weiteren Befestigung von Flächen von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Gebrauch gemacht und daher einer Überschreitung der Grundflächenzahl eingeschränkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dabei der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungsgröße für ein Allgemeines Wohngebiet.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe in Form einer Festsetzung zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Entsprechend dieser Festsetzung sind im gesamten Plangebiet bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der umgebenden Nutzungen und ohne dominierende Lage im Stadtbild ist es nicht zwingend erforderlich, eine einheitliche Regelung zur Anzahl der Vollgeschosse festzulegen. Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird ergänzend eine maximale Traufhöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Ausgehend von den vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet entspricht diese Festsetzung einer Traufhöhe von ca. 5-6 m. Ein Höhenbezug auf die geplante Erschließungsstraße ist nicht möglich, da hierzu noch keine konkrete Höhenplanung vorliegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Zeulenroda-Triebes zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen als auch dem individuellen Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben. Da die Thüringer Bauordnung (§ 92 ThürBO) keine obere Höhenbegrenzung für ein Vollgeschoss definiert, bleibt es den Bauherren freigestellt, die Geschosshöhe bis zur maximal zulässigen Traufhöhe auszunutzen.

Bauweise (§ 22 Bau NVO)

Die Bauweise der Baugebiete wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzel und Doppelhäuser zulässig.

Begründung: Die Bauweise ergibt sich aus dem Planungswillen der Stadt unter Berücksichtigung der festgelegten Grundstücksgröße ein Wohngebiet zu entwickeln. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung, dass neben freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind. Dagegen werden Reihenhäuser ausgeschlossen, um einer „optischen“ Verdichtung zu Begegnen. Zudem zeigt die Nachfrage, dass gegenwärtig kein bzw. nur ein geringer Bedarf an Reihenhäusern besteht.

Ausgehend von den Festsetzungen ist eine Umnutzung der noch im Norden des Plangebietes vorhandenen Gebäude nicht zulässig (Nutzungsartenänderung). Davon unberührt bleiben genehmigte Nutzungen

Maximale Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Grundstücke wird eine maximale Größe von 650 m² festgesetzt.

Begründung: Die Festsetzung einer maximalen Grundstücksgröße ist im Planungswillen der Stadt begründet, unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Flächenverbrauches Bauflächen für eine maximale Anzahl an Bauwilligen zu schaffen. Die gewählte maximale Baugrundstücksfläche erlaubt es dabei den einzelnen Bauwilligen noch, individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen.

Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung: Die vorgenannte Festsetzung erfolgt zum Schutz der nicht überdeckbaren Flächen, der Vermeidung von nachbarschaftlichen Spannungen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen soll verhindern, dass diese Anlage unmittelbar angrenzend an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und somit die aus den Garagen ausfahrenden Fahrzeuge direkt auf der Erschließungsstraße stehen. Ungeachtet dessen ist es möglich, dass aufgrund der festgesetzten Baugrenze (5 m Abstand zur Verkehrsfläche) PKW vor den Gebäuden/Garagen stehen können, ohne in den Verkehrsraum zu ragen.

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

Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.

Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.

Begründung: Zur Minimierung der Wasserableitung und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den einzelnen Grundstücken mit einem wasser-durchlässigen Material zu befestigen sind. Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens sehr begrenzt ist, soll die Menge des anfallenden und abzuleitenden Niederschlagswassers begrenzt werden.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel und damit als Klimaanpassungsmaßnahme wird verbindlich festgesetzt, dass je Wohnhaus eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers einzubauen ist. Damit soll u. a. sowohl der Austrocknung des Bodens (Bewässerung) entgegengewirkt werden als auch die Ressource Trinkwasser geschützt werden.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend den Vorgaben gemäß DIN 4109:2018-01 zu dimensionieren.

In den Wohngebieten WA₂ sind bei den Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden (Festsetzung 7.1) gemäß DIN 4109:2018-01 sicherzustellen.

Begründung: Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie der östlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrsfläche wurde eine Schall-Immissionsprognose (Anlage 4) erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass aufgrund des angrenzenden Salzweges Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die anzusetzenden Orientierungswerte einzuhalten. Hierzu werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Dabei ist sicher zu stellen, dass die Fassaden eine Schalldämmung gem. DIN 4109:2018-01 aufweisen. Zudem sind für die Schlafräume, d. h. für Kinder- und Schlafzimmer in den östlichen Teilen des Plangebietes schallgedämmte Lüftungsrichtungen vorzusehen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht, die bei der Berechnung der resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen sind.

In den vergangenen Jahren wurde der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen auch im Bereich des privaten Wohnungsbaus erheblich gesteigert. Parallel dazu haben aber auch die Beschwerden über Lärmbelästigungen durch Wärmepumpen zugenommen. Zur Berücksichtigung dieser Thematik wird auf die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand 24.03.2022) verwiesen, der unter Berücksichtigung der unterschiedlichen

Geräte Abstände von Schallquellen zu sensiblen Wohnnutzungsbereichen vorgibt. Diese Thematik wird im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens (Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren) geprüft. Auf diesen Leitfaden wird in der Planzeichnung durch einen Hinweis hingewiesen. Von einer Festsetzung wird daher abgesehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität HST 12-14) zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass umfangreiche grünordnerische Vorgaben für die einzelnen privaten Baugrundstücke nur begrenzt umgesetzt werden, so dass das Gestaltungs- und Planungsziel häufig nicht erreicht wurde. Andererseits muss die Stadt durch entsprechende Festsetzung der Bedeutung des Orts- und Landschaftsbildes gerecht werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) und die Folgen des Klimawandels berücksichtigen. Es erfolgt daher für das Plangebiet zur Berücksichtigung der o. g. städtebaulichen Aspekte die Regelung, dass je Baugrundstücke ein Laubbaumhochstamm oder Obstbaum zu pflanzen ist, wobei ausschließlich heimische und standortgerechte Arten bzw. Sorten zu verwenden sind. Auf weitergehende Regelung wird aufgrund der begrenzt zulässigen Größe der Baugrundstücke sowie der generellen Verpflichtung aus § 8 Abs. 1 ThürBO verzichtet. Die Thüringer Bauordnung regelt in § 8 Abs. 1, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dies betrifft gemäß der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl 60 % der Baugrundstücksfläche.

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

Begründung: Aufgrund seiner prägenden Erscheinung und der Bedeutung von Bäumen im Stadtklima und als Lebensraum wird ein Baum (Ahorn) im Norden des Flurstückes 2694/8 zum Erhalt festgesetzt. Da der Baum außerhalb der geplanten Baugrenze liegt, führt er auch nicht zu einer nicht zumutbaren Beeinträchtigung der Grundstücksnutzbarkeit.

Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO

Grundstückseinzäunung: Geschlossene Einfriedungen, die überwiegend keine Durchsicht erlauben, sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,6 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Dachform und -neigung: Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22-35° zulässig.

Dachfarbe: Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen in schwarz, anthrazitfarben und dunkelbraun zulässig.

Begründung: Zur Sicherung eines offenen Stadtbildes bzw. des Wohngebietes wird ergänzend festgesetzt, dass keine geschlossenen Sichtschutzzäune und -mauern egal welcher Bauart (s. Abb. 8) zur Einfriedung der Baugrundstücke straßenseitig errichtet werden.

Die ergänzenden und damit einschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung sind aufgrund der gewählten Grundstücksgrößen und damit der räumlichen Nähe der einzelnen Häuser zueinander erforderlich. Somit wird sichergestellt, dass alle Dächer der Hauptgebäude eine Dachneigung aufweisen, die andererseits einen Spielraum zwischen 22-35° zulässt. Zugelassen werden dabei die gängigen Satteldächer sowie ergänzend Walmdächer, die v. a. bei den s. g. Stadtvillen und bei Bungalows regelmäßig zum Einsatz kommen. Ausgeschlossen werden somit Flach- und Pultdächer.



Abb. 8: Beispiele für Einfriedungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.



Um die Bebauung des Plangebietes besser in die Dachlandschaft der Umgebung und damit in das Stadtbild einzubinden, wird ergänzend festgesetzt, dass die Dächer in schwarz, anthrazitfarben oder dunkelbraun einzudecken sind

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die lokalen Versorgungsträger für Energie, Wasser- und Abwasser sowie für die Abfallentsorgung. Zuständig für die Löschwassergrundversorgung, die Teil der öffentlichen Erschließung ist, ist die Stadt Zeulenroda-Triebes.

Verkehrserschließung: Das Plangebiet soll über eine ergänzende, öffentliche Erschließungsstraße an den östlich gelegenen Salzweg und damit an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Zur inneren Erschließung ist als öffentliche Verkehrsanlage eine Erschließungsstraße (Regelbreite: 7,0 m) mit einer abschließenden Wendeanlage (Durchmesser 14 m) vorgesehen. Aufgrund des ausschließlichen Quell- und Zielverkehrs im Plangebiet soll eine Mischverkehrsfläche entstehen.

Elektroenergie: Eine Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den Energieversorgungsträger (Stadtwerke Zeulenroda GmbH). Eine Versorgung des Plangebietes ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz generell möglich (äußere Erschließung). Die innere Erschließung soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden, um so die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten.

Trinkwasser: Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda vom 30.05.2022 ist der Anschluss an die Trinkwasserleitung im Salzweg (DN 150) generell möglich, so dass die äußere Trinkwassererschließung bereits vorhanden ist. Die einzelnen Baugrundstücke werden über die im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegende Trinkwasserleitung trinkwasserseitig erschlossen.

Abwasserentsorgung: Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda vom 30.05.2022 ist der Anschluss an das vorhandene Abwassernetz im Salzweg (DN 400) generell möglich, so dass die äußere Erschließung hinsichtlich des Abwassers bereits vorhanden ist. Die einzelnen Baugrundstücke werden über die im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegenden Abwasserleitungen erschlossen. Auch wenn eine Abwasserbeseitigung generell möglich ist, erfolgen Festsetzungen zur Minimierung des Anfalls an Oberflächenwasser. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten (Anlage 3) sind im Plangebiet keine sickerfähigen Schichten vorhanden ($k_f > 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$).

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei vorliegender Planung hat die Stadt Zeulenroda-Triebes gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicher zu stellen. Dabei wird bei einem Wohngebiet von einer Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden (= 96 m³) ausgegangen.

Entsprechend einem Schreiben der Stadt Zeulenroda-Triebes vom 23.05.2022 ist die Verfügbarkeit von Löschwasser im Rahmen der Grundversorgung aufgrund vorhandener Unterflurhydranten möglich, wobei in der Erschließungsstraße ergänzen ein Hydrant zur Löschwasserversorgung vorzusehen ist.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für die Stadt Zeulenroda-Triebes ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen. Sowohl der Abfall aus den Privathaushalten als auch die Gewerbeabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen sowie den bestehenden Satzungen ordnungsgemäß und schadfrei durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen oder zugelassene Entsorgungsunternehmen beseitigt oder verwertet. Die Entsorgung erfolgt dabei direkt über die Erschließungsstraße.

3.2 sonstige Belange

Denkmalpflege

Der Stadt liegen keine Informationen vor, wonach für das Plangebiet Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde bekannt sind. Es handelt sich auch nicht um ein archäologisches Relevanzgebiet. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und Bebauung ist auch nicht mit entsprechenden Funden zu rechnen. Unabhängig davon muss bei Erdarbeiten mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese sind generell nicht auszuschließen und unterliegen gem. § 16 ThürDSchG der Meldepflicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine Bau- und Kulturdenkmale. In der Umgebung wird das Objekt Albin-May-Straße 3 als Kulturdenkmal geführt.

Ausgehend von der Lage des Plangebietes sowie den zulässigen Gebäudehöhen ist nicht davon auszugehen, dass die Silhouette der Stadt Zeulenroda-Triebes durch die Planung beeinträchtigt wird.

Land- und Waldwirtschaft

Das Plangebiet liegt direkt im Siedlungsbereich von Zeulenroda und wurde bisher gewerblich genutzt. Entsprechend umfasst der Geltungsbereich weder landwirtschaftlich noch fortwirtschaftlich genutzte bzw. bestandene Flächen. Im Umfeld sind auch keine Waldflächen vorhanden, so dass die Waldabstandsregelung gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG vorliegend nicht planungsrelevant ist.

Altlasten

Beim ehemaligen Betriebsgelände der Stickerei Ketzler handelt es sich aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung als Stickerei um einen Altstandort. Eine Altlast nach BBodSchG liegt nicht vor. Da der Bebauungsplan für das Plangebiet eine sensible Nutzung (Wohnnutzung) vorsieht, kann nicht von einer grundsätzlichen Verträglichkeit ausgegangen werden.

Aus diesem Grund wurde im Vorfeld der Planung 2012 ein Baugrundgutachten (IUH 2012) erstellt, dass u. a. auch eine organoleptische Bodenansprache im Hinblick auf Bodenkontaminationen umfasst. Gemäß Gutachten wird das Bodenmaterial teilweise aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte und TOC der Zuordnungsklasse Z 2 zugeordnet. Ungeachtet dessen werden gem. IUH (2012) die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden Mensch für eine Nachnutzung als Wohngebiet in den untersuchten Parametern eingehalten. *„Bei einer Nachnutzung als Kinderspielfläche ergäbe sich für den Parameter Arsen eine Überschreitung des Prüfwertes.“*

Nach Beräumung der Flächen vom Abbruchmaterial ist der Boden erneut hinsichtlich einer Kontamination zu untersuchen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist zu entscheiden, ob bzw. in welchem Umfang im Hinblick auf die geplante Nutzung ein Bodenaustausch erforderlich wird.

Umsetzung der Planung

Es ist geplant, dass die Erschließung sowie die Vermarktung der Flächen durch einen privaten Investor erfolgen, so dass der Stadt Zeulenroda-Triebes hierfür keine Kosten entstehen. Nach Herstellung und Widmung der öffentlichen Verkehrsanlagen sollen diese kostenfrei an die Stadt übertragen werden. Damit hat die Stadt Zeulenroda-Triebes die Verkehrssicherungspflicht sowie einen ggf. erforderlichen Winterdienst für die öffentlichen Verkehrsflächen zu übernehmen.

Zur Umsetzung der Planung ist kein gesondertes Bodenordnungsverfahren vorgesehen.

4 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Der mit dem beschleunigten Verfahren einhergehende Verzicht auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Stadt zwar von der Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt. Ergänzend zum Verzicht auf die Aufstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei vorliegender Planung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Hierzu wird in der Kommentierung zum BauGB ausgeführt (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, RNr. 16 zu § 13b BauGB – Stand: 02/2022) *„Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt.“* Ungeachtet dessen kann die Stadt jedoch aus städtebaulichen Gründen grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) treffen.

Unbeschadet des Verzichtes auf einen Umweltbericht und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind weiterhin die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dabei sind die Belange des Besonderen Artenschutzes (§§ 44 ff BauGB) entsprechend den rechtlichen Vorgaben einzuhalten. Der Besondere Artenschutz ist strikt anzuwenden und unterliegt nicht den Abwägungsmöglichkeiten der Stadt (s. Kap. 4.2)

4.1 Biotop- und Nutzungsstrukturen / Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Erfassung der Biotopausstattung wurden in einer Kartierung im August 2022 die nachfolgend aufgeführten Biotop- und Nutzungstypen nachgewiesen. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Die

Codes der Biotoptypen richten sich nach TMLNU (2000). Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN 2019) verwendet.

Das Vorhabengebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes von Zeulenroda. Es umfasst Flächen des ehemaligen Gewerbestandortes der Stickerei Ketzler mit dem Abbruchmaterial des abgerissenen Gebäudebestandes (8500). Daran angrenzend wachsen Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten (9392), welche Arten wie z. B. Gewöhnliches Bitterkraut, Gewöhnlichen Beifuß, Straußblütigen Ampfer, Weißen Gänsefuß, Kanadische Goldrute, Kriech-Quecke, Gewöhnliches Knäuelgras, Gemeinen Löwenzahn und Kompass-Lattich umfassen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes stehen auch zwei Einzelbäume. Es handelt sich um eine Kiefer (6420, Brusthöhendurchmesser [BHD] 30 cm) im südwestlichen und um einen Spitz-Ahorn (6410, BHD 40-50 cm) im nördlichen Vorhabenbereich.



Abb. 9: Blick auf das Plangebiet und die östlich verlaufende Straße „Salzweg“

Östlich des Plangebietes verläuft die bituminös befestigte Straße „Salzweg“ (9212) mit beidseitig straßenbegleitenden Fußwegen (9216) und Baumreihen aus Winter-Linden (Brusthöhendurchmesser [BHD] 20-40 cm). Im östlichen Anschluss an den Salzweg liegen Siedlungsflächen (9121) mit Wohngebäuden und Hausgärten sowie Brachflächen mit einem Bewuchs aus Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten (9392). Im Süden befindet sich ein Wohngebäude (9121) mit Hausgarten. Im Westen und Norden grenzen gewerbliche genutzte Flächen (9140) an, wobei sich im Nordosten ein weiteres Wohngebäude mit Hausgarten (9121) befindet. Im südlichen Umfeld bindet die bituminös befestigte Albin-May-Straße (9213) an den Salzweg an. Diese ist von einem gehölzbestandenen Verkehrsbegleitgrün (9280) aus Strauchhecken bzw. einer Hainbuchenreihe (6312, BHD 20-30 cm) gesäumt. Südlich davon liegen weitere Siedlungs- und Gewerbeflächen (9121, 9140) von Zeulenroda.

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Versiegelung eines ehemaligen Gewerbestandortes. Die Böden im Plangebiet sind durch die bislang bestehende Vollversiegelung umfassend und nachhaltig ge- bzw. zerstört. In den an die ehemalige Bebauung angrenzenden Flächen sind die Böden zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden.

Die zulässige Bebauung bzw. Überdeckung mit baulichen Anlagen von bis zu 40 % der Baugrundstücksflächen führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen, die aber bereits ge- bzw. zerstört sind. In Folge der möglichen Versiegelung kommt hier es zu einer Verringerung der Retentionsfläche und damit der Grundwasserneubildung, wobei letztere aufgrund der Vornutzung und des geologischen Untergrundes ohnehin sehr gering ist. Die Versiegelung sowie die angestrebte Wohnnutzung mit Hausgärten führen zwar Einerseits zu einem Verlust der vorhandenen sehr gering- bzw. gering- bis mittelwertigen Biotopstrukturen (Bauschuttfäche,

Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten, Nadelbaum). Andererseits weisen die zukünftigen Hausgärten im Regelfall eine höhere Diversität auf als die bisherige größtenteils teilversiegelte Brachfläche.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist bei der vorliegenden Planung von keinen Beeinträchtigungen der Menschen und ihrer Gesundheit auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Immissionsschutzkonflikte erkennbar. Des Weiteren ist das Plangebiet weitgehend nur aus der unmittelbaren Umgebung zu erleben. Eine Fernwirkung besteht aufgrund der angrenzenden Siedlungs- und Gewerbeflächen nicht. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet gehen von dieser Nutzung keine Gefahren von schweren Unfällen oder Katastrophen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes aus. Zudem ist davon auszugehen, dass die rechtlichen Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Vermeidung von Emissionen und Abfällen sowie deren sachgemäßen Entsorgung eingehalten werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden u. a. auch Festsetzungen getroffen, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die im Vergleich zur vorangegangenen Nutzung geringere Überbauung zu einer Aufwertung der Schutzgüter führen wird, so dass die Umsetzung der Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führt.

4.2 Belange des Artenschutzes

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern, die ihren Lebensraum in den Ruderalfluren und in den Einzelbäumen haben, zu erwarten.

Vom Vorhaben werden unter Berücksichtigung der o. g. Biotopausstattung des Plangebietes, der vorangegangenen Nutzung sowie einer Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

Literatur

-
- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 12. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 184)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176).
- BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021, I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 d G vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 22401)
- BIWA – Ingenieurbüro Arnulf Bühner (2023) Bebauungsplan „Wohngebiet westlich des Salzweges“ in Zeulenroda-Triebes.
- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2020): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke).
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 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. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).
-

IUH – Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (2012): Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Erschließungsgebiet Zeulenroda, Salzweg 7.

Landkreis Greiz (2001): Landschaftsplan „Zeulenroda–Auma–Triebs“ (erstellt durch GÖL mbH).

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2012): Regionalplan Ostthüringen.

TBLV - Thüringer Ministerium für Bau, Landentwicklung und Verkehr (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel.

ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).

ThürUVP (Thüringer UVP-Gesetz) – Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2007 (GVBl. 2007, 85, zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).

WHG (Wasserhaushaltsgesetz) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).