

Flächennutzungsplan

der Stadt Zeulenroda-Triebes

**Begründung
mit Umweltbericht**

4. Entwurf

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
Stand: 17. August 2023

Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand sind blau hervorgehoben.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes wird gem. § 245c Abs. 1 BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Inhalt

1. Lage der Stadt Zeulenroda-Triebes und Stellung des Flächennutzungsplanes	5
1.1 Lage und Gliederung der Stadt Zeulenroda-Triebes	5
1.1 Aufgabe und Begründung des Planungserfordernisses	6
1.2 Verfahrensablauf und Bindungswirkung	6
1.3 Kartengrundlage.....	7
2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen.....	8
2.1 Übergeordnete Planungen	8
2.2 Rechtliche Festsetzungen.....	16
Festsetzungen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)	17
Festsetzungen gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)	20
Festsetzungen nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)	20
Festsetzungen nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)	21
Festsetzungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG)	21
2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB)	22
2.4 Sonstige städtebauliche Planungen.....	26
2.5 Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB	31
3. Funktion des Mittelzentrums und Leitbilder der Entwicklung	44
3.1 Funktion des Mittelzentrums	44
3.2 Leitbilder der Entwicklung	45
4. Flächennutzungen	48
4.1 Siedlungsentwicklung.....	48
4.2 Bauflächen	49
4.2.1 Wohnbauflächen	49
4.2.2 Gemischte Bauflächen.....	54
4.2.3 Gewerbliche Bauflächen	56
4.2.4 Sonderbauflächen.....	60
4.3 Gemeinbedarfsflächen	63
4.4 Grünflächen	64
4.5 Einrichtungen der Infrastruktur.....	65
4.5.1 Verkehr.....	65
4.5.2 Ver- und Entsorgung.....	70
4.6 Wasserflächen.....	76
4.7 Flächen der Land- und Waldwirtschaft	77
4.7.1 Landwirtschaft	77
4.7.2 Forst- und Waldwirtschaft	79
4.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	82
4.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommene wurden.....	83
5. Umweltbericht	84
5.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes.....	84
5.1.1 Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes.....	84
5.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und Beschreibung der Darstellungen im Plan.....	85
5.1.3 Umweltrelevante Nutzungsartenänderungen	88
5.2 Ziele des Umweltschutzes - Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fachplänen.....	88
5.2.1 Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen.....	89
5.2.2 Umweltqualitätsziele nach Fachplanungen	91
5.2.3 Rechtliche Festsetzungen.....	98
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	98
5.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario).....	98

17. August 2023

5.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose).....	105
5.3.3	Prognose der Umweltauswirkungen bei <u>Durchführung des Planes</u> und anderweitige Planungsmöglichkeiten (<u>Standortalternativenprüfung</u>).....	108
5.3.4	Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)	113
5.3.5	Belange des Artenschutzes	116
5.3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichs- bilanzierung)	116
5.3.7	Gesamtplanbetrachtung – gesamtträumliche Beurteilung der Auswirkungen.....	119
5.4	Integration der Landschaftspläne in den Flächennutzungsplan	120
5.5	Darstellung der Methodik	120
5.6	Geplante Überwachungsmaßnahmen	121
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	122
	Literaturverzeichnis und rechtliche Grundlagen.....	124

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Gliederung der Stadt Zeulenroda-Triebes	5
Tab. 2:	Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gem. Regionalplan Ostthüringen (2012) im Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes	12
Tab. 3:	Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne und vorhabenbezogener Bebauungspläne der Stadt Zeulenroda-Triebes	22
Tab. 4:	Übersicht der in Aufstellung bzw. in Änderung befindlichen Bebauungspläne der Stadt Zeulenroda-Triebes.....	24
Tab. 5:	Übersicht der Ergänzungssatzungen der Stadt Zeulenroda-Triebes.....	24
Tab. 6:	Auflistung der aktiven Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen in der Stadt Zeulenroda- Triebes (Stand: 30.10.2019)	34
Tab. 7:	Erfüllungsstatus der Funktionen des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes	45
Tab. 8:	Wohnbauflächenstatistik der Stadt Zeulenroda-Triebes.....	54
Tab. 9:	Flächenstatistik der gemischten Bauflächen der Stadt Zeulenroda-Triebes	56
Tab. 10:	Übersicht der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Zeulenroda-Triebes	57
Tab. 11:	Flächenstatistik der gewerblichen Bauflächen der Stadt Zeulenroda-Triebes	59
Tab. 12:	Flächenstatistik der Sondergebiete der Stadt Zeulenroda-Triebes	63
Tab. 13:	Stand und Planung der Abwasserbeseitigung in Zeulenroda-Triebes	72
Tab. 14:	Flächenstatistik Wald im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes	82
Tab. 15:	Übersicht der Flächennutzung gem. Darstellungen im Flächen- nutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes.....	86
Tab. 16:	Bewertung der Nutzungsartenänderung	88
Tab. 17:	Ausgewählte Umweltqualitätsziele und der Berücksichtigung im Flächennutzungsplan.....	89
Tab. 18:	Übersicht der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete „Freiraumsicherung“, „Aufforstung/Waldmehrung“, „Hochwasserschutz“ und „Windenergie“ im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes	91
Tab. 19:	Übersicht der Planungsflächen und der Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes ..	95
Tab. 20:	Entwicklungsaussagen zu den geplanten Bauflächen.....	105
Tab. 21:	Eingriffs- und Kompensationsflächen	119

Anlagen

Anlage 1:	Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung
	1.1 Erläuterungsbericht
	1.2 Karten Bebauungsplangebiete / Baulücken (Karten 1.2a – 1.2c)
Anlage 2:	Schutzgebietskarte
Anlage 3:	Integration der Landschaftspläne in den Flächennutzungsplan
	3.1 Erläuterungsbericht
	3.2 Karte zur Integration der Landschaftspläne
Anlage 4:	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
	4.1 Erläuterungsbericht
	4.2 Karte zur saP

Vorbemerkungen

Ausgehend von der Forderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, bestehende Mängel im Flächennutzungsplan zu beheben, erfolgten sowohl eine erneute Offenlage als auch eine ergänzende Behördenbeteiligung. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren wurden Stellungnahmen zum Teil mit neuen Sachverhalten vorgebracht, die ausgehend vom vorliegenden Abwägungsbeschluss eine partielle Änderung erfordern. Zudem haben sich aus dem zwischenzeitigen Planungsfortschritt weitere Änderungen ergeben.

Die nunmehr vorgesehenen Änderungen umfassen u. a.:

- Vollumfängliche Berücksichtigung der Eignungsfläche für Windkraftanlagen (= Vorranggebiet) W-13 Bernsgrün,
- Anpassung der Darstellungen in den Randbereichen aufgrund einer aktualisierten Kartengrundlage,
- Berücksichtigung der Standgewässer, die als Speicher/Stauanlagen mit Überschwemmungsgebieten geführt werden,
- Anpassung der Flächendarstellung für die Kompensationsmaßnahmen der Bebauungspläne „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf,
- Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Waikiki-Resort,
- Anpassung der Angaben zu den Höchstspannungsleitungen entsprechend dem gegenwärtigen Verfahrensstand (Streichung des Leitungskorridors),
- Verzicht auf die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der Deponien Pahren und Niederböhmersdorf und Darstellung als Flächen für Wald,
- Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes und der weiteren Anlagen.

Änderungen in der Begründung gegenüber dem 3. Entwurf sind nachfolgend blau hervorgehoben.

1. Lage der Stadt Zeulenroda-Triebes und Stellung des Flächennutzungsplanes

1.1 Lage und Gliederung der Stadt Zeulenroda-Triebes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde in den Jahren 2012 bis 2021 erarbeitet und stellt den kommunalen Willen der Stadt Zeulenroda-Triebes zur städtebaulichen Entwicklung für das Stadtgebiet dar. Die Bearbeitung erfolgt zusammenhängend für das Gesamtterritorium der Stadt Zeulenroda-Triebes und umfasst damit auch die zum 01.01.2013 eingegliederten Ortsteile Arnsgrün, Bernsgrün und Pöllwitz der ehemaligen Gemeinde Vogtländisches Oberland. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl 1 S. 3634) aufgestellt. Ergänzend macht die Stadt Zeulenroda-Triebes von der Möglichkeit des § 245c Abs. 1 Gebrauch und schließt das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des BauGB ab.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes liegt im Südosten des Ostthüringer Landkreises Greiz an der Grenze zum Freistaat Sachsen (Vogtlandkreis). Die folgenden Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften grenzen an die Stadt Zeulenroda-Triebes:

- im Norden die Stadt Hohenleuben sowie die Gemeinde Langenwetzendorf
- im Osten die Stadt Greiz
- im Süden die Gemeinde Rosenbach und die Stadt Pausa-Mühltroff (beide Vogtlandkreis) sowie im Südwesten die Stadt Schleiz (Saale-Orla-Kreis)
- im Westen die Gemeinden Tegau, Göschitz und Kirschkau (alle VG Seenplatte) sowie die Stadt Auma-Weidatal

Des Weiteren zählen zu den Nachbarkommunen die Gemeinden Langenwolschendorf und Weißendorf, die vollständig von Flächen der Stadt Zeulenroda-Triebes umschlossen sind.

Das Stadtgebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes umfasst eine Fläche von 13.515 ha. Diese Flächengröße resultiert aus den umfangreichen Gemeindeeingliederungen der vergangenen Jahre. Zur heutigen Stadt Zeulenroda-Triebes zählen demnach heute die folgenden Ortsteile:

Tab. 1: Gliederung der Stadt Zeulenroda-Triebes

Ortsteil	zugehörige Orte	Eingliederung in die Stadt Zeulenroda-Triebes
Arnsgrün	Arnsgrün, Büna	Umgliederung aus der Gemeinde Vogtländisches Oberland am 31. Dezember 2012
Bernsgrün	Bernsgrün, Frotschau, Schönbrunn	Umgliederung aus der Gemeinde Vogtländisches Oberland am 31. Dezember 2012
Dörtendorf	Dörtendorf	Eingliederung nach Triebes zum 01. April 1999
Förthen	Förthen	Eingliederung nach Zeulenroda zum 01. Mai 1994
Kleinwolschendorf	Kleinwolschendorf	Eingliederung nach Zeulenroda zum 1. April 1992
Läwitz	Läwitz	Eingliederung nach Zeulenroda zum 1. Mai 1994
Leitlitz	Leitlitz	Eingliederung nach Zeulenroda zum 14. Juli 1993
Mehla	Mehla	Eingliederung nach Triebes zum 06. April 1994
Merkendorf	Merkendorf, Piesigitz	Eingliederung nach Zeulenroda-Triebes zum 01. Dezember 2011
Niederböhmersdorf	Niederböhmersdorf	Eingliederung nach Zeulenroda zum 01. Juli 1992
Pahren	Pahren, Stelzendorf	Eingliederung nach Zeulenroda zum 01. Mai 1994

Pöllwitz	Dobia, Pöllwitz, Wolfshain	Umgliederung aus der Gemeinde Vogtländisches Oberland am 31. Dezember 2012
Silberfeld	Quingenberg, Silberfeld	Eingliederung nach Zeulenroda-Triebes zum 01. Dezember 2011
Triebes	Triebes	Zusammenschluss mit Zeulenroda zum 01. Februar 2006
Weckersdorf	Weckersdorf	Eingliederung nach Zeulenroda zum 1. Mai 1994
Zadelsdorf	Zadelsdorf	Eingliederung nach Zeulenroda- Triebes zum 01. Dezember 2011

1.1 Aufgabe und Begründung des Planungserfordernisses

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Nach BATTIS, KRAUTZBERGER und LÖHR (2009) werden dabei 10 - 15 Jahre als „voraussehbarer“ Zeitraum angesehen. Für diesen Flächennutzungsplan wird daher ein Planungshorizont bis 2035 angesetzt.

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Entwicklung der Stadt dargestellt. Dabei ist die kommunale Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 18 ThürLPIG). Festsetzungen, Planungen oder sonstige Nutzungsbeschränkungen nach anderen Fachgesetzen „sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen“ sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden“ (§ 5 Abs. 4 BauGB). Diese Übernahmen unterliegen nicht der Abwägung durch den Stadtrat. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan „umweltschützende Belange“ besonders zu würdigen. Hierzu sind die Darstellungen des Landschaftsplanes und sonstiger Planungen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 1 u. 2 BauGB, § 11 Abs. 3 BNatSchG).

Die politischen Veränderungen und die damit verbundene wirtschaftliche Umstrukturierung nach 1989/1990 haben zu umfangreichen Änderungen in den Ansprüchen an die Bodennutzung v.a. für Bauflächen geführt. So ist an die Stelle des Geschosswohnungsbaus der Bau von Einfamilienhäusern getreten. Die Aufgabe von Gewerbe- und Industriebetrieben hat Frei-(Brach)flächen in der Stadt entstehen lassen. Zudem bestehen Ansprüche an neue gewerbliche Bauflächen und Flächen für Freizeitanlagen. Des Weiteren erfordern bzw. erlauben geänderte rechtliche und planerische Rahmenbedingungen geänderte Nutzungen. Zu nennen sind u.a. die Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen. Während die Ausweisung neuer Schutzgebiete, z.B. Überschwemmungsgebiet oder FFH-/EU-Vogelschutzgebiete die Art der Bodennutzung in den Schutzgebieten einschränkt, erlaubt die Aufhebung des Trinkwasserschutzes für die Talsperre Zeulenroda eine vollkommen geänderte Nutzung in diesem Bereich. Des Weiteren hat die kommunale Neugliederung im Bereich Zeulenroda-Triebes zu einer erheblichen Flächenausdehnung des Stadtgebietes geführt (von 4.884 ha am 31.12.2004 auf nunmehr 13.515 ha). Letztendlich gilt es auch, die demographische Entwicklung in die städtebaulichen Planungen einfließen zu lassen.

All diese Faktoren erfordern eine geordnete und abgestimmte städtebauliche Planung für das gesamte Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Zeulenroda-Triebes dieser Verpflichtung nach.

1.2 Verfahrensablauf und Bindungswirkung

Verfahrensablauf: Der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§§ 1 – 6 BauGB), wobei von den Überleitungsvorschriften des § 245c Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht wird, so dass u. a. der Umweltbericht nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden

Rechtsvorschriften erstellt wird. Um sowohl die privaten Belange als auch die Interessen der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) berücksichtigen zu können, wurden diese am gesamten Verfahren in Form der Öffentlichkeitsbeteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB) beteiligt. Die einzelnen Verfahrensschritte mit Angaben zur Durchführung sind der Planurkunde zu entnehmen. Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage werden ergänzend ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Planvorhaben durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Planungsstand liegt der erste Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes vor. Dieser stellt die Planungsgrundsätze sowie die Planungsabsichten der Stadt in den Grundzügen dar.

Bestand des Flächennutzungsplanes Triebes: Bis zur Rechtskraft des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes gilt der bereits vorliegende und rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Triebes gem. § 204 Abs. 2 BauGB fort.

Bindungswirkung: Eine Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes besteht sowohl für die Stadt Zeulenroda-Triebes selbst als auch für öffentliche Planungsträger, wie z.B. dem Landesamt für Bau und Verkehr, dem Forstamt oder den Versorgungsträgern. Aus dem Flächennutzungsplan ergeben sich u.a. folgende Bindungswirkungen:

- Die Stadt Zeulenroda-Triebes ist v.a. hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB an den Flächennutzungsplan gebunden. Hieraus ergeben sich nachfolgend Anpassungen der Ver- und Entsorgungsträger zur Berücksichtigung der beabsichtigten Bauflächen hinsichtlich der Erschließung.
- Des Weiteren hat der Flächennutzungsplan eine direkte Außenwirkung bei Außenbereichsvorhaben i. V. m. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, wie z.B. bei Windkraftanlagen.
- Öffentliche Planungsträger, die im Verfahren beteiligt worden sind und die dem Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen haben, müssen ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen (§ 7 BauGB). Diese Verpflichtung besteht unabhängig von ggf. in Fachplanungsgesetzen geregelten Beteiligungen an einzelnen Genehmigungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes entfaltet seine Wirkung auch auf die Flächen im Bereich des Geltungsbereiches des Planungsverbandes "Vogtländische Seen", da gem. § 2 Abs. 4 der Satzung des Planungsverbandes die Planungshoheit für das Gebiet des Planungsverbandes für die vorbereitende Bauleitplanung nicht auf den Planungsverband übergegangen ist und damit bei der Stadt Zeulenroda-Triebes verbleibt.

1.3 Kartengrundlage

Als Grundlage für den Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde die aktuelle topographische Karte **DTK 10** (Maßstab 1 : 10.000) verwendet. In Folge der Übernahme der aktuellen Kartengrundlage **wurden Anpassungen im Grenzbereich der Stadt Zeulenroda-Triebes erforderlich, so dass sich in den Darstellungen in diesen Bereichen Änderungen ergeben haben**. Ergänzt wurden einzelne neu errichtete Gebäude zur Verdeutlichung der vorhandenen Bausubstanz, zur besseren Lesbarkeit und zum Verständnis der Karte. Im Gegenzug dazu wurden abgerissene Gebäude gelöscht. Die Nachtragungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, zumal die Entwicklung einem fortlaufenden Wandel unterzogen ist. Die Gebäude wurden aus vorliegenden Luftbildern übernommen bzw. nach dem Bestand vor Ort erfasst. Die Grenze der Stadt Zeulenroda-Triebes entspricht den aktuellen Angaben des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation auf der Grundlage der ATKIS-Daten. Als Kartengrundlage der Anlage 1 - Baulückenkataster

dient die Liegenschaftskarte der jeweiligen Gemarkung, da sich die Angaben zu den Baulücken vorrangig auf einzelne Flurstücke beziehen.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wurde im Maßstab 1 : 10.000 erstellt. Das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes umfasst gemäß Angaben des Landesamtes für Statistik 13.515 ha (TLS 2019).

2. Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Hierbei hat sie die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 - LEP 2025 (Thüringer MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR 2014) zu berücksichtigen. Des Weiteren muss sie ihre Entwicklung an die Ziele der Raumordnung anpassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) (Regionale PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN 2012) enthält die entsprechenden übergeordneten Zielaussagen für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes. Für den Bereich Windkraftanlagen wurde der „Sachliche Teilplan Windenergie Ostthüringen“ vorgezogen (Bekanntmachung des Teilplanes Windenergie am 21.12.2020), da die Festlegung von Vorranggebieten Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten im Regionalplan Ostthüringen, Nr. 3.2.2, Ziel Z 3-6 für unwirksam erklärt wurde (ThürOVG, Urteil vom 08.04.2014 – 1 N 676/12, bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 09.02.2015 – 4 BN 20/14). Am 30. November 2018 wurde der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (Beschluss Nr. PLV 27/06/2018) gebilligt. Die Anhörung / Öffentliche Auslegung dieses Entwurfes erfolgte vom 04.03.2019 bis zum 10.05.2019. Der Entwurf der Fortschreibung hat bisher nicht den Planungsstand von in Aufstellung befindlichen Zielen erreicht. Bis zu diesem Planungsstand bzw. der Verbindlichkeit der Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen besteht seitens der Stadt Zeulenroda-Triebes mit Ausnahme der Aussagen zum Abschnitt 3.2.2 eine Anpassungspflicht an den Regionalplan Ostthüringen (2012).

Entsprechend der Anpassungspflicht kommt den folgenden Zielen und Grundsätzen bei der weiteren städtebaulichen Planung und Entwicklung eine besondere Bedeutung zu:

Raumstruktur (Z 2.2.9 LEP 2025, G 1-15 RP-OT)

Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird in der zentralörtlichen Hierarchie als Mittelzentrum geführt. "Mittelzentren sind die Versorgungsschwerpunkte im ländlichen Raum, die über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen" (RP-OT S. 9).

Zusätzlich zu den Grundaufgaben eines Mittelzentrums werden im Grundsatz (G) 1-15 des RP-OT für die Stadt Zeulenroda-Triebes folgende Entwicklungsziele genannt:

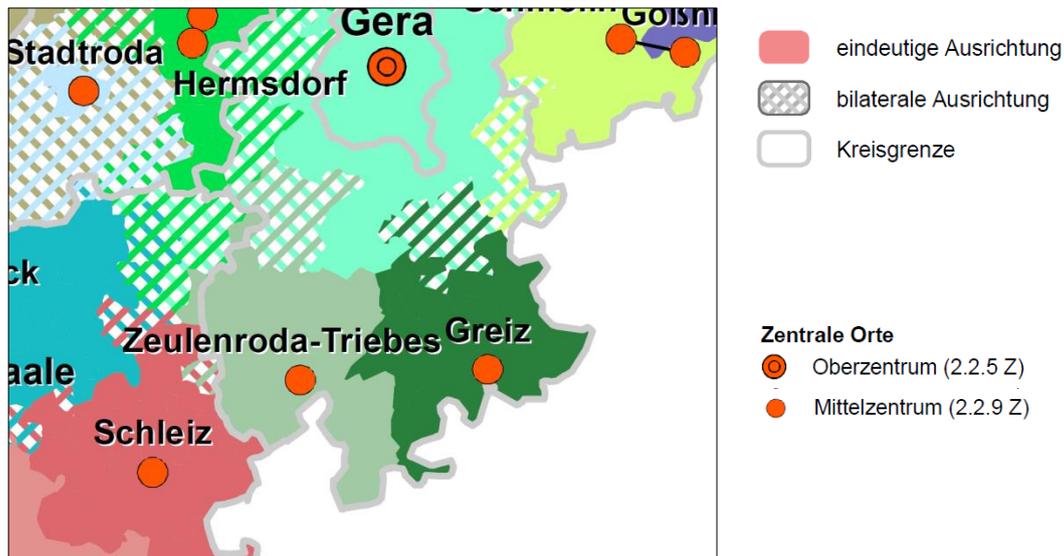
- * Koordinierung der Entwicklung an der Talsperre Zeulenroda
- * Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- * Verbesserung des Verkehrsanschlusses an die A 9

Grundversorgungsbereiche (Kap. 1.2.5 RP-OT)

Der Grundversorgungsbereich der Stadt Zeulenroda-Triebes umfasst zusätzlich zum eigentlichen Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes auch die Gemeinden Langenwolschendorf und Weißendorf. Während die Gemeinde Langenwetzendorf mit ihren Ortsteilen und die ehemalige Gemeinde Vogtländisches Oberland im RP-OT 2012 noch als Bereiche des überlappenden Grundversorgungsbereiches der Städte Zeulenroda-Triebes und Greiz dargestellt wurden, trifft die Fortschreibung des LEP 2025 bereits eine eindeutige Zuordnung (s. Ausschnitt

Karte 4), die auch die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen der Grenzen der Städte Zeulenroda-Triebes und Greiz berücksichtigen.

Ausschnitt aus Karte 4 – Mittelzentrale Funktionsräume des LEP 2025



Gemäß Landesentwicklungsplan 2025 übernimmt die Stadt Zeulenroda-Triebes nunmehr auch für die Ortsteile Bernsgrün, Arnsgrün, Dobia, Büna, Frotschau, Wolfshain, Schönbrunn und Pöllwitz die Funktion der Grundversorgung. Zudem orientieren sich die Einwohner der Stadt Auma-Weidatal sowie der Gemeinde Tegau hinsichtlich der Grundversorgung ebenfalls zum Teil in Richtung Zeulenroda-Triebes (Überlappungsbereich mit Gera bzw. Schleiz).

Verbindungsachsen (Kap. 3.1 RP-OT)

Zum Teil in enger Verbindung mit der Siedlungsstruktur stehen die Verbindungsachsen, wobei zwischen europäischen, großräumigen und überregionalen Achsen unterschieden wird. Hinzu kommen Achsen mit regionaler Bedeutung.

Schiennetz

Durch das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes verläuft die überregional bedeutsame Schienenverbindung Gera - Zeulenroda - Mehltheuer - Hof (G 3-6 RP-OT). Diese Verbindung hat vor allem eine Erschließungsfunktion für das Vogtland. Sie stellt zugleich die Anbindung an das höherrangige Schiennetz dar (Gera bzw. Mehltheuer und Hof). Die Strecke Gera - Zeulenroda- Hof soll zur Verbesserung der Verbindungsqualität gemäß Nahverkehrsplan ertüchtigt werden (Begründung zu G 4.5.5 LEP 2025).

Der untere Bahnhof in Zeulenroda wurde zwischenzeitlich modernisiert und als Verknüpfungspunkt von Bus und Bahn ausgebaut. Des Weiteren wurde der Haltepunkt Triebes verlagert, so dass eine verkehrsgünstige Anbindung entstanden ist. Die ehemalige Bahnverbindung unterer Bahnhof / oberer Bahnhof in Zeulenroda wurde komplett aufgegeben und bereits teilweise rückgebaut.

Straßennetz

Durch das Stadtgebiet von Zeulenroda verläuft die B 94 als überregional bedeutende Straßenverbindung, die die Zentren Greiz, Zeulenroda und Schleiz an das europäische Straßennetz (BAB A 9) anbindet. Das Stadtgebiet von Zeulenroda ist stark vom Durchgangsverkehr belastet. Es soll daher gem. RP-OT sowohl zur Entlastung der Stadt als auch zur Einhaltung der Anforderungen an eine überregional bedeutsame Verbindung eine Ortsumgehung für Zeulenroda umgesetzt werden (G 3-10 RP-OT). Diese Umgehungsstraße (Kennung

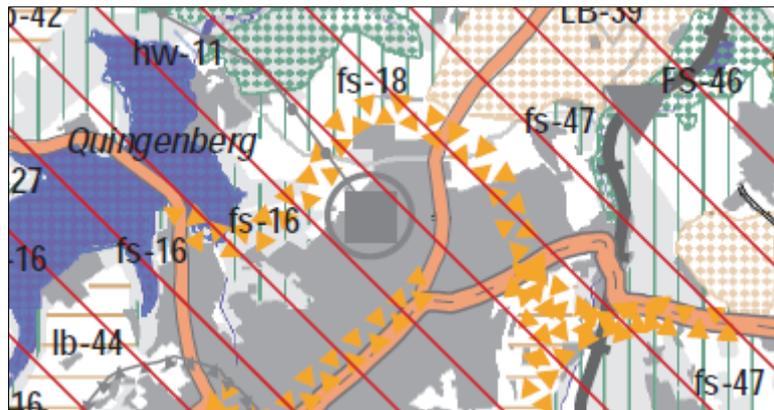
B94-G10TH – OU Zeulenroda), deren Verlauf im Regionalplan nicht weiter benannt wird, ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 (BMVI 2016) dem weiteren Bedarf zugeordnet.

Des Weiteren werden im Regionalplan Ostthüringen (2012) die Straßenverbindungen

* L 1083: B 92 - Triebes- Zeulenroda

* L 1087 / B 2: Landesgrenze Sachsen (Pausa) - Zeulenroda - Auma - Mittelpölnitz

gem. Z 3-3 als regional bedeutsame Straßenverbindungen eingeordnet. Dabei wird eine Ortsumgehung Zeulenroda im Zuge der L 1087 im Grundsatz G 3-11 RP-OT genannt. Im Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (Stand: 02.06.2023) wird diese Ortsumgehung gem. Grundsatz G 3-15 als „Trassenfreihaltung Straße“ geführt. Als Begründung für das Erfordernis der Ortsumgehung wird angegeben, dass die vorhandene Trassenführung auf Grund eines geänderten bzw. erhöhten Verkehrsaufkommens den Anforderungen einer regional bedeutsamen Straßenverbindung nicht mehr entspricht.



Trassenfreihaltung Straße im Zuge der OU L 1087 gem. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen (Stand: 02.06.2023)

→ Da für die gemäß Regionalplan erforderlichen Ortsumgehungen für die Ortslage Zeulenroda sowohl im Zuge der B 94 als auch der L 1087 keine Trassenfreihaltung im derzeit anzuwendenden Regionalplan vorgegeben ist, erfolgt im Flächennutzungsplan ebenfalls keine Darstellung eines entsprechenden Freihaltebereiches, zumal die Stadt Zeulenroda-Triebes einer umfassenden südlichen Stadtumgehung nicht zustimmt. Eine Übernahme der im Entwurf des Regionalplanes vorgesehenen Ortsumgehung nördlich des Stadtgebietes erfolgt nicht, da die Stadt einer Umsetzung der Trasse auf Grund der vorhandenen Nutzungen, der topografischen Verhältnisse sowie der Planungen zur touristischen Entwicklung nicht zustimmt. Lediglich für die Umgehung des Siedlungsbereiches Untere Haardt mit der Bahn- und Triebesquerung wird ein Trassenkorridor als Hinweis im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Siedlungsentwicklung (Kap. 2.4 LEP 2025, Kap. 2 RP-OT)

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 werden im Kap. 2.4 u.a. die folgenden Leitvorstellungen für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

„2. Die kleinteilige Siedlungsstruktur soll als prägender Bestandteil Thüringens, deren Wahrung durch die Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum bestimmt wird, erhalten bleiben. ...

3. Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen.

4. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.“

Auf Grund der Bauflächenentwicklung der vergangenen 20 Jahre mit einer teilweisen ungeordneten und nicht bedarfsgerechten Entwicklung (s. Bernsgrün) ist der Schutz des Außenbereiches Grundgedanke der Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung. Der weiteren städtebaulichen Entwicklung werden daher u.a. die folgenden Grundsätze zu Grunde zu legen:

"Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden" (G 2-1 RP-OT). Ebenso zielt der Grundsatz 2.4.1 des LEP 2025 auf das Prinzip einer Innen- vor einer Außenentwicklung ab.

"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastungen geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen" (G 2-4 RP-OT) und analog 2.4.2 G LEP 225.

"Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden. Der Zentralitäts- und Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes soll bei der Siedlungsflächenentwicklung besonderes Gewicht beigemessen werden" (G 2-5 RP-OT).

Dabei wird als Orientierungsrahmen der Bauleitplanung in der Region Ostthüringen für Zentrale Orte eine Siedlungsflächenentwicklung von 0,1 ha / 1.000 Einwohner und Jahr angesetzt. Mit diesem Rahmenwert kann das 30-ha Ziel der Bundesregierung (täglicher Verkehrs- und Siedlungsflächenverbrauch) erreicht werden. Diesem Grundsatz des Regionalplanes kann nur noch bedingt gefolgt werden, da im Landesentwicklungsprogramm bis zum Jahr 2025 landesweit eine Neuanspruchnahme von Flächen durch aktives Flächenrecycling ausgeglichen werden soll (Null-Hektar-Ziel).

"Siedlungen mit regionaltypischen und die Landschaft prägenden Erscheinungsbildern ... sollen als Teil gewachsener Kulturlandschaft in ihrer Substanz, in ihrem Maßstab und ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben" (G 2-6 RP-OT). Hierbei wird in der Begründung zum Grundsatz G 2-6 explizit der Ort Weckersdorf als Beispiel einer fachwerkgeprägten Siedlung genannt.

Tourismus / Fremdenverkehr (G 4.4.1 LEP 2025, Kap. 4.6 RP-OT)

Das Vogtland verfügt auf Grund seiner landschaftlichen Gegebenheiten über ein breites Spektrum an naturräumlicher Ausstattung und touristischen Potenzialen und bereichert die Vielfalt der Tourismusangebote des Freistaates. Es bietet damit gute Voraussetzungen für eine gezielte Weiterentwicklung des touristischen Angebotes. (G 4.4.1 LEP 2025 - Begründung zum Grundsatz)

Mit Ausnahme weniger Bereiche im Westen der Stadt Zeulenroda-Triebes (westlich einer gedachten Linie Pahren - Stelzendorf - Zedelsdorf) liegt das Territorium der Stadt Zeulenroda-Triebes im Vorbehaltsgebiet Thüringer Vogtland (G 4-23 RP-OT). Das Vorbehaltsgebiet Thüringer Vogtland soll gem. G 4-25 RP-OT als *"Gesamtraum grenzüberschreitend touristisch entwickelt werden. Die Bedingungen für einen sanften Tourismus sollen dort erhalten werden."*

Als teilräumliche Entwicklungen sollen

** der Teilraum um die Talsperre Zeulenroda zu einem Tourismuszentrum ausgebaut werden,*

.....

** der Pöllwitzer Wald, der Greiz-Werdauer Wald und das untere Göltzschtal als große geschlossene Waldgebiete der Planungsregion Ostthüringen erhalten und die touristische Infrastruktur den besonderen Bedingungen entsprechend angepasst weiterentwickelt werden. Insbesondere im Pöllwitzer Wald sollen unter Beachtung der naturschutzfachlichen Belange Voraussetzungen für einen Wildnispark geschaffen werden".*

Ergänzend soll die Stadt Zeulenroda-Triebes als regional bedeutsamer Tourismusort (Z 4-6 RP-OT) als Schwerpunkt des Tourismus weiterentwickelt und in seiner Tourismus- und Erholungsfunktion gesichert werden.

Die allgemeinen raumordnerischen Ziele des Regionalplanes Ostthüringens (Textteil) werden durch die graphisch dargestellten Ziele für den Planungsraum weiter konkretisiert. Dabei wird generell zwischen Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ROG) unterschieden.

Vorranggebiete: In Vorranggebieten ist eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen.

Damit sind andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung nicht vereinbar sind. Die Vorranggebiete wurden im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes endabgewogen,

Vorbehaltsgebiete: In diesen Gebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der

Abwägung mit anderen ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu wichten.

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich folgende Vorrang (VR)- bzw. Vorbehaltsgebiete (VB) gemäß dem Regionalplan Ostthüringen 2012. Die Planung der Stadt ist an die Ziele dieser Gebiete anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Tab. 2: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gem. Regionalplan Ostthüringen (2012) im Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes

Nr. gem. RP-OT	Typ	Bezeichnung gem. RP-OT	Räume im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes
Freiraumsicherung			
Gebiete der Freiraumsicherung dienen der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes. (s.a. Z 4.1 und G 4-6 RÖ-OT)			
FS 20	VR	Weidatal, Güldetal und Nebentäler	Weidatal mit Nebentälern bei Weckersdorf
FS 22	VR	Talsperre Weida, Triebabachtal	Waldgebiete um die Talsperre Weida sowie Talzug zwischen Piesgitz und Merkendorf
FS 46	VR	Mehlabach, Hirschbachgrund, Triebes- tal	Triebesbach und Hangbereiche zwischen Triebes und B 94
FS 47	VR	Pöllwitzer Wald, Oberes Triebes- tal, Troppach und Märien, Bartwiese	Pöllwitzer Wald
FS 48	VR	Triebitzbachtal und Nebentäler, Bü- nagrund, Steinicht	Tal östlich von Wolfshain und südlich von Büna, Tal und Waldgebiete östlich von Bernsgrün sowie westlich und östlich von Frotschau
In den Vorranggebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorranggebieten Freiraumsicherung.			
fs 16	VB	Oberes Weidatal, Nebentäler, Tal- sperre Zeulenroda, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder	Flächen zwischen Leitlitz und Weidatal und zwischen der Talsperre Zeulenroda und Pahren sowie östlich der Talsperre, zwischen Silberfeld und Wenigenauma und nordöstlich von Quingenberg
fs 17	VB	Logaugrund, strukturreiche Hänge, Wälder und Teiche zwischen L 3002 und Triebabachtal	Flächen westlich von Stelzendorf und Zadel- dorf
fs 18	VB	Mittleres Weidatal, Nebentäler, Tal- sperre Weida, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder	Flächen westlich und östlich der Talsperre Weida

fs 39	VB	Leubatal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder, Tal-sperre Hohenleuben	Leubatal und angrenzende Flächen nordöst-lich von Mehla
fs 40	VB	Oberes Leubatal und Nebentäler, Wäl-der zwischen Triebestal und Langen-wetzendorf	Flächen zwischen Mehla im Norden und Neuärgerniß im Süden
fs 45	VB	Strukturreiche Kulturlandschaft im südlichen Landkreis Greiz	Flächen südlich von Frotschau und westlich der Bahnlinie bei Bernsgrün
fs 47	VB	Randbereich Pöllwitzer Wald, Triebes-tal,, Mehlabachtal, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder	Flächen zwischen Pöllwitzer Wald und Triebes-tal im Osten und Bahnlinie Hof - Weida im Westen
fs 48	VB	Oberes Triebestal, Wälder und struk-turreiche Kulturlandschaft zwischen Triebestal und Weidatal	Flächen westlich der Verbindungsstraße von Wolfshain nach Pöllwitz und östlich von Leit-litz
fs 74	VB	Wälder und strukturreiche Kulturland-schaft zwischen Güldetal, Weidatal und Wisentatal	Flächen zwischen dem Weidatal im Norden und der Stadtgrenze im Südosten (Richtung Dröswein) bzw. Richtung Kirschkau
<p>In den Vorbehaltsgebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung</p>			
Landwirtschaftliche Bodennutzung			
LB 37	VR	Pahren / Läwitz / Förthen	Flächen südlich von Pahren und südlich von Förthen
<p>Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Vorrangflächen können sich kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope bzw. Gehölze be-finden.</p>			
LB 38	VR	Zeulenroda / Langenwolschendorf / Leitlitz	Flächen südöstlich von Langenwolschendorf sowie nordwestlich und südöstlich von Leit-litz
<p>Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen</p>			
LB 39	VR	Triebes / Weißendorf / Niederböhmers-dorf	Flächen westlich der Verbindungsstraße Trie-bes - Dörtendorf, südöstlich von Weißendorf und zwischen Niederböhmersdorf u. der B 94
<p>Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Vorrangfläche befinden sich Talzüge von Gewässern, die ergänzend als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Da auf diesen Flächen auch weiterhin eine, wenn auch eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, entspricht die Darstellung den Vorgaben des Regionalplanes.</p>			
LB 42	VR	Hohenleuben / Mehla	Flächen nördlich, westlich und südlich von Mehla
<p>Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Vorrangfläche befindet sich westlich von Mehla ein Tal mit einem Gewässer, das ergänzend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird. Da auf diesen Flächen auch weiterhin eine, wenn auch eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich ist, entspricht die Darstel-lung den Vorgaben des Regionalplanes.</p>			
LB 46	VR	Pöllwitz / Dobia / Büna	Flächen südöstlich von Pöllwitz sowie zwi-schen Dobia und Büna
<p>Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Flächen können sich kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope bzw. Gehölze befinden.</p>			

LB 47	VR	Arnsgrün / Bernsgrün / Wolfshain	Flächen südlich von Wolfshain, nördlich von Arnsgrün und westlich von Schönbrunn sowie südwestlich von Bernsgrün
Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Vorrangflächen können sich kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope bzw. Gehölze befinden.			
LB 84	VR	Chursdorf / Burkersdorf / Rödersdorf / Dittersdorf	Flächen nördlich und westlich von Pahren
Dem Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb der Vorrangflächen können sich kleinflächige gesetzlich geschützte Biotope bzw. Gehölze befinden.			
lb 40	VB	Staitz / Wiebelsdorf / Wöhlsdorf / Merkendorf	Flächen nördlich und westlich von Piesigitz
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen.			
lb 41	VB	Hohenleuben / Dörtendorf / Triebes / Mehla	Flächen nördlich von Dörtendorf und westlich der Triebes zwischen Zeulenroda und Triebes
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen.			
lb 42	VB	Merkendorf / Silberfeld / Zadelsdorf	Flächen südöstlich der Verbindungsstraße Stelzendorf - Zadelsdorf sowie im Umfeld von Silberfeld
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen.			
lb 43	VB	Stelzendorf / Pahren / Burkersdorf / Förthen / Weckersdorf	Flächen südöstlich der Verbindungsstraße zwischen Pahren und Stelzendorf sowie nordwestlich von Förthen
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb des Vorbehaltsgebietes befinden sich kleinflächige Gehölzbestände, die die Grundzüge der Regionalplanung jedoch nicht berühren.			
lb 44	VB	Zeulenroda / Kleinwolschendorf / Langwolschendorf / Pöllwitz	Flächen zwischen südöstlichen Stadtrand von Zeulenroda und der Straße nach Pöllwitz
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Lediglich eine Fläche östlich der Verbindungsstraße Zeulenroda - Pöllwitz wird auf Grund einer vorliegenden Aufforstungsgenehmigung als Fläche für Wald dargestellt.			
lb 45	VB	Bernsgrün / Frotschau	Flächen zwischen Mehtheuer und Bernsgrün
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen.			
lb 47	VB	Dobia / Gablau / Hohndorf / Welledorf	Flächen nördlich von Dobia
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen.			
lb 91	VB	Weckersdorf / Kirschkau / Lössau Dröswein	Flächen beiderseits der B 94 südwestlich von Weckersdorf
Dem Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung" wird durch eine weitgehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprochen. Innerhalb des Vorbehaltsgebietes befinden sich kleinflächige Gehölzbestände bzw. gesetzlich geschützte Biotope, die die Grundzüge der Regionalplanung jedoch nicht berühren.			

Forstwirtschaft / Waldmehrung			
Der Regionalplan enthält ausschließlich Darstellungen von Vorbehaltsgebieten für Flächen zur Waldmehrung			
wm 21	VB	Südlich Stelzendorf	Flächen westlich der vorhandenen Hangwälder zur Talsperre Zeulenroda
wm 22	VB	Südlich Zadelsdorf	Flächen südöstlich von Zadelsdorf entlang der vorhandenen Hangwälder zur Talsperre Zeulenroda
wm 23	VB	Nördlich Kleinwolschendorf	Flächen nordöstlich von Kleinwolschendorf entlang der vorhandenen Hangwälder zur Talsperre Zeulenroda
<p>Die Flächen zur Waldmehrung umfassen eine Aufforstung ergänzend zu den vorhandenen Hangwäldern zur Talsperre Zeulenroda. Da vorliegend keine dem raumordnerischen Vorbehalt entgegensehenden höherrangigen und ortsspezifischen Gründe bestehen, erfolgt eine Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes durch eine Darstellung mit der Erstnutzung „Landwirtschaft“ und der Folgenutzung „Wald“. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht mit einer kurz- bzw. mittelfristigen Aufforstung zu rechnen ist.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes die Fortschreibung des Regionalplanes nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung mehr enthalten wird.</p>			
Hochwasserschutz			
Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers (HQ 200) überschwemmt werden können. Bei einem derartigen Hochwasserereignis entfalten vorhandene Hochwasserschutzanlagen nur beschränkte bzw. keine Wirkung. (Begründung zu G 4-8 RP-OT)			
hm 13	VB	Weida / Landesgrenze Sachsen, Talsperre Zeulenroda bis Talsperre Weida	Talverlauf der Weida im gesamten Verlauf im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes
Der Flächennutzungsplan sieht weitgehend keine weitere bauliche Nutzung im potenziellen Überschwemmungsgebiet der Weida vor. Bei den geplanten Sonderbaugebieten (z.B. Strandbad) sind die rechtlichen Vorgaben der Überschwemmungsgebiete in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (s.a. Erläuterung zu Kap. 2.2)			
Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung			
H 3	VR	Hartgestein Dörtendorf	Bestehender Steinbruch südöstlich der Ortslage Dörtendorf
<p>Für das im Bereich des Vorranggebietes „Dörtendorf“ befindliche Abbaufeld wurde seitens des Eigentümers im Juli 2017 ein Antrag auf Zulassung des Abschlussbetriebsplanes beim Thüringer Landesbergamt gestellt und zwischenzeitig zugelassen. Da die Lagerstätte weitgehend ausgebeutet und kein weiterer Abbau geplant ist, erfolgt die Darstellung der Flächen gemäß den Zielen des bereits umgesetzten Abschlussbetriebsplanes als Wasser- bzw. Waldflächen sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (blaue T-Signatur). Es ist davon auszugehen, dass sich die derzeit vorhandenen Rohbodenstandorte im Zuge der angestrebten natürlichen Sukzession zu zusammenhängenden Waldflächen entwickeln werden.</p> <p>Aus den o.g. Gründen ist zudem davon auszugehen, dass dieses Vorranggebiet in der Fortschreibung des Regionalplanes nicht mehr als Vorranggebiet Rohstoffsicherung geführt wird. Mit Erfüllung des Abschlussbetriebsplanes wurde die Bergaufsicht beendet.</p>			
h 1	VB	Hartgestein Dörtendorf	Agrarflur nördlich des Steinbruchs Dörtendorf
Bei dem Vorbehaltsgebiet "Dörtendorf" handelt es sich um eine potenzielle Erweiterungsfläche für das Vorranggebiet H 1. Diese Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt Zeulenroda-Triebes stellt die Vorbehaltsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar, um einem weiteren Flächenentzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen entgegen zu wirken. Weiterhin befindet sich in nur 250 m Entfernung der Siedlungsbereich der Ortslage Dörtendorf. Eine Erweiterung bzw. ein Neuaufschluss des Steinbruchs würde mit einer erheblichen Belastung der Bewohner von Dörtendorf in Form von Lärm, Erschütterungen und Staub einhergehen und somit zur Einschränkung der Lebensqualität der Anwohner führen. Von einer Darstellung des Vorbehaltsgebietes wird daher abgesehen.			
WD 1	VR	Werk- und Dekorationsstein Pahren	Agrarflur südwestlich Pahren
Entsprechend der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird die Fläche des Vorranggebietes als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 5 Abs. 8 BauGB dargestellt. Da sich an diesem Standort noch kein Abbaubetrieb befindet und der Aufschluss neuer Abbauflächen regelmäßig auf Grund der hohen Anforderungen einen langen Planungsvorlauf erfordert, ist nicht davon auszugehen, dass ein Abbau noch im Planungshorizont dieses Flächennutzungs-			

planes aufgenommen wird. Es wird daher die Darstellung eines Gewinnungsfeldes mit den Darstellungen der gegenwärtigen Nutzung überlagert. Damit macht die Stadt Zeulenroda-Triebes deutlich, dass die gegenwärtige Nutzung bis zum Zeitpunkt des Abbaus fortgesetzt werden soll.

Windenergie

W 13	VR	Bernsgrün	Agrarflur westlich Bernsgrün
Entsprechend der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird die Fläche des Vorranggebietes Windenergie westlich von Bernsgrün als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windkraft dargestellt, wobei gleichzeitig Flächen für die Landwirtschaft und für Wald überlagert werden. Diese Überlagerung ist zulässig, da beide Nutzungen vereinbar sind.			

(VR – Vorranggebiet, VB – Vorbehaltsgebiet)

Gegenwärtig wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen der Regionalplan fortgeschrieben. **Der hierzu erarbeitete Entwurf wird gegenwärtig öffentlich ausgelegt und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.**

Für den Bereich Windkraft wurde der Sachliche Teilplan Windenergie Ostthüringen am 21.12.2020 bekanntgemacht. Dieser weist Vorranggebiete zur Anlage von Windenergieanlagen aus und entfaltet zugleich eine Ausschlusswirkung für raumbedeutsame Windkraftanlagen außerhalb dieser Vorranggebiete. **Hierbei ist das Vorranggebiet W 13 Bernsgrün ungeachtet der Auffassung der Stadt zur Errichtung dieser Anlagen entsprechend dem Anpassungsgebot zu übernehmen und darzustellen.**

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 2021: Der Länderübergreifende Raumordnungsplan enthält hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes sowohl Ziele als auch Grundsätze. Hieraus ergibt sich eine strikte Prüfpflicht. „Davon unberührt ist jedoch das Ergebnis dieser Prüfung“ (Kap. C, Begründung zum Grundsatz I.1.1 des Länderübergreifenden Raumordnungsplanes).

Bei Planungen zur Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern zu prüfen. Diese Prüfung hat neben der Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit zu berücksichtigen. Zudem sind die Empfindlichkeiten und die Schutzwürdigkeit der Planung zu berücksichtigen.

→ Aufgrund der Lage der einzelnen Vorhaben der geplanten Siedlungsentwicklung ist nicht von einer Gefährdung in Folge von Hochwasserereignissen auszugehen.

Im Rahmen der vorgeschriebenen Prüfung sind bei allen Vorhaben und Maßnahmen das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen zu erhalten (Z. II.1.3).

→ Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgeordneter Genehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

In Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG dürfen folgende raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen weder geplant noch zugelassen werden (Z II.2.3):

1. kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung (z. B. Infrastrukturen des Kernnetzes des europäischen Verkehrsnetzes oder der europäischen Energieinfrastruktur)
2. weitere Kritische Infrastruktur, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlage oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

→ Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes erfolgen in den Überschwemmungsgebieten keine Darstellungen zu den o. g. Anlagen der Kritischen Infrastrukturen.

2.2 Rechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und -objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Entsprechende Regelungen sind gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB

nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Sie unterliegen nicht der Abwägung durch den Stadtrat. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht gestellt (Planung von Schutzgebieten), sind diese im Flächennutzungsplan als Vermerk zu kennzeichnen. Aufgabe der Behördenbeteiligung ist es u. a. auch, der Stadt Angaben zu neuen Planungen von Schutzgebieten bzw. auch deren Aufhebung mitzuteilen, damit diese in die Planzeichnung aufgenommen werden können.

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes bestehen folgende planungsrelevante rechtliche Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht (s. a. Anlage 2 - Schutzgebietskarte).

Festsetzungen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

Die Festsetzungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Thüringer Naturschutzgesetz umfassen sowohl Gebiete, die auf der Grundlage eines eigenen Verfahrens unter Schutz gestellt wurden als auch Biotop, die pauschal ohne eigene Rechtsverordnung unter Schutz stehen. Den nachfolgenden Angaben sowie die Abgrenzungen liegen die LINFOS-Daten vom 26.06.2017 und aktualisiert mit Datum vom [21.08.2023](#) zu Grunde.

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA Gebiet) und Fauna-Flora-Habitat Gebiet gem. Art. 4 FFH-Richtlinie i.V.m § 32 BNatSchG, § 16 ThürNatG: Die naturschutzrechtlichen Planungen von FFH-Gebieten dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Im Norden des Plangebietes befinden sich Teile des FFH-Gebietes Nr. 149 „Weidatal“. Im Südosten umfassen das FFH-Gebiet Nr. 150 "Pöllwitzer Wald" und des SPA-Gebiet Nr. 41 "Pöllwitzer Wald" in weiten Teilen den Pöllwitzer Wald. Beide Gebiete sind jedoch nicht flächengleich (s. Planzeichnung)

→ Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Kap. 5.3.4 geprüft, ob die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete vereinbar sind. Demnach ist die Verträglichkeit gegeben.

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG i.V.m. § 9 ThürNatG: In der Stadt Zeulenroda-Triebes sind gegenwärtig keine Naturschutzgebiete ausgewiesen. Es ist jedoch geplant, Teile des Pöllwitzer Waldes [sowie des Weidatals](#) als Naturschutzgebiet auszuweisen. [Da die Ausweisung des NSG „Weidatal“ \(geplante Abgrenzung s. Abb. 2\) nicht vor dem Jahr 2045 und damit außerhalb des Planungshorizontes des vorliegenden Flächennutzungsplanes absehbar ist, erfolgt keine Übernahme der Planung in den Flächennutzungsplan.](#)

Zuständig für das Ausweisungsverfahren ist die Obere Naturschutzbehörde (Zuständigkeit gem. § 9 ThürNatG). Die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes wird als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen. Seitens der Stadt Zeulenroda-Triebes sind gegenwärtig keine städtebaulichen Fakten bekannt, die einer Ausweisung des NSG „[Pöllwitzer Wald](#)“ entgegenstehen.

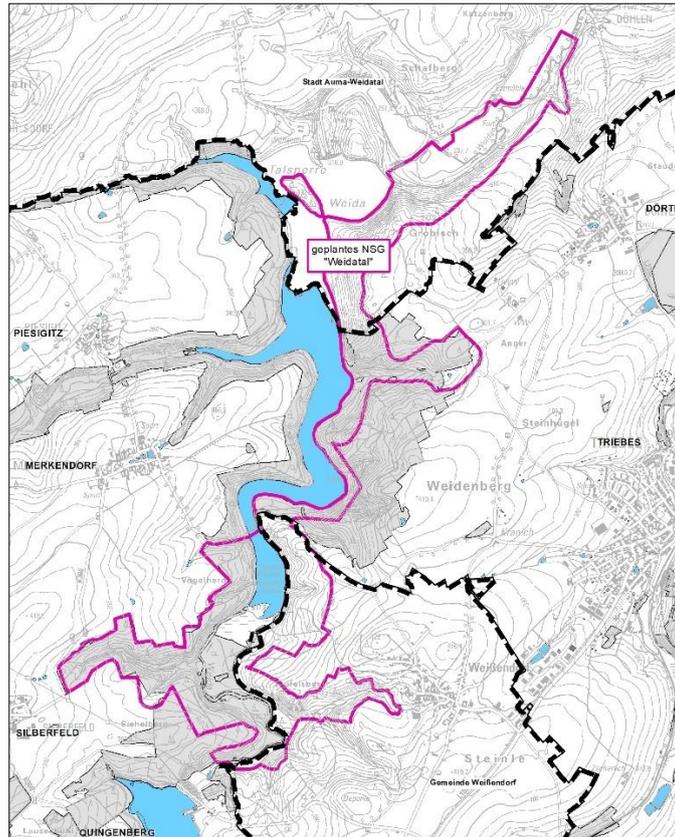


Abb. 1: geplantes Naturschutzgebiet „Weidatal“

Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 BNatSchG i. V. m. § 36 ThürNatG: Flächen im nördlichen Bereich der Stadt Zeulenroda-Triebes liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weidatalssperre“ (Nr. 045). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde nachrichtlich übernommen. Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes werden mit der Erweiterungsfläche des Sondergebietes Hotel (Bereich Bio-Seehotel) weitere Bauflächen dargestellt.

→ Da sich die Erweiterungsfläche zwischen den bestehenden baulichen Anlagen der Hotelanlage und denen der [Thüringer Fernwasserversorgung](#) befinden, geht die Stadt Zeulenroda-Triebes davon aus, dass eine Befreiung von den Verboten für Vorhaben in einem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt werden kann.

Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG i.V.m. § 9 ThürNatG: In der Stadt Zeulenroda-Triebes sind gegenwärtig zwei Naturdenkmale ausgewiesen. Weitere Ausweisungen sind gegenwärtig nicht geplant. Zuständig für Naturdenkmale ist der Landkreis Greiz (Untere Naturschutzbehörde). Gegenwärtig sind im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes folgende Objekte als Naturdenkmal (ND) ausgewiesen.

- ND "Rotbuche am Sportplatz" in Frotschau
- ND "Schillerbuche" in Zeulenroda

Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 9 ThürNatG: Im Plangebiet befinden sich mehrere Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB):

- GLB „Im Bünagrund“
- GLB "Steinbruch Triebes"
- GLB "Märien"
- GLB "Troppach"

- GLB "Um die Hammermühle"
- GLB "Im Geräumde"
- GLB "Am Finkenberg"
- GLB "Wiese am Kirchsteige"
- GLB "Bartwiese"
- GLB „Schwarzbachteiche“

Die Abgrenzung der geschützten Landschaftsbestandteile wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Die Zuständigkeit für Geschützte Landschaftsbestandteile liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz.

Gem. § 29 BNatSchG i. V. m. § 14 Abs. 3 ThürNatG sind Alleen außerhalb des Waldes an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen seit dem 30.07.2019 in Thüringen gesetzlich geschützt. Hierzu liegen seitens der Unteren Naturschutzbehörde jedoch noch keine Kartierungsdaten vor. Der Schutzstatus besteht für diese geschützten Landschaftsbestandteile ohnehin, unabhängig davon, ob eine Übernahme im Flächennutzungsplan erfolgt ist.

→ Flächen der o. g. geschützten Landschaftsbestandteile sind von Darstellungen neuer Bauflächen oder sonstiger Nutzungsartenänderungen nicht betroffen.

Flächennaturdenkmal gem. § 36 ThürNatG: Im Plangebiet sind zudem zahlreiche Flächennaturdenkmale (FND) unter Schutz gestellt:

- FND „Röhrenteiche“
- FND "Paläopikritbruch"
- FND „Auf dem Weidaberg"
- FND "In den Seewiesen"
- FND "Im oberen Zollm"

Die Abgrenzung der Flächennaturdenkmale wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Ausweisung weiterer Flächennaturdenkmale ist gegenwärtig nicht geplant.

→ Flächen der o.g. Flächennaturdenkmale sind von Darstellungen neuer Bauflächen oder sonstiger Nutzungsartenänderungen nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG / 15 ThürNatG: Die gesetzlich geschützten Biotope sind pauschal unter Schutz gestellt, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss (ipso iure). Die gesetzlich geschützten Biotope liegen in der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Die im Plan getroffenen nachrichtlichen Übernahmen für Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 ThürNatG dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen ohne Anspruch auf Vollständigkeit (z.Zt. Bearbeitungsstand gem. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde vom 26. Juni 2017). Seit dem 01.03.2022 zählen magere Flachland-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG und Trockenmauern zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Seitens Unteren Naturschutzbehörde liegen hierzu noch keine Kartierungsdaten vor. Kraft Gesetzes besteht jedoch für diese Biotope ein Schutzstatus, unabhängig davon, ob eine Übernahme im Flächennutzungsplan erfolgt ist.

Für die Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope Ermittlungsgegenstand der Planung. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die gesetzlich geschützten Biotope entsprechend den

vorliegenden Kartierungsergebnissen des Landkreises Greiz übernommen. Diese Angaben werden im Landratsamt fortlaufend aktualisiert und basieren auf der Waldbiotopkartierung (ThüringenForst) und der Offenland- und Dorfbiotopkartierung (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Lage und Ausdehnung der gesetzlich geschützten Biotope im Bereich der Talsperre Zeulenroda fortlaufend entsprechend dem Wasserstand in der Talsperre ändern kann. In der vorliegenden Planung wurden die Biotope im Randbereich der Talsperre (z.B. Landröhricht und Sumpfhochstaudenflur) als Wasserflächen dargestellt.

Festsetzungen gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Trinkwasserschutzzonen gem. § 51 WHG:

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen gem. § 51 WHG / § 28 bzw. § 130 ThürWG. Der Schutzstatus für das ehemalige Trinkwassertalsperrensystem "Weidatal-sperre" (bestehend aus der Talsperre Zeulenroda mit der Vorsperre Riedelmühle sowie der Talsperre Weida mit der Vorsperre Pisselsmühle) wurde zum 01. September 2012 aufgehoben.

Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG / § 84 ThürWG:

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde ein Überschwemmungsgebiet für die Weida im Bereich der Talsperre Zeulenroda einschließlich der Vorsperre Riedelmühle ausgewiesen (Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Talsperre Zeulenroda einschließlich der Vorsperre Riedelmühle im Landkreis Greiz vom 01.10.2012 - ThürStAnz Nr. 46/2012 S 1811). „Daneben gelten Gebiete, die bei Hochwasser von Stauanlagen für die Hochwasserentlastungen oder Rückhaltung beansprucht werden, nach § 54 Abs. 2 ThürWG als festgesetzte Überschwemmungsgebiet nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“ (Stellungnahme TLUBN v. 28.03.2022). Dies Vorgabe betrifft neben der Talsperre Weida mit der Vorsperre Pisselsmühle auch die Talsperren Büna, Dockenteich, Forstteich Pöllwitz sowie den Stauteich Triebes. Aufgrund des gewählten Maßstabes des Flächennutzungsplanes erfolgt die Übernahme der Überschwemmungsgebiete bei den kleineren Talsperren und Speichern lediglich als Symbol.

Für die weiteren Gewässer im Gebiet des Flächennutzungsplanes werden zurzeit keine Festsetzungen von Überschwemmungsgebieten gem. § 76 Abs. 3 WHG vorbereitet, noch sind Risikogebiete gem. § 73 Abs. 1 WHG (Stand: 31.12.2018) bestimmt.

Darüber hinaus gelten die rechtlichen Vorgaben zur Bebauung in und an Gewässern (s. WHG / ThürWG). Innerhalb des Überschwemmungsgebietes wurden keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt, auch wenn die Geltungsbereiche von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderungen (Strandbad am Bio-Seehotel) über die Grenze des Überschwemmungsgebietes hinausgehen.

Gewässerrandstreifen gem. § 29 ThürWG

Gemäß § 29 Abs. 2 Satz 2 ThürWG beginnt bei Talsperren der Gewässerrandstreifen an der Uferlinie bei Höchststau, d. h., er erstreckt sich bei Talsperren bis zu 10 m landseits der Überschwemmungsgebietsgrenze. Innerhalb des Gewässerrandstreifens bestehen Beschränkungen u. a. hinsichtlich der Errichtung von baulichen Anlagen sowie des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Insbesondere hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen besteht gem. § 28 ThürWG ein Genehmigungserfordernis.

Festsetzungen nach dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)

Ausweisungen geschützter Waldgebiete gemäß § 9 ThürWaldG liegen nicht vor.

→ Die Stadt Zeulenroda-Triebes prüft gegenwärtig, ob eine Ausweisung der Wälder um die Talsperre Zeulenroda als Erholungswald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 ThürWaldG in Verbindung mit der weiteren touristischen Nutzung sinnvoll und möglich ist.

Festsetzungen nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Im Flächennutzungsplan sind denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (s.g. Denkmalensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG) nachrichtlich zu übernehmen (§ 5 Abs. 4 BauGB) bzw. bei geplanten Ausweisungen als Vermerk aufzunehmen.

→ Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich die folgenden Denkmalensembles gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG, die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden:

- 1.) Marktplatz Zeulenroda - Schutzzweck: Ensemble Platzbild
- 2.) [Talsperre Zeulenroda mit dem Wasserkörper, Absperrbauwerk, Entnahmeturm, Spannbetonbrücke zum Entnahmeturm sowie Absperrbauwerk und Betriebseinrichtungen der Vorsperre Riedelmühle \(Hochwasserentlastung und Grundablässe\)](#)

Im Bereich der Stadt Zeulenroda-Triebes sind des Weiteren zahlreiche Kulturdenkmale (Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 ThürDSchG) in die Kulturdenkmalliste eingetragen. Da die Erfassung der Denkmale [nicht statisch und daher nie „abgeschlossen“ ist](#), kann es [aus verschiedenen Gründen](#) zukünftig noch Änderungen durch Neuaufnahmen und Streichungen geben. Auf Grund der Vielzahl der Einzelobjekte sowie der sich noch ändernden Eintragungen in der Denkmalliste werden die Einzelobjekte im Flächennutzungsplan nicht aufgeführt.

Neben den Bau- und Kulturdenkmalen befinden sich im Plangebiet mit dem Turmhügel in Seeholz bei Triebes und der ehemaligen Wasserburg im Ortszentrum von Pahren zwei Bodendenkmale. Zudem besteht für alle Ortslagen der Stadt Zeulenroda-Triebes eine besondere archäologische Relevanz, so dass alle Bauvorhaben einer Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie erfordern (s.a. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie v. 24.10.2017).

Festsetzungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Die nach dem Bundesberggesetz ausgewiesenen Bereiche befinden sich östlich von Dörtendorf und westlich von Pahren (Bergbauliche Stellungnahme des Thüringer Landesbergamtes Nr. 468/12).

Bewilligung "Dörtendorf": Östlich von Dörtendorf befand sich das Diabaswerk Dörtendorf. Hierbei handelte es sich um eine Bewilligung gem. § 8 BBergG auf einer Fläche von 25,46 ha. Die Bewilligung erlaubte den Abbau von Hartgestein zur Herstellung von Schotter und Splitt. Gemäß Protokoll des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Abt.8 / Ref.85) zur Beendigung der Bergaufsicht für den Diabastagebau Dörtendorf vom 27.06.2019 ist die Bergaufsicht für den o. g. Diabastagebau beendet. Es erfolgt daher keine Darstellung als Abbaufäche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB.

Bergwerkseigentum "Pahren/Schubertsbruch": Es handelt sich hierbei um ein aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum (§ 149 BBergG) für eine Fläche von 16,6 ha. Der Bodenschatz besteht aus Gesteinen zur Herstellung von Werk- und Dekosteinen. Gegenwärtig erfolgt kein Abbau.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zahlreiche Hinweise auf einen Altbergbau bzw. auf Schurfschächte der SDAG Wismut. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Da für diese Bereiche keine rechtlichen Ausweisungen vorliegen, ist eine nachrichtliche Übernahme nicht erforderlich und möglich.

Festsetzungen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich drei stillgelegte Deponien, die den rechtlichen Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes unterliegen. Auch wenn es sich um stillgelegte Deponien handelt, ist davon auszugehen, dass sie Einfluss auf die Umgebung haben können. Für die Deponieflächen erfolgt ergänzend zur nachrichtlichen Übernahme eine Darstellung der Art der Bodennutzung unter Berücksichtigung der ehemaligen Deponienutzung als Fläche für Wald. Hierbei handelt es sich um die folgenden Bereiche:

- [Deponie Pahren](#)

- Deponie Zadelsdorf-Silberfeld
- Deponie Zeulenroda-Niederböhmersdorf

Vermerk gem. Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG)

Zum Ausbau der Energiefernübertragungsnetze wird gegenwärtig ein Streckenfindungsverfahren gem. NABEG (Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert durch Art. 4 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 298) für den s. g. [SuedOstLink](#) durchgeführt. Der gegenwärtig [festgelegte](#) Trassenkorridor wird gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Vermerk übernommen (weitere Erläuterungen s. Kap. 4.5.2).

2.3 Städtebauliche Planungen (BauGB)

Seit 1990 haben die Stadt Zeulenroda-Triebes, die ehemaligen Städte Triebes und Zeulenroda sowie die eingegliederten Gemeinden zahlreiche Bebauungspläne (§ 9 bzw. § 12 BauGB) aufgestellt und zur Genehmigung geführt. Weitere Plangebiete befinden sich im Verfahren. Des Weiteren wurden mehrere Ergänzungs- und Klarstellungssatzungen gem. § 34 BauGB erlassen. Hinzu kommen die Planungen des Planungsverbandes "Vogtländische Seen" zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion im Umfeld der Talsperre Zeulenroda.

Bebauungspläne / vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die Grenzen der einzelnen Geltungsbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen, um zu verdeutlichen, für welche Gebiete bereits rechtskräftige kommunale Satzungen bestehen (schwarze unterbrochene Linie) und für welche Planungen die Verfahren bereits eingeleitet, aber noch nicht abgeschlossen wurden (dunkelrote unterbrochene Linie).

Tab. 3: Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne und vorhabenbezogener Bebauungspläne der Stadt Zeulenroda-Triebes

Ortsteil	Bezeichnung der Planung	Art der Nutzung	Datum Bekanntmachung	Bemerkung / Planungsabsicht
Arnsgrün	An der Trift	WA	06.01.1998	
Bernsgrün	Plangebiet 01/92 Bernsgrün	WA, MI	07.12.1995	1. Änderung 26.04.1995 2. Änderung 07.12.1995 Aufstellungsbeschluss zur Änderung v. 12.12.2018
	TECON	GE	15.05.2013	realisiert
Dörtendorf	Wohnhaus Pohl		12.07.2000	realisiert
Frotschau	An der Frotschauer Straße	WA	04.03.1998	realisiert
Mehla	Im Dorfe	MD	14.05.1993	als Wohngebiet realisiert, daher Aufhebungsverfahren für das MD-Gebiet geplant
	Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße	WA	16.12.2020	rechtskräftig, teilweise realisiert
Merkendorf	Am Gartenweg	WA	21.07.2000	Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung mit Teilaufhebung vom 19.12.2018
Niederböhmersdorf	Auf der Höhe	WA	19.07.2017	VE-Plan aufgehoben und Neuaufstellung abgeschlossen
Pahren	Wohnungsbau am Tegauer Weg	WA	19.09.2012	1. Änderung 2012
Schönbrunn	Freizeitgelände "Schleizer Dreieck" am Arnsgrüner Kreuz	SO	07.02.1997	[Planbezeichnung gem. Bebauungsplan]
Triebes	Gewerbegebiet "Südwest"	GE	28.10.1991	1. Änderung 13.01.1993

	Triebeser Stadtpark	MI	09.08.2000	geplante Nutzung W, entsprechende Berücksichtigung im FNP
	Vorhaben- und Erschließungsplan „An der Geraer Straße“	WA	20.01.1999	weitgehend realisiert
	An der Nordstraße	WA	16.06.2002	1. Änderung 27.05.2009
	In der Kühbergsflur	WA	23.01.2013	5. Änderung, realisiert
	Triebesgrund	GE/SO	28.10.1991	realisiert
Weckersdorf	In den Leiten	WR	18.05.2011	keine Änderung geplant
Wolfshain	Firma Henne Stanzartikel - ehemals Sägewerk Wolfshain	GE	23.01.2012	realisiert
Zadelsdorf	Bebauungsplan Nr. 1 "Wochenend- und Ferienhausgebiet"	SO	06.05.2011	
Zeulenroda	Verlängerte Bendenreihe		02.02.1994	realisiert
	Gewerbepark WEMA-Straße	GE	15.07.2015	
	Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Triebeser Straße	GI, SO	16.12.1992	Planungserfordernis, u. a. wegen Sondergebiet Einzelhandel
	Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße	GE	21.05.2014	
	Gewerbegebiet Zeulenroda, Gewerbe- und Industriegebiet II	GI	29.05.1992	
	Aumaische Straße (ehemals "Dienstleistungszentrum Werk III")	SO	21.05.2014	rechtskräftig
	Tennisplatz Zeulenroda-Märien / Schießsportplatz Zeulenroda-Märien	SO	02.10.1997	2. Änderung
	Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße	WA	16.11.2011	realisiert
	Am Salzweg	WA	01.07.1999	1. Änderung 14.11.2001
	Dr.-Wilhelm-Külz-Siedlung	WA	01.10.1998	realisiert
	Karl-Liebknecht-Siedlung	WA	20.02.2002	
	Lichtensteinsiedlung, Krötenbachgrund, Märien	WA	07.08.1997	
	Märienstraße	WA	24.09.1993	3. Änderung 20.03.1997
	An der Elsterberger Straße	WA	01.07.1999	
	Oberer Weg	WA	15.05.1996	1. Änderung 20.03.1997
	Stadtbachring	WR	26.03.1993	
Erweiterungsbauvorhaben Bauerfeind AG, 2. Änderung	GE	20.04.2005	Gemeinsam mit Gemeinde Weißendorf aufgestellt	
Zeulenroda-Triebes	Erhaltung / Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes		16.09.2009	1. Änderung rechtskräftig
	Strandbad am Bio-Seehotel	SO	01.08.2015	rechtskräftig, 1. Änderung mit Erweiterung im Verfahren
	Wohngebiet am Stausee	WA	15.03.2017	rechtskräftig
	Erweiterung Dr.-Wilhelm-Külz-Siedlung	WA	15.06.2016	rechtskräftig
	Am Busbahnhof Lohweg	MI	19.09.2021	rechtskräftig

Zeulenroda-Triebes - Planungsverband Vogtländische Seen	Strandbad Zeulenroda, Teilbereich 1	SO	05.12.2015	rechtskräftig
---	-------------------------------------	----	------------	---------------

Tab. 4: Übersicht der in Aufstellung bzw. in Änderung befindlichen Bebauungspläne der Stadt Zeulenroda-Triebes

In Aufstellung bzw. Änderung befindliche Pläne (Stand: 17. August 2023)			
Zeulenroda-Triebes	Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße	SO	Planreife (§ 33 BauGB) liegt vor, Erweiterung des Plangebietes für einen Kreisverkehr geplant.
	Sondergebiet an der Meinersdorfer Straße	SO	Aufstellungsbeschluss wurde gefasst
	Industriegebiet südlich der Meinersdorfer Straße	GI	Aufstellungsbeschluss gefasst
	Bebauungsplan „Bauerfeind AG“	GE	3. Änderung, Satzungsbeschluss liegt vor, Genehmigungsantrag in Vorbereitung
	Wohngebiet „Westlich des Salzweges“	WA	Offenlage abgeschlossen, Satzungsbeschluss in Vorbereitung
	Wohngebiet an der Teichleite	WA	Aufstellungsbeschluss gefasst
	Wohngebiet „Nördlich der Kleinwolschendorfer Straße“	WA	Aufstellungsbeschluss gefasst.
Planungsverband Vogtländische Seen	Sondergebiet Waikiki-Resort	SO	Aufstellungsbeschluss gefasst, Beschluss zur Offenlage in Vorbereitung.
	Strandbad am Bio-Seehotel	SO	Änderungsverfahren mit Ergänzung, Beschluss zur Offenlage in Vorbereitung
	Wassersportzentrum Quingenberg	SO	Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, Verfahren ruht
Läwitz	Gewerbe- und Sondergebiet (geplante neue Bezeichnung: Gewerbegebiet Läwitz)	GE	frühzeitige Beteiligungsverfahren abgeschlossen
Triebes	Triebeser Stadtpark	WA	Änderungsverfahren zur Festsetzung einer Wohnnutzung, erste Offenlage abgeschlossen

Der Bebauungsplan Sportzentrum am Waldstadion wurde nach der Rechtskraft im Jahr 2000 wieder aufgehoben. Die Aufhebung des Bebauungsplanes „In der Grüne“ im Ortsteil Niederböhmersdorf wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt am 19.12.2018 rechtskräftig. Die Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Eubenberger Straße“ im OT Arnsgrün wurde am 20.11.2019 im Amtsblatt bekannt gemacht und damit ebenfalls rechtskräftig.

Ergänzungssatzungen

Mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Im Planungsgebiet wurden bisher die nachfolgenden Ergänzungssatzungen aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht.

Tab. 5: Übersicht der Ergänzungssatzungen der Stadt Zeulenroda-Triebes

Ortsteil	Bezeichnung der Satzung	Datum Bekanntmachung	Bemerkung
Büna	Ergänzungssatzung „Ortsrand Büna-West“	23.01.2019	
Förthen	Ergänzungssatzung Förthen	11.05.2005	

Leitlitz	Ergänzungssatzung Ortsteil Leitlitz	06.04.2000	1. Änderung 16.11.2000
	Ergänzungssatzung Ortsteil Leitlitz	17.09.1997	
Niederböhmersdorf	Ergänzungssatzung Niederböhmersdorf	09.01.1997	
Pahren	Ergänzungssatzung Pahren	02.10.1996	
Pöllwitz	Erweiterung der Wohnbebauung am Schulberg im OT geplant	14.03.2011	
	Wohnbebauung Pausaer Straße	04.08.1994	
Zeulenroda	Am Stüdigt	05.05.1995	
	Hintere Goethestraße	30.06.1995	
	Märien-Pöllwitzer Weg	07.10.1994	

Die Zusammenstellung zeigt den Planungsstand der einzelnen Gebiete. Im Flächennutzungsplan wurden die Grenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne übernommen. Sofern Aufhebungen oder Änderungen vorgesehen sind, wurde dies in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

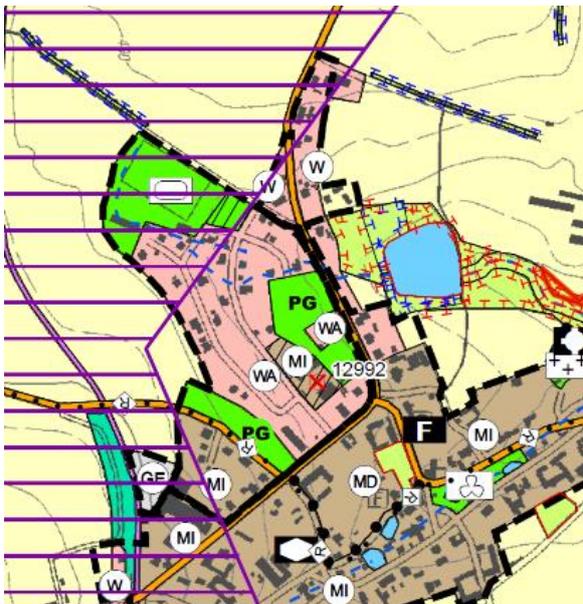
Hinweise zu ausgewählten Planungen

Merkendorf: „Am Gartenweg“: Der Bebauungsplan „Am Gartenweg“ wurde 2000 mit dem Ziel aufgestellt, ein

Wohngebiet auf einer Fläche von 12.000 m² im Nordwesten von Merkendorf zu errichten. Erschlossen und gebaut wurde bisher ein Wohnhaus im Süden des Plangebietes. [Auf Grund der begrenzten Nachfrage nach Bauplätzen in Merkendorf sowie der ungeordneten Lage und Größe des Plangebietes ist beabsichtigt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass nur noch eine straßenbegleitende Bebauung möglich ist.](#)

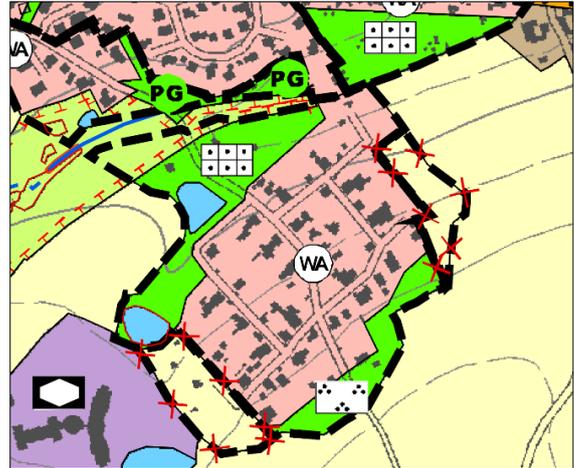


Bernsgrün: „Plangebiet 01/92 Bernsgrün“: Der Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes wurde



bereits 1994 aufgestellt und erschlossen. Von den geplanten 62 Wohnbaugrundstücken wurden 47 Grundstücke verkauft und weitgehend bebaut, so dass noch weitere 15 Grundstücke zur Verfügung stehen. Da die Erschließung vorhanden ist und sich die vorhandene Bebauung fast über das gesamte Plangebiet verteilt, ist eine großräumige Aufhebung nicht sinnvoll. Ausgehend von der bestehenden Nutzung (Bauhof) sowie ungünstigen Bodenverhältnissen im Norden (Feuchstandort) sind zwei Nutzungsartenänderungen geplant (Änderung in ein Mischgebiet bzw. in Grünfläche). Des Weiteren soll der Geltungsbereich im Südosten geringfügig zurückgenommen werden. Hierdurch werden dem Plangebiet insgesamt 6 Baugrundstücke entzogen.

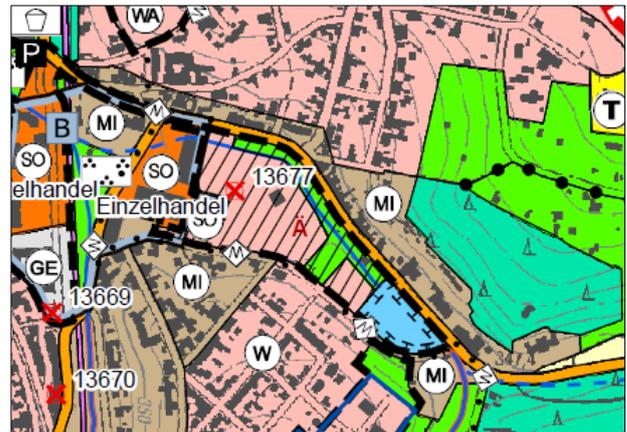
Bebauungsplan „Lichtensteinsiedlung - Krötenbachgrund - Märien“: Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes soll in den Randbereichen um die bisher nicht realisierten Flächen bereinigt werden. Diese Flächen sind weitgehend aufgrund der Bodenverhältnisse und aufwendiger Erschließungsanlagen nicht für eine Bebauung geeignet. Die Aufhebung führt zu einer Rücknahme des Baurechts für ca. 19 Wohnhäuser. Bei weiteren 10 Grundstücken liegt ein vom BPlan abweichender Grundstückszuschnitt vor, bei dem von keiner weiteren Bebauung auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte verbleiben 2 verfügbare Bauplätze.



Triebes „In der Kühbergsflur“: Der Bebauungsplan wurde bereits 1993 aufgestellt und zwischenzeitlich mehrmals geändert. Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Von den geplanten 78 Bauplätzen wurden alle verkauft, bebaut bzw. liegen Bauanträge bzw. Baugenehmigungen vor. Ausgehend von dieser geänderten Sachlage wird an der ursprünglich geplanten Änderung des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung nicht festgehalten.

Mehla „Im Dorfe“: Planungsziel des Bebauungsplanes „Im Dorfe“ war gemäß der damaligen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die Entwicklung eines Dorfgebietes. Ausgehend von der vorhandenen Nutzung hat sich in den vergangenen Jahren mit fortschreitender Bebauung ein Wohngebiet eingestellt. Entsprechend dieser tatsächlichen Nutzung, vor der auch weiterhin auszugehen ist, erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Wohnbaufläche. Der bestehende Bebauungsplan soll aufgehoben werden, da er nicht mehr entsprechend den bisherigen Festsetzungen umgesetzt werden kann. Für einen ergänzenden Bebauungsplan für das bisherige Plangebiet besteht kein Planungserfordernis.

Triebes „Zum Triebeser Stadtpark“: Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2000 durch die damals noch eigenständige Stadt Triebes mit dem Ziel der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Jutebetriebes aufgestellt. Mit der 1. Änderung aus dem Jahr 2021 wird nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgehend von der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes werden Einzelhandelsbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren weitgehend ausgeschlossen. Zudem wird über eine Schallschutzprognose die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Immissionsschutzes nachgewiesen.



2.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Ergänzend zu den Vorgaben nach Bundes- und Landesrecht sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen zu berücksichtigen.

Masterplan Zeulenroda-Triebes

Zur weiteren touristischen Entwicklung der Talsperre Zeulenroda und seines Umfeldes wurde durch den Planungsverband „Vogtländische Seen“ der Masterplan „Zeulenroda-Triebes“ in Auftrag gegeben. Das darin formulierte Leitmotiv lautet: „Mit eigener Energie - Natur pur und Erlebnisvielfalt“. *„Mit der touristischen Erschließung und Entwicklung soll der vorhandene naturnahe und überwiegend ruhige Charakter der Talsperre Zeulenroda und ihres direkten Umfeldes erhalten bleiben. Darüber hinaus soll an der Talsperre mit ihren Uferbereichen - speziell im stadtnahen nördlichen Teil des Ostufers - für Gäste und Bewohner ein Erlebnis am, im und mit dem Wasser ermöglicht werden“* (Masterplan, S. 5).

Das Gestaltungskonzept umfasst je drei Kernzonen im erlebnisorientierten stadtnahen sowie im naturnahen Bereich. Es ist davon auszugehen, dass in der Umsetzungsphase Konkretisierungen erfolgen.

Kernzonen im erlebnisorientierten stadtnahen Bereich

„Strandbad Zeulenroda“: *„Der zu entwickelnde Kernbereich zwischen der Teichleite-Bucht und Saubucht umfasst eine Fläche von ca. 195.000 m².“* Der 2011 vorgelegte Masterplan sah die Instandsetzung des Strandbades Zeulenroda mit einer ergänzenden Uferpromenade vor. Diese sollte u. a. einen Fähranleger, einen Café-Pavillion und eine Ruderbootausleihstation umfassen. Des Weiteren sollte die Kernzone des „Strandbades Zeulenroda“ einen Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte sowie eine Ferienhaussiedlung für exklusives Zweit- und Freizeitwohnen mit zugehörigem Yachthafen umfassen. Ergänzt werden sollten diese Anlagen gem. Masterplan durch ein integratives Hotel mit weiteren 21 freistehenden Ferienhäusern.

→ Umsetzung im Flächennutzungsplan: Darstellung eines Sondergebietes bzw. von Grünflächen. Abweichend vom Masterplan wurde an Stelle des bisher geplanten Campingplatzes im Bebauungsplan ein Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Des Weiteren umfasst der Bebauungsplan Sondergebiete für ein Innovationszentrum (Ausstellungsgebäude) und eine Fährstation mit Gastronomie. Der für den Teilbereich 1 erstellte Bebauungsplan wurde durch das Landratsamt Greiz genehmigt und ist rechtskräftig. Die Planung wurden zwischenzeitig weitgehend umgesetzt.

„Stadtbachareal“: *„Der zu entwickelnde Kernbereich zwischen der Lagunenbucht an der Talsperre und der Innenstadt von Zeulenroda stellt räumlich eine der wichtigsten Verbindungsachsen bzw. Erschließungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer dar. Die Gesamtlänge von der Innenstadt bis zur Wasserkante beträgt 1,2 km.“* Hierzu sind weitgehend vorhandene Wege zu nutzen und aufzuwerten.

→ Umsetzung im Flächennutzungsplan: keine gesonderte Darstellung erforderlich.

„Promenade und Bio-Seehotel“: Der zu entwickelnde Kernbereich umfasst gem. Masterplan den s. g. Promenadenweg zwischen Teichleite-Bucht und Bio-Seehotel. Ergänzend zum Ausbau des Promenadenweges erfasst der Kernbereich das Bio-Seehotel. In dessen Bereich sollten gem. Planung ergänzend zum Bestand ein Seegarten mit Terrasse (insgesamt 500 Sitzplätze) und Spielflächen entstehen. Des Weiteren sind gemäß Masterplan eine geplante Sealodge (gläsernes Restaurant über dem Wasser) und ein Konferenzgebäude Teil dieser Kernzone.

Der durch den Planungsverband aufgestellte und zwischenzeitlich genehmigte Bebauungsplan „Strandbad am Bioseehotel“ enthält die Festsetzungen zur Erweiterung des Hotels u. a. um einen SPA-Bereich, Sondergebiete zur Anlage einer Eventfläche und für einen Biergarten sowie umfangreiche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Liegewiese, Spielplatz etc.).

Die nunmehr in Aufstellung befindliche Änderung des Bebauungsplanes umfasst u. a. eine Erweiterungsfläche für den Biergarten, den Standort eines zweiten Hotel- und Konferenzgebäudes, eine

Eventbrauerei sowie geänderte Grünflächen. Dabei soll der Geltungsbereich in nördliche Richtung erweitert werden.

→ Umsetzung im Flächennutzungsplan: Darstellungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan und beabsichtigter Erweiterung.

Kernzonen im naturnahen Bereich

„Segelschule Quingenberg“: Der zu entwickelnde Bereich umfasst den Uferbereich in Quingenberg. Geplant sind eine Erneuerung und Vergrößerung der Segelschule, die Errichtung einer Gaststätte im Vereinsgebäude sowie die Anlage einer Fähranlegestation.

→ Umsetzung im Flächennutzungsplan: Darstellung eines Sondergebietes „Wassersportzentrum“ für eine öffentliche Nutzung. Hierzu wurde bereits durch den Planungsverband das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet.

„Naturbad Zadelsdorf“: Die vorhandene Bungalowanlage Zadelsdorf soll gem. Masterplan im Rahmen der touristischen Entwicklung erhalten bleiben. Des Weiteren soll ein Strandbad mit ergänzenden touristischen Anlagen, wie z.B. einem Zeltplatz entwickelt werden. Zudem sieht der Masterplan die Anlage einer Fähranlegestelle vor.

→ Umsetzung im Flächennutzungsplan: Darstellung des bestehenden „Bungalowdorfes“ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenend- und Ferienhäuser und einer ergänzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz und Badestrand. Dabei soll der Zeltplatz auch Wohnmobilstellplätze umfassen.

„Vorsperre Riedelmühle“: Die Kernzone umfasst einen weitgehend naturnahen Bereich an der Talsperre. Geplant sind ein neuer Parkplatz, ein behindertengerechter Wegeausbau sowie ein Pavillon am Fähranleger mit öffentlicher WC-Anlage, kleiner Ausstellungsfläche und einem Café.

→ Umsetzung im Flächennutzungsplan: keine Darstellung als Sondergebiet.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat zur langfristigen Planung des Einzelhandels ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet (BBE Retail Experts 2009), das 2017 fortgeschrieben wurde. Die Ergebnisse der Fortschreibung bildeten die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erhaltung / Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Zeulenroda-Triebes“. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes am 20.11.2019 bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Ziel der Stadt Zeulenroda-Triebes ist es, die beiden Zentralen Versorgungsbereiche in Zeulenroda und Triebes umfassend zu erhalten und zu stärken, so dass in diesen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ohne Einschränkungen möglich sind. Angestrebt wird hierbei u.a. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelbereiches. Damit wird auch dem Integrationsgebot entsprochen. Zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung in Zeulenroda-Triebes sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment zulässig. Diese befinden sich in Zeulenroda in der Friedrich-Engels-Straße (diska-Markt) und im Bereich der Schopperstraße (Norma-Markt). Hierbei handelt es sich um Discounter. Des Weiteren befinden sich in Zeulenroda-Triebes mehrere Ergänzungsstandorte, denen eine grundsätzliche Versorgungsfunktion zukommt. Diese ist im zentralen Versorgungsbereich nicht umsetzbar oder erfüllt gemeinsam mit diesem dessen Versorgungsfunktion (REWE-Markt). Hierzu zählen v. a. die Standorte Schopper- und Meinersdorfer Straße. Entsprechend ihrer Funktion, u. a. auch hinsichtlich einer Nahversorgung, werden bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung Sortimentsbeschränkungen festgelegt, die weitgehend ein nahversorgungsrelevantes Sortiment festlegt. Für die Meinersdorfer Straße wird dabei ergänzend auf das bereits

zulässige Sortiment bzw. die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes abgestellt. Dem Ergänzungsstandort Aumaische Straße kommt aufgrund seiner Größe und Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich (ca. 300 m) eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Nahversorgung und als Versorgungsbereich mit Ausstrahlung auf den gesamten Grundversorgungsbereich von Zeulenroda zu. Ziel dieser Festlegungen ist es, einem weiteren Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entgegen zu wirken und somit dem Integrationsgebot zu entsprechen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Einzelhandelsstruktur und der prognostizierten Nachfrageentwicklung im Kontext mit städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten sowie der Entwicklung und Nachfrage in den vergangenen Monaten wurde folgende Zentrenstruktur im Rahmen der Fortschreibung erarbeitet (BBE 2017) und im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

A-Zentrum Innenstadt - zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf sowohl für die Einwohner von Zeulenroda-Triebes als auch des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches. Das A-Zentrum ist vorrangig zu fördern und zu entwickeln. Es umfasst den Marktbereich mit den angrenzenden Bereichen der Greizer- und der Schopperstraße. B-Zentrum Ortsteilzentrum (Triebes) - übernimmt umfassende Grundversorgungsfunktionen für Triebes und die angrenzenden Ortsteile (Dörtendorf, Mehla). Ziel ist eine qualifizierte Grundversorgung mit einem Schwerpunkt des kurzfristigen Bedarfs mit einer Verkaufsflächenausstattung von bis zu 3.000 m². Das B-Zentrum umfasst die Handelseinrichtungen der im Flächennutzungsplan als Sondergebiete "Einzelhandel" dargestellten Flächen in Triebes.

--> Die im Gutachten definierten zentralen Versorgungsbereiche in Zeulenroda und Triebes werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB dargestellt. Damit erhalten sie eine über das in der Abwägung zu den zu berücksichtigenden Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinausgehende erhöhte Bedeutung.

Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung. Es handelt sich dabei im Regelfall um keine als Sondergebiet darzustellenden Flächen. Die Nahversorgungslagen umfassen Flächen in der Schopperstraße (z. Zt. Norma-Markt) und in der Friedrich-Engels-Straße (z. Zt. Diska-Markt).

Ergänzungsstandorte sind Sondergebiete für einen vorwiegend großflächigen Einzelhandel mit lokaler und regionaler Ausstrahlung. Sie sollen die regionale Kaufkraft gezielt an die Stadt Zeulenroda-Triebes binden und hinsichtlich der Einzelhandelsfunktion im Lebensmittelbereich die A-Zentrumsfunktion ergänzen. Hierbei handelt es sich um das "Kaufland-Areal" in der Aumaischen Straße, das Einzelhandelszentrum in der Meinersdorfer Straße sowie um den neuen Standort Schopperstraße mit dem vorhandenen Lidl-Markt sowie einem ergänzenden REWE-Markt. Entsprechende Standorte sollen in das innerstädtische Zentrengefüge eingebunden werden. Sie sind im Regelfall durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu untersetzen.

--> Für die nicht integrierten Standorte an der Meinersdorfer Straße sowie an der Schopperstraße erfolgen in der Planzeichnung sortimentsbezogene Zweckbestimmungen. Diese orientieren sich an beiden Standorten an der bereits zulässigen Nutzung (Schopperstraße: Lebensmittelmärkte, Meinersdorfer Straße: Lebensmittel, Textilien, Schuhe). **Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Verkaufsfächenerhöhungen v. a. im Lebensmittelbereich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nach Einzelfallprüfung möglich sind. Bereits im 3. Entwurf wurde ein ergänzendes Sondergebiet Einzelhandel für das Sortiment Lebensmittel nördlich des Fachmarktzentrums Meinersdorfer Straße aufgenommen. Dieser ergänzende Standort soll der Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (ALDI) aus dem Fachmarktzentrum dienen. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung des Gesamtstandortes erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, für den nachgewiesen wurde, dass die Verlagerung mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar ist.**

→ Die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden durch die Darstellung der entsprechenden Zentren als Zentraler Versorgungsbereich bzw. Sondergebiet „Einzelhandel“ / „Handel“ im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Stadt beabsichtigt aufgrund der weiteren Entwicklung im Einzelhandel das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept in den kommenden Jahren weiter fortzuschreiben.

Stadtentwicklungskonzept 2030 Zeulenroda-Triebes (28.11.2017)

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2020) vom 28.11.2017 hat die Stadt Zeulenroda-Triebes das im Jahr 2002 für das Gebiet der ehemaligen Stadt Zeulenroda erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie das im Jahr 2011 für Triebes erarbeitete ISEK fortgeschrieben. *„Hauptziel der Fortschreibung des ISEK ist die Definition eines Zielkataloges 2030, auf dessen Grundlage unter Berücksichtigung der städtischen Haushalts- und Finanzplanung im Zeitraum 2017-2030 integrierte Stadtentwicklungsprojekte vorbereitet und realisiert werden sollen.“* (ISEK 2030)

Im ISEK 2030 werden die nachfolgenden vier Stadtentwicklungsziele definiert.

1. *die nachhaltige Stärkung der Wirtschaftsunternehmen und ihrer Innovationsfähigkeit*
2. *die Profilierung der Stadt und der Region als Bildungsstandort mit den Themen Ausbildung, Qualifizierung und lebenslanges Lernen bei Nutzung der vorhandenen Ressourcen in Kooperation mit der Wirtschaft,*
3. *die Stärkung der Innenstadt als funktionellem Schwerpunkt für Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Bildung, Freizeit, Kultur durch Konzentration der öffentlichen Investitionsvorhaben auf die Hauptentwicklungssachse der Stadt von der historischen Innenstadt über die Wohnungsstandorte im Bereich des Stadtumbaugebietes (ehem. Plattenbaugebiete) bis zum erlebnisorientierten Bereich des Zeulenrodaer Meeres am Bio-Seehotel und am Strandbad Zeulenroda unter Berücksichtigung der städtischen Finanzen sowie,*
4. *die weitere Entwicklung der Stadt als Tourismusstandort im Kontext zur Destinationsentwicklung Vogtland und entsprechend der Ziele des Landestourismuskonzeptes Thüringens mit den Schwerpunkten Natur/Aktiv und Wassertourismus.*

Für drei Bereiche (Innenstadt, Wohngebiet Otto-Grotewohl-Ring, Str. der DSF / Stadtbachring / Aumaische Straße) und Brachflächen werden s.g. Stadtteilkonzepte erarbeitet, in denen die nachfolgenden Schwerpunktbereiche entwickelt werden sollen.

1. *Weitere Aufwertung und funktionelle Stärkung des Stadtzentrums Zeulenroda im Kontext zu den Aufgaben als Mittelzentrum*
2. *Fortführung des Umbaus des Wohngebietes "Otto-Grotewohl-Ring / Straße der DSF / Stadtbachring / Aumaische Straße" und aktives Flächenrecycling für die Schaffung von Wohnbauflächen*
3. *Revitalisierung von brachliegenden innerörtlichen Stadtbereichen für unterschiedliche Nutzungen bei Berücksichtigung der Ziele der Flächennutzungsplanung*
4. *Entwicklung von Flächen für den Gewerbestandort Zeulenroda*
5. *Fortführung der touristischen Entwicklung am Zeulenrodaer-See, Profilierung und Ertüchtigung des "Waikiki"*

Für den Ortsteil Triebes erfolgte eine Präzisierung der Entwicklungszielstellungen für die Wohnsiedlungen der Wohnungsbaugesellschaft und der Wohnungsbaugenossenschaft „Frohe Zukunft“.

Für den Realisierungszeitraum bis 2030 werden konkret 13 Vorhaben in Zeulenroda und Triebes benannt. Hierzu gehören u.a. Sanierung oder Neubau der Stadthalle als kultureller Mittelpunkt der Stadt (Vorhaben 2),

die Realisierung eines zentralen Sozialzentrums auf den Flächen des ehemaligen City-Drucks (Vorhaben 3) und die Fortführung des städtischen Grünzuges in Triebes (Vorhaben 13).

2.5 Kennzeichnungen gem. § 5 Abs. 3 BauGB

Das Baugesetzbuch gibt vor, im Flächennutzungsplan Flächen zu kennzeichnen

1. bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
2. unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und
3. die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Kennzeichnung von Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauGB. Die Kennzeichnungen unterliegen nicht der Abwägung.

Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Hinweise auf einen Altbergbau bzw. auf Schurfschächte der SDAG Wismut. Die Flächen werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Entsprechende Hinweise auf einen Altbergbau liegen für folgende Bereiche vor:

Dörtendorf: Nordöstlich von Dörtendorf wurden in den 50er Jahren durch die SDAG Wismut mehrere Schurfschächte aufgefahren (32 m - 1. Sohle, 63 m - 2. Sohle), wobei keine Angaben zu einem Abbau vorliegen.

Pahren: alter Eisenerzbergbau im Tiefbau (Gruben "Arno" und "Luise am Eisenberg") und ein ehemaliger Steinbruch

Triebes: Schurfschacht der SDAG Wismut im Bereich Kranich

Weckersdorf: Für den Bereich des Steinbruchs auf dem Ausbühl gibt es Hinweise auf untertägigen Bergbau (Grube Anna).

Zeulenroda: Hinweise auf drei Alaunbergwerke mit einem Abbau im Tiefbau. Schurfschächte der SDAG Wismut im Bereich zwischen dem Bio-Seehotel und der Meinersdorfer Straße.

Gemäß den vorliegenden Angaben des Thüringer Landesbergamtes erfolgt eine Kennzeichnung der entsprechenden Bereiche, unter denen der Bergbau umging. Da nicht für alle Altbergbaugebiete konkrete Angaben zur Flächenausdehnung vorliegen, wird hilfsweise eine offene Kennzeichnung genutzt.

Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

Im Flächennutzungsplan sind gem. § 5 Abs. 3 BauGB die Flächen zu kennzeichnen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dabei ist der Begriff „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ umfassend zu verstehen (s. a Ernst-Zinkahn-Bielenberg RNr. 66 zu § 5 BauGB – Stand: Oktober 2019). Die Beschränkung auf „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen“ bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden – Pflanze – Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z. B. Dauerkleingärten.

Entsprechend § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 01.03.1999 (zuletzt geändert durch Art. 3 VO vom 24.08.2017) sind altlastenverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind künstliche Aufhaldungen und Verfüllungen mit Stoffen, die sich von dem vorgefundenen Untergrund unterscheiden, z. B. Ablagerungen von Abfällen und Baggergut und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes sind gegenwärtig 25 Altablagerungen bekannt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Hausmüll- und Bauschuttdeponien, also die ehemalige „Dorfdeponien“, die sich in fast allen Ortsteilen befinden. Hinzu kommen Deponien, in den auch Gewerbeabfälle, weitgehend ungeordnet, deponiert wurden, wie z. B. an der Kleinwolschendorfer Straße. Für alle diese Deponien liegen Erstuntersuchungen vor.

Altstandorte sind ehemalige Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. (s. a Ernst-Zinkahn-Bielenberg RNr. 66 zu § 5 BauGB – Stand: Oktober 2019). Hierzu zählen in Zeulenroda-Triebes zahlreiche bestehende und vor allem ehemalige Betriebsstätten in fast allen Ortsteilen, die ausgehend von den Ersterfassungen / orientierenden Erkundungen als Altstandorte eingestuft werden. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche ehemalige Betriebsstätten saniert, z. B. durch die Entfernung von Tanks im Bereich von Tankstellen. Nach der Sanierung wurden diese aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster gestrichen.

Für eine Kennzeichnung müssen Belastungen erheblich sein: „Wesentlicher Anhaltspunkt ist dabei der Abwägungsbelang nach § 1 Abs.,6 Nr. 1 BauGB, d. h. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und insbesondere die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Erheblich i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sind daher stets solche Belastungen, die die Gesundheit von Menschen – wenn auch nur geringfügig, beeinträchtigen könnten“ (s. a Ernst-Zinkahn-Bielenberg RNr. 66 zu § 5 BauGB – Stand: Oktober 2019).

Die nachfolgende Auflistung enthält die Angaben der aktiven Altlastenverdachtsflächen (ALVF) (Altablagerungen und Altstandorte) im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes gemäß Mitteilung des Landratsamtes Greiz zum Stand vom **11.01.2023**. Die bereits gelöschten Altablagerungen und Altstandorte werden dabei nicht mehr berücksichtigt. Dabei handelt es sich um Altablagerungen (Art = 1) und Altstandorte (Art = 2).

Durch die Stadt Zeulenroda-Triebes wurde geprüft, ob für die Altlastenverdachtsflächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, Anzeichen oder Hinweise auf gesundheitsgefährdende Belastungen vorliegen, so dass diese Flächen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen sind. Hierbei wurde vor allem berücksichtigt, ob aufgrund der ermittelten Inhaltsstoffe der Altablagerungen bzw. der Vornutzungen und möglichen Kontaminationen der Altstandorte eine Gefährdung der Arbeits- und Wohnbevölkerung möglich ist. Hierzu wurden die Angaben der Ersterfassung und sofern vorhanden weiterführender orientierender Erkundungen genutzt. Es zeigt sich, dass sich alle Altablagerungen außerhalb der Siedlungsbereiche, vor allem in dargestellten Landwirtschafts- und Waldflächen befinden. Eine Kennzeichnung der Altablagerungen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich. Auf die Standorte der Altablagerungen wird jedoch durch ein entsprechendes Symbol hingewiesen.

Bei den als Bauflächen dargestellten Altstandorten wird dagegen weitgehend von einer möglichen Gefährdung aufgrund der Vornutzung und deren „Hinterlassenschaften“ ausgegangen. Vor allem im Bereich von Altstandorten mit ehemaligen Tankstellen bzw. einer Vornutzung im Kfz-Bereich oder von landwirtschaftlichen Betrieben ist von Belastungen im Boden auszugehen, die bei allen baulichen Nutzungsformen und damit auch von Gewerbegebieten, in denen auch eine Wohnnutzung und gegenwärtig auch Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Abs. 10 BauGB) zulässig sind, zu Belastungen der Wohn- bzw. der Arbeitsbevölkerung führen können. Es erfolgt daher eine Kennzeichnung dieser Altstandorte gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Für all diese gekennzeichneten Altstandorte wird insgesamt davon ausgegangen, dass eine Sanierung der Flächen möglich ist und im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. eines konkreten Bauvorhabens durch entsprechende Maßnahmen erreicht werden kann. Hierdurch kommt den entsprechenden Kennzeichnungen dieser

Flächen/Standorte eine besondere Hinweis- und Warnfunktion zu. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. im Rahmen von Bauanträgen werden durch die Stadt bzw. den Vorhabenträger die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass die vorgesehene Nutzung der Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Belastung umsetzbar ist.

Die Ergebnisse zu den einzelnen Altlastenverdachtsflächen sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Die Bauflächen mit Altlastenverdachtsflächen werden entsprechend im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Für die weiteren Altlastenverdachtsflächen besteht keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Im Flächennutzungsplan werden diese unter Hinweise aufgenommen und durch ein entsprechendes Symbol ausgewiesen, um für weitere Planungen auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass altlastenverdächtige Flächen der Deutschen Bahn AG im ALVF-Kataster nicht enthalten sind.

Tab. 6: Auflistung der aktiven Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen in der Stadt Zeulenroda-Triebes (Stand: 11.01.2023)

Kenn-ziffer	Art	ortsüblicher Name	UTME	UTMN	Erläuterung zur derzeitigen Nutzung bzw. Angaben zum vorhandenen Material	Geplante Nutzung	Aussage zur Kennzeichnungspflicht und Gefährdungsabschätzung
12854	2	Arnsgrün: Hinterm Schweinestall	717.033	5.607.435	Garten- und Parkabfälle, Hausmüll	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12856	2	Arnsgrün: Am Holzacker/Schimmels	717.151	5.607.839	Sperrmüll, Ölfilter, Abfälle von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12900	1	Klärwerk	710.151	5.619.678	Klärwerk	Fläche für Abwasserbeseitigung	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12903	2	Merkendorf: An der Straße nach Künsdorf, „Maifeuer“	709.478	5.619.389	Garten- und Parkabfälle, Sperrmüll, Hausmüll, Eisenschrott, Bodenaushub, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Braunkohleasche	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12989	2	Bernsgrün: Auf dem Hügel	715.463	5.605.420	Garten- und Parkabfälle, Sperrmüll, Hausmüll, Altreifen und Altreifenschnitzel, Bodenaushub, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Holzabfälle aus der Anwendung, Vermutung auf Industriemüll	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13063	2	nördlich Pöllwitz	713.448	5.613.146	Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Hausmüll	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13377	2	Piesigitz: Sauerteig - ehem. Steinbruch	709.325	5.620.117	Sperrmüll, Hausmüll, Eisenschrott	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13378	2	Merkendorf: In der Schwilke	709.320	5.619.382	Altreifen und Altreifenschnitzel, Eisenschrott, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle)	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13478	2	Dobia: Alte Viehtreibe	716.854	5.610.361	Sperrmüll, Hausmüll, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle)	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13479	2	Dobia: Pausaer Straße	717.334	5.610.847	Futtermittelabfälle	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

17. August 2023

13481	2	W-Pick-Str. Bahnhofstraße Pöllwitz	714.364	5.612.032	Bauschutt, Bodenaushub, Eisenschrott, Altreifen u. -schnittel, Hausmüll, Sperrmüll, Garten- und Parkabfälle	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13483	2	Pöllwitz: Lehrgrenze	718.358	5.613.323	Bodenaushub, Schlämme aus Wasseraufbereitung und Gewässerreinigung	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13658	2	Mehla: Hausmülldeponie	716.682	5.619.803	Garten- und Parkabfälle, Sperrmüll, Hausmüll, Altlacke, Altfarben, Farb- und Lackverdünner (Nitroverdünner), Verbrennungsmotoren- und Getriebeöle, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle)	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13660	2	Triebes: Hainacker, unterhalb Volkspark	713.252	5.618.524	Bauschutt, Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sperrmüll	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13662	2	Triebes: Sportplatz Osthain	714.295	5.619.640	Bauschutt, Hausmüll, Garten- und Parkabfälle	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13678	2	Triebes: Straße nach Niederböhmersdorf	713.519	5.618.314	Garten- und Parkabfälle, Sperrmüll, Hausmüll, Eisenschrott	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13784	2	Zadelsdorf: Schwärzliches Grund / Zipfels Teich	706.764	5.617.270	Bauschutt (nicht Baustellenabfälle)	Wasserfläche	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13786	1	Pöllwitz: Schießplatz /TÜP Pöllwitzer Wald	715.720	5.615.140	Schießplatz / Truppenübungsplatz, Munition	Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13796	2	Tiefental, Läwitz	705.563	5.613.587	Schwarten, Spreissel, Holzabfälle und -behältnisse mit schädli. Verunreinigungen, vorwiegend organisch, Bauschutt	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13798	2	An der Weida	708.705	5.610.983	Bauschutt, Hausmüll	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13799	2	Hohlweg	709.316	5.611.387	Bauschutt	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13803	2	Zeulenroda: Kleinwoltschendorfer Straße	709.960	5.615.256	Hausmüll, Tenside, Textilabfälle, Gummischläuche und -emulsionen, Kunststoff- und Gummiabfälle, Altlacke, Altfarben, Mineralöle und synthetische Öle, Abfälle,	Fläche für Wald, Parkplatz	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

17. August 2023

					pharmazeutische Erzeugnisse, Abfälle von Körperpflegemitteln, Salze, NE-Metallhaltige Abfälle, Eisen- und Stahlabfälle, Bodenaushub, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle), Holzabfälle aus der Be- und Verarbeitung, Lederabfälle		
13806	2	Zeulenroda: Rötlein	710.679	5.616.036	Sperrmüll, Hausmüll	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13807	2	Zeulenroda: Stäudigt, Schmidts Teich	710.261	5.614.247	Garten- und Parkabfälle, Hausmüll, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle)	Grünfläche (private Gärten)	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13808	2	Zeulenroda: Flur Buche / Troppach Teiche	711.130	5.613.618	Sperrmüll, Eisenschrott, Bauschutt (nicht Baustellenabfälle)	Wasserfläche	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13809	2	Zeulenroda: Flur Buche	711.092	5.613.729	Garten- und Parkabfälle, Sperrmüll, Hausmüll	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13810	2	Zeulenroda: Obere Haardt / Kirchner	712.730	5.614.818	Hausmüll, Bodenaushub, Bauschutt	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
12992	1	Bernsgrün: Technikstützpunkt	715.498	5.606.272	Bauhof, Industrielle Reparaturwerkstätten, RAW u.a., Stellplätze für Landtechnik	Mischgebiet (Planung)	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13049	1	Stall Dörtendorf	13063	5.621.202	Stall und Werkstatt im Wirtschaftskomplex	Fläche für Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13050	1	Ortslage Dörtendorf	713.125	5.621.120	alte Werkstatt	Mischgebiet	Ausgehend von der Vornutzung als Werkstatt ist eine Belastung des Bodens und des Gebäudes mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen → Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13485	1	Dobia: Rinderstall	717.843	5.610.921	Private Nutzung, Lager; Massentierhaltung, Gülleabsetzteiche, -speicherbecken,-anlagen, industrielle Reparaturwerkstätten, RAW u.a.	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

17. August 2023

13486	1	Pöllwitz: Schießplatz / TÜP Pöllwitzer Wald	715.366	5.615.211	Forstwirtschaftlich, 500 ha sind als NSG vorgesehen, Spreng- und Schießplätze	Fläche für Wald	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13487	1	Pöllwitz: Getreidelager	713.759	5.612.898	Getreidelager, Maschinenbau/ Apparatebau mit OF-Veredelung, Korrosionsschutz, Härtung, Silo- und Speichereinrichtung	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13488	1	Pöllwitz: Sägewerk	714.472	5.612.086	Sägewerk, Bekleidungsgewerbe, Holzverarbeitung/Verarbeitung von Rohholz, Holzimprägnierwerke	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13600	1	Silberfeld: Silage, Dunglager, Viehanlage	709.206	5.617.808	Viehanlage, Silo- und Speichereinrichtung, Massentierhaltung, industrielle Reparaturwerkstätten, RAW u.a., Tankstellen	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13601	1	Silberfeld: Kläranlage	709.108	5.617.754	Kläranlage	Fläche für die Abwasserbeseitigung	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13664	1	Mehla: Schweinemastanlage, Technik, Tankstelle	716.541	5.620.078	Büro, Werkstatt, Garagen, Plastikabfallager der Umwelt Entsorgungs- und Straßenservice GmbH, Massentierhaltung, Gülleabsetzteiche, -speicherbecken, -anlagen, Tankstellen, Werkstätten für Landtechnik, Großhandel und Lagerung von Düngemitteln, Großhandel und Lagerung von Eisen-, Metall- und Stahlwaren	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13669	1	Einkaufscenter	713.535	5.619.395	Gewerbegebiet (Triebesgrund), Tankstellen, Herstellung von sonstigen chemischen Erzeugnissen, Herstellung von Zement	Gewerbe-/ Sondergebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13670	1	Triebes: Anger	713.543	5.619.298	Wohnhaus, Tankstellen	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

17. August 2023

13671	1	Triebes: Tankstelle	713.382	5.619.097	teilweise Straße, teilweise Privatgelände, Tankstellen	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Angesetzt wird hierbei der ehemalige Gewerbestandort nördlich der Landesstraße → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13672	1	Triebes: Tankstelle Dieter Köchert	713.207	5.618.851	Vorgarten, Tankstellen, Kfz.-Reparaturwerkstätten	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13674	1	Triebes: Tankstelle Brückmann	713.435	5.618.983	Garagen sind unbenutzt, Hoffläche und Nebengebäude sind stillgelegt, Tankstellen, Großhandel und Lagerung von Düngemitteln, Großhandel und Lagerung von Eisen-, Metall- und Stahlwaren	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13676	1	Triebes: LPG-Werkstatt	713.206	5.619.201	Aluminium-Guß - GmbH Abbruch Wohnhaus, Industrielle Reparaturwerkstätten, RAW u.a., Eisen-, Stahl- und Tempergießerei, NE-Metallgießerei	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13677	1	Triebes: ehemalige Jute	713.739	5.619.564	Jute (großräumige Fabrikationsanlage)	Fläche ohne Darstellung	Im Rahme der Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes (Mischgebiet) erfolgte bereits eine Flächensanierung. Da der Altlastenverdacht bisher nicht gelöscht wurde, wird von einer weiterhin bestehenden Belastung des Bodens ausgegangen. Da erst im Nachgang die konkrete Nutzung festgelegt werden soll, erfolgt als Hinweis für die weitere Planung eine Kennzeichnung → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13679	1	Triebes: Maschinenfabrik	712.967	5.618.852	Handel und Wartung von E-Motoren, Maschinenbau/Apparatebau, Elektrotechnik	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13680	1	Triebes: Möbelfabrik	713.507	5.618.864	Möbelherstellung	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

17. August 2023

13684	1	Triebes: Schafstall	712.512	5.617.972	Schafstall	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB13784
13814	1	Kleinwolschendorf: Gülle Silo, Bullenstall	708.661	5.614.954	Baumarkt Helbig, Silo- und Speichereinrichtung, Massentierhaltung, Gülleabsetzteiche, -speicherbecken, -anlagen	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13815	1	Kleinwolschendorf: Hühnerhaltung	708.665	5.615.104	Hühnerhaltung	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13817	1	Niederböhmersdorf: Tankstelle, Werkstatt	713.462	5.616.549	Private Nutzung, Tankstellen, industrielle Reparaturwerkstätten, RAW u.a.	Fläche für die Landwirtschaft	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13820	1	Stelzendorf	706.695	5.615.785	Autolackiererei	Dorfgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13823	1	Weckersdorf: Alte Tankstelle	706.646	5.611.549	Tankstelle	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13826	1	Zeulenroda: Gaswerk	710.780	5.615.260	Überbaut mit Garagen, Büroräumen, Reglerstation, z.T. verfüllt.	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13834	1	Zeulenroda: Möbelwerk an der Turnhalle	710.368	5.614.736	hauptsächlich Wohnbebauung, Holzverarbeitung, Großschreinerei	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13837	1	Zeulenroda: Möbelwerke, Werk III	711.271	5.615.500	Büroräume, Bereich Gas, Bergbau, Energie und Folgeprodukte, Holzverarbeitung, Großschreinerei	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine

							Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13840	1	Zeulenroda: Chemische Reinigung	710.879	5.614.804	Friseursalon, chemische Reinigungen	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13841	1	Zeulenroda: Tankstelle / Hadlich	710.729	5.614.797	Verkehrsfläche / Grünfläche, Tankstellen, Kfz.-Reparaturwerkstätten	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13842	1	Zeulenroda: Kfz-Werkstatt	710.401	5.614.484	Montageservice und Getränkehandel, Speditionen, Kfz.-Reparaturwerkstätten	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13843	1	Zeulenroda: Tankstelle	710.314	5.616.431	Bürgersteig / Straße, Tankstellen	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13845	1	Zeulenroda: VEB Kfz-Instandsetzung	710.969	5.614.976	Autohaus, Maschinenbau / Apparatebau, Kfz.-Reparaturwerkstätten	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13846	1	Zeulenroda: Glas-Runde	710.957	5.614.557	Glasschleiferei, Glashandel, Tankstellen, Kfz.-Reparaturwerkstätten	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13848	1	Zeulenroda: ehemalige Tankstelle	710.968	5.615.077	Straße, Tankstellen	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13849	1	Zeulenroda: ehemalige Tankstelle	710.614	5.614.966	Tankstellen, Kfz.-Reparaturwerkstätten	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine

17. August 2023

							Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13850	1	Zeulenroda: ehemalige Tankstelle	710.782	5.615.219	Gehweg, Tankstellen, Auto- und Motorradhäuser sowie Handel mit Autozubehör	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13851	1	Zeulenroda: Albin Kober	710.371	5.614.842	Verkehrsfläche, Tankstellen	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13852	1	Zeulenroda: ehem. Kraftverkehr	710.290	5.614.838	Technikhandel, Autoservice und Autoverkauf, Tankstellen, Großhandel und Lagerung von Eisen-, Metall- und Stahlwaren	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13854	1	Zeulenroda: Schnellreinigung	710.754	5.615.041	Elektronikgeschäft, Chemische Reinigungen	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13855	1	Zeulenroda: BHG / ACZ	712.755	5.616.171	Büro, Baustoffhandel, Lagerfläche, Großhandel und Lagerung von Düngemitteln, Agrochemisches Zentrum, Baustoffhandel,	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13857	1	Zeulenroda: ehem. Zeutrie	711.027	5.614.849	Möbelherstellung, Auto-u. Motorradhäuser sowie Handel mit Autozubehör	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13858	1	Zeulenroda: Sonderpreis Baumarkt	710.936	5.614.615	Sonderpreis Baumarkt, Möbelherstellung	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13859	1	Zeulenroda: ehemals Stilmöbel Zeulenroda	710.913	5.614.721	Möbelherstellung	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine

							Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13860	1	Zeulenroda: Reinigung Siegling	711.140	5.614.524	private Nutzung, Lagerraum, Chemische Reinigungen	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13862	1	Zeulenroda: ehemals Kraftverkehr	711.958	5.616.569	ehemaliger nicht mehr genutzter Verkehrshof mit Tankstelle, Speditionen	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13865	1	Zeulenroda: ehem. Weberei Braun	709.827	5.615.061	Zeul Tiefbau GmbH, Textilgewerbe – Spinnerei, Kämmerei, Weberei; Holzverarbeitung, Großschreinerei; Landwirtschaft, nicht näher einzuordnen	Gewerbegebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13866	1	Zeulenroda: Seifenfabrik	710.654	5.614.919	Herstellung von Seifen und Körperpflegemitteln	Mischgebiet	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13867	1	Zeulenroda: ehem. Brauerei Eckhardt	711.122	5.615.947	Abwasseranlagen (Transport in Richtung Klärwerk Tscherschlich), Brauereien	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13869	1	Läwitz: Kläranlage	706.352	5.612.878	Kläranlage, mechanische Absetzbecken	Fläche für die Abwasserbeseitigung	Es ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. → keine Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13871			709.528	5.610.736			
13873	1	Zeulenroda: M. G. Service Kfz-Werkstatt	710.691	5.614.485	Kfz-Werkstatt, Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren/Draht	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

17. August 2023

13874	1	Zeulenroda: Mobile Agent	710.462	5.614.456	Werkstatt, Autovermietung, Mobil Agent, Holzbearbeitung/Verarbeitung von Rohholz, Holzimprägnierwerke, Holzverarbeitung, Großschreinerei	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB
13877	1	Zeulenroda: ehem. Elastic Mieder	710.454	5.615.505	Elektromaschinenreparatur Koll KG, Bekleidungsgewerbe	Wohnbaufläche	Ausgehend von der bisherigen Nutzung und der dabei genutzten Ausgangs- und Verarbeitungsstoffe ist eine Belastung des Bodens mit gesundheitsgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. → Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 BauGB

Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorten, die Bauflächen betreffen.

- 1 Altstandort
- 2 Altablagerungen

3. Funktion des Mittelzentrums und Leitbilder der Entwicklung

3.1 Funktion des Mittelzentrums

Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird in der zentralörtlichen Hierarchie als Mittelzentrum geführt (Z 2.2.9 LEP 2025). Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, ob die Stadt die Funktionen eines Mittelzentrums erfüllt bzw. in welchen Bereichen Defizite bestehen. Grundlage hierfür sind die Angaben im Regionalplan Ostthüringen bzw. die generellen Anforderungen an ein Mittelzentrum gem. G 2.2.10 (LEP 2025).

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025: "In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere

- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- überregionaler Verkehrsknotenpunkt
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

Regionalplan Ostthüringen: „Mittelzentren sind die Versorgungsschwerpunkte im ländlichen Raum, die über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen" (RP-OT S. 9).

Zusätzlich zu den Grundaufgaben eines Mittelzentrums werden im Grundsatz (G) 1-15 des RP-OT für die Stadt Zeulenroda-Triebes folgende Entwicklungsziele genannt:

- * Koordinierung der Entwicklung an der Talsperre Zeulenroda
- * Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- * Verbesserung des Verkehrsanschlusses an die A 9

Die nachfolgende Bewertung erfolgt weitgehend entsprechend der Definition im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.

Entsprechend den Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm werden dem Mittelzentrum Zeulenroda-Triebes als Funktionsbereich das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes sowie die Gemeinden Weißendorf und Langenwolschendorf zugeordnet. Zudem orientieren sich die Einwohner der Stadt Auma-Weidatal sowie der Gemeinde Tegau hinsichtlich der Grundversorgung ebenfalls zum Teil in Richtung Zeulenroda-Triebes (Überlappungsbereich mit Gera bzw. Schleiz).

Neben Einzelhandelsunternehmen stehen mehrere Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels zur Verfügung. Weitere sind gegenwärtig im Bereich der Schopperstraße geplant bzw. im Bau. Hinzu kommen ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen sowie überörtlichen Verwaltungseinrichtungen (Außenstellen des Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum, des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation und des Landratsamtes Greiz).

Mit der Gründung des Planungsverbandes „Vogtländische Seen" und der Umsetzung der ersten Maßnahmen des Masterplanes zur Entwicklung der Talsperre Zeulenroda, u.a. der Anlage des Promenadenweges sowie der Entwicklung des Strandbades Zeulenroda und des Bio-Seehotels, wurde die touristische Entwicklung der Talsperrenregion erheblich vorangebracht. Darüber hinaus hat die Stadt Zeulenroda-Triebes parallel zu diesen touristischen Maßnahmen den Wirtschaftsstandort entwickelt. Hierzu wurde u.a. der ehemalige WEMA-Standort an der Triebeser Straße für eine Nachfolgenutzung (u.a. Molkerei) vorbereitet und damit die Voraussetzungen zur Sicherung des Molkereistandortes Zeulenroda gelegt. Des Weiteren unterstützt die Stadt die

Entwicklung vorhandener Gewerbebetriebe, für die Erweiterungsflächen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten zur Verfügung stehen. Hierzu wird durch die entsprechenden verbindlichen Bauleitpläne zudem gewährleistet, dass die vorhandenen Gewerbeflächen nicht für großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen genutzt werden. Aufgrund des breiten Leistungsbereiches der ortsansässigen Betriebe besteht in Zeulenroda-Triebes ein regional bedeutender Arbeitsmarkt.

Der Verbesserung des Verkehrsanschlusses an die BAB A 9 durch einen Ausbau der Bundesstraße 94 liegt in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bau und Verkehr und entzieht sich weitgehend dem direkten Einfluss der Stadt Zeulenroda-Triebes.

Im Nachfolgenden wird aufgezeigt, welche der konkret in der Begründung zum Grundsatz 2.2.10 LEP 2025 aufgeführten Aufgaben eines Mittelzentrums durch die Stadt Zeulenroda-Triebes erfüllt werden, wobei es sich um keine abschließende Liste handelt.

Tab. 7: Erfüllungsstatus der Funktionen des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes

Funktionen eines Mittelzentrum	Funktion wird	
	erfüllt	nicht erfüllt
Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion		
Umfangreiches Angebot an Wirtschaftsbetrieben	X	
Umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen	X	
Regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion		
Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs		X
Filialen von Banken und Versicherungen	X	
Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion		
Schulen der Sekundarstufe II	X	
Öffentliche Bibliothek	X	
Berufsschulen	X	
Veranstaltungshalle (Stadthalle und weitere Dorfgemeinschaftshäuser)	X	
Krankenhaus mit regionaler Versorgungsfunktion		X
Fachärzte	X	
Steuerungsfunktion		
Sitz oder Außenstelle von Landesbehörden	X	
Sitz oder Außenstelle von Kreisverwaltungen	X	
Überregionale Verkehrsfunktion		
Umsteigefunktion SPNV - ÖPNV		X
ÖPNV-Knotenpunkt	X	

→ Die Stadt Zeulenroda-Triebes erfüllt in den wesentlichen Bereichen ihre funktionalen Aufgaben eines Mittelzentrums entsprechend den Anforderungen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025.

3.2 Leitbilder der Entwicklung

Ausgehend von der kommunalen Neugliederung im Südwesten des Landkreises Greiz umfasst die Stadt Zeulenroda-Triebes neben den beiden städtisch geprägten Siedlungsbereichen von Triebes und Zeulenroda zahlreiche dörflich geprägte Siedlungen. Der demographische Wandel, eine insgesamt abnehmende Bevölkerung sowie nur begrenzt zur Verfügung stehende Mittel erfordern Leitbilder für die weitere Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass an Stelle der produzierenden Betriebe vermehrt

Dienstleistungsunternehmen treten. Der Freizeitbereich soll zudem vor allem in Verbindung mit der Entwicklung der Talsperrenregion an Bedeutung gewinnen. Dabei ist die Entwicklung als Einheit der Talsperren Zeulenroda und Weida zu sehen, da diese die Destination „Zeulenrodaer Meer“ umfassen. Die Talsperre Weida soll nach der Sanierung vorrangig der naturverträglichen (Nah)Erholung vorbehalten bleiben.

Der weiteren Entwicklung der Stadt Zeulenroda-Triebes liegen folgende Leitbilder zu Grunde, die zu einer Unterscheidung und Differenzierung der Siedlungsbereiche führen.

Hauptsiedlungsbereiche mit vorrangiger Entwicklung

Die Hauptsiedlungsbereiche im Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes sind

- * Zeulenroda und
- * Triebes

Diese beiden Siedlungsbereiche sollen im Wesentlichen die Einrichtungen und Anlagen des regionalen mittelzentralen Versorgungsbereiches (s.a. Kap. 3.1) beherbergen. Des Weiteren soll sich die bauliche Entwicklung, d.h. der Erhalt und die Entwicklung unterschiedlicher Baugebiete auf diese Siedlungsbereiche konzentrieren. Nennenswerte Siedlungsflächenerweiterungen werden mit Ausnahme von standortgebundenen Sondergebieten weitgehend auf diese beiden Siedlungsbereiche beschränkt bleiben. Ein Zusammenwachsen der Bauflächen von Zeulenroda und Triebes sollte vermieden werden. Mit den Darstellungen erfolgt eine weitere Differenzierung der Baugebiete vor allem in Zeulenroda. Die gewerblichen Entwicklungen werden sich im Nordosten und die Gebiete mit Wohnfunktion im Süden sowie Westen konzentrieren. Der ergänzende Freizeitbereich wird sich aus Südosten (Tennis- und Schießplatz) in Richtung Talsperre verlagern. Zur weiteren Entwicklung der beiden genannten Hauptsiedlungsbereiche erfolgten die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Zeulenroda-Triebes 2030 und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Siedlungsbereiche mit dem Potenzial einer weiteren Entwicklung

Ergänzend zu den Siedlungsschwerpunkten Zeulenroda und Triebes sind die Ortsteile

- * Arnsgrün
- * Bernsgrün
- * Mehla
- * Niederböhmersdorf
- * Pahren
- * Pöllwitz

zu sehen. Diese Ortschaften können und sollen ergänzende Funktionen für die eigene Bevölkerung aber auch die umliegenden Ortschaften allein schon auf Grund ihrer Größe und Einwohnerzahl (> 200 Einwohner) übernehmen. Hierbei handelt es sich weitgehend um Misch- und Dorfgebiete, wobei zunehmend ein Wandel zu Wohngebieten erfolgt. Die vorhandenen Strukturen sind vor allem hinsichtlich der Nahversorgung zu sichern bzw. wieder zu fördern (Nahversorgungseinrichtungen). Zudem sind die Voraussetzungen einer begrenzten baulichen Entwicklung zu schaffen (Nutzung von Baulücken und von s.g. "Schrottimmobilien") bzw. zu nutzen. So befinden sich in allen genannten Ortsteilen noch unbebaute Flächen in B-Plangebieten (§ 30 BauGB) bzw. im Bereich von Ergänzungssatzungen. Ziel der Stadt ist es dabei, einer Wandlung von Dörfern bzw. Mischgebieten zu reinen "Wohndörfern" zu verhindern und im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten (z. B. Dorferneuerungsprogrammen) die Nahversorgungsfunktion zu fördern und zu stärken.

Siedlungsbereiche mit vorrangiger Sicherung und Erhalt vorhandener Strukturen

Ergänzend zu den bereits genannten Ortsteilen umfasst das Stadtgebiet zahlreiche größere und kleinere Ortschaften mit weitgehend dörflicher Prägung, auch wenn es sich weitgehend nur noch um Mischgebiete handelt. Zudem ist die Tendenz der Entstehung und Wandlung der Dorf- zu Wohngebieten zu sehen, indem neben

der landwirtschaftlichen auch eine gewerbliche Nutzung fehlt. Diese ehemaligen Dörfer weisen insgesamt weitgehend keine räumliche Differenzierung auf.

Ziel für diese Ortslagen ist die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz durch Sanierung bzw. alternativ die Errichtung von Ersatzbauten bzw. vom Lückenschluss durch eine Neubebauung. Eine Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt in diesen Siedlungsbereichen mit Ausnahme von Sondergebieten im Flächennutzungsplan nicht und soll auch nicht gefördert werden. Vorhandene Bauleitpläne sind hinsichtlich der weiteren Verfahrensweise zu prüfen. Dabei ist generell zwischen Aufhebung, Änderung (z.B. Merkendorf) und Beibehaltung zu unterscheiden. In Plangebieten, die bereits weitgehend bebaut sind, sind die noch verfügbaren Lücken zu schließen. Zu diesen Siedlungsbereichen zählen

- | | |
|---------------------|---------------|
| * Büna | * Merkendorf |
| * Dobia | * Piesigitz |
| * Dörtendorf | * Quingenberg |
| * Förthen | * Schönbrunn |
| * Frotschau | * Silberfeld |
| * Kleinwolschendorf | * Weckersdorf |
| * Läwitz | * Zadelsdorf |
| * Leitlitz | |

Bebaute Bereiche ohne Siedlungseigenschaften

Neben den zahlreichen Ortsteilen umfasst das Stadtgebiet auch bebaute Bereiche, die keinen eigenständigen Siedlungscharakter aufweisen. Hierbei handelt es sich sowohl um Splittersiedlungen (z.B. "Klein-Amerika") als auch um Einzelgebäude und Bereiche, in denen neben Kleingärten auch vereinzelt größere (Wohn-)Häuser stehen. Auf Grund des fehlenden Siedlungscharakters, der allgemeinen demographischen Entwicklung sowie dem o.g. Planungsansatz zur Förderung der Stadtgebiete von Zeulenroda und Triebes werden diese Bereiche im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt.

Für diese Bereiche ist keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die vorhandenen Gebäude unterliegen, sofern rechtskonform errichtet, dem Bestandsschutz. Mit dieser restriktiven Bauflächendarstellung soll einer weiteren Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt und den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2030 und des Regionalplanes Ostthüringen 2012 entsprochen werden.

Für einzelne Bereiche, die eine ausreichende Struktur aufweisen, besteht dabei die Möglichkeit, eine begrenzte bauliche Entwicklung über eine Außenbereichssatzung (Satzung gem. § 35 BauGB) zu ermöglichen.

Ergänzend liegen dem Flächennutzungsplan folgende Planungsansätze zu Grunde:

Förderung des Fremdenverkehrs: Mit der Aufhebung des Trinkwasserschutzes für das **Weidatalsperrens**ystem zum 01. September 2012 bestehen umfangreiche Möglichkeiten einer Fremdenverkehrsentwicklung im Umfeld der Talsperren (s.a. Grundsatz 4.4.1 LEP 2025: Schwerpunkträume Tourismus). Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat es sich in Zusammenarbeit mit dem Planungsverband "Vogtländische Seen" zur Aufgabe gemacht, die Voraussetzungen zur Förderung des Fremdenverkehrs zu schaffen. Hierzu wurde ein Masterplan mit zentralen Entwicklungsgebieten erarbeitet, der Grundlage der weiteren Entwicklung ist. Die zentralen Entwicklungsgebiete wurden durch entsprechende Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen und z.T. wurde bereits über verbindliche Bauleitpläne Baurecht geschaffen ("Strandbad Zeulenroda", "Strandbad am Bio-Seehotel"). Zudem wurde die Planung zum Promenadenweg umgesetzt, der auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignet ist und die Schwerpunktgebiete "Strandbad Zeulenroda" und das „Strandbad am Bio-Seehotel“ mit der Eventfläche verbindet.

Ergänzend soll das große Waldgebiet des Pöllwitzer Waldes für eine touristische Nutzung gesichert und entwickelt werden.

Sicherung und Förderung von Gewerbe und Industrie: Ziel der Stadt Zeulenroda-Triebes ist es, die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern und im Rahmen der Möglichkeiten zu unterstützen. Hierzu stehen in den Plangebietten u. a. in Zeulenroda und Triebes [gegenwärtig keine](#) Flächen zur Verfügung. Zudem bestehen einzelne Gewerbebestände in den umliegenden Ortschaften. Um den heutigen Anforderungen zu entsprechen, hat die Stadt begonnen, die verbindlichen Bauleitpläne entsprechend anzupassen. [Um kurz- und mittelfristig dem eigenen Bedarf als auch den Anforderungen auf der zentralörtlichen Funktion gerecht werden zu können, erfolgt die Darstellung eines ergänzenden Gewerbebestandes.](#)

Wohnbauentwicklung: In der Stadt Zeulenroda-Triebes besteht vor allem für das Stadtgebiet von Zeulenroda [trotz der aktuellen Entwicklungen weiterhin](#) eine Nachfrage nach Wohnbauland. Ziel der Stadt ist es, analog der bisherigen Verfahrensweise, neben der Nachnutzung von Brachen, wie z. B. in der Heinrich-Heine-Straße geschehen und im Salzweg geplant, im begrenzten Umfang weitere Bauflächen in Zeulenroda bereit zu stellen. Ergänzend sind eine weitere Sanierung / Rückbau und eine Aufwertung der mit Plattenbauten bestandenen Quartiere am Otto-Grotewohl-Ring, an der Straße der DSF sowie an der Aumaischen Straße geplant (s. a. Stadtentwicklungskonzept Zeulenroda-Triebes 2030).

4. Flächennutzungen

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes dargestellt. Dabei erfolgt die inhaltliche Darstellung nach den Maßgaben des § 5 Abs. 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Mit ihnen werden die planerischen Absichten der Stadt festgelegt. Dabei werden bestehende Nutzungsbeschränkungen und Planungen, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhen, oder entsprechende Hinweisfunktionen berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurden daher entsprechende nachrichtliche Übernahmen von Schutzgebieten und -objekten (§ 5 Abs. 4 BauGB) sowie weitere Hinweise aufgenommen. Bei der Darstellung der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB) bzw. den erfolgten weiteren Differenzierungen ist zu beachten, dass sie einen gewissen Generalisierungsgrad aufweisen, der es der Stadt Zeulenroda-Triebes erlaubt, in nachgeordneten Verfahren konkretere Festsetzungen zu treffen. Mit diesem Generalisierungsgrad sind zudem gewisse Unschärfen verbunden.

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine flächendeckende Darstellung zur beabsichtigten Art der Bodennutzung. Der gesamte Flächennutzungsplan ist für einen Planungszeitraum von ca. 15 Jahren ausgelegt, so dass das Jahr 2035 als Zieljahr der Planung angesehen wird. Entsprechend diesem Planungshorizont wurde der Planung die in der Anlage 1 „Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ ermittelten Angaben zur voraussichtlichen Einwohnerzahl, zur Altersstruktur und dem sich daraus ergebenden Wohnbauflächenbedarf zu Grunde gelegt.

4.1 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist eng an die Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung gekoppelt. Bevölkerungswachstum, steigender Wohlstand und ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot führen zu Siedlungsverdichtungen und -erweiterungen. Hungersnöte und Epidemien haben dagegen in den vergangenen Jahrhunderten zu Abwanderungen bis hin zu kompletten Siedlungsaufgaben geführt. Ein akuter Arbeitsplatzmangel führte wie-

derholt zur Aus- und Abwanderung von Bevölkerungsteilen und damit zu einem reduzierten Siedlungsflächenbedarf, wohingegen die Schaffung von Arbeitsplätzen zu einem verstärkten Zuzug und damit zu Siedlungserweiterungen führten. **Hinzu kommt heute die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Bauflächen zur Erhöhung der Attraktivität der Stadt, um den Zuzug von dringend benötigten Fach- und Arbeitskräften zu unterstützen. Der bestehende Arbeitskräftemangel in Zeulenroda-Triebes hat bereits dazu geführt, dass der Ausbau eines ortsansässigen Gewerbebetriebes in eine andere Kommune verlagert wurde. Die Stadt ist daher gefordert, im Rahmen der planerischen Möglichkeiten die s. g. weichen Standortfaktoren aufzuwerten. Hierzu gehört auch die Bereitstellung von Bauflächen bzw. von Wohnraum.**

4.2 Bauflächen

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Dabei können sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes erfolgt eine differenzierte Darstellung der Bauflächen entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Nutzung analog der Baunutzungsverordnung. Die für das Wohnen vorgesehenen Flächen werden mit Ausnahme der Flächen der genehmigten Bebauungspläne ausschließlich als Wohnbauflächen dargestellt, um der Stadt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Spielraum für inhaltliche Konkretisierungen durch weitere Festsetzungen zu ermöglichen (z. B. Festsetzungen als Reine, Allgemeine oder Besondere Wohngebiete).

Eine differenzierte Darstellung der Mischbauflächen (Misch- oder Dorfgebiet) ist im Plangebiet und seinen Ortsteilen sinnvoll und erforderlich, da durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe auf die besonderen Anforderungen von Landwirtschaftsbetrieben einzugehen ist. Die gemischten Bauflächen werden daher differenziert als Misch- (§ 6 BauNVO) bzw. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) dargestellt. Die gewerblichen Bauflächen werden entsprechend den Festsetzungen bestehender Bebauungspläne als Gewerbe- (GE) oder Industriegebiete (GI) dargestellt. Für alle anderen gewerblichen Bauflächen erfolgt eine Darstellung als Gewerbegebiete. Für die Bebauungsplangebiete, für die eine Teilaufhebung der Satzung vorgesehen ist, wird die angestrebte Folgenutzung dargestellt (z.B. Gebiet des Bebauungsplanes in [Bernsgrün](#)). Ergänzend erfolgen Darstellungen von Sondergebieten mit einer Angabe zur konkreten Art der Nutzung.

Bei allen Bauflächendarstellungen ist zu beachten, dass die Flächendarstellungen neben den überbauten Flächen auch die dem jeweiligen Gebietstyp entsprechenden Nebenanlagen und -einrichtungen mit umfassen. Dabei weisen diese Anlagen bei den unterschiedlichen Siedlungstypen stark abweichende Größen auf. So sind die den Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen zuzuordnenden Gärten in den dörflichen Ortsteilen aber auch im Bereich der ehemals herrschaftlichen Wohngebäude (z.B. Rötlein und Franz-Ludwig-Straße) z. T. wesentlich größer als im Umfeld von Siedlungshäusern bzw. des Geschosswohnungsbaus. Unabhängig von ihrer Größe sind diese Grünflächen (Gärten) Teil der Bauflächen, wenn sie durch die vorhandene Bebauung baulich geprägt sind.

4.2.1 Wohnbauflächen

Die vorhandenen Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich vor allem in den Stadtgebieten von Zeulenroda und Triebes. Hinzu kommen Wohngebiete in einzelnen Ortsteilen, wie z. B. in Arnsgrün, Bernsgrün, Mehla, Pahren, Niederböhmersdorf und Weckersdorf. Des Weiteren sind ergänzend zu den Bebauungsplangebieten in Zeulenroda und Triebes weitere Wohnbaugebiete z.B. in Bernsgrün, Weckersdorf, Arnsgrün, Mehla und Niederböhmersdorf geplant bzw. ganz oder teilweise umgesetzt worden.

Bei der Siedlungsentwicklung lassen sich grob drei Phasen unterscheiden:

Die erste Phase umfasst die historischen Siedlungsbereiche mit mehr oder weniger großen Gebäuden und Hofstellen aber auch ersten Siedlungshäusern, wie z. B. in der Oberen Neustadt und der Quergasse in Zeu-

lenroda. Die zweite große Phase bezieht sich auf die Zeit zwischen 1950 bis 1989 mit dem Geschosswohnungsbau. Dabei reicht das Spektrum von einzelnen Gebäuden sowohl in Zeulenroda und Triebes als auch in einzelnen dörflich geprägten Siedlungsbereichen wie in Pöllwitz und Pahren bis hin zu komplett neu entstandenen Quartieren (Zeulenroda West, Rötlein oder Dr.-Wilhelm-Külz Straße in Triebes). 1990 setzte dann die bis dato letzte Phase ein. In dieser Phase erfolgten einerseits umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in weiten Bereichen des vorhandenen Gebäudebestandes und andererseits die Entwicklung von neuen Baugebieten für Einfamilienhäuser. Während ein Teil der Neubaugebiete in integrierter Lage durch die Nutzung größerer Baulücken oder aufgegebener Gewerbebrachen entstanden sind (z.B. „Heinrich-Heine-Straße“ in Zeulenroda, „Nordstraße“ in Triebes und das ehemalige Möbelkombinat in der "Schleizer Straße“ in Zeulenroda bzw. "Im Dorfe" in Mehla), wurden durch andere Baugebiete z. T. sehr großflächig Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. In einigen Ortsteilen muss nach dem heutigen Kenntnisstand auf Grund überproportional großer Baugebiete von einer städtebaulichen Fehlentwicklung ausgegangen werden. Hierzu gehört u.a. das Baugebiet in Bernsgrün.

Ausgehend von der Wohnbauflächenbedarfsermittlung ist davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2035 ein umfangreicher Wohnungsleerstand entstehen wird. Dieser wird voraussichtlich Wohnungen im Geschosswohnungsbau sowie in mehrgeschossigen Gebäuden der Städte Zeulenroda und Triebes umfassen. Dagegen ist weiterhin davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser als auch für seniorengerechte Wohnungen anhalten wird. In welchem Umfang dabei der Bedarf im Bereich der Einfamilienhäuser ausfallen wird, hängt ganz entscheidend von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region incl. des Fremdenverkehrs ab.

Analog der bisherigen Entwicklung in der Stadt Zeulenroda-Triebes soll mit verschiedenen Verfahrensweisen parallel auf die zukünftige Entwicklung reagiert werden.

- 1.) In Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften wird auch zukünftig der Rückbau von Wohnblöcken bzw. dem Rückbau von Geschossen unumgänglich sein. Je nach Größe und Struktur der beräumten Grundstücke kann entweder eine Wohnumfeldverbesserung erfolgen oder eine Nachnutzung mit Wohnhäusern analog dem Stadtbachring, wobei gegenwärtig auch zur Berücksichtigung der Wirkungen des Klimawandels vorrangig von einer Wohnumfeldverbesserung mit einer Erhöhung des Grünanteils auszugehen ist. Dies führt auch zu einer Attraktivitätssteigerung der entsprechenden Wohngebiete. Der Rückbau wird bei dem bereits vorhandenen hohen Leerstand nicht vermeidbar sein, auch um einen gegenseitigen Verdrängungseffekt zu vermeiden. In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) werden diese Bereiche als „Umstrukturierungsgebiet mit Schrumpfunganteil“ definiert.
- 2.) In den vergangenen Jahren hat die Stadt Zeulenroda-Triebes gute Erfahrungen mit der Nachnutzung ehemaliger Gewerbestandorte mit Wohnhäusern gemacht. Sowohl im Bereich der Heinrich-Heine-Straße, dem Satzungsgebiet „Hintere Goethestraße“ als auch im Kreuzungsbereich "Seelingstraße / Hohe Straße" erfolgte eine Nachnutzung mit Wohnhäusern. Die Nachnutzung entsprechender Flächen entspricht weitgehend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist meist mit einem geringen Erschließungsaufwand verbunden und vermeidet eine weitere Flächenexpansion in den Außenbereich. Daher wurde auch die Brache am Salzweg (ehemals Stickerei Ketzler) für die Folgenutzung Wohnen vorbereitet.

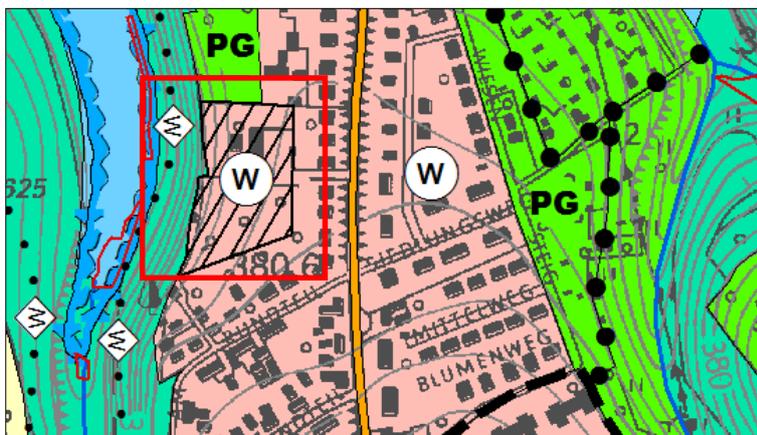
Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes existieren noch weitere gewerbliche Altstandorte. Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird weiterhin vorrangig bemüht sein, entsprechende Standorte einer Nachnutzung zuzuführen. Dies hängt aber ganz entscheidend von der Flächenverfügbarkeit sowie den [verfügbaren Fördermitteln](#) zum Rückbau und meist auch zur Beseitigung der Altlasten ab. Dabei eignen sich gerade die zentrumsnahen Bereiche für die verschiedenen Wohnungsformen für Senioren, da sie so weiterhin am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können.

- 3.) Neben dem Geschosswohnungsbau ist auch in den Stadtgebieten von Zeulenroda und Triebes ein erhöhter Leerstand vorhanden. Dieser resultiert vor allem aus dem Leerstand in Mehrfamilienhäusern. Die Stadt kann aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse weitgehend nicht auf diese Gebäude / Grundstücke zugreifen. Die Stadt hat bisher und wird auch weiterhin eine Sanierung und Wiedernutzbarmachung dieser leerstehenden Gebäude im Rahmen ihrer Möglichkeiten (Fördermittel etc.) unterstützen. Dabei zeigt sich aber auch, dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen im Regelfall im Gegensatz zum Ausgangszustand eine geringere Anzahl an Wohnungen entsteht, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Bei einem Rückbau werden die Flächen häufig Parkstellflächen / Garagen und im geringeren Umfang für Grünfläche genutzt. Sie stehen mit für eine Wohn-Nachnutzung nicht zur Verfügung.
- 4.) Ungeachtet der Möglichkeiten zum Bau von Wohnhäusern innerhalb des bebauten Bereiches ist auch weiterhin von einer Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern auszugehen. Hierzu sind begrenzt neue Bauflächen darzustellen. Entsprechend den o. g. Ausführungen wird davon ausgegangen, dass der Bedarf sowohl in den Ortschaften über den vorhandenen Bestand an Baulücken sowie in Plangebieten weitgehend gedeckt werden kann. Lediglich in Zeulenroda besteht bereits heute eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken. Da Baulücken bzw. weitgehend auch die Baugrundstücke in den Plangebieten durch die Stadt nicht direkt aktivierbar sind, müssen weitere Flächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden, um eine Abwanderung in andere Kommunen zu vermeiden.

Ausgehend von dem in der Anlage 1 ermittelten Bedarf von 150 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wird davon ausgegangen, dass **47,3 %** dieses Bedarfs durch die Nachnutzung von Flächen sowie die Bebauung von Baulücken und von Baugrundstücken in Plangebieten gedeckt werden kann. Für die verbleibenden **52,7 %** (= 79 Baugrundstücke) ist bei einem Ansatz von ca. 850 m² Bruttofläche / Baugrundstück (Baugrundstück incl. Verkehrs- und Grünflächen) von einem Gesamtflächenbedarf von **6,7 ha** auszugehen.

Geplante Wohnbauflächen: Im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes werden insgesamt acht Flächen für eine zusätzliche Wohnbebauung (Fläche W 2 bis W 9) dargestellt. Dabei wird die Planungsfläche W 1 – „Westlich Aumaische Straße I“ nicht weiter verfolgt. Für die bisherigen Planungsflächen „Wohngebiet Am Stausee“ sowie dem „Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße“ besteht inzwischen verbindliches Baurecht, wobei die Baufläche in diesen Gebieten weitgehend verkauft bzw. auch zum Teil bereits bebaut sind.

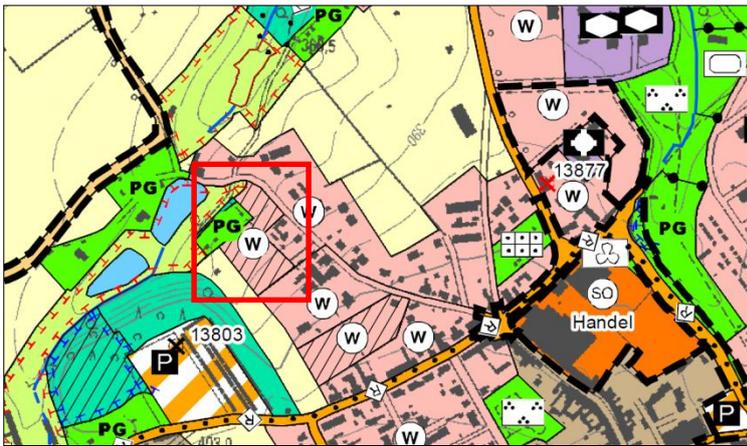
Im Flächennutzungsplan werden die nachfolgenden zusätzlichen Wohnbauflächen dargestellt:



W 2: „Westlich Aumaische Straße II“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: Westlich der Aumaischen Straße
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 0,8 ha, davon baulich nutzbar 0,5 ha

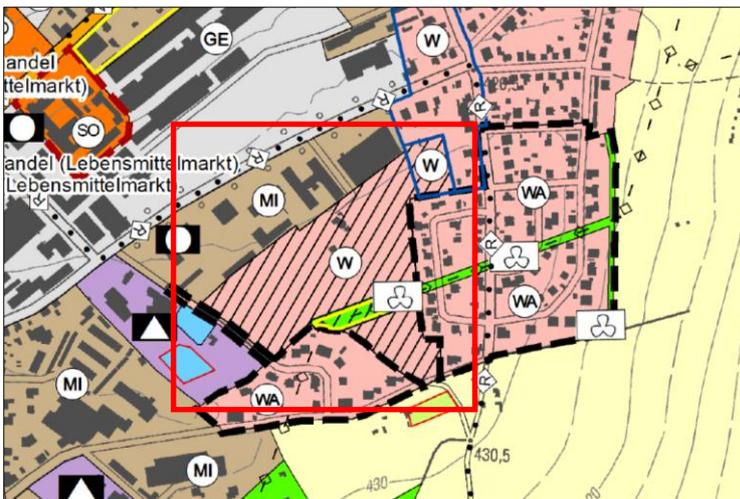
Bemerkung: Auf Grund der Größe der Fläche sowie des öffentlichen Eigentums eignet sich die Fläche für eine kurzfristige Bereitstellung einer begrenzten Fläche v.a. für Einfamilienhäuser in bevorzugter Stadtrandlage. In Folge des einzuhaltenden Abstandes von Gebäuden zum Wald (30 m) steht die Fläche nur begrenzt mit 0,5 ha für eine Bebauung zu Verfügung. Für das Plangebiet wurde bereits das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan eingeleitet.



W 3: „Bleichenweg-Nord“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: westlich Bleichenweg
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 0,7 ha

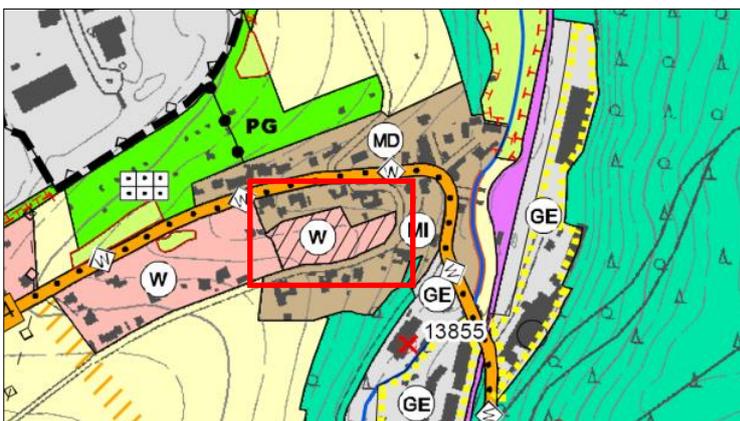
Bemerkung: Der Standort schließt eine vorhandene Baulücke einerseits in Stadtrandlage in unmittelbarer Nähe zum Strandbad Zeulenroda und damit zur Talsperre und andererseits in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.



W 4: „Hohe Straße“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: Hohe Straße / Steinweg
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 3,7 ha

Bemerkung: Die Fläche ist bereits fast vollständig von Baugebieten bzw. bebauten Gebieten umstanden. Sie bildet den Lückenschluss zwischen den Plangebieten "Salzweg" und dem bereits bebauten Plangebiet "Oberer Weg". Vorgesehen ist das Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die durch das Plangebiet verlaufende Fernwasserleitung (FWL 2) zu berücksichtigen (s. dargestellte Grünfläche).

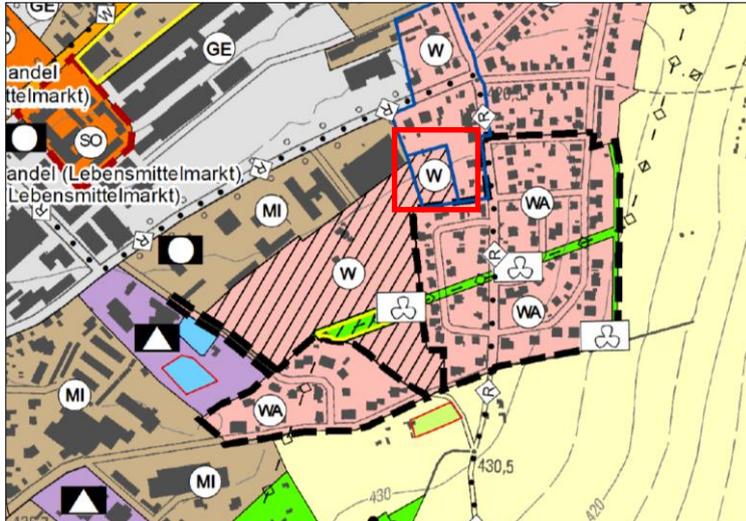


W 5: „Untere Haardt“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: Untere Haardt
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 0,5 ha

Bemerkung: Die Fläche schließt eine vorhandene Lücke zwischen bestehender Bebauung. Sie liegt direkt an der Erschließungsstraße Untere Haardt.

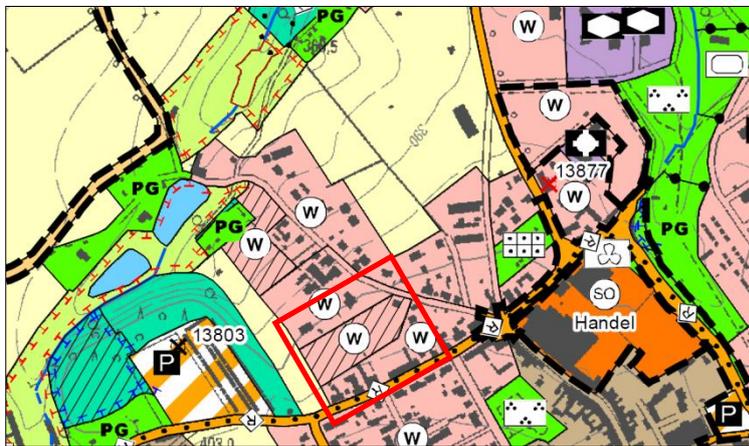
Fläche W 6 "Wohngebiet Mehlaer Hauptstraße": Für das Gebiet der bisherigen Planungsfläche 6 liegt inzwischen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, wobei die Baugrundstücke bereits bebaut / verkauft sind.



W 7: „Salzweg“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: Westlich Salzweg
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 0,3 ha

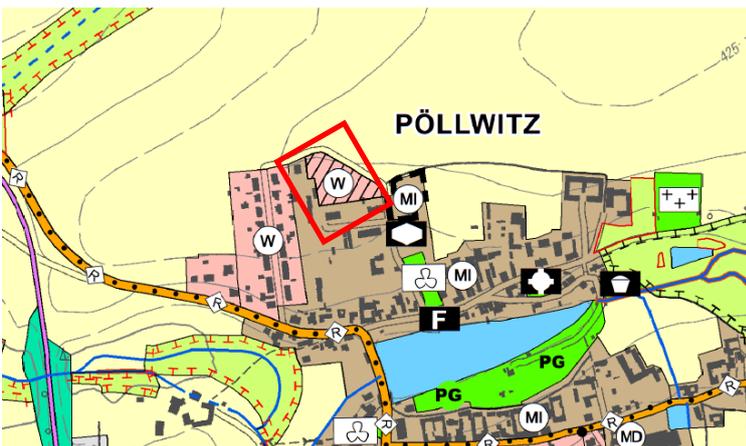
Bemerkung: Die Fläche schließt eine vorhandene Lücke zwischen bestehenden und geplanten Wohnbauflächen im Osten von Zeulenroda.



W 8: „Bleichenweg-Süd“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: westlich Bleichenweg
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 0,8 ha

Bemerkung: Der Standort schließt eine vorhandene Baulücke in unmittelbarer Stadtrandlage und in unmittelbarer Nähe zum Strandbad Zeulenroda und damit zur Talsperre. Für das Gebiet liegt bereits aufgrund einer konkreten Nachfrage der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Wohngebiet der Kleinschendorfer Straße) vor.



W 9: „Pöllwitz“

Ortsteil: Pöllwitz
Lage: nördlicher Siedlungsrand
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bruttoflächengröße: 0,4 ha

Bemerkung: Der Standort grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich und wird im Norden und Osten von einem Weg begrenzt. Die Planung führt dabei zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches.

Die für eine Wohnnutzung geplanten Flächen umfassen eine Bruttofläche von **7,2 ha** und liegen dabei geringfügig über dem ermittelten Bedarf außerhalb der bestehenden Plangebiete und Baulücken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass **51,4 %** dieser Entwicklungsfläche auf die W 4 „Hohe Straße“ entfällt. Aufgrund der zahlreichen Flurstücke und damit unterschiedlichen Eigentümer ist von einer längeren Zeitspanne bis zur Flächenverfügbarkeit auszugehen, so dass bis dahin die anderen, wesentlich kleineren Entwicklungsflächen umge-

setzt werden sollen bzw. hierfür bereits die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse für die verbindliche Bauleitplanung gefasst wurden. Auch für diese Flächen gilt, dass sie zu einer Abrundung der vorhandenen Siedlungsflächen und für sich genommen keine eigene städtebauliche Entwicklung einleiten oder begründen.

Im Gegenzug wurden bzw. werden in den Ortsteilen Bebauungspläne aufgehoben bzw. flächenmäßig reduziert (z. B. Bernsgrün), um den aktuellen Ansprüchen gerecht werden zu können.

Mit der Darstellung der geplanten Wohnbauflächen kann die Stadt Zeulenroda-Triebes der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes gerecht werden. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass Wohnbauflächen für unterschiedliche Ansprüche zur Verfügung stehen müssen. Neben größeren Wohnbaugrundstücken im gehobenen Segment gilt es auch, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung gerecht werden zu können (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass die Flächenverfügbarkeit der geplanten Bauflächen nicht unmittelbar besteht und hergestellt werden kann und somit bei Bedarf auch Ausweichflächen zur Verfügung stehen müssen.

Tab. 8: Wohnbauflächenstatistik der Stadt Zeulenroda-Triebes

Wohnbauflächenstatistik	
Im Flächennutzungsplan dargestellt Wohnbauflächen/ Wohngebiete (ohne geplante Aufhebungen)	250,0 ha
davon Planungsflächen	7,2 ha
Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen (Aumaische Str. II – angesetzt wird der baulich nutzbare Fläche)	0,5 ha
Neuinanspruchnahme	6,7 ha

4.2.2 Gemischte Bauflächen

Während bereits schon heute in weiten Teilen von Zeulenroda und Triebes auch außerhalb der Bereiche mit Geschosswohnungsbau die Wohnnutzung an Bedeutung gewinnt und im Vordergrund steht (→ Darstellung als Wohnbaufläche), ist in anderen Bereichen die typische Mischung unterschiedlicher Nutzungsformen noch erhalten geblieben. Dabei ist zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung einerseits (Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO) sowie zwischen Wohnen, gewerblicher und land-/forstwirtschaftlicher Nutzung andererseits (Dorfgebiete i. S. d. § 5 BauNVO) zu unterscheiden.

In zahlreichen Ortsteilen, wie z.B. Arnsgrün, Bernsgrün, Merkendorf und Piesigitz ist noch heute die dörfliche Siedlungsstruktur zu erkennen. Zahlreiche Hofanlagen, Scheunen und Ställe belegen die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung. Neben den landwirtschaftlichen Betrieben haben sich Handwerker und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Nach dem II. Weltkrieg gingen die einzelnen Landwirtschaftsbetriebe weitgehend in den Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften auf. Ställe und Scheunen wurden durch die LPG genutzt bzw. aus der Nutzung genommen. Wie auch in anderen Gemeinden haben nach 1989 Wiedereinrichter die Bewirtschaftung von Flächen aufgenommen, wobei die Agrargenossenschaften weiterhin die größten Flächenbewirtschafter sind (Pahren Agrar Verwaltungs- und Vermarktungs GmbH und Co KG und Agrargenossenschaft "Oberland" Bernsgrün e.G.). Heute befinden sich nach Angaben des Landwirtschaftsamtes Zeulenroda zusätzlich zu den Agrargenossenschaften weitere Haupterwerbsbetriebe im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes. Allein für Leitlitz sind 4 Haupterwerbs- und 1 Nebenerwerbsbetrieb gemeldet. Die Hofstellen der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiete i.S.d. § 5 BauNVO dargestellt. Den Angaben liegt eine Zusammenstellung der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe des Landwirtschaftsamtes Zeulenroda zu Grunde.

Im Gegensatz zu den oben skizzierten Dorfgebieten stehen die Mischgebiete. Es handelt sich dabei um Gebiete, die neben dem Wohnen der gewerblichen Nutzung dienen. Diese Gebiete sind entweder aus Dorfgebieten durch die Aufgabe und damit das Fehlen landwirtschaftlicher Betriebe entstanden (Bernsgrün) bzw. sind sie wie in Triebes und Zeulenroda aus der gewerblichen/industriellen Nutzung der Gründerzeit hervorgegangen. Gegenwärtig besteht die Tendenz, dass sich die Mischgebiete allmählich zu allgemeinen Wohngebieten entwickeln, da auch der gewerbliche Nutzungsteil häufig in Gewerbegebiete abwandert und es damit zu einer Entmischung und zur Dominanz der Wohnfunktion kommt. Zudem sind nicht störende Handwerksbetriebe auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

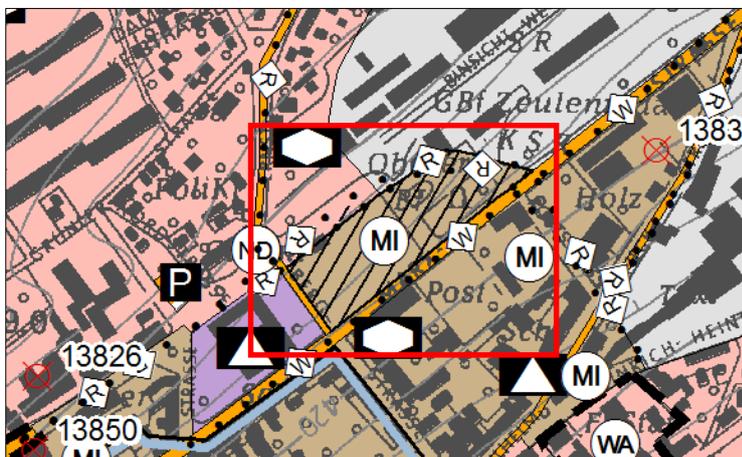
Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung erfolgen die Darstellungen der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan. In den einzelnen Ortsteilen soll auch weiterhin, wenn auch nur zum Teil, eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung (MI) bzw. Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft (MD) möglich sein. Damit soll der charakteristische Nutzungsmix v. a. der ländlich geprägten Ortsteile erhalten bleiben und der Entwicklung von reinen „Wohndörfern“ durch eine weiterhin zulässige gewerbliche Nutzung entgegengewirkt werden. Es wird zudem sichergestellt, dass Gewerbeunternehmen mit nicht erheblich störenden Produktionsprozessen Entwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Bestand haben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan allein keine Entmischung verhindern können, da sich die Zulässigkeit einer Umnutzung unabhängig vom Flächennutzungsplan allein aus § 34 BauGB ergibt, sofern kein Bebauungsplan vorhanden ist.

Es erfolgt aus nachfolgenden Gründen keine Darstellungen neuer Misch- oder Dorfgebiete im Bereich bisher nicht bebauter Flächen im Flächennutzungsplan:

Neu geplante Misch- und Dorfgebiete sind heute weitgehend nicht mehr umsetzbar, da entweder die gewerbliche Nutzung oder die Wohnfunktion zur Dominanz kommt. Ein Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan „Im Dorfe“ in Mehla, der die Entwicklung eines Dorfgebietes zum Ziel hatte. Im Gegensatz zur Planung wurden ausschließlich Wohnhäuser errichtet. Die Stadt Zeulenroda-Triebes plant daher, den Bebauungsplan aufzuheben, da das bisherige Planungsziel nicht mehr umsetzbar ist. Zudem besteht in der Stadt Zeulenroda-Triebes besteht weitgehend kein Bedarf an neuen Mischgebieten.

Hingewiesen wird nachfolgend auf folgende Darstellungen von Mischgebietsflächen:

- Darstellung einer Mischgebietsfläche im Bereich des Bebauungsplanes „Plangebiet 01/92 Bernsgrün“ für den Bereich des Bauhofes
- Darstellung einer Mischgebietsfläche im Bereich der bestehenden Brachfläche zwischen der Schopperstraße und dem Lohweg – Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Busbahnhof Lohweg“



„Am Busbahnhof / Lohweg“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: nördlich Schopperstr.
Art der Nutzung: Brache (ehem. Zeulux)
Bruttoflächengröße: 1,2 ha

Bemerkung: Das Mischgebiet wird gem. ISEK 2030 als Stadtumbaugebiet geführt. Aufgrund der umgebenden Verkehrsflächen (u. a. Bundesstraße) ist eine Nutzung als Wohnbaufläche nicht sinnvoll. Es ist daher eine gemischte Nutzung, u. a. für seniorengerechte Wohn- und Pflegeeinrichtungen, eine Rettungsstation und Verwaltungseinrichtungen geplant.

Ansonsten erlauben die vorhandenen gemischten Bauflächen eine ausreichende Entwicklung. Für eine Nachverdichtung stehen Baulücken zur Verfügung, wobei der Flächennutzungsplan nicht die Verfügbarkeit dieser Flächen prüft. Gerade in den dörflich geprägten Siedlungen werden die als Baulücken geeigneten Flächen häufig als Hausgärten genutzt. Diese stehen im Regelfall nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Bei größeren Erweiterungen oder Neuansiedlungen von gewerblichen Betrieben sollen die vorhandenen Gewerbegebiete genutzt werden.

Tab. 9: Flächenstatistik der gemischten Bauflächen der Stadt Zeulenroda-Triebes

Flächenstatistik gemischte Bauflächen	
Im Flächennutzungsplan dargestellte Misch- und Dorfgebiete	279,1 ha

4.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen werden generell in Gewerbe- und Industriegebiete untergliedert. Beide Gebietsarten dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass Industriegebiete vorwiegend von Gewerbebetrieben genutzt werden sollen, die auf Grund ihrer Immissionen in anderen Baugebieten, also auch Gewerbegebieten unzulässig sind. Relevant sind dabei vor allem Lärmemissionen, die bei einem Schichtbetrieb häufig die in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) zulässigen Werte überschreiten.

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich gegenwärtig zahlreiche Standorte mit einer Gewerbe-/Industrienutzung. Diese Standorte sind teilweise durch die Nachnutzung bisheriger industrieller / gewerblicher Betriebsflächen entstanden bzw. wurden für diese Standorte Bebauungspläne zur weiteren Entwicklung aufgestellt. Entsprechend den planerischen Absichten der Stadt Zeulenroda-Triebes soll die gewerbliche / industrielle Entwicklung vor allem im Süden von Triebes sowie im Nordosten von Zeulenroda stattfinden. Ergänzende, teilweise betriebsbezogene Standorte befinden sich z.B. in Mehla, Bernsgrün und Pahren.

Die größeren Gewerbe- und Industriegebiete konzentrieren sich auf Zeulenroda, Triebes und Pöllwitz. Während dabei zahlreiche historisch gewachsene Gewerbebestände zwischenzeitig aufgegeben und jetzt anderweitig genutzt werden (z. B. ehem. Jute-Gelände in Triebes, Heinrich-Heine-Straße in Zeulenroda), sollen z. B. die Gewerbebestände in Pöllwitz (Bahnhof) sowie nördlich und teilweise südlich der Schopperstraße (B 94) im Nordosten von Zeulenroda weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Neben diesen historisch gewachsenen Standorten wurden nach 1989 im Süden von Triebes sowie im Norden von Zeulenroda Bebauungspläne für eine weitere gewerbliche Entwicklung aufgestellt (Gewerbegebiet Südwest in Triebes sowie die Gewerbe- und Industriegebiete I und II in Zeulenroda). Während in Triebes eine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgte, wurden in Zeulenroda sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete festgesetzt. Ergänzend wurde für die angrenzende Fläche im Bereich der Molkerei ein eigenständiger Bebauungsplan "Gewerbepark WEMA-Straße" aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Dieser Bebauungsplan soll u. a. die Voraussetzungen zur Erweiterung der Molkerei schaffen.

Bei allen zukünftigen Bebauungsplänen für eine gewerbliche / industrielle Nutzung ist zu prüfen, in welchem Umfang Einzelhandelsbetriebe auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen sind. Des Weiteren wird zu prüfen sein, ob Photovoltaik-freiflächenanlagen im Rahmen von Aufstellungs- und Änderungsverfahren ausgeschlossen werden sollen, um diese Flächen für eine produktive gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

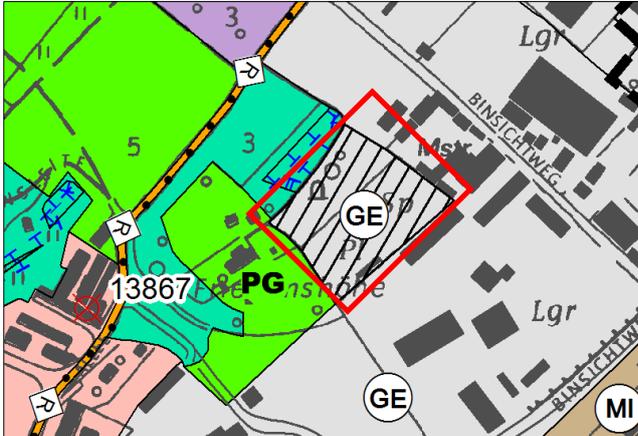
Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der folgenden Gewerbebestände. Die Angaben zu den verfügbaren Flächen entsprechen dem Kenntnisstand der Stadt Zeulenroda-Triebes.

Tab. 10: Übersicht der gewerblichen Bauflächen in der Stadt Zeulenroda-Triebes

Lage	Bezeichnung	Flächen- größe [ha]	Verfü- bare Flä- chen [ha]	Bemerkung
Bernsgrün	TECON (Bebauungsplan)	0,30	---	
Kleinwol- schendorf	Gewerbstandort südlich der Landes- straße	1,66	---	Baumarkt
Mehla	Gewerbstandort nördl. Hauptstraße	4,04	---	Umwelt Entsorgungs- u. Stra- ßenservice GmbH
Pöllwitz	Bahnhof Pöllwitz	4,95	1,63	private Flächen
	Pöllwitzmühle	2,62	---	
Triebes	Triebes Südwest (Bebauungsplan incl. nördlich liegender Fläche)	16,01	---	
	Gewerbstandort Hainacker	1,10	---	
	Gewerbstandort Wasserstraße	1,73	---	Unbebaute Fläche als betriebli- che Erweiterungsfläche
	Triebesgrund	0,60	---	Teil des Sonder- u. Gewerbege- bietes Triebesgrund (insges. 1,9 ha)
Zeulenroda	Gewerbstandort Kleinwolschendor- fer Straße	0,99	---	Baufirma ZeuTie
	Untere Haardt	5,82	---	
	Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeu- lenroda, Triebeser Straße (Bebauungsplan)	22,38	---	Es stehen keine Flächen zum Verkauf zur Verfügung.
	Gewerbe- und Industriegebiet II (Be- bauungsplan)	15,69	---	Es stehen keine Flächen zum Verkauf zur Verfügung.
	Gewerbstandort östlich der Triebe- ser Straße (Altbestand)	13,64	---	
	Gewerbegebiet östlich der Meiners- dorfer Straße (Bebauungsplan)	2,54	0,44	Von der freien Fläche im Um- fang von 1,45 ha sind 1,0 ha als SO Einzelhandel Lebensmittel- markt vorgesehen: Verfügbare Fläche: 0,44 ha
	Gewerbepark Wema-Straße (Bebau- ungsplan)	9,82	---	
	Gewerbstandort nördlich Schopper- straße	20,81	---	Ehemaliger oberer Bahnhof und angrenzende Flächen, umfasst auch die Flächen des BPlan In- dustriegebiet Südlich der Mei- nersdorfer Straße
	Gewerbstandort zwischen Schop- perstraße und Heinrich-Heine-Straße	11,99	1,12	Brachflächen, bedingt verfügbar, Flächenreduzierung aufgrund ei- ner geänderten Darstellung im Nordosten der Fläche (MI)
Summen			3,19	nur bedingte Verfügbarkeit

Somit stehen zurzeit Flächen für eine gewerbliche / industrielle Nutzung im Umfang von 3,19 ha zur Verfügung bzw. aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen bedingt zur Verfügung. Der 1992 für eine gewerbliche Nutzung im Süden von Niederböhmersdorf aufgestellte Bebauungsplan „In der Grüne“ mit einer Fläche von 17,7 ha wurde aufgrund der rechtskräftigen Aufhebung des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan nicht mehr berück-

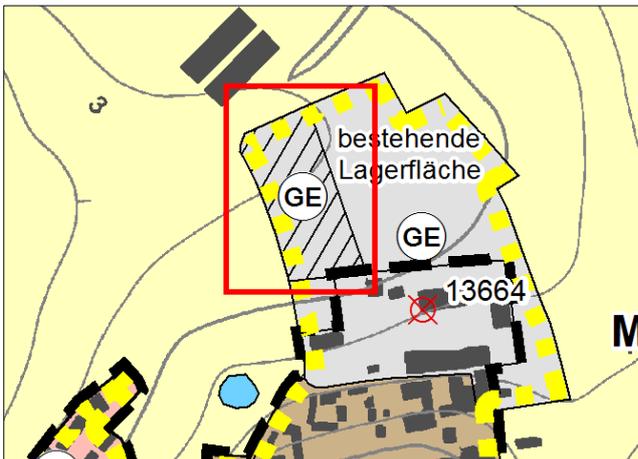
sichtigt. Unabhängig von den verfügbaren Flächen an vorhandenen Gewerbestandorten werden die **fünf** folgenden Bereiche als weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung dargestellt, wobei mit Ausnahme des Gebietes G 3 Gewerbegebiete dargestellt werden. Für die Fläche G 3 bleibt diese Entscheidung der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.



G 1: „Binsichtweg“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: Binsichtweg
Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
Bruttoflächengröße: 1,1 ha

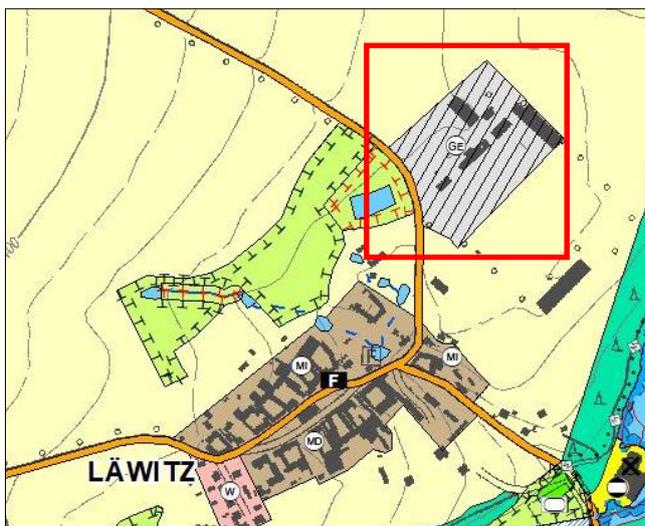
Bemerkung: Die Fläche grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet, so dass sich eine Erweiterung aufdrängt ohne dass weitere Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen werden.



G 2: „Erweiterung Mehla“

Ortsteil: Mehla
Lage: Hauptstraße
Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
Bruttoflächengröße: 0,8 ha

Bemerkung: Die Fläche grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der Umwelt Entsorgungs- und Straßenservice GmbH. Diese hat den Antrag auf eine Erweiterung der Flächendarstellung gestellt, um den Betriebsstandort als Lagerfläche erweitern zu können. U.a. sind auf den Erweiterungsflächen Anlagen zum Lärm- und Staubschutz geplant.

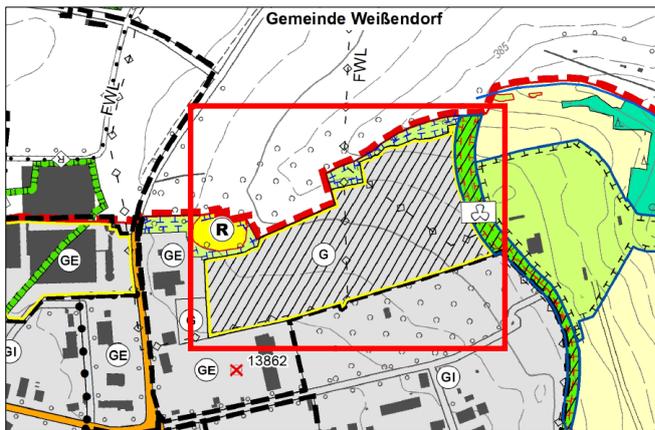


G 3: „Gewerbefläche Läwitz“

Ortsteil: Läwitz
Lage: nordöstlich der Ortslage
Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
Bruttoflächengröße: 2,5 ha

Bemerkung: Diese zusätzliche Fläche umfasst die ehemalige Stallanlage Läwitz, die bereits weitgehend zurückgebaut ist. Mit der Darstellung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich die dort bereits ansässigen landwirtschaftsaffinen und -abhängigen Gewerbebetriebe (z.B. Hanfproduktion) weiter entwickeln können.

G 4: „Gewerbefläche Am Waldstadion“: Die bisher geplante Gewerbefläche G 4 entfällt, da diese für die Erweiterung des Umspannwerkes genutzt werden soll und daher entsprechend dargestellt wird.



G 5: „Gewerbefläche Gewerbegebiet III“

Ortsteil: Zeulenroda
Lage: nördl. Industriestraße
Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
Bruttoflächengröße: 8,5 ha

Bemerkung: Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an das vorhandene Gewerbegebiet. Es wird im Norden und Osten durch Nutzungen begrenzt, die keine weitere Ausdehnung erlauben. Die Erschließung ist ohne größeren Aufwand von der Industriestraße aus möglich. Mit dem Standort kann auch der Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Flächen entsprochen werden. **Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für diese Gewerbefläche ist zu prüfen, inwieweit die im Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen enthaltene Trassenfreihaltung für eine nördliche Umgehungsstraße zu berücksichtigen ist.**

Zusammenfassung: Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen in Zeulenroda-Triebes berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Bestand sowohl in Zeulenroda und Triebes als auch in den Ortsteilen. Diese Gebiete sind weitgehend ausgelastet bzw. es stehen nur noch begrenzt Flächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen zur Verfügung. Ergänzend werden insgesamt **fünf weitere, weitgehend kleinere** Flächen für eine gewerbliche Nutzung dargestellt. Hierbei handelt es sich einerseits um Erweiterungsflächen vorhandener Betriebe (G 2), um die Darstellung zur Sicherung vorhandener Betriebe (G 3), um Flächen, für die sich eine gewerbliche Nutzung aufdrängt (G 1) sowie eine größere Fläche als Angebotsfläche (G 5). Von den Planungsflächen (12,9 ha) stehen effektiv zukünftig 9,6 ha zur Verfügung, **da die weiteren Flächen für Betriebserweiterungen benötigt werden. Um daher auch im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes Flächen für gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Zeulenroda-Triebes bereitstellen zu können, ist die Darstellung eines weiteren Gewerbegebietes unumgänglich. Dies erfolgt mit der Darstellung der „Gewerbefläche Gewerbegebiet II“ (G 5).**

Durch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Umfang von 5,4 ha werden nicht im Zusammenhang stehende Bauflächen ausgewiesen, die auch auf Grund ihrer Größe nicht in Konkurrenz zu den gem. RP 2012 ausgewiesenen bedeutsamen Potentialflächen mit hoher regionaler Priorität stehen (vgl. auch LEP 2025 V 4.3.3), zumal diese sich in mindestens 25 km Entfernung befinden (z.B. „Schleiz-Wolfsгалgen“). Weitere Potentialflächen werden im südlichen Landkreis Greiz sowohl im Regionalplan Ostthüringen (2012) als auch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (Entwurf 2018) nicht genannt.

Tab. 11: Flächenstatistik der gewerblichen Bauflächen der Stadt Zeulenroda-Triebes

Flächenstatistik gewerbliche Bauflächen	
Im Flächennutzungsplan dargestellt Gewerbe- und Industriegebiete	144,4 ha
davon Planungsflächen	12,9 ha
Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen	2,5 ha
Neuinanspruchnahme	10,4 ha

4.2.4 Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheiden. Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich mehrere Flächen, die entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als Sondergebiete dargestellt werden.

Sondergebiete „Einzelhandel/Handel“

Die Darstellung der Sondergebiete "Einzelhandel" bzw. "Handel" mit den ergänzenden Angaben zum Sortiment setzt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zeulenroda-Triebes um. Damit sind großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche im Regelfall über 800 m², die sich auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, außerhalb der dargestellten Sondergebiete nicht zulässig.

SO „Einzelhandel“ (Triebes) - 1,9 ha: Die Darstellung der Sondergebiete „Einzelhandel“ in Triebes entspricht der gegenwärtigen Nutzung als Standorte mit Einzelhandelsbetrieben (B-Zentrum).

SO „Einzelhandel“ mit der Sortimentsvorgabe Lebensmittelmarkt / Fachmarkt für Textilien und Schuhe (bisher Gewerbe- und Industriegebiet I, Zeulenroda, Ergänzungsstandort) - 1,9 ha: Bestandteil des bisher angewandten Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet I, Triebeser Straße, Zeulenroda“ ist auch ein Sondergebiet für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben (§ 11 BauNVO). Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße“ mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes für den nördlichen Teil des bisherigen Sondergebietes wird die bisher zulässige Nutzung überlagert. Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Meinersdorfer Straße“ rechtskräftig ist, wird im Flächennutzungsplan eine verkleinerte Sondergebietsfläche dargestellt.

Das verbleibende Plangebiet des Sondergebietes wird bereits genutzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wurde erreicht, so dass keine zusätzlichen Handelsbetriebe zulässig sind.

Bereits im 3. Entwurf wurde ein ergänzendes Sondergebiet Einzelhandel für das Sortiment Lebensmittel nördlich des Fachmarktzentrum Meinersdorfer Straße aufgenommen (S 6). Dieser ergänzende Standort soll der Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (ALDI) aus dem Fachmarktzentrum dienen. Für die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die geplante Verlagerung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung hat. Zudem soll in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan das Verkaufssortiment vorgegeben werden, um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches auch diesbezüglich auszuschließen.

Auch wenn der Standort an der Meinersdorfer Straße aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung keine direkte Nachversorgungsfunktion erfüllt, ist er doch der nächste Versorgungsbereich v. a. für die Bevölkerung von Weißendorf und Niederböhmersdorf sowie der östlichen Stadtbereiche von Zeulenroda.

SO „Handel“ (Dienstleistungszentrum „Aumaische Straße“ - ehemals Werk III, Zeulenroda) - 2,4 ha: An Stelle des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt nunmehr der Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Aumaische Straße“ für ein Sondergebiet Handel und großflächige Handelsbetriebe. Das Gebiet wird bereits entsprechend durch Handelsbetriebe genutzt und ist weitgehend ausgelastet.

SO „Einzelhandel“ Lebensmittelmärkte Schopperstraße (2,0 ha): Der Standort an der Schopperstraße wird aus dem Bestand bzw. der Planung in den Flächennutzungsplan als Sondergebiet aufgenommen. Das Sondergebiet gliedert sich in einen nördlich der Schopperstraße gelegenen Bereich mit einem bestehenden Discounter (0,8 ha) sowie einen südlichen Teil für einen Vollsortimenter (1,2 ha), der auf der

Grundlage einer Baugenehmigung gem. § 33 BauGB errichtet wurde. Dem Standort wird eine qualifizierte Grundversorgung im Lebensmittelbereich mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung zugewiesen. Hierbei soll an den beiden vorhandenen, sich ergänzenden Betriebstypen festgehalten werden. Die Größe der zulässigen Verkaufsflächen fügt sich in die zu übernehmende Versorgungsfunktion ein, wobei Verkaufsflächenerweiterungen stets auf ihre städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen sind.

Dieser Standort übernimmt in Zeulenroda ergänzend die Nahversorgungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich „A“, da in diesem kein Nahversorger mit einem Lebensmittelangebot vorhanden ist. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes legt für diesen Standort fest, dass ein Drogeriefachmarkt und weitere zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig sind.

Sondergebiete Sport und Freizeit

SO „Tennis und Schießanlage“ (Zeulenroda) - 4,5 ha: Die Darstellung des Sondergebietes entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Tennis- und Schießplatz Zeulenroda-Märien". An der Planung wird festgehalten.

SO „Kartbahn“ ("Schleizer Dreieck Am Arngrüner Kreuz") - 3,1 ha Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Schleizer Dreieck Am Arngrüner Kreuz" wurde mit dem Planungsziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kart-Bahn zu schaffen. Die Fläche wird entsprechend als Sondergebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

SO „Hotel“, SO „Eventfläche“, SO „Gastronomie“ (Bioseehotel) - 14,4 ha (u. a. Planungsfläche S 3): Mit der Darstellung der Sondergebiete im Bebauungsplan „Strandbad am Bio-Seehotel“ werden die Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Zeulenroda-Triebes (s. Kap. 2.4) geschaffen. Die Einzelvorhaben wurden zwischenzeitig weitgehend umgesetzt. Für die weitere Entwicklung der vorhandenen Hotelanlage erfolgt eine Erweiterung des Sondergebietes in nördliche Richtung. Es handelt sich dabei um die unbebauten aber z.T. ehemals genutzten Bereiche zwischen dem bestehenden Sondergebiet und der Thüringer Fernwasserversorgung. Da die konkrete Anordnung von Bau- und Grünflächen noch nicht bekannt ist, erfolgt eine weitgehende Darstellung der Erweiterungsbereiche als Sondergebietsfläche.

SO „Ferienhäuser“, SO „Ausstellung“ und SO „Fährstation“ (Strandbad Zeulenroda) - 12,5 ha: Mit der Darstellung der Sondergebiete werden die Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Zeulenroda-Triebes (s. Kap. 2.4) geschaffen und damit die historische Nutzung im Bereich des Strandbades fortgesetzt. Mit den festgesetzten Nutzungen wird vom Masterplan teilweise abgewichen (Verzicht auf ein Hotel). Der Bau der gastronomischen Einrichtung und der Ferienhausanlage wurde zwischenzeitig abgeschlossen („MANOAH – Häuser am See“). Die weiteren Vorhaben wurden weitgehend umgesetzt.

SO „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (Zadelsdorf) - 10,2 ha: Mit der Darstellung des Sondergebietes werden die Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Zeulenroda-Triebes (s. Kap. 2.4) geschaffen. Zudem erfolgt mit der Darstellung die Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wochenend- und Ferienhausgebiet“. Damit wird auch der Bestand im Bungalowdorf Zadelsdorf entsprechend berücksichtigt.

SO „Reitanlage“ (Merkendorf) - 1,4 ha: In Merkendorf hat sich in den vergangenen Jahren der Reitsport entwickelt. Dabei unterliegen Pferdebewegung- und ausbildungsanlagen und -hallen wie auch weitere Reitsportanlagen nicht dem Privilegierungstatbestand. Um die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich der Reitsport unabhängig von einer landwirtschaftlichen Nutzung entwickeln kann, erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet. Die Anlagen sind bereits zum Teil vorhanden.

Ausgehend vom o. g. Masterplan zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion sind zwei weitere Vorhaben im Bereich der Talsperre Zeulenroda geplant und werden entsprechend den Planungszielen als Sondergebiete dargestellt.

SO „Wassersport“ (Quingenberg) - 0,5 ha (Planungsfläche S 2): Mit der Darstellung des Sondergebietes werden die Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans Zeulenroda-Triebes (s. Kap. 2.4) geschaffen. Am Standort befindet sich bereits der Segelclub Talsperre Zeulenroda e.V.

SO „Ferienhausgebiet“ (Strandbad 2. BA) - (Planungsflächen S 4 und S 5): Westlich und östlich des Strandbades sollen u. a. entsprechend dem Masterplan weitere Ferienhausgebiete ergänzend zum vorhandenen 2,7 ha großen Ferienhausgebiet entwickelt werden. Ausgehend von der anhaltenden Nachfrage nach Flächen für weitere Ferienhäuser wird das **östliche** Sondergebiet um einen bisher als private Grünfläche festgesetzten 0,5 ha großen Bereich erweitert, **zumal für die bisher dargestellte Flächennutzung keine Nachfrage besteht. Damit wird gleichzeitig eine Ausdehnung von Bauflächen in bisher nicht beeinträchtigte Bereiche vermieden.**

Zudem werden **westlich** der Erschließungsstraße weitere Ferienhausgebiete im Umfang von 3,4 ha als Sondergebiet dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Topographie sowie den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Sondergebiet östlich der Erschließungsstraße in **östliche** Richtung gegenüber dem Masterplan reduziert.



Ausschnitt aus dem 4. Entwurf des FNP Zeulenroda-Triebes, Bereich Strandbad Zeulenroda

SO „Ferienhausgebiet“ (Waikiki-Resort“) – Planungsfläche S 7: Zur Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten im Bereich der Badewelt Waikiki wird durch den Planungsverband „Vogtländische Seen“ ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet Hotel und Ferienhäuser aufgestellt. Dieses Plangebiet umfasst auch eine kleine Fläche südlich der Badewelt im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes. Um die Voraussetzungen für diese Anlage zu schaffen, erfolgt daher die ergänzende Darstellung eines Sondergebietes Ferienhäuser südlich der Badewelt Waikiki. Damit will die Stadt Zeulenroda-Triebes auch die Attraktivität des Freizeitbades erhöhen. Dieses zusätzliche Sondergebiet umfasst eine Fläche von 0,32 ha.

Sondergebiete „Solar“

SO „Solar“ in Dörtendorf - 1,5 ha (Planungsfläche S 1): In Verbindung mit der Aufhebung des Trinkwasserschutzes für die Talsperren Zeulenroda und Weida wurden auch die Wasseraufbereitungsanlagen in Dörtendorf in weiten Teilen aus der Nutzung genommen. Diese Flächen stehen damit für eine Folgenutzung zur Verfügung. Es ist geplant, einen Teil der Flächen für eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu

nutzen. Eine entsprechende Anlage zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen führt zu einer sinnvollen Nachnutzung vorbelasteter und gestörter Standorte.

SO „Windkraft“ westlich Bernsgrün (Planungsfläche S 8: 42,0 ha): Ausgehend von der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt die vollständige Übernahme des Vorranggebietes Windenergie W 13 durch die Darstellung eines Sondergebietes Windkraft.

Tab. 12: Flächenstatistik der Sondergebiete der Stadt Zeulenroda-Triebes

Flächenstatistik Sondergebiete	
Im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiete	79,4 ha
davon Planungsflächen S 1 – S	9,7 ha
davon Planungsfläche Windkraft	42,0 ha

Sondergebiete Landwirtschaft

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich zahlreiche Standorte landwirtschaftlicher Betriebe, die zum großen Teil der Tierproduktion dienen. Dabei erfolgt die Futtergewinnung für die Tierhaltung weitgehend auf Flächen, die zum Betrieb gehören. Es handelt sich damit um landwirtschaftliche Betriebe i. S. d. § 201 BauGB, die unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen. Im Gegensatz dazu stehen Betriebe, die nicht auf eigenen Flächen das benötigte Futter erzeugen können. Sobald solche Betriebe auf Grund ihrer Größe der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind sie nur in Sondergebieten zulässig. Der Schwellenwert liegt dabei z. B. bei 15.000 Hennen, 600 Rindern oder bei 1.500 Mastschweinen (Anlage 1 UVPG "UVP-pflichtige Vorhaben").

Die Stadt Zeulenroda-Triebes ist bemüht, die vorhandenen lokalen Betriebe zu unterstützen. Dagegen wird die Entwicklung einer Massentierhaltung in industrieller Form auf Grund der damit verbundenen Belastungen kritisch gesehen, zumal sich die vorhandenen Standorte weitgehend in unmittelbarer Siedlungsnähe befinden. Da zudem in zahlreichen dieser Orte die Wohnnutzung immer mehr an Bedeutung gewinnt bzw. gewonnen hat, würde die o.g. Massentierhaltung zu städtebaulichen Spannungen führen.

Im Flächennutzungsplan erfolgen daher keine Darstellungen von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tierproduktion“.

Entgegen den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan wird der Bereich der Stallanlage im Osten von Kleinwolschendorf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf eine ergänzende Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, die mit einem Rückbau der Stallanlagen verbunden war, wird verzichtet. Somit ist es weiterhin möglich, einen nicht UVP-pflichtigen landwirtschaftlichen Betrieb unterzubringen. Zudem werden damit die Voraussetzungen geschaffen, die vorhandenen PV-Dachanlagen weiterhin zu nutzen. Aufgrund dieser Änderung reduziert sich die Fläche möglicher Kompensationsmaßnahmen um 1,14 ha.

4.3 Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen umfassen die Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Hierzu zählen z.B. Schulen, Kirchen, Sporthallen sowie soziale Einrichtungen (Alten- und Pflegeheime, Kindergärten), Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Feuerwehr. Im vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt für die größeren Komplexe weitestgehend eine flächige Darstellung der Gemeinbedarfsflächen, z. B. für das Waldstadion, Schulen, die Seniorenanlagen „Am Birkenwäldchen“ und „Zum Stausee“ sowie die Kita „Pustblume“. Weitere Einrichtungen werden zur besseren Lesbarkeit lediglich mit Symbolen dargestellt und auf eine flächige Darstellung verzichtet, zumal die Einrichtungen

des Gemeinbedarfs ohnehin in fast allen in Zeulenroda-Triebes dargestellten Baugebietstypen (mit Ausnahme der Industrie- und Sondergebiete) zulässig sind.

Die Entwicklung in den vergangenen zwanzig Jahren hat auch in Zeulenroda-Triebes zu erheblichen Änderungen in der Ausstattung und Verteilung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Gemeindegebiet geführt. So wurden z.B. die ehemalige Post sowie der obere Bahnhof aufgegeben und das Rathaus in Triebes geschlossen. Letzteres wird u.a. als Archiv der Stadtverwaltung und Polizeistützpunkt genutzt. Auch wenn Zeulenroda-Triebes entsprechend seiner zentralörtlichen Funktion und Bedeutung heute noch über eine gute und vielfältige Ausstattung an Gemeinbedarfseinrichtungen, u.a. von regionaler Bedeutung (Außenstelle des Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum, Sitz des Katasterbereiches Zeulenroda-Triebes des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation) verfügt, muss insgesamt davon ausgegangen werden, dass bei einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl (s. o.) Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit denen benachbarter Gemeinden vereinigt bzw. geschlossen werden. Andererseits ist die Stadt Zeulenroda-Triebes bemüht, die bestehenden Strukturen mit ihrer sozialen Infrastruktur zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan erfolgen flächige bzw. punktuelle Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB von öffentlichen Verwaltungen, Schulen, sozialen, sportlichen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, Feuerwehren und Spielanlagen.

Die langfristige Entwicklung der kommunalen Verwaltung als auch der sozialen Infrastruktur ist heute schwer abzusehen. Kommunal- und Kreisreformen werden sich im erheblichen Umfang auf die kommunale Verwaltung und Außenstellen der unterschiedlichen Verwaltungen (z.B. Kreisverwaltung) auswirken. Die soziale Infrastruktur wird entscheidend durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Die [2018 bestätigte](#) Schulnetzplanung sieht den Erhalt und die Sicherung der gegenwärtig vorhandenen Schulstandorte vor.

4.4 Grünflächen

Wichtiger Bestandteil der Siedlungen sind die Freiflächen, die eine Siedlungsstruktur mitprägen und zum Teil der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Grünflächen sind in bebaute Gebiete eingegliedert oder ihnen zugeordnet. Sie erfüllen im Gegensatz zu Landwirtschaftsflächen (u.a. Grünland) vor allem städtebauliche Funktionen. Die Grünflächen sind nach der Grundrichtung ihrer Nutzung zu differenzieren. Hierzu zählen u. a. Parkanlagen, Spielplätze, Kleingartenanlagen i. S. d. BKleingG, sonstige Gartenanlagen und Friedhöfe. Im Flächennutzungsplan werden die Grünflächen nur dargestellt, wenn ihnen eine planerische Bedeutung zukommt. Generell können kleine Grünflächen auch innerhalb der Bauflächen entstehen bzw. vorhanden sein, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, da ihnen keine städtebauliche Bedeutung zukommt und sie daher Teile der umgebenden Bauflächen sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurden zahlreiche Grünflächen sowohl in den Stadtgebieten von Zeulenroda und Triebes als auch in den dörflich geprägten Ortsteilen dargestellt und dabei weitgehend aus dem Bestand übernommen. Hierbei handelt es sich um Parkanlagen, Friedhöfe, Dauerkleingärten und private Gärten, landschaftsbildprägendes Siedlungsgrün, Spiel- und Sportplätze sowie das Tiergehege. Letzteres wird ausgehend von seiner vorrangigen Bedeutung und Funktion im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, auch wenn es sich im Wald befindet.

Friedhöfe bestehen sowohl in den Stadtgebieten von Zeulenroda und Triebes als auch in fast allen Ortsteilen. Während die Bewirtschaftung in Zeulenroda und Triebes durch die Stadt erfolgt, sind die restlichen Friedhöfe in der Trägerschaft der Kirchen. Ausgehend von den Größen der vorhandenen Friedhöfe sowie einem geänderten Bestattungsverhalten (mehr Urnen- und Gemeinschaftsgräber) ist kein zusätzlicher Bedarf bekannt. Damit sind auch keine Erweiterungsflächen von Friedhöfen erforderlich.

Neben den Dauerkleingärten prägen die privaten Kleingärten das Landschaftsbild v.a. im Süden von Zeulenroda und im Umfeld von Triebes. Hierbei handelt es sich um Außenbereichsflächen. Da sie weder den Charakter eines eigenen Siedlungsbereiches aufweisen noch in direkter Verbindung zum Siedlungsbereich stehen, würde die Darstellung einer Baufläche nicht der geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Zudem würde eine Darstellung als Wohnbauflächen nicht einer bedarfsgerechten Entwicklung gerecht werden. Andererseits ist auch die Darstellung von Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ nicht sinnvoll, da zum Schutz des Außenbereichs eine bauliche Verdichtung in diesen Außenbereichsflächen nicht angestrebt wird. Es erfolgt daher eine Darstellung als private Grünfläche. Bauvorhaben sind nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Da sich die meisten der vorhandenen o.g. Gärten im Privatbesitz befinden und genutzt werden, ist nicht davon auszugehen, dass einzelne Gartenanlagen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes aufgegeben werden, zumal gegenwärtig kein erhöhter Leerstand zu beobachten ist.

Von besonderer Bedeutung in Zeulenroda-Triebes ist die touristische Entwicklung im Bereich der Talsperre Zeulenroda. Hierzu wurden im Flächennutzungsplan sowohl im Bereich des Strandbades Zeulenroda als auch des Bioseehotels Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badestrand dargestellt. Diese sollen u. a. auch in Verbindung mit der Badewelt „Waikiki“, die sich in der Flur Weißendorf befindet, die Attraktivität und das Freizeitangebot an der Talsperre ergänzen. Zudem wurde das Freibad in Triebes als Grünfläche dargestellt.

4.5 Einrichtungen der Infrastruktur

4.5.1 Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Flächen dargestellt, die dem überörtlichen Verkehr dienen sowie die Hauptverkehrszüge innerhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei zugleich um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes i. S. d. § 5 Abs. 4 BauGB. Dagegen werden die zahlreichen Erschließungsstraßen und auch die ländlichen Wege im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Straßenverkehr – überörtliche und örtliche Verkehrszüge

Der gesamte Planungsraum ist durch ein dichtes Netz von Straßen der örtlichen, regionalen und überregionalen Kategorien erschlossen. Die Anbindung an das bundesdeutsche Autobahnnetz (BAB A 9) erfolgt an den Anschlussstellen Schleiz und Triptis.

Das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes mit seinen Ortsteilen ist wie folgt verkehrsmäßig erschlossen:

Bundes- und Landesstraßen (Straßenbaulastträger: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr): Im Planungsraum verlaufen ein Abschnitt der B 94 sowie mehrere Landesstraßen, die z. T. auch zur Erschließung des Gebietes der Stadt Zeulenroda-Triebes beitragen. Hierzu gehören im Plangebiet die nachfolgenden Straßen:

B 94: Greiz - Zeulenroda - Schleiz (Anschlussstelle BAB A 9)

L 1083: B 92 (Hohenölsen) - Triebes - Zeulenroda

L 1084: L 1093 - Mehla - Langenwetzendorf

L 1087: Landesgrenze Sachsen - Zeulenroda - Auma - L 3002

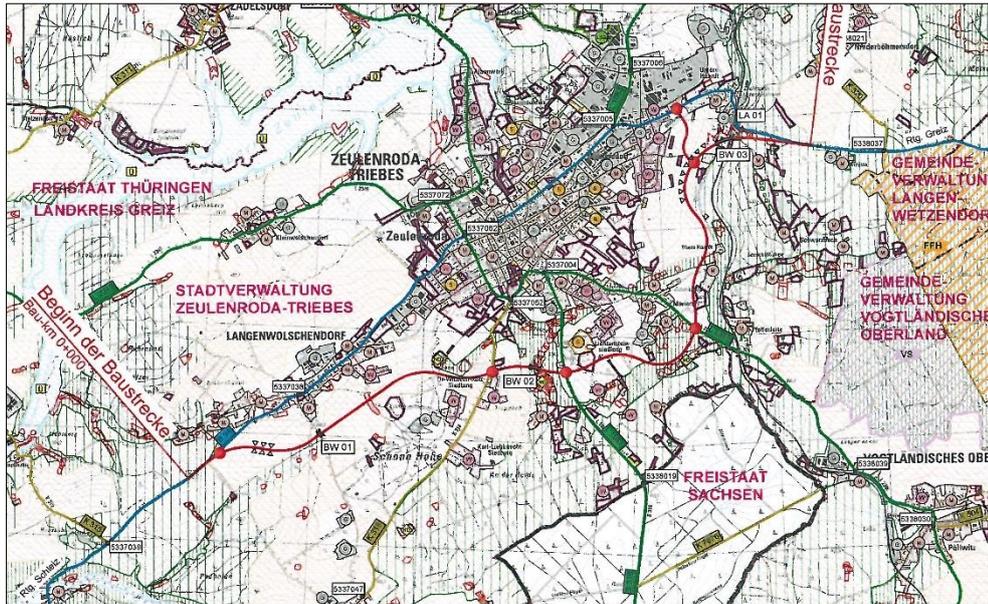
L 2323: Triebes – Dörtendorf – Staitz

L 2342: Mehltheuer - Bernsgrün - Arnsgrün - B 92 (Elsterberg)

L 2346: Zeulenroda - Pöllwitz - Arnsgrüner Kreuz

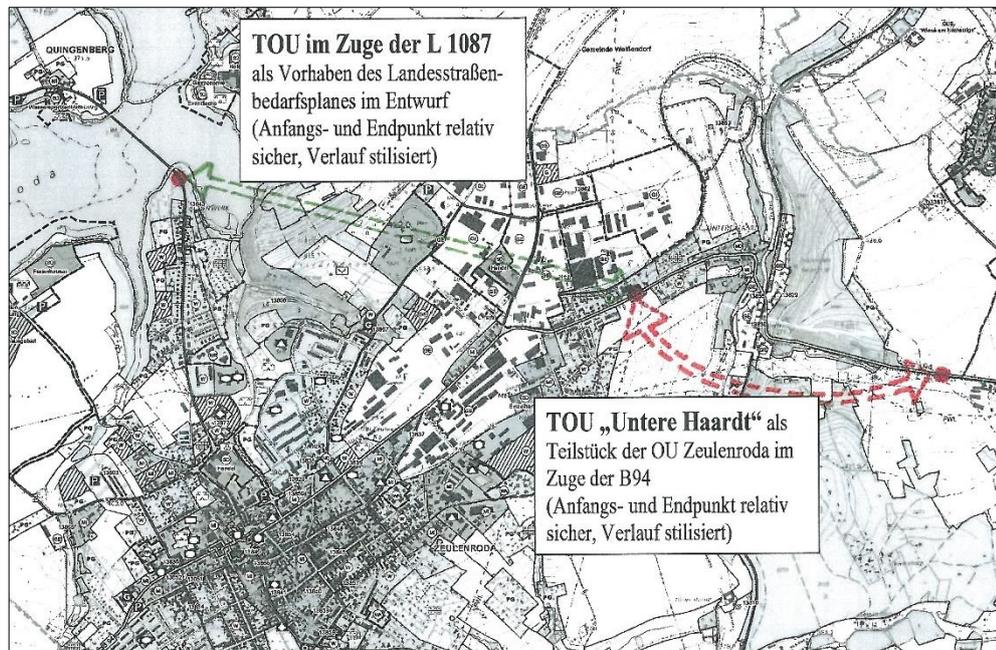
L 2349: Zeulenroda - Kleinwolschendorf - Pahren - Tegau - B 2

Der Regionalplan Ostthüringen benennt eine Ortsumfahrung im Zuge der B 94. Diese ist auch Bestandteil des sogenannten „Weiteren Bedarfs“ im aktuell gültigen Bundesverkehrswegeplan 2030 (BMVI 2016).



Geplante Straßenbauvorhaben in Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes
(Quelle: Straßenbauamt Ostthüringen)

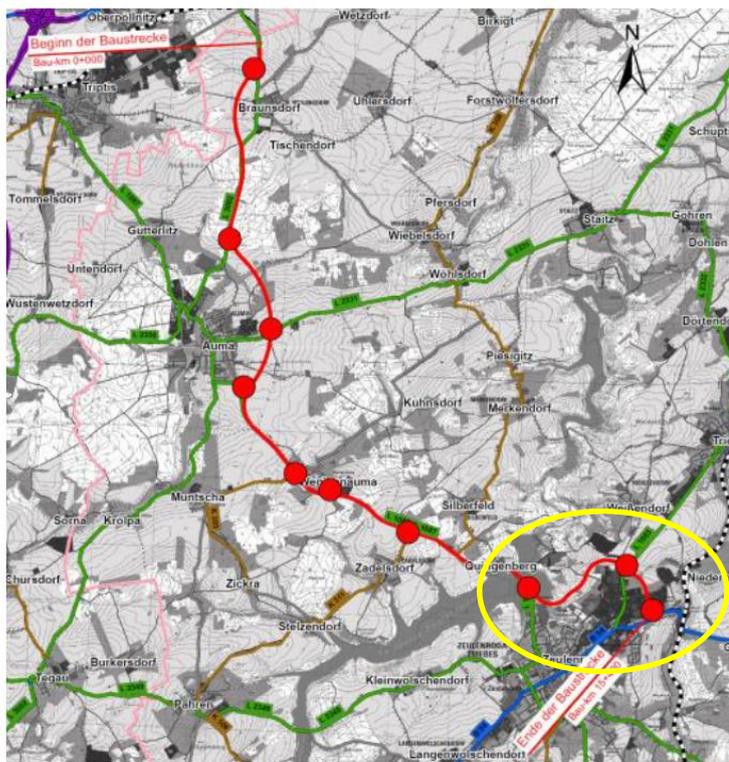
Wille der Stadt Zeulenroda-Triebes ist es jedoch, die Verkehrsführung durch die Stadt beizubehalten. Die geplante südliche Umgehungsstraße führt durch einen vorrangigen Naherholungsbereich (vgl. Abb. unten). Den Bestrebungen der Stadt, die erreichte Attraktivität in den Bereichen Tourismus und Erholung beizubehalten und weiter zu steigern, würde eine Zerschneidung der Naherholungsbereiche durch eine Ortsumgehungsstraße entgegenstehen bzw. in Frage stellen. Weiterhin führt eine Südumgehung zwar zu einer Entlastung, birgt jedoch gleichzeitig die Gefahr der Isolation des Zentrums mit seinen Versorgungsangeboten. Aus den o.g. Gründen erfolgt keine Übernahme des geplanten Trassenkorridors in den Flächennutzungsplan.



Geplante Teilortsumgehung „Untere Haardt“ (Quelle: Straßenbauamt Ostthüringen)

Im Gegensatz dazu ist eine Teilortsumgehung für den Bereich Untere Haardt (Entwicklungsflächen V 2) aufgrund der bestehenden Streckenführung der Bundesstraße sowie der Bahn- und Gewässerquerungen auch im Interesse der Stadt Zeulenroda-Triebes, u. a. auch, um das Gefahrenpotenzial zu mindern und den Verkehrsfluss zu verbessern. Ein Trassenkorridor wird hierzu in den Flächennutzungsplan als Hinweis aufgenommen.

Des Weiteren ist sowohl im Landesstraßenbedarfsplan 2030 (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft 2019) als auch in den Entwürfen zur Fortschreibung des Regionalplanes Ostthüringen (2018, 2023) eine nördliche Umgehung im Zuge der L 1087 / L 3002 Aus- und Neubau zwischen Mittelpölnitz und Zeulenroda vorgesehen. Da diese Trasse zu einer Beeinträchtigung der Freizeitbereiche Promenadenweg, Bio-Seehotel, Waikiki und von Kleingärten führen würde und erhebliche Höhenunterschiede überbrücken müsste, wird die Trassenplanung von der Stadt Zeulenroda-Triebes abgelehnt. Zudem müsste die Trasse durch bestehende und geplante Gewerbegebiete geführt werden. Es erfolgt daher keine Berücksichtigung in der Planzeichnung.



Auszug aus dem Landesstraßenbedarfsplan 2030 mit Kennzeichnung der Trassenführung nördlich der Ortslage Zeulenroda (gelbe Markierung)

Kreisstraßen (Straßenbaulastträger: Landratsamt Greiz): Zusätzlich zu den vorhandenen Landesstraßen verlaufen im Planungsraum zahlreiche Kreisstraßen.

Durch die geringe Belegung einerseits sowie die Funktion der Anbindung von Ortslagen an das übergeordnete Straßennetz sind keine Verlegungen von Kreisstraßen (z.B. Ortsumgehungsstraßen) notwendig und vorgesehen (s.a. Stellungnahme des LRA Greiz vom 13.01.2016). Entsprechend der Planungsaufgabe des Flächennutzungsplanes sind Bedarfsflächen für eine geringfügige Verbreiterung der Kreisstraßen zur Herstellung der Regelbreite im Flächennutzungsplan nicht darzustellen.

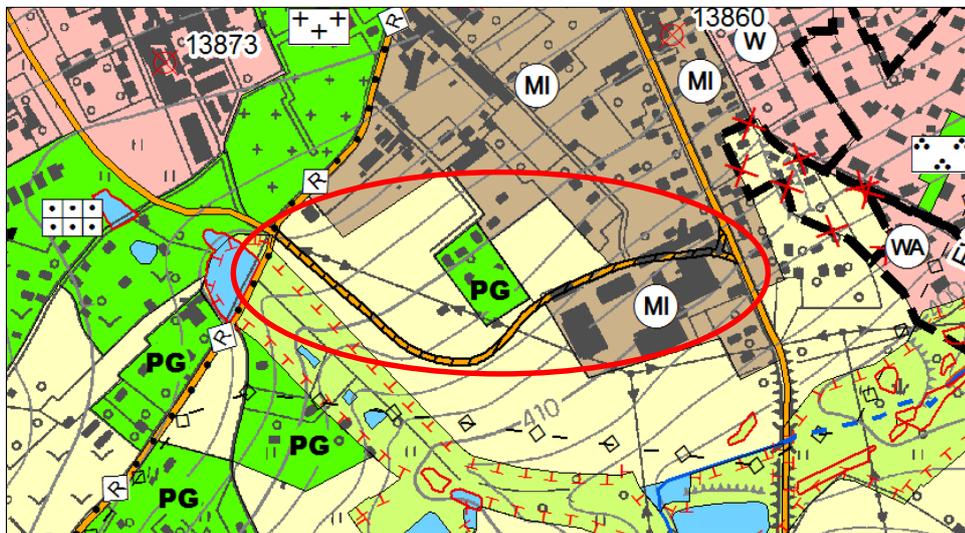
Gemeindestraßen (Straßenbaulastträger: Stadt Zeulenroda-Triebes): Die Erschließung der Ortsteile sowie des Stadtgebietes erfolgt über das kommunale Straßennetz. Die Stadt Zeulenroda-Triebes ist für die

Unterhaltung dieses Netzes verantwortlich und beabsichtigt, entsprechend den finanziellen Möglichkeiten, einzelne Abschnitte zu sanieren.

Gegenwärtig sind die Verlegung bzw. der Bau von zwei Straßenverbindungen zur Entlastung des vorhandenen Straßennetzes geplant.

V 1 - Verbindungsstraße Leitlitzer Straße - Pausaer Straße: Geplant ist in Zusammenarbeit mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr im Südwesten von Zeulenroda eine Verbindungsstraße von der Leitlitzer Straße zur Pausaer Straße und damit eine Verlängerung der Plauer Straße (L 1087 / K 318) zur Pausaer Straße. Dabei ist diese dargestellte Verbindungsstraße die Fortführung des bereits zum Teil hergestellten Ausbaus der L 1087 in Richtung Landesgrenze Sachsen mit dem Oberzentrum Plauen und weiterführend in Richtung Tschechische Republik. Hierbei handelt es sich um eine Umgehung von Teilen des südlichen Stadtgebietes von Zeulenroda.

geplante Trassenführung der Verbindungsstraße Leitlitzer Straße – Pausaer Straße (Auszug aus dem 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes Zeulenroda-Triebes 2021)



Dieser kurze Lückenschluss würde den Verkehrsfluss in Nord-Süd-Richtung und umgekehrt erheblich verbessern. Auch führt dies zu einer Entlastung der problematischen und unfallträchtigen Kreuzung von Pausaer Straße / Leitlitzer Straße / Meistersweg in der Ortsdurchfahrt Zeulenroda sowie zu einer Gefahrenabwehr im stark durch Fußgänger frequentierten Bereich Markt / Greizer Straße. Darüber hinaus wäre das derzeit praktizierte Einbahnstraßensystem in Nord-Süd-Richtung und entgegengesetzt in der Ortsdurchfahrt Zeulenroda nicht mehr erforderlich und eine angedachte Aufstufung nach § 5 Abs. 5 Thüringer Straßengesetz entbehrlich

V 3 - Verbindungsstraße Triebeser Straße – Binsicht - Lohweg: Geplant ist u. a. zur Verkehrsentslastung der Schopperstraße eine Verbindungsstraße von der Triebeser Straße über die Straße Binsicht zum Lohweg. Hierbei kann in weiten Abschnitten auf vorhandene Verkehrsflächen zurückgegriffen werden.

Als international bedeutsam wurde der Radweg „Euregio-Egrensis“ übernommen. Ebenso erfolgt die Darstellung der regionalen Radwege „Rund um Zeulenroda“ und „Vogtland-Ferienland-Route“.

Zudem wurde straßenparallel zur L 1083 ein Radweg von Zeulenroda über Triebes nach Mehla angelegt, der jedoch nicht im Flächennutzungsplan graphisch aufgenommen wurde.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist heute eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung einzelner Räume. Während die Entsorgung vor allem durch lokale Einrichtungen gesichert wird, erfolgt die Versorgung sowohl durch überregionale als auch lokale Versorgungsunternehmen.

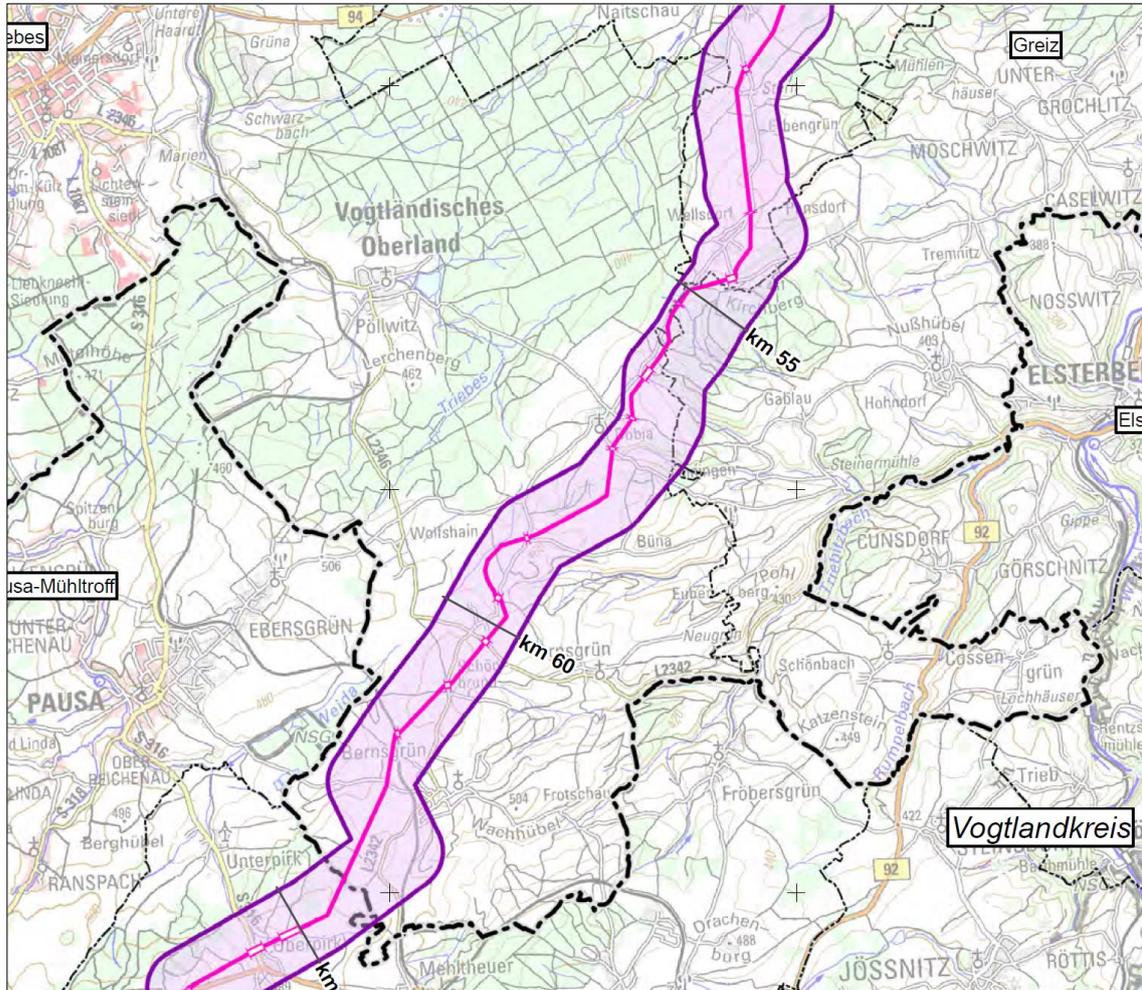
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen, Anlagen, Leitungen oder Einrichtungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung mit örtlicher sowie auch überörtlicher Bedeutung unabhängig von der Trägerschaft oder der Rechtsform des Trägers. Hierzu gehören Anlagen der Gas-, Wasser-, Wärme- und Elektrizitätsversorgung sowie der Abwasser- und Abfallentsorgung. Die Ver- und Entsorgung umfasst im Wesentlichen die Energieversorgung (Elektro und Gas) sowie die Wasserver- und -entsorgung. Dabei erfolgt im Wesentlichen eine Übernahme des örtlich sowie überörtlich bedeutenden Anlagenbestandes. Ergänzend werden entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes die Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, für die keine zentrale Abwasserentsorgung im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes (2030) nach dem derzeitigen Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass generell bei allen Planungen, Bauvorhaben und Pflanzungen im Freileitungs- bzw. Schutzbereich von Leitungen die Stellungnahmen der betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen einzuholen sind.

Überregionale Versorgungsleitungen und -einrichtungen:

Energieversorgung: Die überregionale Energieversorgung erfolgt gegenwärtig durch die 50Hertz Transmission GmbH (ehemals VEAG bzw. Vattenfall Europe Transmission GmbH, Berlin). Im Planungsgebiet des Flächennutzungsplanes verläuft nordwestlich von Pahren eine 380 KV-Freileitung (Röhrsdorf - Rempendorf - Weida), die erneuert werden soll. Für diese Leitung besteht ein 50 m Freileitungsbereich beiderseits der Trassenachse. Es wird die zur Netzverstärkung geplante Trasse der 380 kV-Leitung von Rempendorf nach Weida als Hinweis übernommen.

Derzeit plant die 50Hertz Transmission GmbH eine neue Gleichstromverbindung ([SuedOstLink](#) von Wolmirstedt in Sachsen-Anhalt nach Isar in Bayern – BBPIG-Vorhaben Nr. 5). [Im Vorfeld des anstehenden Planfeststellungsverfahrens gem. § 19 NABEG wurde ein Trassenkorridor gem. § 12 NABEG festgelegt](#), der den Südosten des Plangebietes im Verlauf Dobia – Schönbrunn – Bernsgrün betrifft. Da es sich hierbei noch nicht um eine verbindliche Festlegung handelt, wird der Trassenkorridor als Hinweis übernommen. Ebenso wird die zur Netzverstärkung geplante Trasse der 380 kV-Leitung von Rempendorf nach Weida als Hinweis übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Hinweise keine planerische Rechtswirkung entfalten.



Übersichtskarte SuedOstLink (Planungsstand festgelegter Trassenkorridor gem. § 12 NABEG mit Trassenvorschlag gem. § 19 NABEG)

Ferngasleitung: Im Plangebiet verlaufen mehrere Ferngasleitungen im Eigentum der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH, die von der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH betrieben wird.

Die genannten und zurzeit betriebenen Leitungen wurden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Fernwasser: Für die Fernwasserversorgung in Thüringen ist die Thüringer Fernwasserversorgung zuständig. Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich neben den Anlagen des Meisterstützpunktes Dörtendorf mehrere Fernwasserversorgungsleitungen (Leitungen 1, 2/2 alt, 5a, 5b und 6). In Folge der Aufgabe der Trinkwasserversorgung aus dem Weidatalsperrsystem hat auch der Stützpunkt in Dörtendorf seine Bedeutung verloren. In Folge des reduzierten Flächenbedarfs erfolgen ergänzende Darstellungen für diese Liegenschaft. Die Leitungen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen, wobei entsprechend der Planungsaufgabe des Flächennutzungsplanes (Planung in den Grundzügen) mit Ausnahme des geplanten Wohngebietes Hohe Straße keine Schutzstreifen dargestellt werden.

Regionale Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen. Eine vollständige Übernahme des gesamten Bestandes ist nicht erforderlich und nicht möglich.

Energie- und Gasversorgung: Die Energieversorgung der einzelnen Abnehmer erfolgt vorwiegend durch die Energiewerke Zeulenroda GmbH (Lohweg 8, 07937 Zeulenroda-Triebes) aber auch durch andere Versorgungsträger (z.B. Thüringer Energienetze GmbH, In den Nonnenfelder 1, 07570 Weida). Das umfangreiche Leitungsnetz befindet sich v. a. im öffentlichen Verkehrsraum und wird nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt. Sowohl für die Rekonstruktion des Umspannwerkes (voraussichtlich 2028) als auch für eine potenzielle Erweiterung, u. a. zur Einspeisung von Energie aus Windkraftanlagen ist eine Erweiterung des Umspannwerkes erforderlich. **Diese Erweiterung wurde im Flächennutzungsplan durch eine entsprechend geänderte Darstellung berücksichtigt.**

Telekommunikation: Im gesamten Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde nach 1990 ein modernes Telekommunikationsnetz aufgebaut.

Wasserversorgung: Zeulenroda-Triebes ist Mitglied im ZV WAZ - Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda. Das zentrale Wasserversorgungsnetz ist an die Fernwasserleitung der Thüringer Fernwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung erfolgt aus der Trinkwassertalsperre Leibis/Lichte. Die bisherige Trinkwassergewinnung aus der **Talsperre Weida** wurde eingestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

Der Anschlussgrad an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird vom ZV WAZ mit 99 % angegeben. Nicht angeschlossen sind Einzelstandorte, wie Mühlen oder abseits gelegene Gehöfte.

Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Übernahme des kleingliedrigen Leitungsnetzes der WAZ.

Abwasserbeseitigung: Für die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls der WAZ zuständig. Auf Grund der Lage vieler Ortschaften im Einzugsbereich des ehemaligen Trinkwasserschutzgebietes der Weidatalsperren wurde bereits ein hoher Anschlussgrad an zentrale Kläranlagen erreicht. Für die weitere Entwicklung wurde ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) aufgestellt (aktueller Stand: Abwasserbeseitigungskonzept 2021 - 4. Fortschreibung). Diese Fortschreibung wurde erforderlich, da aufgrund einer Änderung im Thüringer Wassergesetz 2019 (§ 47 Abs. 3 ThürWG) das Abwasser aus Ortsteilen mit über 200 Einwohnern durch zentrale Anlagen des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu entsorgen ist. Im Flächennutzungsplan sind die Siedlungsbereiche (= Bauflächen) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, für die **nach 2045 und damit nach dem** Planungshorizont des Flächennutzungsplanes keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist, wie z. B. in **Büna und Dobia**. Das ABK sieht für die einzelnen Stadtteile folgende Planungen vor:

Tab. 13: Stand und Planung der Abwasserbeseitigung in Zeulenroda-Triebes

Stadtteil	Stand der ABK 4. Fortschreibung (2021)
Zeulenroda	Anschluss an kommunale KA weitestgehend vorhanden; Südtangente, 5. bis 9. BA: 2024-2029 Anschluss Kleinwolschendorfer Straße 30-41: bis 2029 Südtangente, 10. bis 12. BA: bis 2035 Anschluss Untere Haardt 19-43, Druckentwässerung: bis 2037 Anschluss Dr. Wilhelm-Külz-Siedlung an KA Zeulenroda: 2038-2040 Anschluss Pöllwitzer Weg – Pfefferleite: 2044-2045 KKA ohne TOK dauerhaft dezentral: Tennis- und Schießplatz Märien , gewerbliche Bauflächen Untere Haardt (unt. Bhf.)
Triebes	Siedlungsbereich bereits weitestgehend an kommunale KA angeschlossen; Anschluss Kieferberg 13 u. 15: bis 2024 Anschluss Aumaer Straße/Krahnweg: bis 2025 Anschluss Am Osthain 2-6: bis 2029 Neubau TOK Kranich: nach 2045
Arnsgrün	Anschluss an kommunale KA 2040-2043 geplant

Bernsgrün	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Büna	TOK dauerhaft dezentral Büna Nr. 16: KKA ohne TOK dauerhaft dezentral
Dobia	TOK dauerhaft dezentral
Dörtendorf	TOK mit Anschluss an kommunale KA nach 2040
Förthen	Anschluss an kommunale KA vorhanden; Flächen im Nordosten: Bereich KKA ohne TOK dauerhaft dezentral (Flächen sind im ABK nicht erfasst)
Frotschau	Bereich KKA ohne TOK dauerhaft dezentral bzw. Bereich TOK dauerhaft dezentral
Kleinwolschendorf	Anschluss an kommunale KA bis 2036
Läwitz	Anschluss an kommunale KA bis 2030
Leitlitz	Ortsnetz und Kläranlage in mehreren Bauabschnitten bis 2026
Mehla	Ortsnetz und Kläranlage in mehreren Bauabschnitten bis 2029, vorhandene Baugebietskläranlage; Neubau Ortsteilnetz Nässe nach 2045
Merkendorf	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Niederböhmersdorf	Anschluss an kommunale KA ab 2030
Pahren	Anschluss an kommunale KA vorhanden; Hainweg 1-4: Anschluss bis 2024; Stallanlagen im östlichen Bereich (Pahren Agrar): Bereich KKA ohne TOK dauerhaft dezentral
Piesigitz	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Pöllwitz	Ortsnetz und Kläranlage in mehreren Bauabschnitten bis 2032 Bahnhof: TOK dauerhaft dezentral bzw. KKA ohne TOK dauerhaft dezentral
Quingenberg	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Schönbrunn	Südlich der Ortsstraße weitestgehend TOK dauerhaft dezentral nördlich der Ortsstraße KKA ohne TOK dauerhaft dezentral
Silberfeld	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Stelzendorf	Anschluss an kommunale KA vorhanden
Weckersdorf	Ortsnetz und Kläranlage in mehreren Bauabschnitten bis 2042-2045
Wolfshain	TOK dauerhaft dezentral bzw. KKA ohne TOK dauerhaft dezentral
Zadelsdorf	Anschluss an kommunale KA vorhanden

KA - Kläranlage, KKA – Kleinkläranlage, TOK - Teilortskanalisation

(Quelle: Vorabzug Abwasserbeseitigungskonzept 2021 (4. Fortschreibung), Zweckverband Wasser / Abwasser Zeulenroda)

Abfallentsorgung: Der Abfallwirtschaftszweckverband (AWV) Ostthüringen ist der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes. Im OT Mehla befindet sich auf dem Gelände der „Umwelt Entsorgungs- und Straßenservice GmbH“ eine Kompostieranlage zur Verarbeitung von Biomüll. Für diese Fläche erfolgt eine Darstellung als Gewerbegebiet. Recyclinghöfe sind in der Industriestraße 13 in OT Zeulenroda sowie im OT Mehla (Mehlaer Hauptstraße 24a) vorhanden.

Regenerative Energien

Die Energiegewinnung aus regenerativen Quellen gewinnt vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit fossiler Brennstoffe und deren Auswirkungen auf das Weltklima immer mehr an Bedeutung. Der Gesetzgeber hat zum Teil durch entsprechende Gesetzesänderungen darauf reagiert (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 BauGB).

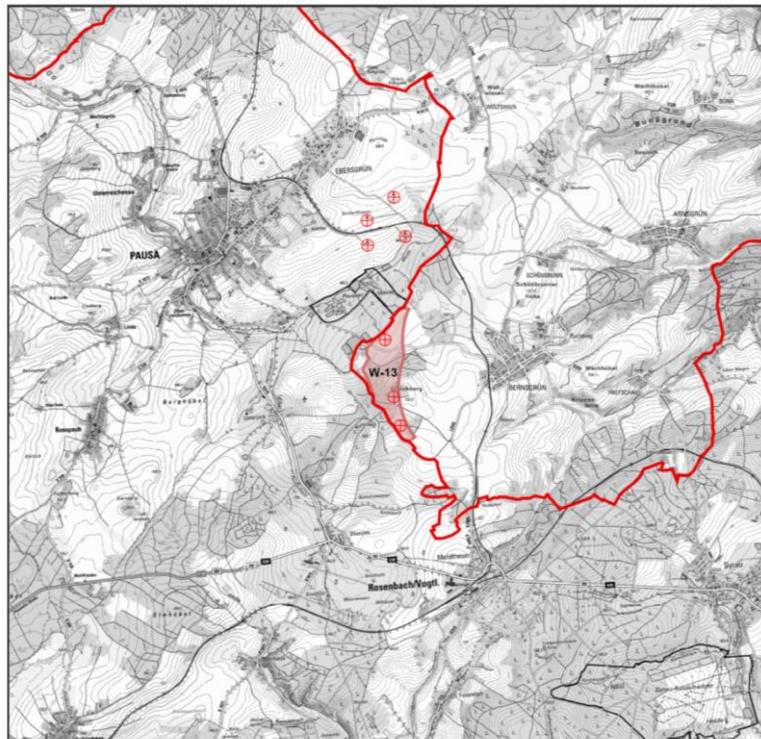
Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen legt als Ziel fest, dass bis 2020 der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 30 % und am Nettostromverbrauch auf 45 % steigen soll (Z 5.2.7 LEP 2025). Dies bedeutet z. B., dass die Stromproduktion aus erneuerbaren Energiequellen von 2010 bis 2030 um mehr als das Doppelte steigen soll. Wesentliche Energieträger sollen dabei die Windkraft (48,9 %), die Biomasse (31,4 %) und nachrangig die Sonnenenergie (15,5 %) und die Wasserkraft (3,4 %) sein.

Entsprechend dieser Vorgabe gilt es auch für die Stadt Zeulenroda-Triebes, den Einsatz erneuerbarer Energien in die kommunale Planung einzustellen. Es erfolgt dabei eine Berücksichtigung der Energiegewinnung aus regenerativen Quellen im Rahmen der Standortgegebenheiten sowie zur Umsetzung der Vorgaben der Regionalplanung (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Windenergie: Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes existieren zurzeit keine raumbedeutsamen Anlagen zur Nutzung der Windenergie.

In dem am 21.12.2020 im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/52.2020) bekannt gemachten Sachlichen Teilplan Windenergie Ostthüringen wurde mit dem Vorranggebiet W 13 „Bernsgrün“ (Ziel 3.3) auch im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes ein Vorranggebiet für Windkraftanlagen ausgewiesen.

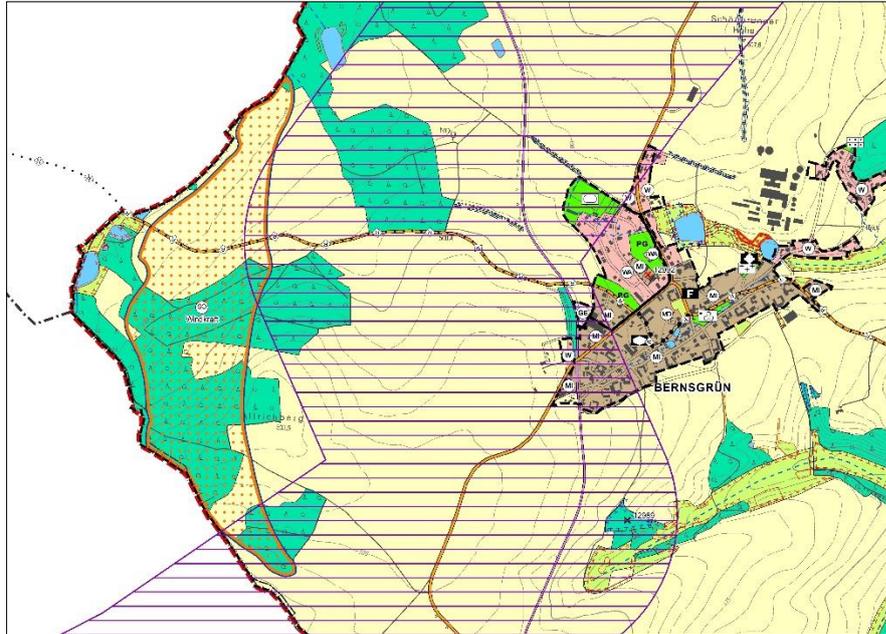
W-13 - Bernsgrün



Auszug aus dem Sachlichen Teilplan Windenergie Ostthüringen (2020)

Entsprechend der bestehenden Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Stadt verpflichtet, ihren Flächennutzungsplan durch eine entsprechende Darstellung an die Zielvorgabe des Vorranggebietes anzupassen. „Bei der Darstellung der Flächen für die Windenergie hat die Stadt Zeulenroda-Triebes im Rahmen des Anpassungsgebotes einen Konkretisierungsspielraum, da den örtlichen Nutzungen konkret erst in der maßstabsfeineren Bauleitplanung entsprochen werden kann.“ (Auszug aus dem Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 22.02.2021).

Das festgelegte Vorranggebiet W-13 umfasst neben landwirtschaftlichen Flächen auch Wald sowie Standgewässer. [Mit Beschluss vom 27. September 2022 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass § 10 Abs. 1 Satz 2 des Thüringer Waldgesetzes \(ThürWaldG\) mit dem Grundgesetz unvereinbar und damit nichtig ist. Demzufolge ist gegenüber dem 3. Entwurf das gesamte Vorranggebiet Windkraft \(W-13\) Nr. 8 „Westlich von Bernsgrün“ als Sondergebiet darzustellen.](#)



Darstellung des Vorranggebietes W 13 (orangene Randsignatur) im 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes gem. Ziel der Raumordnung

Entsprechend der Vorgabe des Zieles 3-3 des Sachlichen Teilplans Windenergie Ostthüringen entfaltet der Regionalplan zugleich eine Ausschlusswirkung für raumbedeutsame Windkraftanlagen außerhalb der dargestellten Eignungsflächen, d. h., dass raumbedeutsame Windkraftanlagen im Stadtgebiet Zeulenroda-Triebes außerhalb des Vorranggebietes W-13 in Bernsgrün derzeit nicht zulässig sind. Damit werden die Angaben in der bisherigen Begründung zu städteplanerisch begründeten Ausschlussflächen für Windkraftanlagen im Umfeld der Talsperrenregion der Weidatalsperren und des Pöllwitzer Waldes hinfällig. **Ungeachtet dessen hält die Stadt an ihrer Auffassung fest, dass die Talsperrenregion von Windkraftanlagen freizuhalten ist.**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Urteil des Verwaltungsgerichtes Gera vom 24.06.2021 (5 K 978/20 Ge) vorliegt, dessen Entscheidung aufgrund von festgestellten Abwägungsmängeln im Rahmen der Aufstellung des o. g. Sachlichen Teilplans Windenergie Ostthüringen basiert. Damit ist der vorliegende Sachliche Teilplan weiterhin verbindlich und im Rahmen der Anpassungspflicht durch die Stadt Zeulenroda-Triebes umzusetzen:

Solarenergie/Photovoltaik: Vor dem Hintergrund der globalen Klimaänderungen sowie der Endlichkeit fossiler Brennstoffe gewinnen regenerative Energiequellen immer mehr an Bedeutung (s.a. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Neben der Wasser- und Windenergie kommt der Solarenergie eine immer größere Relevanz zu. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes „Solar“ im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes Dörtendorf zur Nachnutzung dieser bereits baulich geprägten Fläche. **Mit dem Wegfall der Trinkwasseraufbereitungsanlage Dörtendorf erfuhr der Stützpunkt eine Umnutzung. Die Trinkwasseraufbereitungsanlage wurde zurück gebaut und ein Meisterstützpunkt errichtet.** Zudem steht dieser Standort in räumlicher Verbindung mit weiteren Gebäuden der ehemaligen Wasseraufbereitungsanlage und damit nicht isoliert. Diskutiert wurde des Weiteren die Darstellung eines Sondergebietes „Solar“ im Bereich der ehemaligen Stallanlage Leitlitz. Diese Fläche wird nunmehr als Gewerbegebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass PV-Freiflächenanlagen als Gewerbebetrieb i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eingeschränkt auch in Gewerbegebieten zulässig sind, sofern der Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen enthält.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird **im Rahmen der Aufstellung neuer** bzw. bei Änderungen bestehender Bebauungspläne für Gewerbe-/Industriegebiete die Zulässigkeit von Solaranlagen zur Sicherung von gewerblichen Bauflächen weitgehend einschränken. Auf eine gesonderte Standortalternativenprüfung wird verzichtet, da mit Ausnahme der Standorte in Dörtendorf und Leitlitz bisher keine Anfragen vorgebracht wurden.

Sofern der Stadt Zeulenroda-Triebes Anträge auf großflächige PV-Freiflächenanlagen vorliegen, wird sie im Rahmen einer Standortalternativenprüfung die bestgeeigneten Standorte ermitteln. Aufgrund der zahlreichen Änderungen in der Gesetzgebung, soll das Ergebnis der Standortalternativen als sonstige städtebauliche Planung beschlossen werden. Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes befinden sich keine Verkehrsanlagen, in deren Umfeld § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB angewendet werden kann (Privilegierung von PV-FFA im Abstand von 200 m beiderseits von Verkehrsstrassen).

Wasserkraft: Wasserkraft wurde bereits traditionell im Weidatal genutzt. Von dieser Nutzung zeugen bzw. zeugten die zahlreichen Mühlen im Weida- aber auch im Triebestal. Eine zukünftige Wasserkraftnutzung ist im Bereich der Talsperren Zeulenroda und Weida möglich und kann im Bereich der **Absperrbauwerke** auch ohne gesonderte Darstellung erfolgen.

Biomasse: In den vergangenen Jahren wurden im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes zahlreiche Biogasanlagen zur Nutzung von Biomasse errichtet. Diese Anlagen wurden weitgehend in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben errichtet, so dass eine gesonderte Darstellung als Sondergebiet für diese Anlagen nicht erforderlich ist.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes geht davon aus, dass ggf. noch geplante Biomasseanlagen ebenfalls in Verbindung mit Hofstellen stehen und den Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entsprechen. Im Flächennutzungsplan erfolgt darüber hinaus keine Darstellung von Sondergebietsflächen für Biogasanlagen mit einer höheren Kapazität als 2,3 Mill. Normkubikmeter Biogas pro Jahr bzw. 2,0 Megawatt Feuerungswärmeleistung. Diese Anlagen unterliegen nicht mehr dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und sind regelmäßig mit einem erheblichen Fahrzeugverkehr und damit zusätzlichen Belastungen verbunden.

4.6 Wasserflächen

Unter dem Begriff Wasserflächen i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind die verschiedenen Oberflächengewässer und die Flächen für die Wasserwirtschaft subsummiert.

Im Flächennutzungsplan werden die Wasserflächen weitgehend aus den vorhandenen Kartierungen übernommen. Zudem wurde eine Zusammenstellung der Stadt Zeulenroda-Triebes für die Gewässer 2. Ordnung eingearbeitet. Es handelt sich dabei um die Fließ- und größeren Standgewässer im Planungsraum.

Das Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes entwässert über mehrere größere Flusseinzugsgebiete direkt bzw. indirekt in die Weiße Elster:

- Hauptvorfluter ist die Weida, die das Plangebiet von Süden nach Norden durchfließt und vor allem den westlichen Bereich des Stadtgebietes entwässert.
- Der östliche Teil der Stadt Zeulenroda-Triebes gehört zum Einzugsgebiet der Triebes, einem Nebenfluss der Weida. Zum Einzugsgebiet der Triebes gehört auch der Pöllwitzer Wald, der entscheidend zum Wasserdargebot der Triebes beiträgt.
- Der südöstliche Bereich der Stadt (u.a. Arnsgrün) gehört direkt zum Einzugsgebiet der Weißen Elster.
- Der Nordosten (Mehla) entwässert über die Leuba und damit indirekt auch zur Weida.

Die Weida ist im gesamten Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes ein Gewässer I. Ordnung (Verzeichnis der Gewässer I. Ordnung gem. Anlage 1 zum ThürWG). Ebenso gehört der Waldbach im Südwesten des Plangebietes zu den Gewässern I. Ordnung, da er als Überleitungsgewässer von der Talsperre Lössau zum Weidasystem von Bedeutung ist. Weida und Waldbach stehen damit in der Unterhaltungspflicht des Freistaates Thüringen.

Alle anderen Gewässer im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes sind Gewässer II. Ordnung, d.h. für die Unterhaltung ist die Stadt Zeulenroda-Triebes bzw. ab dem 01.01.2020 der Gewässerunterhaltungsverband Weiße Elster / Weida zuständig (§ 31 Abs. 1 und 2 ThürWG). Zu den größeren Fließgewässern im Stadtgebiet zählen u.a. die Triebes und der Mehlbach. Hinzu kommen zahlreiche größere und kleinere Fließgewässer, die häufig ganz bzw. in langen Abschnitten verrohrt sind.

Zusätzlich zu den Fließgewässern befinden sich im Stadtgebiet einige Standgewässer. Hervorzuheben und von städteplanerischer Bedeutung sind dabei v.a. die beiden Talsperren mit den Vorsperren im Verlauf der Weida, die maßgeblich das Erscheinungsbild im Westen der Stadt prägen und ergänzend von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind. [Die Talsperre Zeulenroda mit der Vorsperre Riedelmühle wird gem. § 61 Abs. 2 Nr. 6 ThürWG durch die obere Wasserbehörde überwacht und wird gem. § 53 Abs. 3 Anl. 5 ThürWG als hochwasserrelevante Stauanlagen eingestuft.](#) Hinzu kommen zahlreiche größere und kleinere Standgewässer, u.a. um Pöllwitz, Triebes und im Südosten von Zeulenroda. [Insbesondere die Talsperren Büna, Dockenteich, Forstteich Pöllwitz sowie der Stauteich Triebes unterliegen dabei der Stauanlagenaufsicht. Für die Talsperre Forstteich Pöllwitz und die Talsperre Triebes ist gem. Stellungnahme TLUBN vom 28.03.2022 eine Instandsetzung, u. a. zum Hochwasserschutz bis 2028 geplant.](#)

Den Fließgewässern kommt in Verbindung mit den Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Flächen für die Landwirtschaft) und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der Hochwasserproblematik nach Starkniederschlägen und dem Gesetz zum vorbeugenden Hochwasserschutz gilt es nicht nur, die Überschwemmungsgebiete von einer Bebauung freizuhalten (i.S.d. § 31b WHG), sondern auch der Hochwasserentstehung zu begegnen. Daher wurden zahlreiche Gewässer mit ihren angrenzenden Uferbereichen ergänzend als Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt (s.a. Anlage 3), um eine Retention im Oberlauf zu fördern und damit die Abflussgeschwindigkeit zu minimieren. Damit werden zugleich auch die Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Fließgewässer im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und eine Grundwasserneubildung gefördert. Weiterhin erfolgt die Darstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft für die Anlagen des Absperrbauwerkes der Talsperre Zeulenroda mit dem luftseitigen Damm, dem Entnahmebauwerk sowie den Betriebsgebäuden und -anlagen. Für die Flächen im Umfeld des Absperrbauwerkes, die nicht unmittelbar und vorrangig der Wasserwirtschaft dienen, werden unabhängig von den Eigentumsverhältnissen andere Darstellungen getroffen. Dabei können unabhängig von der dargestellten Art der Nutzung, Messeinrichtungen in den angrenzenden Flächen vorhanden sein oder errichtet werden.

4.7 Flächen der Land- und Landwirtschaft

4.7.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist im Planungsraum einer der größten Flächennutzer. Unter landwirtschaftlicher Nutzung i. S. d. § 201 BauGB wird neben dem Ackerbau auch die Wiesen- und Weidewirtschaft, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstbau verstanden. In Zeulenroda-Triebes überwiegt bei Weitem der Ackerbau. Es handelt sich dabei zum Teil um Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung (RP-OT), wie z. B. nördlich von Arnsgrün, westlich von Bernsgrün, westlich von Triebes und südlich von Pahren. Dabei erfolgt die

Bewirtschaftung zum großen Teil auf großen ausgeräumten Ackerschlägen. Nur vereinzelt und meist linienhaft existieren strukturierende Bereiche mit Gehölzen, wie z.B. entlang der Bahnlinie oder von Gewässern. Hinzu kommen vorwiegend in den Ortsrandlagen Streuobstwiesen bzw. Grünland.

Die landwirtschaftliche Produktion ist im Wesentlichen von den anstehenden Böden abhängig. Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes sind neben den Agrargenossenschaften, die den größten Teil der Flächen bewirtschaften, wieder mehrere Haupterwerbsbetriebe entstanden.

Große bauliche Stallanlagen der landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich in zahlreichen Ortslagen bzw. deren Randbereichen, wie z.B. in Dörtendorf, Silberfeld, Pahren und Bernsgrün. Hinzu kommen Stallanlagen, die ganz bzw. teilweise nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, wie in Kleinwolschendorf. Die ehemalige Stallanlage in Läwitz wurde zwischenzeitig weitgehend rückgebaut. Entsprechend den Ausführungen zu den Sondergebieten ist eine Darstellung als Sondergebiet Landwirtschaft auf Grund einer Gesetzesänderung nicht mehr sinnvoll. Es erfolgt daher eine Darstellung der Standorte als Fläche für die Landwirtschaft (→ s. a. Erläuterung zu den Sondergebieten).

Die landwirtschaftlichen Betriebe sind als einer der größten Flächennutzer auch am stärksten von Änderungen in der Bodennutzung betroffen. Die Bestandssicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe, sowohl der Agrargenossenschaften als auch der Kleinbetriebe kann durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan unterstützt werden. Die Existenz der Betriebe wird heute auch durch Faktoren eingeschränkt bzw. „bedroht“, die zum Teil durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) beeinflusst werden können. Hierzu zählen u.a.:

- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Baugebiete und Verkehrsanlagen (hier z. B. geplantes Wohngebiet nördlich der Hohen Straße)
- Verlust und Entzug von Produktionsflächen durch Kompensationsmaßnahmen in Verbindung mit Baugebieten und Verkehrsanlagen (hier z. B. Nutzungsänderungen durch Bebauungsplan „Strandbad Zeulenroda“ und Strandbad am „Bio-Seehotel“)
- immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu Mindestabständen von Stallanlagen zur Wohnbebauung
- Bereitstellung von Retentionsflächen in Auenbereichen und damit eine eingeschränkte Nutzung
- Verlust durch Erstaufforstungen bei Umsetzung der Ziele des RP bzw. für Ersatzaufforstungsverpflichtungen von Vorhabenträgern (hier: u. a. Aufforstungsfläche nördlich Pöllwitz)

Die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald im Flächennutzungsplan konkretisiert die Verpflichtung des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu beachten. Dabei sind auch die entsprechenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zu berücksichtigen.

Bei den Darstellungen und der Unterteilung der Flächen für die Landwirtschaft wurde nur soweit erforderlich von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Zweige der Landwirtschaft i. S. d. § 201 BauGB darzustellen. Mit zwei Ausnahmen wurden die landwirtschaftlichen Flächen ohne weitere Konkretisierungen in Acker- und Gründlandnutzung übernommen. Auf diesen undifferenzierten Flächen hat die landwirtschaftliche Produktion, bei der es sich weitgehend um eine intensive Bewirtschaftung zum Zwecke der Nahrungsmittel- bzw. Pflanzenproduktion handelt, Vorrang gegenüber anderen Nutzungen.

Eine differenzierte Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt dort, wo die Flächen zugleich besondere Aufgaben im Naturhaushalt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB übernehmen. Da bei diesen Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auch die Belange des Naturschutzes bzw. der Schutz des Retentionsraumes zu berücksichtigen sind, wurden diese Bereiche als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Hierunter fallen auch die Flächen,

deren Nutzung bereits durch rechtliche Vorgaben aus Fach- und Gesamtplanungen festgesetzt sind (u.a. festgesetzte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Des Weiteren werden die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG / § 15 ThürNatG), die zugleich landwirtschaftlich genutzt werden (z.B. Streuobstwiesen, unterschiedliche Feuchtbiopte, Saumbiopte etc.) als Flächen mit Wiesen- und Weidenutzung dargestellt. Im Bereich von Zeulenroda-Triebes kommt v.a. den Fließgewässerrauen zusätzlich zum naturschutzfachlichen Wert eine prägende Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Diese Biotoptypen sind gerade in den weitgehend ausgeräumten Gebieten auch ein Indiz und Relikt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und sollten daher ungeachtet des rechtlichen Schutzes erhalten bzw. entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimawandels kommt der zunehmenden Hochwassergefahr und damit dem Hochwasserschutz zukünftig eine größere Bedeutung auch bei städtebaulichen Planungen und bei der Nutzung der Auen zu. Entsprechend der linearen Struktur der Fließgewässer haben die Gemeinden dabei auch die Belange der Ober- und Unterlieger zu berücksichtigen. Da die Retentionsflächen lagebedingt in den zumeist intensiv bewirtschafteten Auen der Gewässer liegen müssen, hat deren Berücksichtigung auch direkte Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen und damit die Betriebe. Die Retentionsflächen sind zum Erosionsschutz (Bodenabschwemmung durch Wasser) als Grünland zu bewirtschaften.

Der gravierendste Flächenentzug erfolgte in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch die bauliche Entwicklung sowohl in den Stadtrandbereichen von Zeulenroda und Triebes als auch in den dörflich geprägten Ortslagen. Zu nennen sind neben den großen Baugebieten (Gewerbegebiete in Zeulenroda und Triebes, Wohngebiete in Bernsgrün und Zeulenroda) auch die kleineren Gebiete, wie z.B. in Arnsgrün, Frotschau und Pöllwitz. Dabei liegt der planerische Entzug zum Teil über dem derzeit erfolgten tatsächlichen Entzug. So werden z. B. weiterhin Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Plangebiet 01/92 Bernsgrün“ und „Am Gartenweg“ in Merkendorf landwirtschaftlich genutzt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan berücksichtigt bei seinen Darstellungen die Entwicklung der vergangenen Jahre sowie die aktuellen Inhalte des Regionalplanes zur Minimierung und Begrenzung des Entzuges landwirtschaftlicher Flächen. Die gem. Regionalplan übernommenen Aufforstungsflächen sowie die geplanten Bauflächen führen zum Teil zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen. Andererseits erfolgt für die noch aufzuhebenden Bauleitpläne als Folgenutzung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

4.7.2 Forst- und Waldwirtschaft

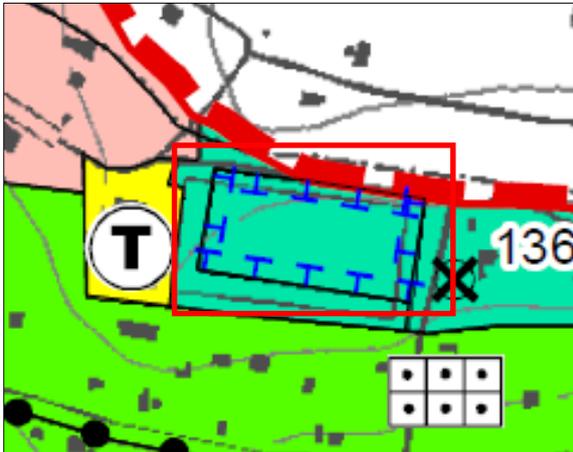
Die Abgrenzung der vorhandenen Waldflächen wurde von der Waldbiotopkartierung der Thüringer Landesanstalt für Forsten übernommen. Ergänzt wurden diese Flächen um größere „Baumbestände“. Dabei werden auch Waldwege, Leitungstrassen und z. T. auch Waldwiesen als Waldflächen dargestellt. Bei allen diesen Darstellungen von Wald handelt es sich um Wald gem. der Walddefinition im § 2 Abs. 2 ThürWaldG. Andererseits werden größere Waldwiesen, wie z.B. im Pöllwitzer Wald oder an der Rabensleite, die als Grünland genutzt werden und zudem von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind entsprechend ihrer Nutzung und Funktion nicht als Wald dargestellt. S. g. Nichtholzbodenflächen, die bei der Forstverwaltung als Waldflächen geführt werden, müssen nicht zwangsläufig auch als Wald dargestellt werden.

Die Waldwirtschaft ist neben der Landwirtschaft der größte Flächennutzer im Plangebiet. Hervorzuheben sind v. a. der Pöllwitzer Wald, der große Waldbestand südöstlich von Triebes sowie die Hangwälder entlang der Weida und den Talsperren Zeulenroda und Weida. Seitens der Forstverwaltung liegen keine Hinweise auf besondere Funktionen der Waldbereiche vor (z.B. keine Schutz- oder Erholungswälder).

Des Weiteren sehen sowohl der Regionalplan als auch in Aufstellung befindliche Bauleitpläne umfangreiche Aufforstungen vor, womit der Forderung des § 1 ThürWaldG hinsichtlich einer Waldmehrung [sowie § 10 Abs.](#)

3 ThürWaldG hinsichtlich der Kompensation von einer durch Nutzungsartenänderung beanspruchten Waldfläche entsprochen werden soll. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Übernahme der Vorbehaltsgebiete Waldmehrung im Umfeld der Talsperre Zeulenroda. Nachfolgend erfolgt eine Darstellung von zusätzlichen Waldflächen im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes, die aus Bauleitplänen bzw. bereits erfolgten Aufforstungsge-nehmigungen resultieren und bereits umgesetzt sind.

Beispiele solcher Flächen befinden sich in Triebes, Weckersdorf und Zeulenroda.

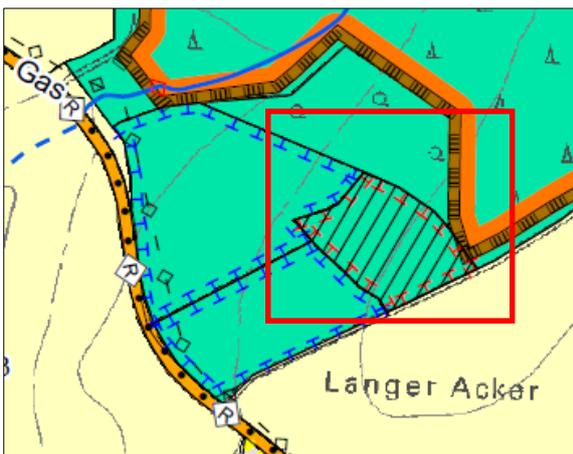


Alter Sportplatz Triebes (1,27 ha)

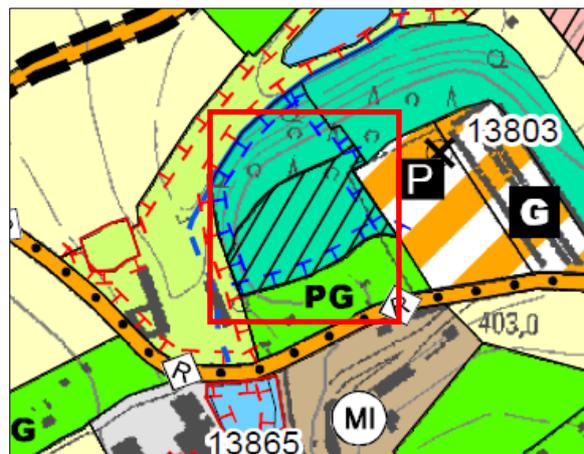


Aufforstung Otto-Grotewohl-Ring (0,9 ha)

Diese sind u.a. den Bebauungsplänen „Strandbad Zeulenroda“ und „Strandbad am Bio-Seehotel“ sowie der Fachplanung zum Promenadenweg an der Talsperre Zeulenroda zuzuordnen. Da diese Flächen bereits auf-geforstet sind, werden sie im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Die vorangehenden Abbildungen mit der Kennzeichnung (Schraffur) der Aufforstungsflächen in Triebes und Zeulenroda soll die Lage dieser Ge-biete verdeutlichen. Da bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar ist, dass zukünftig weitere Flächen für Ersatzaufforstungen im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes benötigt werden, erfolgt die Darstellung von drei weiteren Aufforstungsflächen (Flächen der Waldmehrung).



WM 1: Pöllwitzer Wald (1,2 ha)



WM 2: Kleinwolschendorfer Straße (0,7 ha)

Hierbei handelt es sich um eine Waldmehrungsfläche in Pöllwitz im Umfang von 1,2 ha (WM 1), die unmittelbar an eine bereits genehmigte und umgesetzte Aufforstungsfläche grenzt. Die zweite Aufforstungsfläche mit einer Fläche von 0,7 ha liegt an der Kleinwolschendorfer Straße westlich des Parkplatzes (WM 2). Sie wird zurzeit als Lagerfläche genutzt.

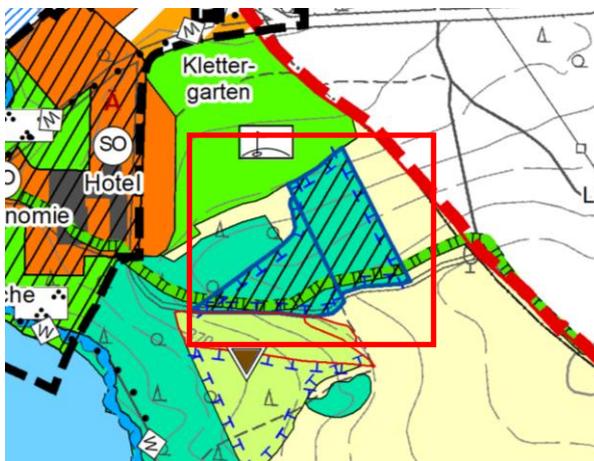
Aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) werden zudem die Vorbehaltsgebiete Waldmehrung im Umfeld der Talsperre Zeulenroda übernommen (WM 3). Da aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht davon auszugehen ist, dass die Vorgaben des Regionalplanes aus den Vorbehaltsgebieten Waldmehrung umgesetzt werden, erfolgt vorliegend für die Flächen eine kombinierte Darstellung zur Erst- (= Fläche für die Landwirtschaft) und zur Folgenutzung (Fläche für Wald). Damit wird sowohl den Belangen der Eigentümer als auch der Regionalplanung entsprochen.

Bei allen weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass gem. § 26 Abs. 5 ThürWG Gebäude im Regelfall zum Wald einen Abstand von 30 m einzuhalten haben. Hierauf ist bei der Ableitung der verbindlichen Bauleitplanung besonders zu achten. Die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan, die unmittelbar an Wald grenzt, entbindet nicht von dieser Abstandspflicht.

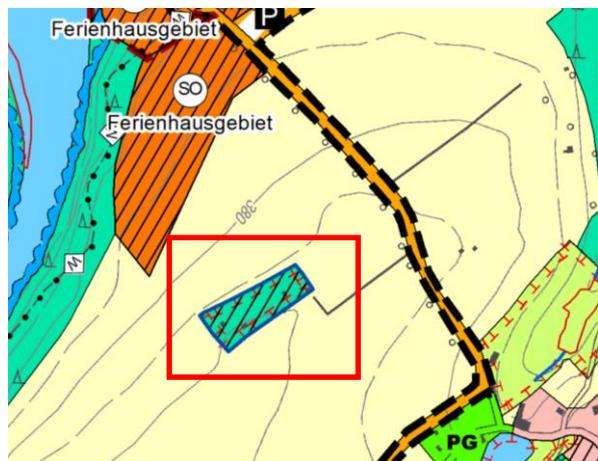


WM 3: Talsperre Zeulenroda (54,5 ha) - grüne Schraffung: Übernahme gem. den Vorbehaltsgebieten wm-21, wm-22 und wm-23

Des Weiteren werden zwei zusätzliche Aufforstungsflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich bei der Fläche WM 4 um einen Aufforstungsbereich zwischen dem Bio-Seehotel und der Waikiki-Badewelt, die als Ersatzaufforstungsfläche den Bebauungsplänen „Bauerfeind AG“ der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf zugeordnet ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die eine Aufforstung an dieser Stelle entgegenstehen.



WM 4: Östlich Bio-Seehotel (1,7 ha)



WM 5: Garten am Weg zum Strandbad (0,5 ha)

Ergänzend wird zudem eine Aufforstungsfläche südwestlich der Zufahrt zum Strandbad Zeulenroda aufgenommen (WM 5). Hierbei handelt es sich um eine aufgegebenen Gartennutzung. Aufgrund des bereits aufgekommenen Gehölzaufwuchses soll in Verbindung mit dem Rückbau der noch vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen Laubmischwald entstehen.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan ergibt sich ein Zuwachs an Waldfläche im Umfang von 57,3 ha was 1,1 % der gegenwärtigen Waldfläche im Stadtgebiet entspricht.

Tab. 14: Flächenstatistik Wald im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes

Flächenstatistik Wald	
Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für Wald	5.228,0 ha
davon Planungsflächen	58,6 ha
Nachnutzung bereits genutzter Flächen	0,7 ha
Neuinanspruchnahme	57,9 ha

4.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Darstellung von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zielt auf den Schutz, die Pflege und/oder die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dabei kommt diesen Darstellungen eine doppelte Funktion zu.

- (1) Ausgestaltung des Planungsraumes durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- (2) Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB

Zu 1.) Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Nähere Einzelheiten hierzu sind im § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB formuliert. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, sind die Entwicklungsaussagen der für das Plangebiet vorliegenden Landschaftspläne im Rahmen der Abwägung in den Flächennutzungsplan einzubeziehen (Integration der Landschaftspläne i. S. d. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, s. Anlage 3). Die Darstellungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagern dabei andere Arten der Bodennutzung (Wald, Grünfläche, Wasser etc.).

Entsprechend den Planungsabsichten erfolgen zur Gliederung der Landschaft, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Schaffung von linearen Biotopverbundstrukturen und zur Erhöhung des Freizeitwertes Darstellungen von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Der Nachweis der Integration des Landschaftsplanes erfolgte gem. Anlage.

Zu 2.) Entsprechend den Regelungen im BauGB hat die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch entsprechende Darstellungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erfolgen. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB festzulegen. Dabei erlaubt das BauGB eine räumliche Trennung von Eingriffs- und Ausgleichsort (§ 1a Abs. 3 BauGB). Des Weiteren sind bei der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen die Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).

Bei den Darstellungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt eine Differenzierung in drei Gruppen:

Bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen aus Fach- und Generalplanungen werden in den Flächennutzungsplan übernommen (blaues Planzeichen 13.1 mit 141 ha), um zu dokumentieren, für welche Gebiete

bereits rechtlich verbindliche Festlegungen bestehen. Dabei werden nur flächennutzungsplanrelevante Flächen bzw. Maßnahmen übernommen und entsprechend der Nutzungsart der festgelegten Maßnahmen dargestellt. Kleinflächige Maßnahmen oder lineare Wege- und Straßenbepflanzungen, wie z.B. im Bereich der Bauerfeindallee (Strandbad am Bio-Seehotel) werden nicht gesondert dargestellt. Im Flächennutzungsplan wurden die vorliegenden Daten des EKIS des Freistaates Thüringen übernommen, wie z. B. die Renaturierungsmaßnahmen am Mörtelbach und an der Triebes im Pöllwitzer Wald.

Eine weitere Differenzierung erfolgt für die Flächen zur Unterscheidung der Bereiche, die weitgehend zu pflegen und zu erhalten sind (schwarzes Planzeichen 13.1) mit einem Umfang von 139 ha bzw. der Bereiche, die durch Aufwertungsmaßnahmen zu entwickeln sind (rotes Planzeichen 13.1) im Umfang von 448 ha. Nur letztere können im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden.

4.9 Flächen, die von einer Darstellung ausgenommenen wurden

Im vorliegenden Entwurf sind keine Flächen vorhanden, die gem. § 5 Abs. 1 BauGB von einer Darstellung ausgenommen sind.

5. Umweltbericht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 13. Mai 2017 (BGBl 1 S. 3634) erarbeitet, so dass die Stadt im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen hat. Hierbei wurde von der Möglichkeit des § 245c Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften zu Ende zu führen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan wird. Der Umweltbericht enthält dabei das Abwägungsmaterial im Hinblick auf die Naturschutz- und Umweltbelange. Die inhaltlichen Vorgaben des Umweltberichtes sind der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung der Anlage 1 zum BauGB zu entnehmen. Der Gesetzgeber hat dabei vorgegeben, dass der Umweltbericht nur die Inhalte und den Detaillierungsgrad umfassen muss, der nach allgemein anerkannten Prüfungsmethoden angemessen ist. Zudem hat sich der Detaillierungsgrad an die Inhalte des Bauleitplans, hier des Flächennutzungsplanes, anzulehnen.

Ein gesonderter Scoping-Termin zur Festlegung des Inhaltes bzw. zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurde nicht durchgeführt. Entsprechende Angaben hierzu liegen mit den Stellungnahmen vor, die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 u. 4 BauGB abgegeben wurden. Um bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigen zu können, wurde für dieses Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage vorhandener Daten (LINFOS) durchgeführt (s. Anlagen 4.1 und 4.2).

Ausgehend von den vorliegenden Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan entsprechend seiner in § 5 BauGB festgelegten Aufgabenstellung, die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen hat. Es ist dabei weder Aufgabe des Flächennutzungsplanes noch des Umweltberichtes systematische faunistische Erfassungen zu erstellen noch weiterführende Detailplanungen (z. B. Gewässerentwicklungskonzept) oder Angaben zur konkreten Ausgestaltung einzelner Flächen zu erarbeiten. Zudem geht die Stadt Zeulenroda-Triebes davon aus, dass die vorliegenden, das Plangebiet betreffenden Landschaftspläne als Grundlage des Umweltberichtes ausreichend sind und eine Aktualisierung in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

5.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

5.1.1 Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt Zeulenroda-Triebes die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Hierbei hat sie ihre Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 4 ThürLPIG). Des Weiteren müssen bei allen Planungen die bestehenden rechtlichen Vorgaben (nachrichtliche Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB) beachtet werden. Darstellungen, die diesen Vorgaben widersprechen, sind nicht zulässig. Mit Hilfe der Darstellungen wird die weitere Entwicklung des gesamten Stadtgebietes vorbereitet. Dabei gilt es, sowohl die weitere bauliche Entwicklung zu steuern, als auch die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung der Grünflächen sowie des Offenlandes und des Waldes zu schaffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes waren speziell die folgenden Aufgaben durch geeignete Darstellungen zu bewältigen:

- Anpassung der Bauflächen an die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung unter Beachtung einer weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser

- Berücksichtigung und Umsetzung der Planungsvorhaben zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion um die Talsperre Zeulenroda (Masterplan)
- Umsetzung der Vorgaben des Regionalplanes Ostthüringen (RP) hinsichtlich von Vorranggebieten Freiraumsicherung, Waldmehrung, [Windkraft](#) sowie landwirtschaftliche Bodennutzung
- [Berücksichtigung der fortlaufenden Planungen der Stadt Zeulenroda-Triebes sowie von Fachplanungsträgern](#)
- Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft u. a. durch die Ausweisung von potenziellen Kompensationsflächen.

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und Beschreibung der Darstellungen im Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes umfasst die folgenden Informationen:

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB): Im Flächennutzungsplan sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen (= Denkmalensemble) nachrichtlich zu übernehmen. Es handelt sich dabei im vorliegenden Flächennutzungsplan u. a. um Festsetzungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Thüringer Naturschutzgesetz und dem Thüringer Wassergesetz. Des Weiteren erfolgt die Übernahme der Denkmalensembles. Eine Zusammenstellung sämtlicher nachrichtlicher Übernahmen ist in der Begründung (Teil A) enthalten. Des Weiteren erfolgt u. a. eine Übernahme vorhandener Leitungen und Straßen mit Haupterschließungsfunktion.

Vermerke: Sofern Unterschutzstellungen nach Fachgesetzen in Aussicht gestellt sind, werden diese gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen. Diese sind mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen, da sie noch keine Rechtsverbindlichkeit entfalten. Im vorliegenden Entwurf werden die geplante überregionale Energieleitung des s. g. [SuedOstLinks](#) sowie das geplante Naturschutzgebiet „Pöllwitzer Wald“ als Vermerke übernommen.

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB): Die Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes umfasst Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. unter denen der Bergbau umging.

Hinweise: Die Hinweise entfalten keine rechtliche Wirkung. Seitens der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde mittels dieser Form auf besondere Fakten hingewiesen, die im Rahmen der weiteren städtebaulichen Entwicklung von Bedeutung sind. Hierzu zählen z. B. Hinweise auf geplante überregionale Energieleitungen (z.B. 380-kV-Leitung) und verbindliche und in Aufstellung befindliche Bauleitpläne der Stadt Zeulenroda-Triebes.

Darstellungen: Die Darstellungen umfassen die eigentlichen Aussagen zur vorgesehenen Bodennutzung im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes. Hierzu gehören u. a. Bauflächen, Grünflächen, Flächen für Wald und für die Landwirtschaft etc. Dabei erfolgt im Flächennutzungsplan eine flächendeckende Darstellung der weiteren Entwicklung in den Grundzügen. Der Anteil der Bauflächen (Wohnen, Gewerbe, gemischte Bauflächen, Sondergebiete ([ohne Windkraft](#)) und Gemeinbedarfsflächen am Stadtgebiet beträgt **5,4 %** (Saalfeld z.B. 16,5 %). Die Freiflächen, zu denen Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie Grün- und Wasserflächen gehören, umfassen **92,9 %** (Saalfeld 80,5 %) der Fläche der Stadt Zeulenroda-Triebes. Im Flächennutzungsplan erfolgen im Wesentlichen die folgenden Darstellungen, wobei detaillierte Erläuterungen hierzu der Begründung (Teil A) zu entnehmen sind. Ausgehend von den Darstellungen ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Tab. 15: Übersicht der Flächennutzung gem. Darstellungen im 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes

	Flächennutzung 2023	Anteil (gerundet)
Wohnbaufläche	250,0 ha	1,8 %
Gemischte Baufläche	279,1 ha	2,1 %
Gewerbliche Baufläche	144,4 ha	1,1 %
Sondergebiete (ohne Windkraft)	37,4 ha	0,3 %
Sondergebiet Windkraft / Fläche für die Landwirtschaft / Wald	42,0 ha	0,3 %
Gemeinbedarf	23,6 ha	0,2 %
Grünfläche	201,0 ha	1,4 %
Landwirtschaftsfläche (ohne Fläche im Sondergebiet Windkraft)	6.760,8 ha	50,0 %
Fläche für Wald (ohne Waldfläche im Sondergebiet Windkraft)	5.206,3 ha	38,5 %
Wasserfläche	407,4 ha	3,0 %
Abbauflächen mit Angaben zur Erstnutzung	16,5 ha	0,1 %
Flächen der Wasserwirtschaft	6,5 ha	0,1 %
Verkehrsflächen	130,7 ha	1,0 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	9,3 ha	0,1 %
Gesamt*	13.515 ha	100,0 %
Die Abweichung der Summe der einzelnen Flächennutzungen mit den Angaben des Statistischen Landesamtes zur Flächengröße (TLS 2019: 13.515 ha) ist auf die eigene Digitalisierung sowie Rundungen zurück zu führen.		

Bauflächen: Die Darstellung neuer Bauflächen führt generell zu einer Beeinträchtigung von Natur, Boden und Landschaft sowie zu einer Flächeninanspruchnahme, wohingegen die Darstellung des Bestandes im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als eingriffsneutral bewertet wird. Im Flächennutzungsplan werden mehrere neue Bauflächen dargestellt.

Wohnbauflächen: Als Wohnbauflächen werden die dem Wohnen dienenden Bereiche dargestellt. Hierzu zählen weite Teile des Stadtgebietes von Zeulenroda und Triebes. Hinzu kommen Wohnbauflächen in einzelnen Ortsteilen wie Mehla, Silberfeld, Läwitz, Bernsgrün, Arnsgrün, Pöllwitz und Niederböhmersdorf. Des Weiteren werden isoliert liegende Wohnbereiche, wie z. B. die Dr.-Wilhelm-Külz-Siedlung und die Lichtensteinsiedlung als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem sind, wenn auch nur begrenzt, neue Wohnbauflächen in Zeulenroda und in einzelnen Ortsteilen geplant. Zur Anpassung an die absehbare Nutzung werden im Gegenzug Bebauungspläne für eine Wohnbebauung reduziert (z. B. Bernsgrün).

gemischte Bauflächen: Gemischte Bauflächen (hier Darstellung als Dorf- oder Mischgebiete) befinden sich in allen Ortsteilen der Stadt Zeulenroda-Triebes. Dabei werden neben den klassischen gemischten Bauflächen in Zeulenroda und Triebes die dörflich geprägten Ortsteile als Misch- bzw. sofern noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, als Dorfgebiete dargestellt. Der für ein Mischgebiet aufgestellte Bebauungsplan im Zeulenroda (Am Busbahnhof Lohweg) ist inzwischen rechtskräftig und wird daher nicht mehr als Planungsfläche dargestellt.

gewerbliche Bauflächen: Die gewerblichen Bauflächen werden weitgehend aus dem Bestand übernommen, wobei es sich sowohl um Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen als auch Bestandsgebiete handelt, die weitergenutzt werden. Hinzu kommen weitere kleinere Ergänzungsflächen, wie z. B. in Mehla und Läwitz. Des Weiteren plant die Stadt Zeulenroda-Triebes ein ergänzendes größeres Gewerbegebiet im Anschluss an das Gewerbegebiet II (östlich der Triebeser Straße). Andererseits wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan für das 17 ha große Gewerbegebiet "In der Grüne" südlich Niederböhmersdorf rechtskräftig aufgehoben.

Sonderbauflächen: Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes werden zahlreiche Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Es handelt sich dabei entsprechend dem Bestand bzw. der Planung u. a. um Sondergebiete für den Einzelhandel, Ferienhäuser, Reitanlage, Solaranlagen, Hotel und Sporteinrichtungen (Wassersportzentrum). **Zudem wurde im Rahmen der Anpassungspflicht gem. § 1 Abs. 4 BauGB ein Sondergebiet Windkraft westlich von Bernsgrün dargestellt.**

Flächen des Gemeinbedarfs: Die Gemeinbedarfsflächen (u. a. Kirchen, Verwaltung, Schulen etc.) werden entsprechend dem Bestand übernommen und flächig bzw. mit einem Symbol dargestellt. Hierzu gehört auch die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche in Zeulenroda und Triebes. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen wurde nicht dargestellt.

Verkehrsflächen: Im Flächennutzungsplan werden die Hauptverkehrszüge entsprechend dem Bestand übernommen. Zu nennen sind v. a. die Bundesstraße nach Greiz bzw. Schleiz (B 94), die Landesstraßen sowie die nachgeordneten Straßen zur Erschließung der Ortsteile. Die neue Erschließungsstraße zum Strandbad wurde bereits umgesetzt und entsprechend übernommen. Weitere Planungen sehen eine Verbindungsstraße von der Leitlitzer Straße zur Pausaer Straße im Südwesten von Zeulenroda und eine Umgehung des Siedlungsbereiches Untere Haardt vor. Zudem wird eine neue Verbindung von der Triebeser Straße über die Straße Binsicht zum Lohweg als Planung übernommen. Diese Planungen wurden entsprechend als Verkehrsflächen dargestellt.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen / Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen: Die Anlagen und Leitungen werden aus dem Bestand bzw. den Mitteilungen der Ver- und Entsorgungsträger übernommen. Dargestellt werden v.a. die Kläranlagen in Zeulenroda sowie in den einzelnen Ortsteilen. Als Vermerk wird zudem der geplante **Trassenkorridorverlauf** des **SuedOstLink** aufgenommen.

Grünflächen: Die zahlreichen Grünflächen in Zeulenroda-Triebes werden weitgehend entsprechend dem vorhandenen Bestand übernommen. Es handelt sich dabei neben öffentlichen Grünflächen (Friedhof und städtische Parkanlagen) um großflächige Gartenanlagen sowie die Strandbäder in Zeulenroda und Zadelsdorf sowie das Freibad in Triebes. Zur Sicherung gliedernder Grünstrukturen werden zudem Teile der ehemaligen Bahntrasse vom Oberen zum Unteren Bahnhof sowie ein Grünzug im Bereich des geplanten Wohngebietes Hohe Straße entsprechend als Grünflächen dargestellt.

Wasserflächen: Die wesentlichen Wasserflächen werden ebenfalls aus dem Bestand übernommen. Es handelt sich hierbei v. a. um die Weida mit den Talsperren Zeulenroda und Weida. Hinzu kommen zahlreiche Fließ- und Standgewässer sowie ganze Teichketten.

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald: Die Flächen für die Landwirtschaft werden analog dem Bestand übernommen. Die Waldflächen werden ebenfalls aus dem Bestand übernommen und um kürzlich durchgeführte Aufforstungen (z. B. ehemaliger Sportplatz Triebes, Aufforstung Mehla und Pöllwitz)

ergänzt. Des Weiteren ist ergänzend zur bereits umgesetzten Aufforstung in Pöllwitz eine Ergänzungsfläche vorgesehen. Zudem wurden die im Regionalplan vorgegebenen Vorbehaltsgebiet Waldmehrfurungenflächen um die Talsperre Zeulenroda als Aufforstungsflächen übernommen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Diese Art der Darstellung soll zum Einen zur Gestaltung und Strukturierung des Außenbereiches führen und andererseits geeignete Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft benennen. Hierzu wurden die Vorschläge des Landschaftsplanes in den FNP nach erfolgter Abwägung integriert (s. Anlage 3). Das Augenmerk der Landschaftspläne sowie auch der in den Flächennutzungsplan übernommenen Flächen liegt auf der Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässer mit ihren Auen, um neben dem Naturschutz auch dem vorbeugenden Hochwasserschutz gerecht zu werden.

5.1.3 Umweltrelevante Nutzungsartenänderungen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die beabsichtigte Bodennutzung im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes in den Grundzügen dar. Dabei können Änderungen sowohl zu zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild führen als auch zu einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Ausgangszustand beitragen. Des Weiteren kann die Umsetzung von Vorhaben auch eingriffsneutral sein, sofern z.B. bebaute bzw. ehemals bebaute Flächen (u. a. [ehemalige Stallanlage Läwitz](#)) einer Nachnutzung zugeführt werden. Mit dem Flächennutzungsplan werden die folgenden wesentlichen Änderungen in der Art der Bodennutzung vorbereitet:

Tab. 16: Bewertung der Nutzungsartenänderung

Art der Nutzungsartenänderung	führt zu zusätzlichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft	eingriffsneutral	führt zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen
Darstellung von neuen Wohnbauflächen	x	x	
Darstellung ergänzender Gewerbegebiete	x	x	
Darstellung weiterer Sondergebiete (Wassersportzentrum, Ferienhausgebiet, Hotel, Windkraftanlagen)	x	x	
Darstellung Sondergebiet Solaranlage (Nachnutzung von Flächen der Wasseraufbereitung) -Dörndorf			x
Darstellung zusätzlicher Verkehrsfläche im Außenbereich	x		
Darstellung zusätzlicher Verkehrsfläche im Innenbereich (Binsicht)		x	
Aufhebung verbindlicher Bauleitpläne mit festgesetzten Bauflächen			(x)
Aufforstung von Grünland und Acker			x
Entwicklung von Gewässern und ihren Auen im gesamten Stadtgebiet			x

5.2 Ziele des Umweltschutzes - Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen und Fachplänen

Im Umweltbericht hat eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind (s. Pkt. 1b der Anlage 1 zum BauGB) zu erfolgen. Des Weiteren ist darzulegen, wie diese Ziele in der Planung berücksichtigt wurden.

5.2.1 Umweltqualitätsziele nach Fachgesetzen

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit seinem flächendeckenden und fächerübergreifenden Ansatz sowie dem weiten Spektrum des Umweltschutzes ist eine Vielzahl an Gesetzen zu beachten. Heute finden sich Ziele des Umweltschutzes nicht nur in den einschlägigen Fachgesetzen, wie dem Bundesnaturschutzgesetz, Thüringer Naturschutzgesetz, dem Thüringer Wassergesetz oder dem Bundes-Bodenschutzgesetz, sondern auch in fast allen anderen Gesetzen wie z. B. dem Baugesetzbuch und in den §§ 25 und 27 Thüringer Straßengesetz. Zudem gehören zu den Umweltqualitätszielen sowohl allgemeine Grundsätze als auch konkrete Zielvorgaben. Allgemeine Grundsätze sind z. B.

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG)

und

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“ (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Konkretere Vorgaben sind dagegen z.B.

„[...] nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“ (§ 6 Abs. 2 WHG)

sowie der Planungsgrundsatz zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte.

Aus den o.g. Gründen ist keine abschließende Zusammenstellung der vorliegenden Umweltqualitätsziele in den Fachgesetzen möglich. Sie würde zudem den Umweltbericht überlasten. Im Folgenden werden daher die wesentlichen Qualitätsziele aufgeführt, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Es wird des Weiteren angegeben, wie diese im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Tab. 17: Ausgewählte Umweltqualitätsziele und der Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Umweltqualitätsziel	Art und Weise der Berücksichtigung im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten ... durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenverdichtung zu nutzen [Bodenschutzklausel] (§ 1a Abs. 2 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung gewerblicher/industrieller Fläche für eine gewerbliche Nutzung (z.B. Bahnhofsgelände Pöllwitz) - Nachnutzung gewerblicher Gebäude und Anlagen für eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung, z. B. Bereich „Salzweg“ oder Busbahnhof am Lohweg - Nachnutzung von Brachen für Solaranlagen (Dörtendorf) - weitgehender Ausschluss zur Ausweisung neuer Baugebiete in den Ortsteilen - Rücknahme des Baurechtes und damit Verhinderung einer Überbauung / Versiegelung (Bernsgrün)

<p>Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. (§ 6 Abs. 2 WHG)</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere ... Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten... (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)</p>	<p>- Darstellung zahlreicher Bäche mit ihren Auenbereichen als Flächen mit besonderer Bedeutung für Boden, Natur und Landschaft</p>
<p>Dieses Gesetz (Thüringer Waldgesetz) dient insbesondere dazu:</p> <p>1. Waldfläche zu erhalten und zu mehren</p> <p>...</p> <p>5. die Schutzfunktionen und die landeskulturellen Leistungen des Waldes durch naturnahe Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern und zu steigern und hierbei insbesondere naturnahe Wälder als Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 ThürWaldG)</p>	<p>- Darstellung und Übernahme der vorhandenen Waldflächen</p> <p>- Darstellung von Aufforstungsflächen in Zeulenroda (u. a. Lagerfläche Kleinwolschendorfer Straße, nördlich Pöllwitz)</p> <p>- Vermeidung der Inanspruchnahme von Waldflächen für zusätzliche Bauflächen</p>
<p>Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 15 Abs. 1 BNatSchG).</p>	<p>- Minimierung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme durch Um- und Nachnutzung von Brachen</p>
<p>Die aufgrund dieser Richtlinie (FFH-Richtlinie) getroffenen Maßnahmen zielen darauf ab, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wieder herzustellen (Art. 2 Abs. 2 FFH-Richtlinie).</p> <p>Es wird ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ errichtet... (Art. 3 Abs. 1 FFH-Richtlinie).</p>	<p>- keine Darstellung von Flächennutzungen, die den Erhaltungszielen der im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes gemeldeten FFH-Gebiete widersprechen</p> <p>- Durchführung einer FFH-Vorprüfung (siehe Punkt 5.3.4) zur Sicherstellung des Schutzes der gemeldeten FFH-Gebiete sowie des gesetzlich verankerten Umgebungsschutzes.</p>
<p>„Es ist verboten,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ▪ wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, ▪ Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ▪ wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote) (§ 44 BNatSchG). 	<p>- Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben.</p>
<p>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder ...</p>	<p>- Übernahme und Darstellung der vorhandenen Grünflächen im Flächennutzungsplan als Grünflächen</p>

sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§1 Abs. 6 BNatSchG)	- Darstellung weiterer Grünflächen im Stadtgebiet (Grünfläche auf einer ehemaligen Bahntrasse) - Vorgabe einer Grünfläche im geplanten Wohngebiet Hohe Straße
Entsprechend der Bedeutung der Talsperre Zeulenroda als Rast- und Nahrungsgebiet für Zugvögel ist der Bootsverkehr in den Herbst- und Wintermonaten auf der Talsperre einzuschränken bzw. einzustellen.	- Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist es nicht sinnvoll und möglich, entsprechende Regelungen zu treffen bzw. vorzugeben.
Schädliche Einwirkungen von Vorhaben auf dem Wohnen dienenden Gebieten sollen soweit wie möglich vermieden werden.	- Zuordnung der Flächennutzung unter Berücksichtigung der je nach Gebietsart einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (schalltechnische Orientierungswerte),

5.2.2 Umweltqualitätsziele nach Fachplanungen

Für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes liegen mit dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) sowie den Landschaftsplänen zwei flächendeckende Fachplanungen vor, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind bzw. an die eine Anpassungspflicht besteht (§ 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 7g BauGB). Es gilt dabei, die Vorgaben dieser Planungen auch im Umweltbericht zu berücksichtigen, da sie zum Teil Umweltqualitätsziele benennen.

Regionalplan Ostthüringen

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB generell an die Ziele der Regionalplanung anzupassen. Hierfür liegen der Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) und der Sachliche Teilplan Windenergie Ostthüringen (2020) vor, die gegenwärtig die verbindlichen Vorgaben enthalten. Die Fortschreibung des RP-OT (2023) ist zurzeit [in der Offenlage](#). Dem Umweltbericht sind dabei die umweltrelevanten Ziele des Regionalplanes zu Grunde zu legen. Hierbei handelt es sich um die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete "Freiraumsicherung", "Aufforstung/Waldmehrung", „Hochwasserschutz“ und „Windenergie“. Die weiteren Ziele des Regionalplanes Ostthüringen wurden bereits im Teil A erläutert.

Tab. 18: Übersicht der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete „Freiraumsicherung“, „Aufforstung/Waldmehrung“, „Hochwasserschutz“ und „Windenergie“ im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes

Nr. gem. RP-OT	Typ	Bezeichnung gem. RP-OT	Räume im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes
Freiraumsicherung			
Gebiete der Freiraumsicherung dienen der Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes. (s.a. Z 4.1 und G 4-6 RÖ-OT)			
FS 20	VR	Weidatal, Güldetal und Nebentäler	Weidatal mit Nebentälern bei Weckersdorf
FS 22	VR	Talsperre Weida, Triebabachtal	Waldgebiete um die Talsperre Weida sowie Talzug zwischen Piesigitz und Merkendorf
FS 46	VR	Mehlabach, Hirschbachgrund, Triebesttal	Triebesbach und Hangbereiche zwischen Triebes und B 94
FS 47	VR	Pöllwitzer Wald, Oberes Triebesttal, Troppach und Märien, Bartwiese	Pöllwitzer Wald
FS 48	VR	Triebitzbachtal und Nebentäler, Büna-Grund, Steinicht	Talverlauf östlich von Wolfshain und südlich von Büna, Talverlauf und Waldgebiete östlich von Bernsgrün sowie westlich und östlich von Frotschau
In den Vorranggebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorranggebieten Freiraumsicherung.			

17. August 2023

fs 16	VB	Oberes Weidatal, Nebentäler, Talsperre Zeulenroda, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder	Flächen zwischen Leitlitz und dem Weidatal und zwischen der Talsperre Zeulenroda und Pahren sowie östlich der Talsperre, zwischen Silberfeld und Wenigenauma und nordöstlich von Quingenberg
fs 17	VB	Logagrund, strukturreiche Hänge, Wälder und Teiche zwischen B 2 und Triebabachtal	Flächen westlich von Stelzendorf und Zadelsdorf
fs 18	VB	Mittleres Weidatal, Nebentäler, Talsperre Weida, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder	Flächen westlich und östlich der Talsperre Weida
fs 39	VB	Leubatal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder, Talsperre Hohenleuben	Leubatal und angrenzende Flächen nordöstlich von Mehla
fs 40	VB	Oberes Leubatal und Nebentäler, Wälder zwischen Triebesttal und Langenwetzen-dorf	Flächen zwischen Mehla im Norden und Neuär-gerniß im Süden
fs 45	VB	Strukturreiche Kulturlandschaft im südli-chen Landkreis Greiz	Flächen südlich von Frotschau und westlich der Bahnlinie bei Bernsgrün
fs 47	VB	Randbereich Pöllwitzer Wald, Triebesttal, Mehlabachtal, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder	Flächen zwischen Pöllwitzer Wald und Triebesttal im Osten und Bahnlinie Hof - Weida im Westen
fs 48	VB	Oberes Triebesttal, Wälder und struktur-reiche Kulturlandschaft zwischen Triebe-stal und Weidatal	Flächen westlich der Verbindungsstraße von Wolfshain nach Pöllwitz und östlich von Leitlitz
fs 74	VB	Wälder und strukturreiche Kulturland-schaft zwischen Güldetal, Weidatal und Wisentatal	Flächen zwischen dem Weidatal im Norden und der Stadtgrenze im Südosten (Richtung Drös-wein) bzw. Richtung Kirschkau

In den Vorbehaltsgebieten erfolgt eine Übernahme der vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Darstellungen als Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie einer teilweisen Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Übernahme von vorhandenen Gewässern durch Darstellung als Wasserflächen. Es erfolgen keine Darstellungen von Bauflächen in den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung

Forstwirtschaft / Waldmehrung

Der Regionalplan enthält ausschließlich Darstellungen von Vorbehaltsgebieten für Flächen zur Waldmehrung

wm 21	VB	Südlich Stelzendorf	Flächen westlich der vorhandenen Hangwälder zur Talsperre Zeulenroda
wm 22	VB	Südlich Zadelsdorf	Flächen südöstlich von Zadelsdorf entlang der vorhandenen Hangwälder zur Talsperre Zeulen-roda
wm 23	VB	Nördlich Kleinwolschendorf	Flächen nordöstlich von Kleinwolschendorf ent-lang der vorhandenen Hangwälder zur Talsperre Zeulenroda

Die Flächen zur Waldmehrung umfassen Aufforstungsflächen ergänzend zu den vorhandenen Hangwäldern an der Talsperre Zeulenroda. Da vorliegend keine dem raumordnerischen Vorbehalt entgegenstehenden höherrangigen und ortsspezifischen Gründe vorliegen, erfolgt eine Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes durch eine entsprechende Darstellung. Vorliegend erfolgt diese mit der Erstnutzung Landwirtschaft und der Folgenutzung Wald. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht mit einer kurz- bzw. mittelfristigen Aufforstung zu rechnen ist.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms die Fortschreibung des Regionalplanes nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung mehr enthalten wird.

Hochwasserschutz			
Die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz umfassen überschwemmungsgefährdete Bereiche, die bei Eintreten eines extremen Hochwassers (HQ 200) überschwemmt werden können. Bei einem derartigen Hochwasserereignis entfalten vorhandene Hochwasserschutzanlagen nur beschränkte bzw. keine Wirkung. (Begründung zu G 4-8 RP-OT)			
hm 13	VB	Weida / Landesgrenze Sachsen, Talsperre Zeulenroda bis Talsperre Weida	Talverlauf der Weida im gesamten Verlauf im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes
Der Flächennutzungsplan sieht weitgehend keine weitere bauliche Nutzung im potenziellen Überschwemmungsgebiet der Weida vor. Bei den geplanten Sonderbaugebieten (z.B. Strandbad) sind die rechtlichen Vorgaben des Überschwemmungsgebietes in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (s.a. Erläuterung zu Kap. 2.2)			
Nr.	Typ	Bezeichnung gem. Sachlichen Teilplan Windenergie Ostthüringen (2020)	Räume im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes
Windenergie			
Im o. g. Teilplan werden Vorranggebiete für Windkraftanlagen festgelegt, die zugleich die Wirkung von Eignungsflächen haben. Außerhalb der Vorranggebiete sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig. Das VG Gera hat mit Urteil vom 24.06.2021 ausgeführt, dass die Vorranggebiete im Bereich von Waldflächen unwirksam sind, da das bestehende Waldrecht (§ 10 Abs. 1 Satz 2 ThürWaldG) einer Umsetzung von Windenergieanlagen im Wald entgegensteht.			
W-13	VE	Bernsgrün	Flächen westlich von Bernsgrün an der Landesgrenze zu Sachsen

(VR – Vorranggebiet, VB – Vorbehaltsgebiet)

Die Vorranggebiete Freiraumsicherung (Z 4-1 RP-OT) sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (aus Regionalplan Ostthüringen 2012). Bei den Vorbehaltsgebieten (G 4-6 RO-OT) sind diese Belange mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Diese Ausschlusswirkung umfasst auch Windkraftanlagen, die der Vorrangfunktion entgegenstehen.

Die Vorranggebiete Hochwasserschutz (Z 4-2 RP-OT) sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Bei den Vorbehaltsgebieten (G 4-8 RP-OT) sind diese Belange mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Fazit: Die o. g. Zusammenstellung belegt, dass die im Regionalplan Ostthüringen (2012) enthaltenen Ziele zur Sicherung von Natur und Landschaft sowie zum Hochwasserschutz berücksichtigt wurden und keine den Zielen des Regionalplanes Ostthüringen bzw. des Sachlichen Teilplans Windenergie Ostthüringen (2020) entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen wurden. Die Grundsätze der Raumordnung wurden dagegen in die Abwägung eingestellt und teilweise berücksichtigt.

Landschaftsplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes kommt dem Landschaftsplan (hier zwei Landschaftspläne) eine besondere Bedeutung zu (s.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB, § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 4 Abs. 1 ThürNatG). Zudem bilden die Angaben der Landschaftspläne die Grundlage der Bestandsbewertung des Planungsraumes im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan.

Die Landschaftspläne sind im Regelfall durch die Untere Naturschutzbehörde (hier Landkreis Greiz) aufzustellen und der Stadt als Grundlage für die weiterführenden Planungen zur Verfügung zu stellen. Aus der Behördenbeteiligung liegt kein Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde vor (letztmalig mit Stellungnahme vom 20.12.2017), wonach die Aktualisierung der Landschaftspläne in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Die vorliegenden Landschaftspläne „Auma - Zeulenroda -Triebes“ (Landratsamt Greiz 2001) und „Langenwetzendorf - Vogtländisches Oberland“ (Landratsamt Greiz 2000) benennen für die unterschiedlichen Flächen der Stadt Zeulenroda-Triebes und ihrer Ortsteile zahlreiche Entwicklungsziele für Flächen aber auch umfangreiche Maßnahmen. Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes, der Darstellung der Art

der Bodennutzung, werden auch im Umweltbericht nur die planungsrelevanten Aussagen in die Abwägung eingestellt (s. Anlage 3 des Flächennutzungsplanes). D. h. konkret, dass Maßnahmenvorschläge, wie z. B. Hinweise auf die Sanierung von Altlasten, zur Pflanzung von Immissionsschutzhecken, Einzelbäumen und Baumreihen sowie Maßnahmen zur Minderung ökologischer Trennwirkungen an Straßen auf dieser Planungsebene in Form von Darstellungen nicht berücksichtigt werden.

Im Folgenden erfolgt eine Auswahl von planungsrelevanten Entwicklungszielen und Maßnahmen, die für die Belange von Natur und Landschaft eine besondere Rolle spielen. Es wird zudem erläutert, ob und wie die Vorschläge des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

Bauflächen: Im Zuge von neu auszuweisenden Bauflächen ist auf eine Begrenzung der Bauflächenentwicklung gegenüber empfindlichen Funktionsbereichen zu achten. Erhaltung bzw. Planung ausreichend großer begrünter Flächen sollen in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Gleiches gilt für den Erhalt und die Entwicklung eines möglichst umfassenden Bestandes an Gehölzen sowie den Erhalt bzw. die Sanierung orts- und landschaftstypischer Freiräume.

→ Bei der Auswahl neuer Bauflächen wurden die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung eingestellt, so dass empfindliche Funktionsräume nicht beeinträchtigt werden (geschützte Biotope, Flächenvorschläge der Landschaftspläne für Maßnahmen des Naturschutzes). Konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Durchgrünung der Plangebiete bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, da diese konkret auf die Einzelflächen und die damit verbundenen Anforderungen eingeht. Vor allem bei Gewerbegebieten wird seitens der Stadt Zeulenroda-Triebes eine maximale Ausnutzung der Flächen angestrebt, um einer weiteren Flächenexpansion entgegen zu wirken. Eine starke Durchgrünung würde zu einem erhöhten Flächenbedarf führen. Da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Bodennutzung darstellt, erfolgt keine Darstellung von Einzelgehölzen und linearen Gehölzen z. B. an Straßen.

Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung sollen u. a. durch eine Extensivierung der Nutzung und die Anlage von Hecken und anderen Kleinstrukturen die ökologisch verarmten, intensiv ackerbaulich genutzten Flächen wiederbeleben. Dazu gehört auch eine vermehrte **möglichst artenreiche** Grünlandnutzung.

→ Eine Konkretisierung der Flächen für die Landwirtschaft hinsichtlich der Bewirtschaftung ist sinnvoll und zulässig, sofern sie städtebaulich begründet ist. Andernfalls bleibt es dem Bewirtschafter überlassen, wie die Flächen zu bewirtschaften sind. Im vorliegenden Flächennutzungsplan für die Stadt Zeulenroda-Triebes erfolgt eine Konkretisierung der landwirtschaftlichen Nutzung für die Bereiche mit einer ergänzenden hohen naturschutzfachlichen Bedeutung. Dies sind die Flächen der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland sowie die Flächen, die ergänzend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Für alle weiteren als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche erfolgt keine Konkretisierung. Die Anlage von Kleinstrukturen ist hierbei nicht Aufgabe des Flächennutzungsplanes, der lediglich die Grundzüge der Planung regelt.

Flächen mit forstwirtschaftlicher Nutzung sollen u.a. durch die Wiederherstellung vielgestaltiger und artenreicher Wirtschaftswälder als naturnahe, stabile Lebensräume dazu beitragen, neben der Holzproduktion auch die Wohlfahrtsfunktionen (Erholung, Boden- und Gewässerschutz, Naturschutz) nachhaltig zu sichern.

→ Eine Konkretisierung der Flächen für Wald hinsichtlich der Bewirtschaftung ist sinnvoll und zulässig, sofern sie städtebaulich begründet ist. Andernfalls bleibt es dem Bewirtschafter überlassen, wie die Flächen zu bewirtschaften sind. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine durchgängige Darstellung als Flächen für Wald ohne eine ergänzende Konkretisierung zur Art des Waldes.

Flächen für den Naturschutz und die Landschaftspflege: In den Landschaftsplänen sind Vorschläge für eine Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft enthalten. Diese Vorschläge umfassen sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Wasser- und Waldflächen. Die konkreten Entwicklungsziele der gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellten Flächen wurde im Rahmen der Integration der Landschaftspläne in den Flächennutzungsplan benannt und hinsichtlich ihrer Übernahme in den FNP geprüft und abgewogen. Das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses und damit der Berücksichtigung sind gesondert in der Anlage 3 zum Flächennutzungsplan aufgeführt.

Nachfolgend werden für die einzelnen Planungsfleichen gem. Kap. 4 Angaben zu den konkreten Entwicklungsaussagen des Landschaftsplanes gemacht sowie ergänzende Aussagen, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Tab. 19: Übersicht der Planungsfleichen und der Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes

Planungsfläche (graphische Darstellung s. Teil A)	Entwicklungsaussagen Landschaftsplan	Begründung zum Berücksichtigungsgebot Landschaftsplan gem. § 11 Abs. 3 BNatSchG
Geplante Wohnbauflächen (W)		
W 1: Westlich der Aumaischen Straße	Extensivgrünland	entfällt, da an der Planung nicht festgehalten wird
W 2: Westlich der Aumaischen Straße II	Siedlungsfläche	Da das Plangebiet im Landschaftsplan bereits als Siedlungsbereich aufgenommen wurde, widerspricht die Darstellung im FNP nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.
W 3: Bleichenweg-Nord	Extensivgrünland mit Einzelgehölzen	Da es sich weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung einer Bebauung der Vorrang gegeben.
W 4: Hohe Straße	Acker	Da es sich weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird auch unter Berücksichtigung der Lage der Fläche zwischen vorhandenen und bebauten Wohngebieten einer Bebauung der Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.
W 5: Untere Haardt	Grünland	Da es sich weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird auch unter Berücksichtigung der Lage der Fläche zwischen vorhandenen und bebauten Bereichen einer Bebauung der Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.
W 6: Mehla	Siedlungsfläche	Für das Plangebiet W 6 liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der teilweise umgesetzt ist, so dass eine weitergehende Bewertung entfällt.
W 7: Salzweg	Siedlungsfläche	Das Plangebiet ist bereits als Siedlungsbereich aufgenommen und widerspricht damit nicht dem Landschaftsplan.
W 8: Bleichenweg-Süd	Siedlungsfläche	Da das Plangebiet im Landschaftsplan bereits als Siedlungsbereich aufgenommen wurde, widerspricht die Darstellung im FNP nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.
W 9: Pöllwitz	Erhalt von Extensivgrünland mit randlicher Anpflanzung von Obstbäumen	Die vorliegende Planung entspricht dem Bauflächenbedarf in Pöllwitz und führt zu einer Abrundung des Siedlungsbereiches. Die Planungsfläche wird durch anschließende Wege begrenzt. Da es sich weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird auch unter Berücksichtigung der Lage der Fläche am Siedlungsrand einer Bebauung der Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.
geplante Mischgebietsfläche		
M 1: Bernsgrün: (Änderung BPlangebiet)	Siedlungsfläche	keine weitere Berücksichtigung des Landschaftsplanes, da es sich um eine Fläche in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet handelt

M 2: Am Busbahnhof / Lohweg	Siedlungsfläche	Für das Plangebiet M 2 liegt bereits ein Bebauungsplan für ein Mischgebiet vor, so dass eine weitergehende Bewertung entfällt.
geplante gewerbliche Bauflächen (G)		
G 1: Binsichtweg	Grünfläche	Da es sich weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird einer Bebauung der Vorrang vor einer Nutzung als Grünfläche gegeben. Zu dieser Entscheidung hat auch beigetragen, dass die Fläche weitgehend von gewerblich genutzten Flächen umgeben ist und diese sich daher ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung anbietet.
G 2: Erweiterung Mehla	Acker	Da es sich weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird einer Bebauung der Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung gegeben. Zu dieser Entscheidung hat auch beigetragen, dass die Fläche zur Erweiterung eines vorhandenen Betriebes und dabei v.a. zur Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen benötigt wird
G 3: Gewerbefläche Läwitz	Fläche besonderer baulicher Prägung	Da das Plangebiet im Landschaftsplan bereits als Baufläche aufgenommen wurde, widerspricht die Darstellung im FNP nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.
G 4: Gewerbefläche Am Waldstadion	Acker	Die Planfläche wird nunmehr als eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt.
G 5: Gewerbefläche Gewerbegebiet III	Acker	Diese zusätzliche gewerbliche Baufläche soll aufgrund der Auslastung der anderen Gewerbegebiete als Angebotsfläche entwickelt werden, wobei es unmittelbar nördlich an das vorhandene Gewerbegebiet II anschließt und analog diesem über die Industriestraße erschlossen werden soll. Das Gebiet wird im Norden von einer Kompensationsfläche begrenzt, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Da es sich zudem weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird im vorliegenden Fall der gewerblichen Nutzung der Vorrang vor der Entwicklungsaussage des Landschaftsplanes gegeben.
geplante Sondergebiete (S)		
S 1: Solar Dörtendorf	Ver- und Entsorgungsanlage	Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes die Schließung der Wasseraufbereitungsanlage in Dörtendorf noch nicht absehbar war, wurde der Anlagenbestand in den Landschaftsplan übernommen. Somit widerspricht die beabsichtigte bauliche Nutzung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft nicht den Zielen des Landschaftsplanes.
S 2: Wassersportzentrum Quingenberg	Grünfläche Wassersport	Die Entwicklungsaussage des Landschaftsplanes deckt sich mit der Entwicklungsabsicht der Darstellung, wobei nunmehr eine verstärkte bauliche Nutzung vorgesehen ist.
S 3: Erweiterung Seehotel	Siedlungsfläche	Da das Plangebiet im Landschaftsplan bereits als Baufläche aufgenommen wurde, widerspricht die Darstellung im FNP nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes.
S 4 / S 5: Ferienhausgebiet Strandbad West und Ost	Grünland, Acker, Aufforstung Laubwald	Die Entwicklungskonzeption zielt mit Ausnahme der vorgesehenen ergänzenden Aufforstungsbereiche im Westen weitgehend auf den Erhalt der vorhandenen Nutzungsstrukturen, ohne dass diesen eine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung (gesetzlich geschützte Biotope) zukommt. Andererseits wird mit der vorgesehenen Nutzung die weitere touristische Entwicklung der Destination "Zeulenrodaer Meer" gefördert. Mit der nunmehr vorliegenden Abgrenzung wird zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange die Baufläche des Masterplans zurückgenommen. Die Entwicklungsfläche S 5 wird dabei nunmehr auf eine in einem Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche beschränkt.
S 7: Ferienhausgebiet Waikiki-Resort	Acker	Die Entwicklungsaussage des Landschaftsplanes wurde im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Festsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Gehölzpflanzung) nicht berücksichtigt. Diese Pflanzung soll nunmehr durch die Anlage eines Ferienresorts mit Ferienhäusern überplant werden. Diese Ferienhausanlage soll zur Sicherung und Entwicklung des Freizeitbades Waikiki beitragen und die touristische Entwicklung der Region fördern. Dementsprechend wird die Entwicklungsaussage des

		Landschaftsplanes auch in der weiteren Bauleitplanung nicht berücksichtigt.
S 8: Windkraft westlich Bernsgrün	Acker, Erhalt von Intensivgrünland und der straßenbegleitenden Gehölze	Die Darstellung des Gebietes für Windkraftanlagen erfolgt aufgrund der Anpassungspflicht des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da es sich bei Windkraftanlagen um punktuelle Anlagen handelt, erfolgt für die Fläche eine parallele Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, so dass die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes weiterhin umsetzbar sind.
geplante Grünflächen (GF)		
B-Plangebiet Bernsgrün (GF 1)	Siedlungsfläche	Die Fläche ist entsprechend der Lage in einem Bebauungsplangebiet im Landschaftsplan als Siedlungsbereich übernommen worden. Die nunmehr vorgesehene Aufgabe der baulichen Nutzung führt zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft u. a. auch im Sinne des Landschaftsplanes
Grünfläche Bahndamm (GF 2)	Bahnfläche	Die Fläche des bisherigen Bahndammes zum Unteren Bahnhof ist im Landschaftsplan als Bahnfläche übernommen worden, da der Rückbau und die Beseitigung des Schienenstranges zum Zeitpunkt der Erarbeitung des LP nicht absehbar war. Die Darstellung als Grünfläche, v. a. zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.
Grünfläche Hohe Straße (GF 3)	Acker	Die Fläche der geplanten Wohnbaufläche Hohe Straße (W 4) wird durch eine Fernwasserleitung gequert, die nicht überbaut werden darf. Es wird daher bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche für den Trassenkorridor dargestellt, um einerseits die Leitung zu sichern und andererseits eine Grünstruktur für das Baugebiet vorzugeben.
geplante Straßenverkehrsflächen		
V 1: Verbindungsstraße Leitlitzer Straße - Pausaer Straße	Grünland	Die Entwicklungskonzeption zielt weitgehend auf den Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur (Grünland), ohne dass diesen eine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung (gesetzlich geschützte Biotop) zukommt. Andererseits führt die vorgesehene Verkehrsführung zu einer Entlastung der Innenstadt und zu einer Minderung der Gefahrensituation an den bestehenden Engstellen.
V 2: Verlegung Untere Haardt	Acker mit Erosionsschutzpflanzung und Wald	Die Entwicklungskonzeption zielt weitgehend auf den Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur (Acker und Wald), ohne dass diesen eine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung (gesetzlich geschützte Biotop) zukommt. Zum Erosionsschutz sind Pflanzungen vorgesehen, die quer zur geplanten Trasse verlaufen, so dass die Pflanzung generell nicht in Frage gestellt wird. Andererseits führt die vorgesehene Verkehrsführung zu einer Minderung der Gefahrensituation im Verlauf der gegenwärtigen Straßenführung und Bahnquerung und zu einer Beruhigung des Bereiches Untere Haardt.
V 3: Anbindung Binsichtweg	Bahnfläche	Die Fläche der geplanten Straße verläuft durch ehemaliges Bahngelände und wurde entsprechend im LP noch als Bahnfläche dargestellt. Da die Trasse keine hochwertigen oder geschützten Bereiche in Anspruch nimmt, wird der Verkehrsplanung der Vorrang gegeben.
geplante Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen		
zunehmende Fläche für Ver- und Entsorgung (bisher: G 4: Gewerbefläche Am Waldstadion)	Acker	Diese zusätzliche Baufläche wird für die Erweiterung angrenzenden Umspannwerkes benötigt und war bereits im bisher angewandten Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet I, Triebeser Straße, Zeulenroda für bauliche Anlage vorgesehen (Parkplatz, Erweiterung Umspannwerk). Da es sich zudem weder um eine geschützte Fläche handelt und der Fläche auch keine hervorgehobene Bedeutung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zukommt, wird im vorliegenden Fall der Nutzung für eine Infrastrukturanlage der Vorrang vor der Entwicklungsaussage des Landschaftsplanes gegeben.
geplanter Wald (Waldmehrungsfläche)		
WM 1: Pöllwitzer Wald	Acker	Die Darstellung einer Waldfläche (Aufforstung) im FNP im Bereich der im Landschaftsplan als Acker dargestellten Flächen entspricht zwar nicht den Vorgaben des LP, führt jedoch zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft und damit letztendlich den Zielen des BNatSchG.

WM 2: Kleinwolschendorfer Straße	Sonderbaufläche mit angrenzender Brache	Die Darstellung einer Waldfläche (Aufforstung) im Bereich der als Lager genutzten Sonderbaufläche entspricht zwar nicht den Vorgaben des LP, führt jedoch zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft und damit letztendlich den Zielen des BNatSchG.
WM 3: Talsperre Zeulenroda	Acker	Die Darstellung einer Waldfläche (Aufforstung) im Bereich der als Acker dargestellten Flächen der Vorbehaltsflächen Waldmehrung entspricht zwar nicht den Vorgaben des LP, führt jedoch zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft und damit letztendlich den Zielen des BNatSchG.
WM 4	Extensivgrünland (Bestand)	Die Entwicklungskonzeption zielt weitgehend auf den Erhalt der vorhandenen Nutzungsstruktur (Grünland), ohne dass diesen eine besondere naturschutzrechtliche Bedeutung (gesetzlich geschützte Biotope) zukommt. Andererseits führt die Aufforstung mit einem Laubmischwald zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft und damit letztendlich den Zielen des BNatSchG.
WM 5	Acker	Die Darstellung einer Waldfläche (Aufforstung) im FNP im Bereich der im Landschaftsplan als Acker dargestellten Fläche (aufgegebener Garten mit Gehölzaufwuchs) entspricht zwar nicht den Vorgaben des LP, führt jedoch zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft und damit letztendlich den Zielen des BNatSchG.

Für das in Planung befindliche Sondergebiet „Schopperstraße“ (REWE-Markt) ist vorliegend kein Abgleich mit den Zielen des Landschaftsplanes erforderlich, da für die Plangebietsfläche bereits eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wurde.

5.2.3 Rechtliche Festsetzungen

Im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes bestehen zahlreiche rechtliche Festsetzungen nach unterschiedlichen Fachgesetzen mit Bezug zu Natur und Landschaft. Die Festsetzungen wurden als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan übernommen, ohne dass diese der Abwägung offenstehen. Die einzelnen Schutzgebiete wurden bereits in der Begründung im Kapitel 2.2 benannt. Ergänzt wurden die nachrichtlichen Übernahmen durch [den Vermerk eines](#) geplanten Schutzgebietes.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört innerhalb des Naturraums Thüringer Gebirge zu der Naturraumuntereinheit Ostthüringer Schiefergebirge - Vogtland (HIEKEL et al. 2004). Die welligen Hochflächen dieses Naturraums liegen bei 400 bis 500 m ü. NN. Die nach Norden abdachende Hochfläche des Naturraums wird von den Tälern der Weißen Elster, Weida und Auma zerschnitten und im Südostteil sind ihr zahlreiche Härtlingskuppen, die „Pöhle“ des Vogtlandes, aufgesetzt. Im Naturraum dominiert die Landwirtschaft mit großen Ackerschlägen in flachhängigem Gelände und Grünland in Tallagen. Die steilen Hanglagen der Täler sind überwiegend mit Wäldern bestockt wie teilweise im Plangebiet. Im südöstlichen Plangebiet findet sich mit dem Pöllwitzer Wald eines der großen Waldgebiete des Naturraums. Im westlichen Plangebiet ist die Weida zu den Talsperren Zeulenroda und Weida aufgestaut. Im ländlichen Umfeld der Talsperre Zeulenroda dominiert die agrarische Nutzung mit großen Ackerflächen. Östlich der Talsperren liegen die städtisch geprägten Siedlungsflächen von Zeulenroda und Triebes.

Die Höhen des Plangebietes reichen von ca. 320 m ü NN an der Talsperre Weida bis zu ca. 530 m ü NN im südlichen Plangebiet bei Bernsgrün.

Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes wird vor allem aus Typischem Hainsimsen-Buchenwald und Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald sowie aus Hainmieren-Erlenwald, mit talbegleitendem Sternmieren-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Eschen-Erlen-Sumpfwald in den Tälern gebildet (BUSHART & SUCK 2008).

Mensch

Beim Plangebiet handelt es sich um einen sowohl städtischen als auch ländlich geprägten Raum. Die besiedelten Flächen konzentrieren sich auf die Ortslagen von Zeulenroda und Triebes und die umgebenden dörflichen Bereiche. Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich vor allem im Umfeld der Talsperre Zeulenroda und im südöstlichen Plangebiet. Im östlichen Planungsraum befinden sich um Pöllwitz ausgedehnte Waldflächen.

Bei den Umweltfaktoren, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken, sind in den vergangenen Jahren einige Veränderungen eingetreten. Hierzu haben vor allem die Umstellung des Verkehrs auf moderne Verbrennungsmaschinen sowie die Nutzung moderner Heizsysteme und damit der Rückgang der Kohlefeuerung beigetragen. Damit ist sowohl ein Rückgang der Luftverunreinigungen als auch der Lärmbelastungen verbunden. Andererseits haben sowohl der individuelle PKW- als auch der LKW-Verkehr erheblich zugenommen. Hinzu kommt gerade in den letzten Jahren ein verstärkter Einsatz von Holz-Feststoffheizungen. Beide Faktoren haben den Rückgang der Feinstaub- und weiterer Luftbelastungen nach 1989 weitgehend kompensiert. Von Relevanz sind die Luftverunreinigungen als auch die Lärmbelastungen v.a. entlang der übergeordneten Bundesstraße.

Nutzungsstruktur / Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Die aktuelle Vegetation des Plangebietes ist stark durch die menschliche Nutzung überprägt und geprägt. Neben den Siedlungs- und Gewerbeflächen betrifft dies die Flächen der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie mit den Talsperren auch die Wasserflächen.

Die Flächen für Wald konzentrieren sich auf die östlichen Bereiche des Plangebietes sowie die Hänge beiderseits des Weidatales, während sich die Siedlungen und die landwirtschaftlichen Nutzflächen im zentralen, westlichen und südöstlichen Bereich befinden.

Die Siedlungsstruktur des Gebietes hat sich im Laufe mehrerer Jahrhunderte herausgebildet. Beispielsweise breitete sich die Besiedlung von Triebes von einer ursprünglichen Hügelkuppe westlich des Triebestales vor allem im Rahmen der Industrialisierung ab dem 19. Jahrhundert, beiderseits des Baches bzw. der 1883 eröffneten Bahnlinie Weida-Mehlteuer aus. Im 20. Jahrhundert erweiterte sich der Ort durch Wohnviertel im Nordwesten. Eng verbunden mit den Siedlungsbereichen sind die Infrastruktureinrichtungen und dabei vor allem die Verkehrsstrassen. Neben den Ortsverbindungsstraßen sind im Plangebiet vor allem die Bundesstraße B 94, die Landesstraßen L 1081, L 1087 und L 2346 sowie die Eisenbahnlinie Weida - Mehlteuer prägend.

Der Planungsraum weist in Abhängigkeit von der anthropogenen Nutzung eine differenzierte Arten- und Biotopausstattung auf. Die Weida ist im Plangebiet zu den Talsperren Zeulenroda und Weida aufgestaut. Im Triebestal verläuft die Bahnlinie Weida-Mehlteuer. Die Triebes ist dabei abschnittsweise als naturnahes Fließgewässer ausgebildet. Die Zuflüsse zur Weida und zur Triebes sind oftmals begradigt oder verrohrt, wodurch die Durchgängigkeit aber auch der Biotopverbundfunktion stark eingeschränkt bzw. vollständig unterbrochen ist. Neben den beiden Talsperren sind im Plangebiet auch eine Vielzahl kleiner Standgewässer vorhanden. Außerhalb der Täler finden sich auf den Hochflächen im Umfeld der Talsperre Zeulenroda intensiv genutzte Ackerflächen. Zudem sind alle Siedlungsbereiche von Ackerflächen bzw. Offenlandbereichen umgeben. Im Südosten des Plangebietes liegt auf einer fast ebenen Fläche der Pöllwitzer Wald. Dieser ursprüngliche Bergmischwald, der lange Zeit als militärischer Übungsplatz genutzt wurde, wird heute vor allem durch Fichten-Forste dominiert.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Reihe von hochwertigen und sehr hochwertigen Biotopen, die z. T. dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG unterliegen. Sie bilden die faunistisch und floristisch wertvollsten Bereiche im Plangebiet. Zu nennen sind hierbei u.a. zahlreiche Streuobstwiesen, kleine Standgewässer, Feucht- und Nasswiesen, naturnahe Fließgewässerabschnitte sowie Heide- und Moorflächen (Pöllwitzer Wald).

Eine Definition des Begriffs „biologische Vielfalt“ findet sich im Art. 2 Abs. 2 der Biodiversitätskonvention. Nach dieser Konvention bedeutet „biologische Vielfalt“ die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft (u.a. terrestrische, limnische und aquatische Ökosysteme) und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt an Ökosystemen. Die biologische Vielfalt spiegelt sich sowohl in der Biotopausstattung als auch in der Artendiversität wider, wobei der Schutzstatus der Arten ohne Bedeutung ist. Generell weisen dabei große unstrukturierte Flächen, wie die großen Agrarflächen u. a. im Nordwesten des Plangebietes um Piesgitz, Merkendorf und Silberfeld eine geringe Vielfalt sowohl hinsichtlich der Biotop- als auch der Artenvielfalt auf. Dagegen bieten stark strukturierte Bereiche, wie z.B. Gehölz- und Grünlandstreifen angrenzend an die Siedlungen und die naturnahe Vegetation entlang von Fließgewässern und Teichketten zahlreichen Arten Lebensraum. Zu diesen Bereichen mit einer hohen Diversität zählen inzwischen auch wieder große Bereiche des Pöllwitzer Waldes.

Boden / Bodenerosion / Fläche

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildung und die -eigenschaften werden maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt.

Der Untergrund des Plangebietes wird durch lehmigen Schieferschutt mit teils reichlichem, lehmigem (vielfach lössartigem) Zwischenmaterial und aufgelockert oder kompakt anstehendem Schiefergestein, z.T. im Wechsel mit Grauwacken gebildet (TLG 2000). Im Bereich der Hänge und Plateaus sind die Leitbodenform steinig-grusiger Lehm auf Schiefer-/Grauwackenschutt sowie Schieferschutt und Diabas mit Berglehm-Braunerde ausgebildet. Diese stellen vergleichsweise „bessere“ Schieferböden mit unterschiedlicher Wasserspeicherfähigkeit und teils starker Versauerungstendenz dar. Im Bereich des Diabases ist zum Teil eine natürliche Kalzreserve vorhanden, die der Versauerung entgegenwirkt und in Bezug auf die Filter- und Pufferfunktion eine vergleichsweise bessere Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen ermöglicht. Bei entsprechender Düngung weisen sie im Durchschnitt eine mittlere Ertragspotenz auf. Im Bereich von steilen bis schroffen Hängen tritt lehmiger Skelettboden mit Fels- und Schutt-Ranker auf. Es handelt sich um Böden meist geringem Wasserspeichervermögens, vielfach stärkerer Austrocknungstendenz sowie Versauerungsneigung. Die Standorte eignen sich aufgrund der Reliefverhältnisse nur für eine forstliche Nutzung. In flachmuldigen Lagen und an Flachhängen im Übergang zu Mulden tritt die Leitbodenform toniger Lehm-Staugley (Schieferzersatz) mit Berglehm-Staugley und Berglehm-Braunstaugley auf. Es sind Böden mit graduell unterschiedlicher, im Durchschnitt aber starker Tendenz zu Staunässe sowie starker potenzieller Versauerung. Es handelt sich in der Regel um Grünlandstandorte. Daneben tritt im Plangebiet an gering bis mäßig geneigten Hängen und plateauartigen Geländerücken lössartiger Lehm-Staugley (Braunerde) über Schiefergestein mit Berglöss-Braunstaugley und Berglehm-Braunerde auf. Es sind für Gebirgsböden vergleichsweise gründige, steinarme und gut wasserspeicherfähige Böden mit meist starker Versauerungstendenz. Es handelt sich im Gebirgsbereich um die vergleichsweise wertvollste agronomische Einheit, die kaum eine eingeschränkte Anbaueignung aufweist. In den Tälern des Plangebietes kommt in den Auen die Leitbodenform Lehm-Vega (Auenlehm über Sand-Kies) und in den Nebentälern Lehm-Vega und Sandiger Lehm-Vega (Auenlehm in Nebentälern) vor. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Wasserspeicherfähigkeit und teils stärkere, teils nur mäßige Vernässungstendenz aus und weisen ein vergleichsweise hohes Nährstoffpotenzial bei mittlerer bis hoher Ertragspotenz auf.

Eine Ackernutzung wird durch die periodische Vernässung z.T. stark eingeschränkt, so dass bestimmte Bereiche agrarisch nur als Grünland nutzbar sind. In den Nebentälern schwanken die Bodeneigenschaften verhältnismäßig stark. Eine Ackernutzung ist hier in der Regel nicht möglich. Im Bereich der Talsperren Zeulenroda und Weida ist die Talaue der Weida zurzeit überstaut und es sind subhydrische Bodenbildungsprozesse möglich.

Im Plangebiet liegen die Ackerzahlen bei 30 bis unter 50 und die Grünlandzahlen bei 30 bis unter 40 (TLUG 2012). Besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. TLUG 2012). In Bezug auf besondere Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind im Plangebiet die archäologischen Denkmale der ehemaligen Wasserburg Pahren sowie eine Wüstung und eine Wallanlage bei Mehla relevant. Zusammenfassend sind die Böden im Plangebiet überwiegend durch ein mittleres Ertragspotenzial und eine mittlere Ertragssicherheit gekennzeichnet. Die Leitbodenformen des Plangebietes weisen in der Regel eine mittlere Erodierbarkeit durch Wasser auf. Die höchste Erosionsgefährdung durch Wasser ergibt sich in ackerbaulich genutzten Hangbereichen. Im Plangebiet betrifft dies vor allem geneigte Flächen um die Talsperre Zeulenroda, auf denen entsprechende Bodenschutzmaßnahmen anzuwenden sind. Der Winderosion kommt aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und der naturräumlichen Gegebenheiten eine vergleichsweise geringe Bedeutung zu.

Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden Böden bestehen zum einen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit möglicher Erosion und Bodenverdichtung sowie Belastungen durch Pestizid- und synthetischen Düngemittelsatz. Zum anderen führen Schadstoffeinträge (u. a. Reifen-, Bremsabrieb, Schmiermittel, Auftausalze) entlang der Verkehrsflächen, besonders der stark frequentierten Bundesstraße und der Bahnanlagen zu Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts. Im Bereich der Bebauung und der Verkehrsflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen sowie die forst- und landwirtschaftlichen Produktionsfunktionen unterbunden. Aber auch in den zum Teil großflächigen Nadelforstbereichen besteht die Gefahr einer Versauerung in Folge der Freisetzung von Huminsäuren.

Ergänzende Belastungen weist der Boden durch Bergbau (u. a. Altbergbau Triebes und Dörtendorf) sowie die zahlreichen Altlastenverdachtsflächen (Altdeponien) auf. Aber auch im Bereich der Talsperren bestehen Beeinträchtigungen der Bodenbildung und -funktionen. Eine ergänzende Bewertung der Altlastenverdachtsflächen hinsichtlich einer Kennzeichnungspflicht ist in der Begründung Teil A enthalten.

Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Wasserhaushalt eines Raumes wird von Grundwasser und Oberflächengewässern geprägt. Diese variieren in Abhängigkeit vom geologischen Untergrund und den klimatischen Verhältnissen. Ein weiterer modifizierender Faktor ist die anthropogene Nutzung.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserkörper des Elbeinzugsgebietes in den hydrogeologischen Teilräumen „Antiklinalbereiche des thüringischen Schiefergebirges (Bergaer Sattel - Weiße Elster)“ und „Ostthüringischer-fränkischer-vogtländischer Synklinalbereich (Nördliche Ziegenrucker Mulde - Weiße Elster sowie Vogtländisches Schiefergebirge - Weiße Elster - Aubach)“. Hier treten paläozoische Festgesteins-Grundwasserleiter (Kluft-Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus auf. Die Grundwasserführung ist gering bis sehr gering. Typisch ist ein sehr heterogener Aufbau mit Kluftgrundwasserführung in sehr engräumigen Einzugsgebieten. Die hohe Reliefenergie mit starker Zertalung wirkt sich trotz intensiver tektonischer Beanspruchung sehr ungünstig auf die Grundwasserführung aus. (TMLNU 2005). Innerhalb der hydrogeologischen Einheiten Thüringens zählt das Gebiet hauptsächlich zu den Schiefergesteinen und Metamorphiten mit Tonschiefer-, Schalstein- und Flyschfazies sowie zu den Quarziten und Grauwacken Grundgebirgsstockwerks (TMLNU

1996). Die Lithofazieseinheit der Schiefergesteine und Metamorphite umfasst Schieferserien unterschiedlicher stratigraphischer Stellung und ist durch eine geringe bis „mittelmäßige“ Grundwasserführung gekennzeichnet. Die sehr weichen Wässer sind aufgrund der hohen Gehalte an überschüssiger Kohlensäure häufig aggressiv. Die geringe Härte des Wassers in der Tonschieferfazies bedingt eine geringe Pufferkapazität. Die Gehalte an Mineral- und Nährstoffen sind gering. Bei der Schalstein- und der Flyschfazies sind sehr weiche bis harte Wässer mit höherer Mineralisation und Pufferkapazität vorhanden. Die Lithofazieseinheit der Quarzite und Grauwacken umfasst Gesteine verschiedener stratigraphischer Stellung. In Quellmulden und an Störungslinien wird eine gute Wasserführung beobachtet, die durch das durchschnittlich hohe Niederschlagsangebot gestützt wird (TMLNU 1996). In den Tälern befindet sich das Grundwasser oberflächennah in den relativ gut wasserdurchlässigen Talschottern. Es handelt sich um die Lithofazieseinheit der Lockergesteinsbedeckungen. Daneben treten in geringen Flächenanteilen weitere Lithofazieseinheiten auf, darunter Magmatite und Metamorphite mit relativ höherem Speichervermögen und teils gutem Puffervermögen sowie Randzechstein mit Fähigkeit zur Verkarstung und harten Grundwässern (TMLNU 1996). Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet sehr unterschiedlich ausgeprägt und reicht von Werten unter 50 mm bis 250 mm/Jahr. Die höchsten Neubildungsraten werden in stärker bewaldeten Bereichen um Pöllwitz und die niedrigsten in den Auen der Fließgewässer erreicht (TLUG 2013).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Im Plangebiet sind dabei mittlere bis ungünstige Schutzwirkungen der Deckschichten vorhanden (TMLNU 2005). Entsprechend TMLNU (1996) weist das Gebiet insgesamt eine mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet gibt es eine Vielzahl von Fließgewässern und Standgewässern. Im Südosten liegt das Quellgebiet der Weida, die anschließend ein kurzes Stück durch den Freistaat Sachsen fließt. Die Weida fließt in nördliche Richtung zur Weißen Elster und ist ab der Landesgrenze zu Sachsen südlich Leitzsch ein Gewässer 1. Ordnung i.S.d. ThürWG. Ein weiteres Gewässer 1. Ordnung im Plangebiet ist der Waldbach, der in die Weida mündet. Weitere Nebengewässer der Weida sind die Triebes, Gülde, Triebabach und Leuba. Kleinere Bäche, wie Schwarzbach, Rainbach und Mortelbach münden in die Triebes, während der Triebitzbach und der Bernsgrüner Bach im Südosten des Plangebietes nach Osten zur Weißen Elster fließen. Die genannten Fließgewässer im Plangebiet gehören zum Typ 5 „Silikatische Mittelgebirgsbäche“. Dieser entspricht dem Typ des klassischen schotterreichen Mittelgebirgsbaches. Er weist große Abflussschwankungen im Jahresverlauf auf, wobei es in Einzelfällen zu stark ausgeprägten Extremabflüssen kommt. Dieser Fließgewässertyp neigt zur Versauerung. Die Weida und die Triebes sind entsprechend der Gewässergütermittlung im Jahr 2006 kritisch belastet (Gewässergüteklasse [GK] II-III) bis mäßig belastet (GK II). Eine Bewertung zur Fließgewässerstrukturgüte liegt nur für die Weida vor. Demnach ist die Weida außerhalb der Talsperren im Plangebiet abschnittsweise mäßig bis stark in ihrer Strukturgüte verändert (Klassen II, IV und V) (TLUG 2013).

Die Weida ist im Plangebiet zu zwei Talsperren (Talsperre Zeulenroda und Talsperre Weida) aufgestaut und somit als natürliches Fließgewässer erheblich verändert worden. Die Talsperre Zeulenroda wurde im Zeitraum 1968 bis 1975 mit einem Volumen von 27 Mio. m³ und einer Fläche von 228 ha und die Talsperre Weida 1949 bis 1956 mit einem Volumen von 9,73 Mio. m³ und einer Fläche von 93 ha jeweils für die Trinkwassergewinnung und zu Hochwasserschutz Zwecken errichtet (TMLNU 2005). Seit September 2012 werden die Talsperren nicht mehr zur Trinkwassergewinnung genutzt. [Für die Talsperre Weida wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren für die Generalinstandsetzung der beiden Absperrbauwerke sowie ihrer Nebenanlagen geführt.](#) Be-

züglich der morphometrischen Eigenschaften, des Stoffhaushaltes und der biozönotischen Ausprägung stimmen die Bedingungen in den Talsperren nur zum Teil mit denen eines Sees überein. Beide Gewässertypen unterbrechen die ökologische Durchgängigkeit der Fließgewässer. Sie unterscheiden sich jedoch erheblich in den Auswirkungen auf die nachfolgenden Fließgewässerabschnitte, da aufgrund der Tiefenwasserabgabe aus Talsperren im Gegensatz zu Seen wesentlich kälteres und nährstoffreiches Wasser abgegeben wird. Innerhalb der Standgewässertypisierung der Mittelgebirgsregion Thüringens zählen die Talsperren zu den geschichteten Gewässern mit einer geringen bis mittleren Kalziumkonzentration und einem großen Einzugsgebiet. Die Talsperre Zeulenroda zählt derzeit zu den eutrophen Talsperren mit einem hohen Nährstoffreichtum, einem hohen Phytoplanktonwachstum, einer geringen Sichttiefe und instabilen Sauerstoffverhältnissen (TMLNU 2005), wohingegen die [Talsperre Weida](#) inzwischen als mesotrophes Standgewässer einzustufen ist (Stellungnahme Thüringer Fernwasserversorgung 2016). Daneben gibt es eine Vielzahl kleinerer Standgewässer im Plangebiet, die als Teiche ebenfalls künstlich angelegt wurden. Diese unterliegen zum Teil der Stauanlagenaufsicht. Beeinträchtigungen und potenzielle Gefährdungen von Oberflächengewässern bestehen unter anderem durch die intensive Landwirtschaft bis an die Uferbereiche. Insbesondere nach Aufhebung des Trinkwasserschutzstatus sind für die Talsperre Zeulenroda künftig vermehrte Einträge von Nährstoffen und Schadstoffen aus der Landwirtschaft zu erwarten. Beeinträchtigungen der natürlichen Fließgewässer im Plangebiet bestehen zudem durch Begradigung, Verbau mit Querbauwerken (Sohlschwellen, Teiche im Hauptschluss, Talsperren) und Verrohrung. Dies wirkt sich negativ auf das Selbstreinigungsvermögen, die ökologische Durchgängigkeit, Stabilität, biologische Vielfalt und den Biotopverbund aus. Hinzu kommt, dass vor allem kleinere Gewässer in Folge des allgemeinen Klimawandels nur noch periodisch Wasser führen. Andererseits können die verstärkt auftretenden Starkniederschlagsereignisse zu vermehrten Schäden wie z. B. in der Ortslage Triebes führen

Klima

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Klimabezirk „Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ im Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügellandklima“. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt hier bis zu 650 bis 800 mm und die Jahresmitteltemperatur 7,0 bis 8,5 °C. Die südlichsten Bereiche des Plangebietes liegen im Klimabezirk „Frankenwald“ innerhalb des Klimagebietes „Deutsches Mittelgebirgsklima“. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt hier 750 bis 850 mm und die Jahresmitteltemperatur 7,0 bis 7,5 °C (HIEKEL et al. 2004).

Verschiedene Oberflächen, Nutzungs- und Bebauungsstrukturen wie auch die Wechselwirkungen zum Umland und zu den übergeordneten Klimaverhältnissen bedingen vielfältige Mikrokimate. Zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Klima werden die klimatischen und die lufthygienischen Ausgleichsfunktionen der Flächen im Untersuchungsgebiet erfasst und bewertet.

Klimatische Ausgleichsfunktion: Das Leistungsvermögen eines Raumes, bioklimatisch positive Effekte hervorzurufen, findet seinen Ausdruck in der Menge der produzierten Kaltluft. Kaltluft entsteht durch die Abstrahlung im Boden gespeicherter Wärme in die Atmosphäre. Dadurch werden die oberen Boden- und die darüber liegenden Luftschichten abgekühlt. Dabei weisen offene Agrarflächen durch eine ungehinderte Ausstrahlung die höchste Produktivität auf. Günstig für eine Kaltluftentstehung sind daher die großflächigen, das Plangebiet im Nordwesten, Nordosten um Mehla und teilweise Südosten und -westen dominierenden Ackerflächen. Die entstehende Kaltluft fließt dabei entsprechend den topographischen Verhältnissen den Tälern von Weida und Triebes aber auch kleineren Tälern zu. Auch Offenlandbereiche innerhalb der Siedlungsflächen, wie z.B. unbebaute Flächen in Gewerbegebieten, tragen zur Kaltluftproduktion bei. Die entstehende Kaltluft bleibt jedoch hier in ihren Wirkungen durch die geringe Flächengröße und den verminderten Kaltluftabfluss im Wesentlichen auf das Offenland selbst und die unmittelbare Umgebung beschränkt. Die Siedlungsbereiche

sowie die Dämme von Verkehrsanlagen können teilweise eine Barriere für die abfließende Kaltluft darstellen. Sie führen andererseits zu erhöhten Temperaturen durch die stärkere Erwärmung von versiegelten Flächen.

Lufthygienische Ausgleichsfunktion: Luftverunreinigungen werden vor allem durch Pflanzen ausgefiltert und festgehalten. Die Pflanzenart, Struktur des Bestandes (Alter, Schichtung, Bedeckungsgrad), seine räumliche Anordnung, seine Größe und sein Gesundheitszustand bestimmen die Fähigkeit, Schadstoffe abzubauen. Geschlossene Wälder mit aufgelockertem Rand haben gute Filterwirkungen, die mit zunehmendem Bestandsalter ansteigen. Geringere lufthygienische Wirkungen haben Jungwuchs, Kleingehölze und Staudenfluren. Im Untersuchungsraum befinden sich sowohl ausgedehnte Wälder (östliches Plangebiet im Bereich des Pöllwitzer Waldes sowie die bewaldeten Hänge des Weidatales) als auch kleinstrukturierte Gehölzflächen. Die großen intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen haben auf Grund des geringen Gehölzbestandes keine Auswirkung auf die lufthygienische Ausgleichsfunktion. In den städtischen Bereichen von Zeulenroda-Triebes tragen vor allem Bäume in Parks und privaten Hausgärten sowie entlang von Straßen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung befinden sich im Plangebiet keine lokalen Emittenten mit einem hohen Schadstoffausstoß. Entlang der überörtlichen Verkehrsflächen (B 94 und Eisenbahn) ist auf Grund der Verkehrsbelegung von Lärm- und Schadstoffemissionen auszugehen, wobei die Bahntrasse von nachrangiger Bedeutung ist.

Landschaftsbild / Stadtbild

Im Plangebiet ist eine wald-offenlandbestimmte Landschaft ausgebildet, die als flachwellige Hochfläche mit eingeschnittenen Fluss- und Bachtälern von Norden nach Süden ca. 100 m ansteigt. Der Naturraum Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland weist generell eine geringe bis mittlere Erlebnis- und Landschaftsbildqualität auf (HIEKEL et al. 2004). Im Plangebiet wird die Eigenart und Schönheit der Landschaft insbesondere durch die Stauseen der Talsperren Zeulenroda und Weida sowie durch den ausgedehnten Pöllwitzer Wald bestimmt. Trotzdem sind insbesondere im agrarisch genutzten Nordwesten ausgedehnte Ackerschläge mit vergleichsweise wenigen Landschaftselementen vorhanden. Im zentralen und nördlichen Plangebiet liegen die Stadlandschaften der Siedlungszentren von Zeulenroda und Triebes. Insbesondere das auf der Hochfläche gelegene Zeulenroda bietet eine weithin sichtbare Stadtsilhouette mit den imposanten Bauwerken der Dreieinigkeitskirche, der Kreuzkirche und des Rathauses in klassizistischem Baustil. Ebenfalls landschaftsbildbestimmend sind die im Übergang zur freien Landschaft gelegenen mehrstöckigen modernen Gebäude des Seehotels an der Talsperre Zeulenroda und des Hochhauses der Bauerfeind AG. Das Plangebiet liegt innerhalb der Kulturlandschaften Ostthüringens im Mittleren Vogtland (Reußisches Vogtland) (SCHMIDT et al. 2005). Für dieses sind u.a. landschaftsbildprägende Teiche und Teichketten, Einzelbäume in der Feldflur sowie Hohlwege charakteristisch. Insbesondere Teiche und Hohlwege sind in neuerer Zeit jedoch teilweise gravierend verloren gegangen. Als Landschaft besonderer Eigenart liegt im westlichen Plangebiet die „Platzdorflandschaft bei Zeulenroda“ (SCHMIDT et al. 2005). Es handelt sich um in ihrer historischen Siedlungsform gut bis teilerhaltene Platzdörfer (z.B. Pahren, Zadelsdorf), die typischerweise ein geschlossenes Ortsbild mit prägenden Dorfanlagen und -plätzen aufweisen.

Neue Prägungen des Landschaftsbildes sind die nach 1990 entstandenen gewerblichen und sonstigen Bauflächen insbesondere entlang der Landesstraße L 1081 zwischen Zeulenroda und Triebes. Weitere negative Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen im Plangebiet durch Freileitungen, wobei die besonders beeinträchtigende 380-kV-Freileitung das Plangebiet nur im äußersten Westen tangiert.

5.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung des Planes (Status-quo-Prognose)

Im Umweltbericht sind Angaben zu den prognostizierten Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planungen (Status-quo-Prognose) zu machen. Dabei geht es nicht um die Beschreibung theoretischer Potenziale, sondern um die nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten zu erwartenden Entwicklungen auf der Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse. Hierbei gilt es, die mögliche Entwicklung des Plangebietes gegenüber dem Basisszenario zu ermitteln und zu bewerten.

Die Annahme, dass ohne einen Flächennutzungsplan das Risiko einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung besteht und es damit einhergehend zu einer Verschlechterung des Umweltzustandes kommt, ist unbegründet, da die Vorgaben des BauGB (u.a. § 8 BauGB) und die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) auch ohne Flächennutzungsplan gelten und einzuhalten sind.

Der Flächennutzungsplan stellt in weiten Bereichen die bestehende Nutzung dar, wobei es Planungsabsicht der Stadt Zeulenroda-Triebes ist, diese Nutzungsarten auch fortzusetzen. Dies betrifft sowohl die baulichen Flächen als auch die Nutzungen im Außenbereich (Verteilung Land- und Forstwirtschaft). Insofern ist davon auszugehen, dass durch die weitere Nutzung dieser Flächen keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen. Hiervon unberührt bleiben die Auswirkungen von privilegierten Vorhaben, wie z. B. Biogas- oder Windkraftanlagen. Dagegen können Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die zu einer vom Bestand abweichenden Bodennutzung führen, auch veränderte Umweltauswirkungen bewirken. Für diese Flächen von planungsrelevanter Größe wird im Folgenden eine Aussage zur weiteren Entwicklung gemacht, sofern die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht umgesetzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der einzelnen Darstellungen konkrete bau- und anlagenbedingte Auswirkungen weder erfasst noch beurteilt werden können.

Tab. 20: Entwicklungsaussagen zu den geplanten Bauflächen

Fläche	bestehende Nutzung	Entwicklung auf der Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse
	geplante Nutzung (= Darstellung im FNP)	
Wohnbauflächen		
W 1: Westlich der Aumaischen Straße I	Ackerland / Grünland	Die Planung wird nicht weiter verfolgt, so dass davon auszugehen ist, dass die gegenwärtige Nutzung fortgesetzt wird.
	Ackerland / Grünland	
W 2: Westlich der Aumaischen Straße II	Ackerland / Grünland	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden würden. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Entwicklung eines Wohnbaugebietes	
W 3: Bleichenweg-Nord	Wiese mit Gehölzen, landwirtschaftliche Nutzfläche	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Wohnbaufläche	
W 4: Hohe Straße	Ackerland / Grünland	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Entwicklung eines Wohnbaugebietes	
W 5: Untere Haardt	Grünland	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Entwicklung eines Wohnbaugebietes	

W 6: Mehla	Wohnbaufläche	Für das Gebiet liegt inzwischen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass auch ohne Flächennutzungsplan von einer Bebauung auszugehen ist.
W 7: Salzweg	Gartennutzung	Ohne Flächennutzungsplan wäre die Fläche auf Grund der Struktur und Größe nicht dem Innenbereich zuzuordnen und daher nicht bebaubar, so dass die vorhandene Nutzung fortgesetzt würde. Es würden sich keine zusätzlichen Eingriffe ergeben.
	Wohnbaufläche	
W 8: Bleichenweg Süd	Kleingarten, Ackerland	Diese Fläche liegt zwischen vorhandenen bebauten Flächen westlich des Bleichenweges. Auf Grund der Größe und Struktur des Gebietes ist nur in den Randbereichen eine Bebauung gem. § 34 BauGB zulässig. Die weiteren Flächen würden weiterhin als Kleingärten und als Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Wohnbaufläche	
W 9: Pöllwitz	Grünland	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Wohnbaufläche	
Mischgebietsflächen		
M 1: Bernsgrün (BPlan-Gebiet)	Bauhof	Auf der Fläche befindet sich der Bauhof, der nach Art der Nutzung nicht dem Planungswillen des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht. Auf der Fläche wären weiterhin die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen möglich.
	Mischgebiet	
M 2: Am Busbahnhof / Lohweg	Mischgebiet	Für das Gebiet liegt inzwischen ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass auch ohne Flächennutzungsplan von einer Bebauung auszugehen ist.
Gewerbliche Bauflächen		
G 1: Binsichtweg	Landwirtschaft	Diese Fläche liegt außerhalb von bestehenden Bebauungsplangebietes angrenzend zu gewerblich genutzten Flächen südöstlich der Friedenshöhe und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Ohne Flächennutzungsplan ist von einer Fortsetzung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.
	Gewerbegebiet	
G 2: Erweiterung Mehla	Weihnachtsbaumkultur	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Weihnachtsbaumkultur / Wald genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Gewerbegebiet	
G 3: Gewerbefläche Läwitz	Brache einer landwirtschaftlichen Stallanlage	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Sofern durch den Agrarbetrieb keine landwirtschaftliche Folgenutzung i.S.d. § 35 BauGB erfolgen würde, würde sich auf der Brachfläche eine Ruderalgesellschaft einstellen.
	Gewerbegebiet	
G 4: Gewerbefläche Am Waldstadion		Die Fläche wird nunmehr als Entwicklungsfläche für Ver- und Entsorgungsanlagen geführt.
G 5: Gewerbefläche Gewerbegebiet III	Landwirtschaft (Grünland)	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Landwirtschaftsfläche genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Industriegebiet	
Sonderbauflächen		
Sondergebiet „Schopperstraße“ (Planungsstand Planreife)	Gewerbebrache	Diese Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, so dass eine Bebauung auch ohne Flächennutzungsplan möglich wäre. Ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel könnten bei Vorlage der Voraussetzungen auch ohne Flächennutzungsplan errichtet werden.
	Sondergebiet Einzelhandel	
S 1: Solarpark Dörtendorf	Fläche des ehemaligen Wasserwerkes Dörtendorf	Ungeachtet der bestehenden baulichen Nutzung liegt das Plangebiet im Außenbereich. Eine Nutzung im derzeitigen Umfang und mit der bestehenden Nutzungsart wäre damit weiterhin möglich. Eine geänderte Nutzung jedoch nicht. Ohne Flächennutzungsplan würde die Fläche entweder weiterhin wie bisher genutzt werden (keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft) oder renaturiert werden, was zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen würde.
	Sondergebiet "Solar"	
	Grünanlagen mit Gebäudebestand	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin

17. August 2023

S 2: Wassersport“ Quingenberg	Sondergebiet Wassersportzentrum	als Grünanlagen mit dem zulässigerweise errichteten Gebäuden genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
S 3: Erweiterung Seehotel	Grünflächen mit Gehölzbestand	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Grünfläche genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Sondergebiet Hotel	
S 4: Ferienhausgebiet Strandbad West (Strandbad 2. BA)	Ackerland u. Wald	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Ackerland bzw. Wald genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Sondergebiet Ferienhausgebiet	
S 5: Ferienhausgebiet Strandbad Ost	priv. Grünflächen	Diese Fläche liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der entsprechend geändert werden soll. Sofern der Flächennutzungsplan nicht geändert wird, kann die Planänderung und damit die geplante Nutzung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wäre dann weiterhin von der bisher geplanten Nutzung (private Grünfläche mit Vegetationsbedeckung) auszugehen. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen planungsrechtlichen Bestand eintreten.
	Sondergebiet Ferienhausgebiet	
S 7: Ferienhausgebiet Waikiki-Resort	Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen	Diese Fläche liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der entsprechend geändert werden soll. Sofern der Flächennutzungsplan nicht geändert wird, kann die Planänderung und damit die geplante Nutzung nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wäre dann weiterhin von der bisher geplanten Nutzung (private Grünfläche mit Vegetationsbedeckung) auszugehen. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen planungsrechtlichen Bestand eintreten.
	Sondergebiet Ferienhausgebiet	
S 8: Windkraft westlich Bernsgrün	Landwirtschaft (Ackerland)	Da es sich bei Windkraftanlagen um privilegierte Vorhaben handelt und die Fläche zugleich ein Vorranggebiet Windkraft ist, können Windkraftanlagen auch ohne einen Flächennutzungsplan genehmigt werden. Es ist daher auch ohne Flächennutzungsplan mit den sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen (Arten- und Bodenschutz, Veränderung des Landschaftsbildes).
	Sondergebiet Windkraft / Fläche für die Landwirtschaft	
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Energie)	Fläche für Parkplatz / Anlagen der Energieversorgung	Diese Fläche wurde im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet I Triebeser Straße, Zeulenroda“ als Parkplatz bzw. als Fläche für die Energieversorgung festgesetzt. Unabhängig vom Flächennutzungsplan sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich, so dass eine Nutzung der festgesetzten Parkplatzfläche zur Erweiterung der Umspannwerkes eine Bebauungsplanänderung voraussetzt.
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung)	
Verkehrsflächen		
V 1: Verbindung Leitzlitzer Straße - Pausaer Straße	Ackerland, Mischgebietsfläche	Diese Fläche liegt im Außenbereich, so dass eine Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Insofern ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Ackerland genutzt werden würde. Es würden keine Änderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand eintreten.
	Verkehrsfläche	
V 2: Verlegung Untere Haardt	Ackerland, Wald, Bahntrasse, Gewässer,	Ohne Flächennutzungsplan und die anschließenden Planungen ist davon auszugehen, dass die gegenwärtige Nutzung fortgesetzt werden würde. Es würden sich keine Änderungen in den Bedingungen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes ergeben.
	Verkehrsfläche (Trassenkorridor)	
V 3: Anbindung Binsichtweg	Verkehrsflächen, ehemaliger Bahndamm mit Gehölzaufwuchs, gewerbliche Bauflächen	Die Fläche liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB), so dass auch ohne Flächennutzungsplan eine Bebauung im Rahmen des Einfüggungsgebotes zulässig wäre.
	Verkehrsfläche	

5.3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes und anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung)

Die Prognose der Umweltauswirkungen, die bei einer Umsetzung der Darstellungen eintreten, kann im Ergebnis sowohl zu einer Verbesserung aber auch zu einer Verschlechterung der bestehenden Umweltverhältnisse führen. Dabei erfolgt eine allgemeine, jedoch flächenbezogene Aussage zu den Umweltauswirkungen entsprechend dem Maßstab, den begrenzten Aussagen zur vorgesehenen Nutzung als auch gemäß der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes (Darstellung der städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen).

Entsprechend den Aussagen zur Status-quo-Prognose ist davon auszugehen, dass eine Übernahme der bestehenden Nutzung als Darstellung im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Veränderungen der Umweltbedingungen mit sich bringt. Dagegen sind Nutzungsartenänderungen regelmäßig mit positiven oder negativen Umweltauswirkungen verbunden.

In den folgenden Betrachtungen werden daher die Darstellungen mit ihren potenziellen Umweltauswirkungen betrachtet, die zu einer Nutzungsänderung führen. Dabei erfolgen zusätzlich Angaben zur Wahl des Standortes unter Beachtung der Umweltaspekte (= Standortalternativenprüfung).

Wohnbauflächen

Zur Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnbauflächen stellt der Flächennutzungsplan zusätzlich zu den bestehenden Wohnbauflächen und den rechtskräftigen Bebauungsplänen folgende Flächen für eine Wohnnutzung im Umfang von 6,9 ha dar:

- W 2: Wohnbauflächen Westlich Aumaische Straße II (0,5 ha anzusetzende Baufläche)
- W 3: Wohnbaufläche Bleichenweg-Nord (0,7 ha)
- W 4: Wohnbaufläche Hohe Straße (3,7 ha)
- W 5: Wohnbaufläche Untere Haardt (0,5 ha)
- W 7: Wohnbaufläche Salzweg (0,3 ha)
- W 8: Wohnbaufläche Bleichenweg-Süd (0,8 ha)
- W 9: Wohnbaufläche Pöllwitz (0,4 ha)

Während die bisher vorgesehene Wohnbaufläche W 1 (Westlich Aumaische Straße I) entfällt, wurde für die Wohnbaufläche W 6 (Mehla) ein Bebauungsplan rechtskräftig und die vorgesehene Planung bereits teilweise realisiert. Es erfolgt daher keine weitere Berücksichtigung dieser beiden bisherigen Planungsflächen.

Im Rahmen einer vorgezogenen Standortalternativenprüfung wurde festgelegt, dass eine Erweiterung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen weitgehend nicht sinnvoll ist, da eine Bauflächenkonzentration vorrangig im Bereich der Siedlungsbereiche von Zeulenroda und Triebes erfolgen soll. Dieses schließt selbstverständlich keine ergänzende Bebauung in Baulücken, in vorhandenen Bebauungsplangebieten oder zur Ergänzung der vorhandenen Bebauung, wie z. B. in Pöllwitz aus. Es scheiden damit jedoch sämtliche Standorte für größere Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen aus. Damit wird einer weiteren Zersiedlung der Landschaft bzw. Ausdehnung der ländlich geprägten Ortslagen entgegengewirkt.

Potenzielle großflächige Wohnbauflächen: Mit Ausnahme der Bereitstellung der großflächigen Wohnbaufläche nördlich der Hohen Straße (W 4) soll sich die weitere Siedlungsentwicklung neben der Nachnutzung von Brachflächen vor allem auf kleinere Flächen zur Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches beschränken. Das Gebiet "Hohe Straße" wurde auf Grund der bereits vorhandenen allseitigen Bebauung aufgenommen.

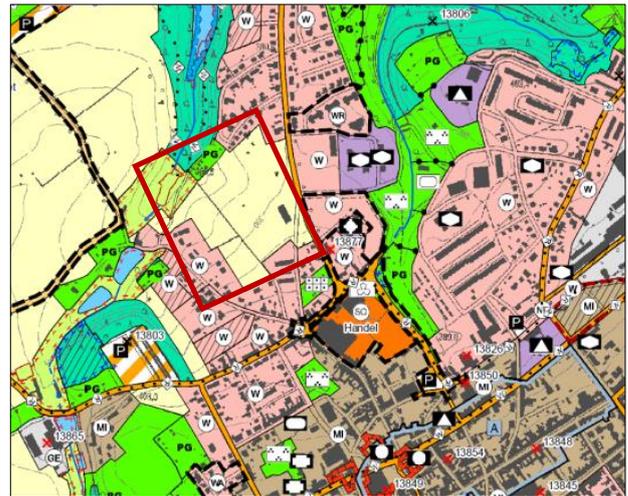
Des Weiteren wurden folgende Standort in die Alternativenprüfung einbezogen:

potenzielle Wohnbaufläche südlich der B 94 (Schopperstraße): In östlicher Forstsetzung der vorhandenen Bebauung an der Hohlfeldstraße und südlich der B 94 würde eine Bebauung Landwirtschaftsflächen in Anspruch nehmen und den Siedlungsabschluss in südöstliche Richtung ausdehnen. Ausgehend von der Lage unmittelbar südlich der stark genutzten B 94 ist mit Lärmbelastungen zu rechnen. Da die Stadt am derzeitigen Verlauf der B 94 festhält und eine südliche Umgehung des Stadtgebietes ablehnt, ist davon auszugehen, dass diese Lärmbelastung weiterhin anhält. Der Standort scheidet daher als Wohnbaustandort aus, zumal vorrangig Flächen für Einfamilienhäuser benötigt werden.

Fläche zwischen Aumaischer Straße und Bleichenweg:

Eine Bebauung dieser Fläche würde einen großen und zusammenhängenden Siedlungsbereich zwischen Bleichenweg und der Aumaischer Straße schaffen. Erschwerend kommt hinzu, dass in diesem Gebiet ein umfangreicher Leitungsbestand vorhanden ist. Zudem würde eine Bebauung zu einem weiteren Entzug landwirtschaftlicher Flächen führen.

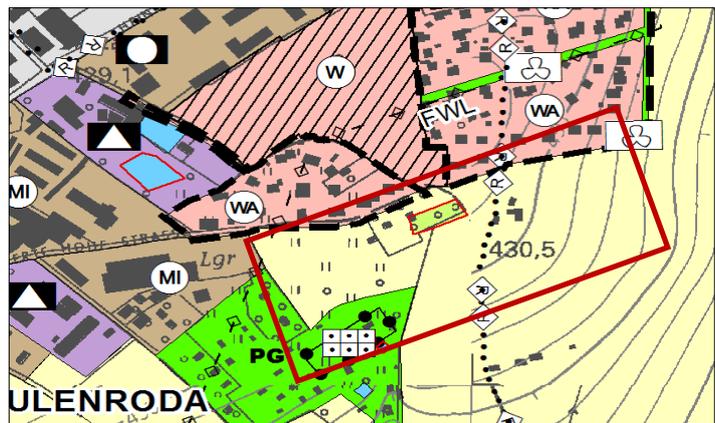
→ keine Darstellung als Wohnbaufläche



Fläche südlich der Plangebiete "Oberer Weg" und "Salzweg":

Eine Bebauung der Fläche südlich der Plangebiete "Oberer Weg" und "Salzweg" würde neben der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu einer weiteren südöstlichen Siedlungserweiterung führen. Zudem würde eine Bebauung des stark hängigen Geländes umfangreiche Bodenumlagerungen und -bewegungen mit sich bringen.

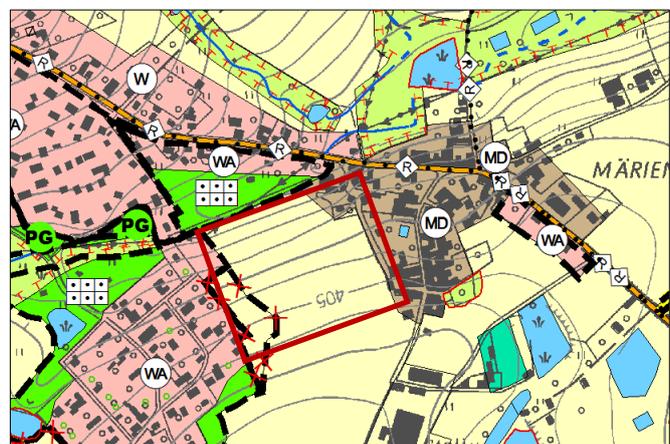
→ keine Darstellung als Wohnbaufläche



Fläche zwischen Lichtensteinsiedlung und Märien:

Eine Bebauung dieser Fläche würde zu einem abschließenden nicht nur straßenbegleitenden Siedlungsband von der Lichtensteinsiedlung bis Märien führen und die dörflich geprägte Ortslage von Märien vollständig in das Stadtgebiet einbeziehen. Eine Bebauung würde nicht nur zu einem Entzug von Ackerflächen führen, sondern auf Grund der Geländemorphologie auch umfangreiche Bodenbewegungen mit sich bringen. Zudem kann durch die südöstlich gelegene Stallanlage zu Geruchsbelastungen kommen. Zudem zeigt die geplante Rücknahme von Bauflächen im Bereich der Lichtensteinsiedlung, dass in diesem Bereich keine Nachfrage besteht.

→ keine Darstellung als Wohnbaufläche



Eine Erweiterung der "Dr.-Wilhelm-Külz-Siedlung" und der "Karl-Liebknecht-Siedlung" über den gegenwärtigen Bestand bzw. die Erweiterungsfläche der Külz-Siedlung entsprechen nicht dem Planungswillen der Stadt, diese isoliert liegenden Siedlungsbereiche zu erweitern. Dies würde nicht nur einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, sondern auch zu einem Entzug landwirtschaftlicher Flächen führen (z.T. Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung - LB 38).

Für die o.g. neu dargestellten Wohnbauflächen werden neben teilweise bebauten Flächen (W 2) landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die weitgehend keine bzw. nur geringe Strukturen aufweisen und daher ein geringes Konfliktpotenzial im Bereich Arten und Biotope aufweisen. Zudem unterbrechen sie keine Biotopverbundstrukturen. Gravierend sind jedoch die Veränderungen im Wasserhaushalt sowie der Verlust von Boden durch die zu erwartende Versiegelung für die Wohnbebauung, wobei kein Boden mit einem besonderen Bodenaufbau von den Vorhaben betroffen ist. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nur in geringem Umfang zu erwarten, da sich alle Standorte organisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingliedern. Alle Standorte führen zudem zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten.

Ausgehend von der Lage sowie der vorhandenen Nutzung sind alle Standorte mit einem geringen Konfliktpotenzial verbunden.

Mischgebiete

Im Flächennutzungsplan werden zwei ergänzende Flächen als Mischgebiete dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine geänderte Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes in Bernsgrün (M 1), die die bereits vorhandene Nutzung aufgreift. Die zweite Fläche (M 2) umfasst den Bereich des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Busbahnhof Lohweg“ zur Nachnutzung des ehemaligen Zeulux-Geländes am Busbahnhof Lohweg für ein Sozialzentrum im Umfang von ca. 1,35 ha. Diese Flächen werden nicht mehr als Planungsflächen geführt.

Ungeachtet der räumlichen Einordnung und der Nachnutzung ehemaliger Gewerbeflächen führt eine Bebauung auch dieser Flächen zu weiteren Eingriffen in den Naturhaushalt. Mit der Überbauung kommt es zu einem Verlust von Boden, Retentionsfläche sowie von unterschiedlichen Biotopen und damit von Lebensräumen der Fauna. Dagegen ist eine Beeinträchtigung des Stadt-/ Landschaftsbildes nicht zu erwarten, da die Flächen bereits von Bebauung weitgehend umgeben sind.

Gewerbliche Bauflächen

Ergänzend zur Übernahme der zahlreichen vorhandenen Gewerbestandorte sowohl in Zeulenroda und Triebes aber auch in mehreren Ortsteilen wurde in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes das Baurecht für das geplante ca. 17 ha große, nicht städtebaulich integrierte Gewerbegebiet in Grüna aufgehoben. Im Rahmen einer Standortvorprüfung für ergänzende Gewerbegebiete wurden folgenden Kriterien festgelegt, die bei einer Standortwahl zu berücksichtigen sind:

- Erweiterung eines vorhandenen Gewerbestandortes oder zur Nachnutzung baulich genutzter Flächen oder
- Lage im Bereich der Siedlungsschwerpunkte Zeulenroda und Triebes
- Lage an einer übergeordneten Straße (Bundes- oder Landesstraße):
- Lage in Verbindung mit und zur Ergänzung vorhandener Gewerbestandorte: → Begrenzung auf den Bereich im Nordosten von Zeulenroda und Nordosten von Mehla
- Vermeidung eines zusammenhängenden Siedlungsbandes zwischen Zeulenroda und Triebes

Mit der Rücknahme des Bebauungsplanes "In der Grüne" sowie der Aufgabe der bisherigen Planung für ein großflächiges Gewerbegebiet im Süden von Triebes wurden bisher im Flächennutzungsplan keine neuen großflächigen gewerblichen Bauflächen dargestellt, so dass diesbezüglich Eingriffe in Natur und Landschaft

vermieden werden. Aufgrund des Verkaufs weiterer größerer Bereiche im Gewerbegebiet II (östlich der Triebeser Straße“) soll ein ergänzendes Gewerbegebiet als Angebotsplanungsfläche dargestellt werden, dass unmittelbar nördlich an die Gewerbegebiet II anschließt.

Der Standort der kleineren Erweiterungsfläche am Binsichtweg (G 1) bedarf auf Grund seiner Lage zwischen bzw. ergänzend zu gewerblich genutzten Flächen keiner Standortalternativenprüfung. Aber auch eine Bebauung dieser Fläche ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden (Versiegelung, Verlust von Retentionsflächen und Lebensräumen, Veränderung des Stadtbildes).

Für die gewerblichen Entwicklungsflächen in Mehla und Läwitz erübrigt sich ebenfalls eine Standortalternativenprüfung, da es sich bei der Fläche in Mehla (G 2) um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes (Umwelt Entsorgungs- und Straßenservice GmbH) handelt bzw. in Läwitz (G 3) um die Nachnutzung teilweise bebauter und gewerblich genutzter ehemaliger Stallanlagen. Eine gewerbliche Bebauung führt zwangsläufig zum Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie zu einer Überbauung und Versiegelung von Boden. Da sich in Mehla die Erweiterungsfläche unmittelbar an den vorhandenen Gewerbebestandort anschließt, sind nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen bzw. Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Aufgrund der Lage der Planungsfläche für die Gewerbefläche G 5 nördlich angrenzend an ein vorhandenes Gewerbegebiet, die günstigen Möglichkeiten der Erschließung sowie bestehender Begrenzungen im Norden wurde dieser Gewerbefläche der Vorrang vor der bisherigen Planung im Süden von Triebes gegeben. Anderweitige großflächige Gewerbeflächendarstellungen scheiden ausgehend von der gesamtstädtischen Entwicklung (räumliche Einordnung der Wohnnutzung sowie der touristischen Entwicklung) aus.

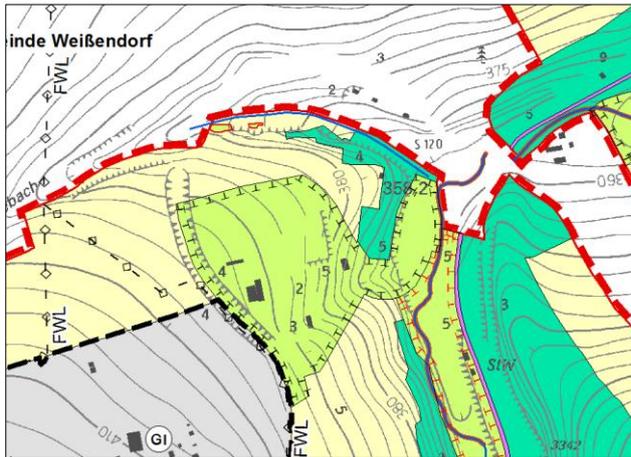
Sondergebiete

Standortauswahl Sondergebiet: Ausgehend von unterschiedlichen Gründen erfolgt die Darstellung von neuen Sondergebieten z. T. auf bereits bebauten / genutzten Flächen (Solarpark Dörtendorf und "Wassersportzentrum Quingenberg", "Bioseehotel Erweiterungsfläche") bzw. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ferienhausgebiet Waikiki-Resort, Ferienhausgebiet am Strandbad Zeulenroda und Windkraft westlich von Bernsgrün).

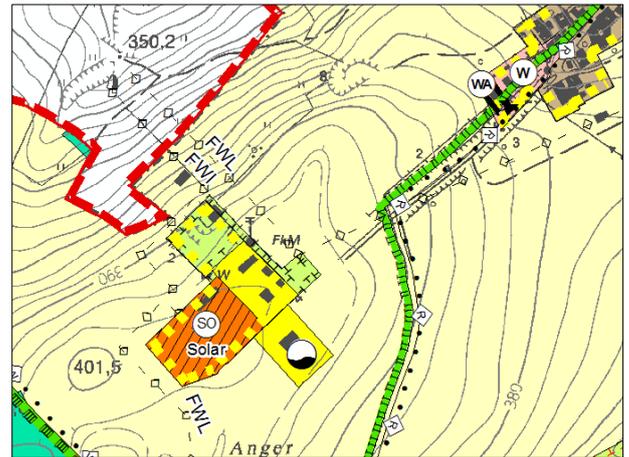
Standortauswahl Freizeiteinrichtungen: Auf eine Standortalternativenprüfung für die Freizeitanlagen "Ferienhausgebiet" und "Wassersportzentrum" kann an dieser Stelle verzichtet werden, da hierzu bereits in einem vom Stadtrat beschlossenen Masterplan (sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zur touristischen Entwicklung der Talsperre Zeulenroda die Standortauswahl erfolgte. Die Erweiterungsfläche des Bio-Seehotels umfasst Flächen, die in den vergangenen Jahrzehnten bereits genutzt waren. Somit führt eine Erweiterung in die geplante Richtung im Gegensatz zu anderen Erweiterungsoptionen zur Begrenzung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies trifft in gleicher Weise auf das Ferienhausgebiet Waikiki-Resort zu, dass zum kleinen Teil im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt. Auch wenn die im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes liegende Fläche in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit Gehölzpflanzung festgesetzt war, weist sie durch die angrenzende Nutzung anthropogene Beeinträchtigungen auf. Durch die angestrebte räumliche und funktionale Verbindung des geplanten Ferienhausgebietes zum bestehenden Freizeitbad besteht keine Standortalternative für die Einordnung des Ferienhausgebietes.

Standortauswahl Solaranlagen (Photovoltaikfreiflächenanlagen): Von Investoren und Projektentwicklern werden weiterhin Flächen für Solaranlagen / Photovoltaikfreiflächenanlagen gesucht. Ausgehend von den Förderrichtlinien (EEG) kommen hierfür vorrangig vorbelastete Flächen in Frage. Auf Grund nur begrenzt zur Verfügung stehender Flächen für eine gewerbliche Entwicklung werden im Flächennutzungsplan keine Sondergebiete für eine Solarnutzung im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete dargestellt. Auch die noch vorhandenen Gewerbebrachen (u. a. Salzweg) sollen einer baulichen Nutzung vorbehalten bleiben. Als potenzielle Standorte für Solaranlagen auf Konversionsflächen wurden folgende Flächen geprüft:

- Fläche der ehemaligen Kläranlage Zeulenroda: Diese Fläche im Nordosten von Zeulenroda wurde zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und damit zur Aufwertung von Natur und Landschaft genutzt und steht damit nicht mehr für eine Photovoltaikfreiflächenanlage zur Verfügung.
- Fläche im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes Dörtendorf: Nach Schließung des Wasserwerkes Dörtendorf stehen die Flächen für eine Nachnutzung zur Verfügung. Der Eigentümer, die Thüringer Fernwasserversorgung, beabsichtigt, auf einer Teilfläche von 1,5 ha einen Solarpark zu errichten. Die Stadt Zeulenroda-Triebes unterstützt diese Planung mit der Darstellung eines Sondergebietes "Solar", um einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Nutzung regenerativer Energien zu leisten.



ehemalige Kläranlage Zeulenroda



ehemaliges Wasserwerk Dörtendorf

- ehemalige Stallanlage Kleinwolschendorf: Entsprechend dem gegenwärtigen Kenntnisstand soll die Stallanlage in Kleinwolschendorf weiterhin für eine Tierhaltung genutzt werden. Zudem wurden auf den Ställen bereits Solar-Dachanlagen montiert, so dass ein Rückbau der Gebäude mit einer anschließenden Nutzung als PV-Freiflächenanlagen im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht absehbar ist. (→ Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft). Somit steht diese Fläche nicht für ein Sondergebiet Solarpark zur Verfügung.



Stallanlage Kleinwolschendorf

Standortauswahl Sondergebiet Windkraft: Eine Standortalternativenprüfung für diese Art der Nutzung erübrigt sich aufgrund der Planungsvorgaben des Sachlichen Teilplans Windenergie Ostthüringen (2020) und des damit verbundenen Anpassungsgebotes des Flächennutzungsplanes. Die Umsetzung des Sondergebietes ist

vor allem mit Konflikten im Bereich des Artenschutzes (s. Anlage 4) sowie in Folge der anthropogenen Überprägung der Landschaft verbunden.

Die Nachnutzung bereits bebauter bzw. ehemals bebauter Flächen entspricht sowohl den Vorgaben des BauGB als auch denen des BNatSchG. Damit wird zugleich der Entzug von bisher nicht beeinträchtigten Flächen vermieden. Die Umsetzung der geplanten Sondergebietsnutzungen auf vorgenutzten Flächen kann aber auch, z. B. auf Grund der Beseitigung zwischenzeitig aufgekommener Gehölze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial auf den o. g. geplanten vorgenutzten Sondergebietsflächen auf Grund der vorangegangenen Nutzung (z.B. Wassersportanlagen, Wasserwerk) jedoch als gering einzustufen. Eine weiterführende naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes, sofern kein Verfahren gem. § 13a BauGB geführt wird.

Anders verhält es sich im Bereich der Sondergebietsflächen "Ferienhausgebiet" südwestlich des Strandbades Zeulenroda, des Ferienhausgebietes Waikiki-Resort und des Sondergebietes Windkraft. Für diese Vorhaben werden Ackerflächen und im begrenzten Umfang Wald bzw. Gehölzbestände in Anspruch genommen. Eine Bebauung führt dabei regelmäßig zu einer Zerstörung und Überbauung von Boden und zu umfangreichen Bodenbewegungen (Leitungen, Flächenmodellierungen etc.). Damit geht nicht nur Boden verloren. Es kommt auch zu einem Entzug von Retentionsflächen und damit zu einer Änderung des Gebietswasserhaushaltes. Zudem werden Bereiche von Kaltluftentstehungsgebieten beeinträchtigt. Hinzu kommt die zusätzliche Beeinträchtigung bzw. Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich des Strandbades und der Windkraftanlagen. Die Erweiterungsflächen des Strandbades führen zusammen mit den bestehenden bzw. geplanten Gebäuden und Anlagen im Bereich des Strandbades zu einem zusammenhängenden anthropogen überformten Band entlang der Waldkante von ca. 600 m. Auch wenn es sich bei Windkraftanlagen um punktuelle Anlagen handelt, führen sie aufgrund ihrer Höhe von über 200 m zu einer weithin sichtbaren Änderung des Landschaftsbildes. Das Eingriffspotenzial für diese vorgenannten Standorte ist als hoch zu bewerten.

Verkehrsfläche

Ausgehend von der Verbindungsfunktion der geplanten Verkehrsflächen und der geringen Längen ist eine umfassende Standortalternativenprüfung nicht sinnvoll und eine kleinräumige Bewertung auf der Grundlage der vorliegenden technischen Planungen noch nicht möglich. Ungeachtet dessen führen Straßenbauvorhaben regelmäßig durch die Flächenversiegelung zu erheblichen Eingriffen in allen Schutzgütern (v.a. Boden, Wasser, Arten und Biotope). Zudem sind sie sowohl für Menschen als auch teilweise für die Fauna mit einem Zerschneidungseffekt verbunden. Mit Ausnahme der geplanten Straßenverbindung Binsicht, die weitgehend bereits anthropogen genutzten Flächen beansprucht, sind die vorgesehenen Straßenbauvorhaben (Verbindung Leitlitzer Straße - Pausaer Straße und Umgehung Untere Haardt) mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit mit einem hohen Konfliktpotenzial verbunden.

5.3.4 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete)

Die naturschutzrechtlichen Planungen von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“, insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (EG-Vogelschutzrichtlinie).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Natura-2000 Gebiete (s.a. Anlage 2):

- Im Norden des Plangebietes liegt im Weidatal nördlich der Talsperre Zeulenroda das FFH-Gebiet 149 "Weidatal" (5337-320) mit einer Fläche von 225 ha.

- Im Südosten der Stadt befindet sich im Umfeld der Ortslage Pöllwitz das 962 ha große FFH-Gebiet 150 "Pöllwitzer Wald" (5338-301).
- Des Weiteren sind große Bereiche des Pöllwitzer Waldes zugleich als EU-Vogelschutzgebiet "Pöllwitzer Wald" (DE 5338-420) ausgewiesen.

Die gesetzlichen Regelungen in §§ 34 und 35 BNatSchG i.V.m. § 16 ThürNatG schreiben vor, dass Flächennutzungspläne vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000 Gebietes zu überprüfen sind. Dabei sind im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung sowohl die direkten Wirkungen innerhalb eines FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebietes als auch aus der Umgebung in die Schutzgebiete zu bewerten (Umgebungsschutz). Im vorliegenden Fall ist konkret für die Natura-2000-Gebiete zu prüfen, ob die Erhaltungsziele durch die dargestellten Flächennutzungen erheblich und dauerhaft beeinträchtigt werden können.

Entsprechend den Erläuterungen im Erlass zur „Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) in Thüringen“ werden die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes kurz skizziert und die Erhaltungsziele gem. ThürNEzVO benannt.

FFH-Gebiet "Weidatal"

- Gebietscharakteristik: „Naturnahe Fließgewässerabschnitte der Weida mit feuchten Hochstaudenfluren und Erlen-Eschenwäldern sowie steilen Talhängen mit Resten naturnaher Vegetation und Silikat-Felsen“
 - Güte und Bedeutung des Gebietes: „Naturnahes Ostthüringer Fließgewässer, Lebensraum der Westgroppe; Hochstaudenfluren und Erlen-Eschenwälder, Silikat-Felsen, kleine Pfeifengrasweide, hoher Artenreichtum“
 - Erhaltungsziele: Erhalt der signifikanten Lebensraumtypen: Auenwälder mit Erle, Esche und Weide (prioritärer Lebensraum), nährstoffarme Stillgewässer mit Strandlings- und Zwergbinsenvegetation, natürliche nährstoffreiche Stillgewässer, Fließgewässer mit flutender Wasserpflanzenvegetation, Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen, Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes, Silikatfelsen und ihre Felsspaltvegetation, Silikatfelskuppen mit ihrer Pioniervegetation, Hainsimsen-Buchwälder, Waldmeister-Buchwälder, Labkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwälder. Arten: Spanische Flagge (prioritäre Art), Westgroppe, Fischotter
 - Darstellungen der geplanten Flächennutzung innerhalb des FFH-Gebietes: Innerhalb des FFH-Gebietes erfolgen im Wesentlichen Darstellungen einer forst- und landwirtschaftlichen Nutzung. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes führen zu keiner Verschlechterung im FFH-Gebiet, da die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden, neue Bau- oder Verkehrsflächen sind im FFH-Gebiet nicht vorgesehen.
 - Darstellung der geplanten Flächennutzung im Umfeld des FFH-Gebietes (Umgebungsschutz): Im Norden des Plangebietes erfolgen nordöstlich des FFH-Gebietes Darstellungen von baulichen Nutzungen im Bereich der ehemaligen Wasseraufbereitung Dörtendorf. Die geplanten Nutzungen (Sondergebiet Solar, Ver- und Entsorgungsanlagen) sind jedoch nicht geeignet, das FFH-Gebiet oder die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen, zumal sie in einer Entfernung von 150 m zum FFH-Gebiet liegen.
- Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes führen zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Weidatal" oder seiner Erhaltungsziele.

FFH-Gebiet "Pöllwitzer Wald"

- Gebietscharakteristik: „Ehemaliger Truppenübungsplatz innerhalb großflächiger Fichtenforsten über nährstoffärmeren, zum Teil wechselfeuchten Standorten mit Zwergstrauchheiden, Moorwäldern, kleinen Mooren, Stillgewässern, naturnahem Fließgewässer und kleinem Buchenwaldrest“

- Güte und Bedeutung des Gebietes: „Hervorragende Ausbildung der in Thüringen seltenen Zwergstrauchheiden auf zum Teil relativ nährstoffarmen Standorten, wertvolle Feuchtbiotope mit zahlreichen seltenen Tier- und Pflanzenarten“
 - Erhaltungsziele: Erhalt der signifikanten Lebensraumtypen: artenreiche Borstgrasrasen, Auenwälder mit Erle, Esche und Weide (prioritärer Lebensraum), nährstoffarme Stillgewässer mit Strandrings- und Zwergbinsenvegetation, natürliche nährstoffreiche Stillgewässer, Fließgewässer mit flutender Wasserpflanzenvegetation, trockene Heiden, Pfeifengrasweiden, feuchte Hochstaudenfluren, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Hainsimen-Buchenwälder
Arten: Kammolch, Mopsfledermaus, Großes Mausohr
 - Darstellungen der geplanten Flächennutzung innerhalb des FFH-Gebietes: Innerhalb des FFH-Gebietes erfolgt im Wesentlichen die Darstellung einer Fläche für Wald (= Pöllwitzer Wald). Ergänzend werden in den Randbereichen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zum Teil erfolgt eine Überlagerung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes führen zu keiner Verschlechterung im FFH-Gebiet, da die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden. Neue Bau- oder Verkehrsflächen sind im FFH-Gebiet nicht vorgesehen.
 - Darstellung der geplanten Flächennutzung im Umfeld des FFH-Gebietes (Umgebungsschutz): Im Umfeld des FFH-Gebietes werden die vorhandenen Nutzungen als Darstellungen übernommen, d.h. konkret vor allem die Darstellung einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Die geplanten Nutzungen im Umfeld des FFH-Gebietes sind nicht geeignet, das FFH-Gebiet oder die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu beeinträchtigen.
- Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes führen zu keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes "Pöllwitzer Wald" oder seiner Erhaltungsziele.

EU-Vogelschutzgebiet "Pöllwitzer Wald"

In Europäischen Vogelschutzgebieten ist ein günstiger Erhaltungszustand der nachfolgend für den Pöllwitzer Wald angegebenen Arten sowie der Lebensräume, die ihre Qualität erhalten, zu sichern.

EU-Vogelschutzgebiet "Pöllwitzer Wald" (DE 5338-420):

- Erhaltungsziel: Erhalt und Sicherung der gem. Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG signifikanten Vogelarten: Grauspecht, Heidelerche, Neuntöter, Raufußkauz, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Sperlingskauz, Wespenbussard und Ziegenmelker
- Darstellungen der geplanten Flächennutzung innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes: Innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes erfolgt im Wesentlichen die Darstellung einer Fläche für Wald (= Pöllwitzer Wald). Ergänzend werden in den Randbereichen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen sind zum Teil mit der Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes führen zu keiner Verschlechterung im EU-Vogelschutzgebiet, da die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden. Neue Bau- oder Verkehrsflächen sind im Schutzgebiet nicht vorgesehen.
- Darstellung der geplanten Flächennutzung im Umfeld des EU-Vogelschutzgebietes (Umgebungsschutz): Im Flächennutzungsplan erfolgt am westlichen Rand die Darstellung einer ergänzenden Waldfläche (WM 1: Aufforstung von Ackerland), wodurch der Gehölzbestand des Pöllwitzer Waldes um Laubwaldflächen ergänzt wird. Zudem finden sich in den Randbereichen ergänzende Darstellungen von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die v.a. eine Renaturierung von Fließ- und Standgewässern sowie die Schaffung extensiv bewirtschafteter Auenbereiche vorsehen und damit weitere Lebensräume schaffen.

Ansonsten werden im Umfeld des EU-Vogelschutzgebietes die vorhandenen Nutzungen als Darstellungen übernommen, d.h. konkret vor allem die Darstellung einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Die geplanten Nutzungen im Umfeld des Schutzgebietes sind nicht geeignet, das EU-Vogelschutzgebiet oder die Erhaltungsziele des Gebietes zu beeinträchtigen.

→ Die Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes führen zu keinen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes oder seiner Erhaltungsziele.

5.3.5 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden in der Anlage 4 separat behandelt.

5.3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Grundsätze

Das Baugesetzbuch legt in § 1a Abs. 3 fest, dass bereits auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) die Vermeidung und der Ausgleich voraussehbarer erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in die Abwägung einzustellen sind. Der erforderliche Ausgleich ist durch geeignete Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen, d. h., der Ausgleich kann über die Darstellung der entsprechenden Art der Nutzung definiert werden. Konkrete Maßnahmen werden im Flächennutzungsplan nicht festgesetzt. Diese können in den entsprechenden weiterführenden Planungen (Bebauungsplanverfahren, Fachplanungen) durch Festsetzungen oder Regelungen konkretisiert werden bzw. sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen dokumentiert und die Darstellungen für Ausgleichsmaßnahmen benannt. Des Weiteren erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, um nachzuweisen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) entsprochen wird.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

- Begrenzung der baulichen Entwicklung: Mit der Reduzierung und Begrenzung der Bauflächen mit ihrem umwelterheblichem Konfliktpotenzial erfolgt bereits die wesentliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Bauflächendarstellung und die Neuplanung v. a. im Außenbereich werden auf den absehbaren Bedarf begrenzt. Diese Beschränkung ist als grundlegende Vermeidungsmaßnahme zu bewerten. Hinzu kommt die Rücknahme von mehreren Plangebietes, und damit einer zulässigen Bebauung. Dies betrifft z. B. Wohnbauflächen in Bernsgrün. Des Weiteren wurden in Verbindung mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits mehrere Bebauungspläne aufgehoben (Arnsgrün und Niederböhmersdorf).
- Vorrang Innenentwicklung / Nachnutzung von Brachen: Zur weiteren Entwicklung sowohl der Wohnbebauung als auch der gewerblichen und Sondergebietsflächen wurde konsequent die Nachnutzung von Gewerbebrachen (z.B. Wohngebiet Salzweg, Sondergebiet Schopperstraße) bzw. anderen Brachen (z.B. Bahnhofsgelände Pöllwitz) der Vorrang vor einer Siedlungserweiterung in den Außenbereich gegeben. Die Nachnutzung von Flächen führt zu einer geringeren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und zu einem ebenfalls geringeren Bodenverlust (Bodenschutzklausel) als die Inanspruchnahme bisher weitgehend nicht beeinträchtigter Flächen. Vor allem für die gewerbliche Entwicklung sollen zudem vorrangig die bereits erschlossenen Gewerbegebiete ausgelastet werden bzw. die Voraussetzung geschaffen werden, diese Flächen konsequent auszulasten.

- **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:** Bei allen Planungen gewinnt der Immissionsschutz, v. a. Lärm, eine zunehmende Bedeutung. Daher wurde vor allem bei der Weiternutzung bestehender Gewerbegebiete geprüft, ob in den anschließenden Verfahren, Maßnahmen oder Flächen festgesetzt werden können, die den Belangen des Immissionsschutzes entsprechen. Bei Gewerbeflächen, die unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen, besteht die Möglichkeit, Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen einzuordnen bzw. flächenbezogene Schalleistungspegel in Verbindung mit Bebauungsplänen festzusetzen.

Andererseits ist dem Planungsträger bewusst, dass im Bestand nicht immer eine Nutzungsabstufung möglich ist. In diesen Bereichen ist auf Grund der bestehenden Nutzungen (Gemengelage) auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Darstellung einer abgestuften Nutzung i. S. d. § 50 BImSchG realistisch, so dass hier, u. a. im Bereich östlich der Ernst-Thälmann-Straße und nördlich der Schopperstraße östlich des Abzweigs der L 1083 Greizer Straße) Wohnbauflächen unmittelbar an gewerbliche Bauflächen (hier: Gewerbegebiet) grenzen.

Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen haben die Aufgabe, die durch Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen oder gleichwertig zu ersetzen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass im Plan Darstellungen getroffen werden, die zu einer Verbesserung der Verhältnisse im Naturhaushalt und im Landschafts- / Stadtbild führen können. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsflächen wurden entweder nach Abwägung aus dem Landschaftsplan entnommen oder resultieren aus ergänzenden Vorschlägen der Stadt Zeulenroda-Triebes.

Folgende Darstellungen sind z. B. als Kompensationsmaßnahmen zu werten:

- a.) Renaturierung von Fließ- und Standgewässern sowie Entwicklung eines Auenbereiches: Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Fließgewässer die begradigt, verbaut oder gar verrohrt wurden. Zum Teil erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an die Uferbereiche. Hinzu kommen zahlreiche Standgewässer, die teilweise ebenfalls strukturarm sind und/oder stark verlandet. Fließgewässern kommt im Naturhaushalt eine vielfältige Bedeutung zu. So sind sie Lebensräume der aquatischen, amphibischen und mit den Auen terrestrischen Habitate. Sie bieten damit zahlreichen Arten Lebensräume und fungieren gleichzeitig auf Grund der linearen Struktur als zentrale Elemente des Biotopverbundes. Hinzu kommt ihre Bedeutung im Wasserhaushalt. Gewässer weisen ein Selbstreinigungsvermögen auf, das mit zunehmender Naturnähe steigt. Zudem tragen die Gewässer mit ihren Auen entscheidend zum Hochwasserschutz bei. Je langsamer das Gewässer fließt und je breiter eine typische Auennutzung vorhanden ist, desto günstiger wirkt sich dieses auf den vorbeugenden Hochwasserschutz aus (erhöhte Versickerung, Retentionsvermögen der naturnahen Auen). Als typische Elemente der Kulturlandschaft tragen Gewässer erheblich zur natürlichen Ausstattung und damit Prägung des Landschaftsraumes bei. Analog den Fließgewässern ist auch die Bedeutung der Standgewässer zu beurteilen. Die Lage der Fließgewässer mit ihren Auen ergibt sich aus den topographischen Verhältnissen und ist damit vorbestimmt.

Auch wenn die Renaturierung von Fließgewässern im Regelfall zum Entzug landwirtschaftlich genutzter Flächen führt, ist den Belangen des Natur- und Hochwasserschutzes der Vorrang zu geben, zumal die Verbesserung des ökologischen Zustandes der Gewässer zu den Pflichtaufgaben des Freistaates (Gewässer I. Ordnung) und der Stadt Zeulenroda-Triebes bzw. ab 01. Januar 2020 dem Gewässerunterhaltungsverband für die Gewässer II. Ordnung gehört. Diesen Maßnahmen kann damit nicht der Vorbehalt des §

15 Abs. 3 BNatSchG entgegengehalten werden.

Im Flächennutzungsplan werden umfangreiche Gewässerabschnitte als potenzielle Kompensationsmaßnahmen dargestellt, wobei immer das Gesamtsystem des Gewässers mit seiner Aue zu betrachten ist.

- b.) Aufforstung von Acker- bzw. Ruderalflächen: Ausgehend vom Thüringer Bilanzierungsmodell wird die Aufforstung von Ackerflächen bzw. von Ruderalflächen als Aufwertung gewertet, da u. a. Waldstandorte eine kontinuierliche Bodenentwicklung zulassen, während der Ah-Horizont bei Ackerflächen fortlaufend überformt wird. Zudem tragen Waldstandorte zu einer erhöhten Grundwasserneubildung bei und mindern damit den Hochwasserabfluss. Laubmischwälder bieten vor allem im Alter zahlreichen Arten der Fauna Lebensräume. Insofern können die geplanten zusätzlichen Aufforstungen in der Kleinwolschendorfer Straße (WM 2), als Ergänzung zum Pöllwitzer Wald (WM 1) sowie im Umfeld der Talsperre Zeulenroda als Aufwertungsmaßnahmen gewertet werden.
- c.) Rückbau von Gebäuden: Im Flächennutzungsplan sind wenige Flächen für einen Rückbau vorgesehen (Gebäude im Westen von Zeulenroda nördlich der Kleinwolschendorfer Straße). Je nach Folgenutzung ergibt sich eine unterschiedliche Aufwertung. Generell wirkt sich eine Entsiegelung positiv auf alle Schutzgüter aus.

Die mit Hilfe des Flächennutzungsplanes geschaffenen Planungsvoraussetzungen bereiten auch Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG vor. Die dafür erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht möglich, da noch keine konkreten Festsetzungen (z. B. zur GRZ etc.) mit ihren räumlichen Umgriffen feststehen. Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur eine generelle Bewertung der vorgesehenen Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich Eingriffe i. S. d. § 14 BNatSchG nur auf Vorhaben im Außenbereich beziehen, sofern keine gesetzlich geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG) betroffen sind. Jedoch werden hierbei nicht die privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB berücksichtigt, die auch zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen können. Hierzu zählen u.a. Anlagen und Gebäude der Landwirtschaft sowie Windkraftanlagen.

Bei der folgenden Gegenüberstellung werden alle Darstellungen als Eingriff gewertet, die zu einer Bebauung offener Flächen führen können. Hierzu zählen v. a. die geplanten Wohnbauflächen, die geplanten zusätzlichen Gewerbestandorte, die Sondergebiete bzw. deren Erweiterung im Außenbereich sowie zum Teil die Verkehrsflächen. Die Umnutzung bereits bebauter Flächen z. B. im Bereich des ehemaligen Zeulux-Geländes und der Stallanlage Läwitz gehen dagegen in die Bilanzierung nicht ein.

Den Eingriffsflächen in Natur und Landschaft stehen die Flächen der Kompensationsmaßnahmen gegenüber, auf denen eine ökologische Aufwertung vorgesehen ist. Es sind Flächen, die im Flächennutzungsplan weitgehend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (rote Darstellung der Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dargestellt sind.

Tab. 21: Eingriffs- und Kompensationsflächen

Eingriffsflächen (v.a. Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)		
Eingriffsrelevante Flächen / Vorhaben (ohne Baulücken)		
Wohnbauflächen	7,2 ha	
Mischgebiete	-- ha	
gewerbliche Bauflächen	12,9 ha	
Sondergebiete (ohne Windkraft)	9,7 ha	
Sondergebiet Windkraft / Fläche für die Landwirtschaft	42,0 ha	
Verkehrsflächen (Länge VM 1 und VM2 jeweils x 10 m)	2,9 ha	
Summe	74,7 ha	
Kompensationsflächen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)		
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ohne bereits durch Fachgesetze festgelegte Maßnahmenflächen)		
		448 ha
Summe		448 ha

Da analog der Eingriffsbewertung keine genauen Angaben zur ökologischen Aufwertung der einzelnen Kompensationsflächen entsprechend dem Thüringer Bilanzierungsmodell erfolgen können (z. B. Renaturierung von Fließgewässern, Aufforstung, Schaffung von Pufferflächen, Entsiegelung etc.), ist auch hier nur eine grobe Flächenermittlung möglich. Eine Berücksichtigung der zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungspläne im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsgegenüberstellung ist nicht möglich, da die Pläne in sich ausgeglichen sind und mit der Aufhebung auch die bisher geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht mehr umgesetzt werden (müssen).

Insgesamt stehen potenziellen Eingriffen in einem Umfang von ca. **74,7 ha** (davon **42,0 ha Sondergebiet Windkraft**) dargestellte Kompensationsflächen von **448 ha gegenüber**.

Damit wird sichergestellt, dass den Anforderungen der Eingriffsregelung in den weiterführenden Planungen entsprochen werden kann, auch wenn einzelne Eigentümer ihre Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stellen. Sowohl für die Flächen mit einer beabsichtigten baulichen Entwicklung als auch für die potenziellen Kompensationsflächen sind die konkreten Nachweise der Flächenverfügbarkeit auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5.3.7 Gesamtplanbetrachtung – gesamträumliche Beurteilung der Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes übernimmt in weiten Bereichen die vorhandene Nutzung und stellt diese entsprechend dar. Dies umfasst sowohl die baulich genutzten Flächen als auch Grünflächen sowie die Wald- und Offenlandverteilung. Aus diesen Darstellungen der vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umweltbedingungen.

Zusätzlich werden über die Darstellungen im Flächennutzungsplan Nutzungsänderungen planerisch vorbereitet. Diese umfassen die Entwicklung neuer Wohnbauflächen, Mischgebiete und gewerblicher Bauflächen sowie von Sondergebieten. Für einen Teil dieser Vorhaben werden Brachflächen genutzt bzw. es kommt zu einer Nachnutzung bisher bereits genutzter Flächen. Andere Vorhaben, wie z. B. die gewerblichen Erweiterungsflächen in Mehla und Zeulenroda (**Gewerbefläche 5**), das Wohnbaugelände „Hohe Straße“ oder die Erweiterungsflächen des Sondergebietes Strandbad Zeulenroda führen zu einer erstmaligen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Dagegen führen die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen.

Das bereits durchgeführte Verkehrsprojekt (Zufahrt Strandbad) hat bereits zu einer Entlastung des Bleichenweges v. a. in den Sommermonaten geführt. Das geplante Verkehrsvorhaben einer Verbindung von der Leitlitzer Straße zur Pausaer Straße führt einerseits zur Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen, andererseits zu einer Entlastung von Gebieten im Süden des Stadtgebietes von Zeulenroda. Damit verbunden ist ein Rückgang des Individualverkehrs, wodurch es zu einer Verbesserung der Umweltbedingungen (Schadstoffbelastung) in diesem Bereich kommt. Ebenso würde die geplante Umfahrung der Unteren Haardt auf die Nutzung in diesem Stadtbereich auswirken.

Zusätzlich zu den umweltbezogenen Auswirkungen der gegenwärtig im Flächennutzungsplan erfolgten Darstellungen (Bestand und Planung) auf das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes ist auch eine gesamtäumliche Bewertung erforderlich. Die im Gebiet erfolgten Darstellungen von Bauflächen hat keine direkten umweltrelevanten Auswirkungen auf die angrenzenden Gemeinden. Vielmehr kann durch die Zusammenarbeit mit den angrenzenden Gemeinden und Städte, u. a. Langenwolschendorf und Weißendorf eine regional abgestimmte Entwicklung erfolgen. Dies betrifft v. a. die Entwicklung des Einzelhandels und des Tourismus aber auch der Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der unterschiedlichen Verkehrsanbindung, der verfügbaren Flächengrößen und begrenzender immissionsschutzrechtlicher Anforderungen. Damit können auch die Belastungen von Natur und Landschaft auf Grund einer ansonsten extensiven Flächenausweisung jeder einzelnen Kommune entgegengewirkt werden.

Insgesamt führt der Flächennutzungsplan durch seine Darstellungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der zusätzlichen Beeinträchtigungen und der Verbesserungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

5.4 Integration der Landschaftspläne in den Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Ausgleich für derartige Beeinträchtigungen erfolgt durch entsprechende geeignete Darstellungen von Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB). Da die Landschaftspläne „Auma - Zeulenroda - Triebes“ und „Langenwetzendorf - Vogtländisches Oberland“ ein flächendeckendes Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept enthalten, können nicht alle Darstellungen der Landschaftspläne in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Es erfolgte daher für den Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes im Aufstellungsverfahren eine Abwägung der Interessen des Naturschutzes mit anderen Belangen. Dabei wurden die Vorschläge der Landschaftspläne zur Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besonders berücksichtigt. Dieser Abwägungsprozess ist der Anlage 3 zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

5.5 Darstellung der Methodik

Entsprechend der Aufgabenstellung des Flächennutzungsplanes als Plan zur Darstellung der Bodennutzung in den Grundzügen, erfolgte die Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls nur in den Grundzügen. Auf der Grundlage der vorliegenden Landschaftspläne wurde die Bestandsbeschreibung und -bewertung verbal-argumentativ erarbeitet. Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben und dabei v. a. eine grobe Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden auf der Grundlage eines Flächenansatzes ermittelt. Ergänzend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der geplanten Planungsflächen durchgeführt, um zu prüfen, ob die vorgesehenen Planungen ggf. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände begründen.

Planungsrelevante Defizite zur Bestandsdarstellung und -bewertung bestehen u. a. zum Zustand der Oberflächengewässer. Ebenso fehlen Angaben zu den Überschwemmungsgebieten (HQ 100) an den Gewässern II. Ordnung. Nachdem für die Weida, als Gewässer I. Ordnung, das aktuelle Überschwemmungsgebiete ermittelt und ausgewiesen wurde, sind zusätzliche Untersuchungen und Ausweisungen an weiteren Gewässern II. Ordnung erforderlich. Des Weiteren ist es durch den fehlenden Planungsvorlauf gegenwärtig noch nicht möglich, die Auswirkungen der vom Landesamt für Bau und Verkehr vorgesehenen aber von der Stadt Zeulenroda-Triebes abgelehnten südlichen Ortsumgehung im Zuge der B 94 zu erfassen. Ergänzend ist festzustellen, dass für viele Entwicklungsflächen keine faunistischen Daten vorliegen. Auch im Innenbereich ist mit Nachweisen geschützter und streng geschützter Arten, u. a. Fledermäusen zu rechnen, so dass im Rahmen der verbindlichen Planungen ergänzende Untersuchungen erforderlich werden können.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegenden Informationen und Daten ausreichen, um eine Bewertung der geplanten Vorhaben hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erfassen, wobei grundsätzlich der Maßstab (1:10.000) als auch die Aufgabe des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen) zu berücksichtigen sind. Weiterführende und konkretere Aussagen zu den einzelnen Vorhaben sind im Rahmen der entsprechenden Fachplanungen und der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu prüfen.

5.6 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung hat im Wesentlichen nur eine vorbereitende Funktion über die einzelnen Standortfestlegungen zur Art der Bodennutzung. D. h., zur Umsetzung der Darstellungen werden weitgehend Bebauungspläne erforderlich. Dies betrifft die Realisierung der geplanten Bauflächen sowie ggf. auch die Umsetzung der Verkehrsplanungen (Abweichend von § 38 Abs. 1 ThürStrG können Bebauungspläne nach § 9 BauGB eine Planfeststellung ersetzen). Die für Bebauungspläne erforderliche Umweltprüfung hat die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführte Umweltprüfung zu aktualisieren und zu konkretisieren (Abweichung siehe § 13a und b BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung). Da erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Festsetzungen erfolgen, kann auch erst zu diesem Zeitpunkt die Notwendigkeit zu einzelnen Überwachungserfordernissen erkannt und benannt werden. „Somit dient die Überwachung der Umweltauswirkungen der einzelnen Bebauungspläne zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Flächennutzungsplans eintreten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann deshalb weitgehend auf die Überwachung der Umweltauswirkungen der Bebauungspläne verwiesen werden“ (DIFU 2006).

Diese Herangehensweise kann jedoch nur für die Darstellungen im Flächennutzungsplan gelten, deren Umsetzung einen Bebauungsplan voraussetzt. Anders verhält es sich mit den Darstellungen, die unmittelbar eine Außenwirkung entfalten. Es sind dies die Darstellungen und Vorhaben, deren Umsetzung auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB möglich sind. Für diese Vorhaben ist, soweit im Plangebiet entsprechende Vorgaben erfolgen, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bzw. der weiterführenden Genehmigungsverfahren festzulegen, welche vorhandenen Informationsquellen zur Überwachung der Umweltauswirkungen des jeweiligen Vorhabens genutzt werden sollen.

Zu diesen Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB) zählen u.a. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung, Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse bei landwirtschaftlichen Betrieben (i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauGB) und von Windkraftanlagen. Da für diese Vorhaben, mit Ausnahme von Windkraftanlagen, keine konkreten flächenbezogenen Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen (i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB), sind solche Anlagen im Außenbereich der Stadt Zeulenroda-Triebes zulässig, wenn sie keinen öffentlichen Belangen entgegenstehen und keine Ausweisung an anderer Stelle

durch ein Ziel der Raumordnung erfolgt ist. Hinsichtlich der Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Vorhaben sind die vorhandenen Angaben im LINFOS zu nutzen sowie v. a. im Bereich der Natura 2000 die definierten Schutz- und Entwicklungsziele zu beachten. Für das Sondergebiet Windkraft sind dabei insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen und ggf. über Abschaltvorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes wird zudem in den Folgejahren prüfen, inwieweit die der Planung zu Grunde liegenden Annahmen und Prognosen eintreten oder ob ggf. Aktualisierungen der Planung erforderlich werden, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen reagieren zu können. Hierzu zählen z.B. die dargestellten baulichen Erweiterungen und Entwicklungsflächen.

Die Stadt Zeulenroda-Triebes muss durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zudem sicherstellen, dass die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Zudem ist zu gewährleisten, dass sich auch andere Planungsträger an die Darstellungen im Flächennutzungsplan halten, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Hierbei handelt es sich jedoch um ohnehin geltende Rechtsvorschriften (§§ 7 und 8 BauGB), die keine gesonderten Überwachungsmethoden erfordern.

5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes legt hiermit den 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der gesamten Stadt Zeulenroda-Triebes mit allen Ortsteilen vor. Die gegenüber der bisherigen Planung vorgenommenen Änderungen sind der Begründung vorangestellt. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Darstellung der beabsichtigten Art der Bodennutzung entsprechend den absehbaren Bedürfnissen und Planungen der Stadt Zeulenroda-Triebes. Dabei sind entsprechend den Vorgaben auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Entsprechend den rechtlichen Vorgaben ist ergänzend zum Flächennutzungsplan als Teil der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem eine Umweltprüfung der Darstellungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfolgt. Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach den Vorgaben in der Anlage 1 zum BauGB.

Der Umweltbericht gliedert sich grob in drei Teile, einer Bestandserfassung und -beschreibung (a), einer Erfassung und Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Planungen (Standortalternativenprüfung) (b) und in einen Teil mit allgemeinen Angaben und Hinweisen (c).

- Die Bestandsbeschreibung und -bewertung umfasst die rechtlichen und planerischen Vorgaben, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen sind. Hierzu werden exemplarisch einzelne rechtliche Vorgaben ermittelt und erläutert, wie diese im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Hierzu zählen u.a. Rechtsnormen aus einzelnen Fachgesetzen (z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Thüringer Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Thüringer Wassergesetz, Baugesetzbuch etc.) sowie planerische Vorgaben (u.a. Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan Ostthüringen und das Plangebiet betreffende Landschaftspläne). Die Zusammenstellung der rechtlichen Vorgaben umfasst im Wesentlichen die umweltrechtlichen Schutzgebiete und -objekte (u.a. Überschwemmungs-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.). Diese werden nachrichtlich übernommen und unterliegen nicht der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Ergänzend erfolgt eine zusammenfassende Erläuterung zum Flächennutzungsplan.
- Erfassung und Bewertung der umweltrelevanten Planungen (Standortalternativenprüfung): Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gilt es, die unterschiedlichen Planungsvarianten hinsichtlich

potenzieller Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu prüfen. Dieses Ergebnis ist in die Abwägung mit anderen Belangen einzustellen. Grundlage der Standortalternativenprüfung bilden potenzielle Planungsflächen für die unterschiedlichen Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe etc.). Für bereits räumlich festgelegte Vorhaben auf Grund planerischer Vorgaben (z. B. Erweiterung Gewerbestandort Mehla, Sondergebiet Windkraft) oder entsprechender Beschlussfassungen (begonnene Bauleitverfahren - Entwicklung Sondergebiet Wassersportzentrum) erfolgen keine alternativen Standortprüfungen.

Bauliche Entwicklungen umfassen dabei sowohl neue Wohnbauflächen, die Erweiterung bzw. Neufestlegung von Gewerbegebieten sowie Sondergebieten unterschiedlicher Nutzungen (z. B. Ferienhausgebiet, Wassersportzentrum, Solaranlage, Windkraft). Ergänzend wurden die vorhandenen Bebauungspläne hinsichtlich einer Umsetzung geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden einzelne Plangebiete zur Aufhebung bzw. zur Änderung vorgeschlagen, um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen. Im Rahmen der Verkehrsplanung werden drei geplante Verbindungsstraßen in Zeulenroda als ergänzende Planung aufgenommen.

Für die Entwicklungsflächen wurde zudem eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem Ergebnis schließt, dass gegenwärtig keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte bekannt sind, die einer Umsetzung der Planung generell entgegenstehen. Ebenso liegen keine Anzeichen vor, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan die Erhaltungsziele der im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes liegenden FFH- bzw. EG-Vogelschutzgebieten beeinträchtigen können.

Ergänzend zu den baulichen Planungsflächen erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierzu wurden die entsprechenden Flächenvorschläge der das Stadtgebiet betreffenden Landschaftspläne zusammengestellt und mit anderen Belangen (Wirtschaft, Landwirtschaft etc.) abgewogen. Im Ergebnis wurden umfangreiche Darstellungen getroffen, die langfristig zu einer Aufwertung von Natur und Landschaft führen. Geplant ist vor allem die Entwicklung von naturnahen Fließgewässern mit ihren Auen zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie eines vorbeugenden Hochwasserschutzes.

- Allgemeine Angaben und Hinweise: Dieser Abschnitt umfasst eine überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Hierzu werden die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergebenden potenziellen Eingriffe in Natur und Landschaft den geplanten potenziellen Kompensationsflächen gegenübergestellt. Die Bilanzierung zeigt, dass im Flächennutzungsplan mit den dargestellten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausreichend potenzielle Kompensationsflächen aufgenommen wurden. Es folgen zudem allgemeine Hinweise zur Methodik sowie zum erforderlichen Monitoring.

Der vorliegende Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes berücksichtigt mit seinen Darstellungen die Belange von Natur und Landschaft. Hierzu tragen vor allem die Nachnutzung vorhandener Brachflächen und eine vorrangige Innenverdichtung bei. Es ergeben sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Anhaltspunkte, die gegen eine Umsetzung der getroffenen Planungen sprechen. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, in nachgeschalteten Verfahren (verbindliche Bauleitplanung, Baugenehmigungen etc.), die Belange des Natur- und Umweltschutzes detaillierter zu erfassen und ggf. durch entsprechende Festsetzungen bzw. Auflagen zu berücksichtigen.

Literaturverzeichnis

- 50HERTZ (2021): Nachrichtliche Übergabe des festgelegten Trassenkorridors für den Abschnitt B des Sued-OstLink. Elektronische Mitteilung vom 27. April 2021.
- BATTIS, KRAUTZBERGER UND LÖHR (2021): BauGB - Baugesetzbuch - Kommentar, (Stand: Mai 2021), München: C. H. Beck.
- BBE – RETAIL EXPERTS UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & Co KG (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Zeulenroda-Triebes (Fortschreibung 2017).
- 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. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- BMVI - BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR UND DIGITALE INFRASTRUKTUR (2016): Bundesverkehrswegeplan 2030.
- BUNZEL, A. (2006): Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Hrsg. DIFU - Deutsches Institut für Urbanistik
- BUSHART, M. & SUCK, R. (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. – Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie 78: 1-139.
- HIEKEL, W., FRITZLAR, F., NÖLLERT, A. & WESTHUS, W. (2004): Die Naturräume Thüringens. - Naturschutzreport 21: 1-384.
- PLANUNGSVERBAND VOGTLÄNDISCHE SEEN (2011): Masterplan Zeulenroda-Triebes zur touristischen Entwicklung der Talsperrenregion.
- LANDRATSAMT GREIZ (2001): Landschaftsplan „Auma – Zeulenroda - Triebes“.
- LANDRATSAMT GREIZ (2000): Landschaftsplan „Langenwetzendorf - Vogtländisches Oberland“.
- LEG THÜRINGEN - LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT THÜRINGEN MBH (2017): Zeulenroda-Triebes – Stadtentwicklungskonzept 2030.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN – PR-OT (2012): Regionalplan Ostthüringen.
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN – PR-OT (2018): Regionalplan Ostthüringen – Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 04.03.2019 bis einschließlich 10.05.2019 (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen Beschluss Nr. PLV 27/06/2018 vom 30.11.2018).
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN – PR-OT (2020): Sachlicher Teilplan Windenergie Ostthüringen – Bekanntmachung vom 21.12.2020
- SCHMIDT ET AL. (2005): Kulturlandschaftsprojekt Ostthüringen (Hrsg.: Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen).
- STADT ZEULENODA-TRIEBES (2017): Stadtentwicklungskonzept 2030 – Fortschreibung (Stand: 28.11.2017)
- TLG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE [Hrsg.] (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. – Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen, Beiheft 3 (2. überarb. u. erw. Auflage): 1-100.
- TMBLV - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel; Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten.

- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, Erfurt, 12 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens – Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gem. §§ 6 ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/20000 S. 360-369)
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit. – Gotha und Jena, 116 S.
- TLUG - Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1:100.000.
- ZWECKVERBAND WASSER/ABWASSER ZEULENRODA (ZV WAZ) (2021): Abwasserbeseitigungskonzept Fortschreibung 2021) - Vorabauszug.