

# **Planungsverband „Vogtländische Seen“**

---

## **Bebauungsplan**

**- Entwurf -**

## **Bebauungsplan „Waikiki-Resort“**

**vorliegende, umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Wesentliche, vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB)**

- Landratsamt Greiz gem. Stellungnahme vom 29.11.2021
- Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gem. Stellungnahme vom 29.11.2021
- Thüringer Landesverwaltungsamt gem. Stellungnahme vom 26.11.2021
- Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) gem. Stellungnahme vom 19.11.2021
- Thüringer Forstamt Weida gem. Stellungnahme vom 25.11.2021
- Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Bau- und Kunstdenkmalpflege) gem. Stellungnahme vom 23.11.2021
- Stellungnahme eines Bürgers vom 25.11.2021

Bündelungsstelle  
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung  
- im Hause -

**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“, Vorentwurf vom 6. September 2021 (Kennung 19470)**

**Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Chemikalienrecht**

Mit der vorgelegten Entwurfsplanung beabsichtigt der Planungsverband „Vogtländische Seen“ einen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“ aufzustellen. Das zukünftige „Waikiki-Resort“ soll unterschiedliche Übernachtungsmöglichkeiten (ein Hotel und mehrerer Ferienhäuser) direkt anschließend an das vorhandene Sport- und Freizeitbad Waikiki bieten. Festgesetzt werden 3 Sondergebietsflächen (SO<sub>1</sub> – Hotel, SO<sub>2</sub> – Ferienhäuser, SO<sub>3</sub> – Sky-Walk (Bademantelgang)), Grünflächen, Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen von drei verschiedenen Plangebieten. Diese sind der

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Freizeit – und Erlebnisbad“, Gemeinde Weißendorf
- Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH, Gemeinde Weißendorf
- Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Erweiterungsvorhaben der Bauerfeind Anlagen GmbH, Stadt Zeulenroda.

Das vorgesehene Plangebiet mit der Ausweisung von Sondergebieten für Hotel- und Ferienhäuser rückt unmittelbar an bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiete (Gewerbe- und Industriegebiet I Triebeser Straße, Gewerbegebiet Bauerfeind AG) sowie das Sondergebiet des Sport- und Freizeitbades Waikiki heran.

Bei der Planung ist der sogenannte Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Dabei sind miteinander unverträgliche Nutzungen so weit wie möglich so anzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen, u. a. durch Geräusche, vermieden werden. Bei der Neuausweisung der geplanten Sondergebietsflächen für Übernachtungsmöglichkeiten ist daher zu untersuchen, ob und in welchem Umfang vorhandene und zu erwartende Lärmbelastungen die Wohnqualität im Plangebiet beeinträchtigen.

In der vorgelegten Planung finden sich keinerlei prüffähige Angaben dazu, ob die als Sondergebiete für Übernachtungsmöglichkeiten geplanten Flächen durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und dem Betrieb des Sport- und Freizeitbades Waikiki, an die sie heran rücken, in unzulässiger Weise durch gewerblichen Anlagenlärm belastet werden.

Im vorgelegten Entwurf wird unter Pkt. 4.4.2, S. 26 beschrieben, dass Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zeitweise durch Geräuschemissionen der östlich benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen entstehen. Weiter wird unter Pkt. 4.4.3, S. 27 ausgeführt, dass ausgehend von der bisherigen Nutzung von keinen Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Bevölkerung im Plangebiet auszugehen ist. Im Pkt. 4.5.2, S. 31 wird prognostiziert, dass infolge der Vorbelastungen der angrenzenden Waikiki-Badewelt und einer geringen Erhöhung von Emissionen im Nahbereich (durch Individualverkehr und Lieferverkehr) keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Menschen oder ihrer Gesundheit führen.

Diese Aussagen sind insgesamt nicht nachvollziehbar. Die Begründung zur Planung ist hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange zu überarbeiten. Aus unserer Sicht muss im Rahmen dieses Planverfahrens mittels Schallimmissionsprognose eines dafür zugelassenen Fachbüros für Schallschutz nachgewiesen werden, dass die vorgesehenen Übernachtungsmöglichkeiten nicht bereits durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und dem Betrieb des Sport- und Freizeitbades Waikiki in unzulässigerweise durch gewerblichen Lärm belastet werden.

Im Pkt. 4.4.1 wird beschrieben, dass eine 110 kV Hochspannungsleitung in einem Abstand von ca. 90 m südwestlich an dem Plangebiet vorbei führt. Es sollten Ausführungen dazu gemacht werden, ob die Abstandsanforderungen der 26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16.12.1996 in der derzeit geltenden Fassung i.V.m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) vom 26.02.2016 eingehalten werden.

Hinweis:

Entgegen der Angaben in Pkt. 1.2 befindet sich das Firmengelände der Bauerfeind AG nicht westlich, sondern östlich des Plangebietes. Dies sollte entsprechend abgeändert werden.

### **Bodenschutz, Altlasten**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen dem Vorhabenträger Hinweise zur weiteren Planung sowie zum Umfang der Umweltprüfung entsprechend § 2a BauGB gegeben werden.

Das Vorhaben umfasst die Inanspruchnahme von ca. 1,9 ha als Grünanlagen und Gehölzpflanzungen genutzte Fläche zur Errichtung eines Hotels und mehrerer Ferienhäuser. Es sollen ca. 0,9 ha versiegelt werden. Für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden wurde im vorgelegten Entwurf des Umweltberichtes bereits eine standortbezogene Beschreibung und Bewertung des Bodens und seiner Funktionen entsprechend des LABO- Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ durchgeführt.

Bewertet werden müssen in jedem Fall

- Die Vorbelastung des Bodens (stofflich oder mechanisch/ physikalisch)
- Die Bodenfunktionen und
- Die Bodenempfindlichkeiten

Die Bodenfunktionen Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushalts und Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wurden bereits bewertet. Es fehlen Aussagen zur Empfindlichkeit der in Anspruch genommenen Flächen (s.nachfolgende Tabelle):

Bodenempfindlichkeit gegenüber	Bewertungskriterium	Parameter	Datengrundlage
Bodenerosion	Wasser (ggf.auch Wind)	k- Faktor	Bodenschätzung * , Bodenkartierung
Änderung der Wasserverhältnisse	Extrem nasse oder trockene Böden	Wertstufen	
Schadstoffeinträge	Filter und Pufferspeichervermögen	Wertstufen	
Versiegelung			
Bodenauf- und abträge			

Die Bodenschätzungsdaten (im vorliegenden Fall sL5V 44/39) sind abrufbar im Thüringen Viewer ([thueringen.de](http://thueringen.de)) unter dem Thema Liegenschaftskataster- Einzellayer- Bodenschätzung. Zur Interpretation ist die Bodenkundliche Kartieranleitung der Ad-hoc-AG Boden (2005) notwendig.

Um weiter eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden Anforderungen des Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren zu gewährleisten, hat die LABO Checklisten entwickelt, die vom Planungs-/ bzw. Vorhabenträger oder von ihm beauftragten Ingenieurbüros genutzt werden sollen, um die Belange des Bodenschutzes in ausreichendem Detaillierungsgrad transparent darzustellen. Diese Checklisten wurden im April 2020 durch das Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz für Planer und Vorhabenträger als auch für die zu prüfenden Bodenschutzbehörden zur Anwendung empfohlen. Insofern werden die Behörden vorzugsweise Planungsunterlagen systematisch entsprechend dieser Checklisten prüfen und bewerten.

Die LABO-Checklisten sind abrufbar unter:

<https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html>

Hinsichtlich der notwendigen Kompensationsmaßnahmen ist eine vorrangige Prüfung von Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Wiederherstellung von Bodenfunktionen (Entsiegelung, Rekultivierung, Oberbodenauftrag etc.) durchzuführen. Die Ergebnisse der Prüfungen sind im Umweltbericht mit zu dokumentieren.

Hinweise zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

## **Wasserwirtschaft**

Zum o. g. Bebauungsplan gibt es folgende wasserrechtliche Anmerkungen:

Die Entwässerung des Plangebietes soll lt. den vorliegenden Unterlagen über Entwässerungsleitungen in die öffentlichen Abwasseranlagen des Zweckverbandes WAZ südlich der Zufahrtsstraße eingeleitet werden.

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Inanspruchnahme von bislang weitgehend unbeeinträchtigten Flächen. Die zusätzliche Versiegelung dieser Flächen wird zu einem wesentlich höheren Niederschlagswasserabfluss führen. Ob diese in den bestehenden Abwasseranlagen des Zweckverbandes WAZ aufgenommen werden kann, ist zu prüfen und zu bewerten. Deshalb ist die Stellungnahme des WAZ zu den geplanten Einleitungen der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Sollte die Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz nicht möglich sein, müssen alternative Entwässerungsmöglichkeiten (Retention, Versickerung, Einleitung in ein Gewässer, Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung etc.) untersucht werden.

### **Niederschlagswasser**

Ziel der geplanten Maßnahmen zur o.g. Erweiterung muss eine nachhaltige und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet sein. Diese Regenwasserbewirtschaftung dient dem Ausgleich des Wasserkreislaufs zwischen geplanter Bebauung und vorherigem Zustand, der Reduzierung der Stoffeinträge in die Gewässer, gleichzeitig der Sicherung des Überflutungsschutzes des Standortes sowie der Erreichung positiver klimatischer Effekte.

Zur Erreichung der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß notwendig, d.h. wasserdurchlässige Befestigungen für Wege und Zufahrten sind als Alternative für vollständige Versiegelungen einzusetzen.

Lassen sich Versiegelungen von Flächen nicht vollständig vermeiden, sind die Niederschlagswasser je nach Art der Fläche und deren Verschmutzungsgrad direkt an Ort und Stelle über Mulden und Rigolen zu behandeln, zu versickern und zu speichern bzw. können als Betriebswasser genutzt werden. Zur weiteren Rückhaltung bzw. Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist die Zwischenspeicherung über Grünflächen und Teiche, Fassaden- oder Dachbegrünungen zu prüfen. Für die Beseitigung/Verwertung des Niederschlagswassers ist ein Konzept bzw. eine Planung vorzulegen, auf dessen Basis eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in ein Gewässer erteilt werden kann.

Begründung:

Entsprechend § 5 WHG Abs. 1 ist jede Person, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

### **Schmutzwasser**

Bei den geplanten Erweiterungen der touristischen Angebote sind die Errichtung eines Hotels mit angeschlossener Gastronomie und 30 – 45 Ferienhäusern geplant. Abwasser aus gastronomischen Einrichtungen in diesen Größenordnungen bedarf einer bestimmten Vorbehandlung vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz. Die Bedingungen für die Schmutzwassereinleitung ist durch den Zweckverband Wasser/ Abwasser Zeulenroda zu prüfen und zu bewerten.

Der Unteren Wasserbehörde ist ein Gesamtkonzept zur Entwässerung für das geplante Vorhaben vorzulegen.

Für die Bearbeitung der wasserwirtschaftlichen Fragen wird die Hinzuziehung eines Fachplaners Wasserwirtschaft empfohlen.

Begründung:

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Abwasserbeseitigung obliegt grundsätzlich entsprechend § 47 ThürWG der Gemeinde, in der das Abwasser anfällt (Abwasserbeseitigungspflichtige). Diese Aufgabe wurde hier an den Zweckverband Wasser/ Abwasser Zeulenroda (WAZ) übertragen

### **Naturschutz**

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum o. g. B-Plan folgende Anmerkungen:

### **Bebauungsplan**

#### **Pflanzgebote**

Bei den unter Punkt 5 des Planteil B genannten Maßnahmen wird nicht ersichtlich, welche Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und welche Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgesetzt werden sollen. Dies muss entsprechend gekennzeichnet werden.

## Grünfläche

Die unter Punkt 4.4 getroffene Festsetzung „In die Pflanzung ist der vorhandene Gehölzbestand zu integrieren“ ist für alle Festsetzungen unter Punkt 4 zu übernehmen, d. h. es ist aus Sicht der uNB nicht nachvollziehbar, warum bestehendes Gehölz zunächst entfernt und dann neu gepflanzt werden soll.

## Waldrechtliche Belange

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gehölzpflanzungen, welche anhand ihrer Ausstattung als Wald eingestuft werden könnten. Die Einstufung als Wald kann nicht durch den Planungsverband erfolgen, sondern ist gem. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz durch das zuständige Forstamt einzuschätzen.

## **Begründung und Umweltbericht**

### Regionalplanung und Landschaftsplan

Der Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen als Siedlungsbereich, Flächen zum Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-16 „Oberes Weidatal, Nebentäler, Talsperre Zeulenroda, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder“ sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“ kann gefolgt werden.

Ebenso kann die Begründung zur Abweichung von dem im Landschaftsplan „Zeulenroda – Auma – Triebes“ dargestellten Zielen für den südwestlichen, gemeindeübergreifenden Bereich des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht nachvollzogen werden.

### Artenschutz

Die Habitatstruktur vor Ort lässt ein Vorkommen an relativ weit verbreiteten lebensraumtypischen Brutvogelarten sowie ein Vorkommen von Insekten und Kleinsäugetern vermuten. Aufgrund dessen wird für das Plangebiet eine Kartierung von der Avifauna, Fledermäusen sowie von besonders geschützten Insekten nicht als notwendig erachtet. Eine „worst-case Betrachtung“ ist für das Plangebiet ausreichend.

Die Baufeldfreimachung hat gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist als Hinweis in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### Schutzobjekte

#### *Biotopschutz*

Auf dem Flurstück 670/19, Flur 2, Gemarkung Zeulenroda befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Es ist verboten Biotop nach § 30 BNatSchG Abs. 2 bzw. § 15 ThürNatG Abs. 1 zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen von den Verboten eine Ausnahme oder Befreiung vor der Aufstellung des Bebauungsplans erteilt werden. Der eingereichte Bebauungsplan beeinträchtigt in seiner jetzigen Form die Belange des Biotopschutzes, da sich dieses innerhalb der Baugrenzen SO2 – Ferienhäuser befindet.

Weitere Schutzobjekte sind nach §§ 23 - 29 und § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Planung nicht betroffen.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung kann in seiner jetzigen Form nicht bewertet werden.

### *Gründe:*

Der o. g. Bebauungsplan überplant Flächen der bestehenden VEPs „Freizeit- und Erlebnisbad“ (Gemeinde Weißendorf, 1995), VEP für ein Erweiterungsbauvorhaben der Bauerfeindanlagen (Gemeinde Weißendorf, 1997) und VEP für ein Erweiterungsbauvorhaben der Bauerfeindanlagen (Gemeinde Zeulenroda-Triebes, 1997).

Für die Ermittlung des Ausgangswertes wurden den Biotop-/ Nutzungstypen Bedeutungsstufen entsprechend dem Planzustand der genannten VEPs zugeordnet. Diese Zuordnung ist möglich, wenn die Biotope in ihrer Ausstattung und Entwicklung den Zielwert der vorangegangenen Pläne erreicht haben. Im Plangebiet trifft dies nicht auf alle Biotoptypen zu.

Die mehrfache Überplanung der Ausgleichsmaßnahmen in den Gebieten aller genannten Pläne ist in ihrer Historie unübersichtlich. Eine genaue Aufstellung der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen aller Pläne ist sinnvoll, damit die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung dieser auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Waikiki – Resort“ stimmig ist.

Bündelungsstelle  
SG Bauverwaltung und Kreisentwicklung  
- im Hause -



**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans des Planungsverbands Vogtländische Seen für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“, Vorentwurf vom 6. September 2021  
K19470**

**Tiefbau**

Durch das geplante Vorhaben werden keine Kreisstraßen tangiert. Seitens des Straßenbaulastträgers für Kreisstraßen gibt es keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

**Denkmalschutz**

Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung, da sich im angegebenen Planungsbereich und auf den angrenzenden Flurstücken keine Kulturdenkmale nach § 2 ThürDSchG befinden.

Bei Tiefbauarbeiten können trotzdem Bodenfunde bzw. Bodendenkmale zutage treten. In diesem Fall sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich das Thüringische Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Greiz zu unterrichten (§ 16 ThürDSchG).

Durch den Antragsteller ist die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, Bereich Archäologie in Weimar und Bereich Denkmalpflege in Erfurt, als gesonderter Träger öffentlicher Belange einzuholen.

  
Jäger  
Amtsleiterin



Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
Carl-August-Allee 8 - 10, 99423 Weimar (Außenstelle)

GÖL mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida

**Gebündelte Gesamtstellungnahme zum Vorentwurf des  
Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“ des  
Planungsverbandes „Vogtländische Seen“, Landkreis Greiz**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB  
und ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538-1548 -

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Durchwahl:**

Telefon +49 361 57 3941 620  
Telefax +49 361 57 3941 666

post-toeb@tlubn.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

**Ihre Nachricht vom:**

27. Oktober 2021

**Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)  
5070-82-3447/1301-1-  
114605/2021

Weimar

29. November 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich  
der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz  
(TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des  
TLUBN.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Göschwitzer Straße 41  
07745 Jena

Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Weimar  
Dienstgebäude 1  
Harry-Graf-Kessler-Straße 1  
99423 Weimar

**Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Weimar  
Dienstgebäude 2  
Carl-August-Allee 8 - 10  
99423 Weimar**



Thüringer Landesamt für Umwelt,  
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)  
Außenstelle Gera  
Puschkinplatz 7  
07545 Gera

post-toeb@tlubn.thueringen.de

www.tlubn.thueringen.de

Ust.-ID: 812070140

Umfangreiche Informationen zu Themen wie Geologie, Bodenkunde, Seismologie, Naturschutz, Hydrologie, Hochwassermanagement, Gewässerschutz, Luft, Lärm und unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen finden Sie im Kartendienst des TLUBN ([www.tlubn.thueringen.de/kartendienst/](http://www.tlubn.thueringen.de/kartendienst/)). Für eine schnellere und effizientere Bearbeitung Ihrer Anträge wird um die Bereitstellung von GIS-Daten im Shape-Format gebeten.

Bei Zugänglichmachung der gebündelten Stellungnahme durch Dritte - insbesondere in elektronischer Form - wird um Anonymisierung der personenbezogenen Kontaktdaten in geeigneter Form gebeten. Allgemeine Informationen zum Datenschutz im TLUBN finden Sie im Internet auf der Seite [www.tlubn.thueringen.de/datenschutz](http://www.tlubn.thueringen.de/datenschutz).



PA114605/2021

## **Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege**

### **Belange des Naturschutzes**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Die Fläche des Vorentwurfes des BPlanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“ befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 45 „Weidatal Sperre“. Das LSG wurde mit Beschluss Nr. 35-5/61 des Rates des Bezirkes Gera vom 21.02.1961 unter Schutz gestellt und zuletzt geändert durch die Zweite Thüringer Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes vom 13.06.2003.

Der Unterschutzstellungsbeschluss gilt gem. § 36 Abs. 2 ThürNatG weiter fort, die besonderen Überleitungsbestimmungen für bestehende LSG gem. § 36 Abs. 5 ThürNatG sind zu beachten. Nach dem Unterschutzstellungsbeschluss ist es im LSG unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern. Hoch- und Tiefbauten jeder Art dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der zuständigen Naturschutzverwaltung geplant und ausgeführt werden.

Für die Realisierung des Projektes ist damit die Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde in Form einer Erlaubnis gemäß Nr. II. Abs. 1 des o. g. Beschlusses erforderlich. Dieser Zustimmungsvorbehalt geht den in § 36 Abs. 4 ThürNatG in LSG geltenden Verboten vor. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz ist für die Prüfung zuständig, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis vorliegen.

## **Abteilung 4: Wasserwirtschaft**

### **Belange der Wasserwirtschaft**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Informationen**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

## **Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug**

### **Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

#### **Hinweis**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

## **Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

### **Belange des Immissionsschutzes**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange des Abfallrechtliche Zulassungen**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Referat 64 im TLUBN hat zu prüfen, ob durch das Vorhaben zulassungsbedürftige Änderungen an einer Deponie hervorgerufen werden können oder etwaige laufende bzw. geplante abfallrechtliche Deponie-Zulassungsverfahren durch die Maßnahme betroffen sind.

Im Bereich des Bbauungsplanes (B-Planes) Sondergebiet „Waikiki-Resort“ des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren im Referat 64 des TLUBN anhängig.

Nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 380 m, befindet sich die endgültig stillgelegte Deponie Weißendorf (Gemarkung: Weißendorf, Flur: 2, Flurstücke: 474/1, 463/2, 463/3).

Im Kapitel 4 (Umweltbericht) der Begründung des B-Planes wurde die Deponie bisher nicht berücksichtigt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Deponie auf das Plangebiet einwirken. Dies dürfte insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen. Der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Deponie Weißendorf in keiner Weise durch die im B-Plan vorgesehenen Baumaßnahmen berührt wird. Dies gilt insbesondere auch für Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, der Entsorgung etwaiger Abfälle aus der Bautätigkeit sowie für etwaige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## **Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten**

### **Belange der Immissionsüberwachung**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

#### **Planungsgrundsatz**

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

#### **Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

Gepplant ist ein Sondergebiet. Einem solchen Sondergebiet sind keine konkreten Orientierungswerte zugeordnet, sondern je nach Schutzwürdigkeit Werte zwischen 45 und 65 dB(A) tags sowie 35 und 50 dB(A) nachts zuzuordnen. Im vorliegenden Fall werden Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche als angemessen angesehen.

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

#### **Einhaltung der Werte der DIN 4109**

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

#### **Hinweise**

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

## Belange Abfallrechtliche Überwachung

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Referat 74 des TLUBN ist für die abfallrechtliche Überwachung und die Rekultivierung von Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zuständig.

Bei Deponien ist - auch wenn die Rekultivierung bereits abgeschlossen ist oder diese stillgelegt sind - immer davon auszugehen, dass diese durch die Planung berührt werden können. Der Deponiekörper mit den Abfällen befindet sich immer noch in der Erde und darf nicht berührt werden. Wird der Deponiekörper beschädigt, sind Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) nicht ausgeschlossen.

Zirka 380 m nördlich des Plangebietes befindet sich folgende Deponie:

### **Deponie Weißendorf**

Gemarkung: Weißendorf  
Flur: 2  
Flurstücke: 474/1, 463/2, 463/3

Bei der Deponie Weißendorf handelt es sich um eine Hausmülldeponie.

### **Es bestehen folgende Einwendungen gegenüber der vorgelegten Planung:**

Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen von der Deponie auf das Plangebiet einwirken. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser. Bisher ist im Umweltbericht nicht auf diesen Sachverhalt eingegangen worden. Der Umweltbericht ist dahingehend zu ergänzen.

## **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

### **Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz).

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### **Belange Geologie/Rohstoffgeologie**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Waikiki-Resort" liegt nördlich der Ortslage Zeulenroda, unmittelbar südwestlich angrenzend an die Badewelt Waikiki.

Generell im Übergangsbereich der Ziegenrück-Teuschnitzer Mulde (Unterkarbon) im Nordwesten zum Bergaer Sattel (Ordovizium bis Devon) im Südosten gelegen, befindet sich der Standort des geplanten Bauvorhabens im Ausstrichbereich von schwach metamorphen Schiefen (Tonschiefer, Phyllite, Quarzite) der Griffelschiefer- und Lederschiefer-Formation ordovizischen Alters. Dabei handelt es sich um dunkle, oberflächennah gebleichte bis rötlich-braun angewitterte, häufig scheinig-griffelig zerfallende Tonschiefer (Griffelschiefer). Diese altpaläozoischen Schiefer sind als Baugrund gut geeignet und werden lediglich durch wechselnd steinige Verwitterungslehme und Fließerden weichselkaltzeitlichen Alters überlagert.

### **Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

### **Belange Geotopschutz**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

## **Belange des Bergbaus/Altbergbaus**

- keine Betroffenheit
- keine Bedenken
- Bedenken/Einwendungen
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

GÖL mbh  
Schlossberg 7  
07570 Weida

**Durchwahl:**  
Telefon +49 361 57 332-1244  
Telefax +49 361 57 332-1602

konstanze.amdt@  
tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**  
22027sv.doc

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 27.10.2021 (Posteingang: am 28.10.2021) zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet ‚Waikiki-Resort‘“ des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ im Gebiet der Gemeinden Weißendorf und Zeulenroda-Triebes (Planungsstand: 06.09.2021)

**Ihre Nachricht vom:**  
27.10.2021

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
340.2-4621-7100/2021-  
16076087-BPL-SO-Waikiki

### 2 Anlagen

Weimar  
26.11.2021

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

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

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat – an die E-Mail-Adresse [giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de) gebeten.

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

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

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr  
13:30-15:30 Uhr  
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form (möglichst als PDF-Datei) an die E-Mail-Adresse [claudia.kritz@tlvwa.thueringen.de](mailto:claudia.kritz@tlvwa.thueringen.de) erbeten.

**Bankverbindung:**  
Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)  
IBAN:  
DE8082050000300444117  
BIC:  
HELADEFF820

Im Auftrag

  
Olaf Hosse  
Referatsleiter  
Raumordnung, Bauleitplanung

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: [www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/). Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung**

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. ( ) Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
  - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. ( ) Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
  - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (X) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
  - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem Bebauungsplan „Waikiki-Ressort“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Ferienhäusern sowie eines Hotels mit Anbindung an die Therme („Bademantelgang“) geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/12 vom 18.06.2012) bezüglich der Entwicklung des Regional bedeutsamen Tourismusortes Zeulenroda-Triebes (Z 4-6), des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung „Thüringer Vogtland“ (G 4-23) sowie der Talsperre Zeulenroda (G 4-25, G 4-38).

Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

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

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund gesetzlicher Regelungen
- a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen
2. (X) Weitergehende Hinweise

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar. Für den hier maßgeblichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waikiki-Resort“, der im Wesentlichen im Gebiet der Gemeinde Weißendorf, zu einem kleinen Teil aber auch im Gebiet der Stadt Zeulenroda-Triebes liegt, existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan: Die Gemeinde Weißendorf hat das Flächennutzungsplanverfahren noch nicht eingeleitet, die Stadt Zeulenroda-Triebes hat das Flächennutzungsplanverfahren bislang nicht abgeschlossen.

Der letzte Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Fassung vom 12.12.2019, der mit Bescheid vom 22.02.2021 versagt wurde, enthält im für den o.g. Bebauungsplan maßgeblichen kleinen Teil die Darstellung einer Fläche für Wald, an die östlich und südöstlich die Darstellung eines Industriegebietes sowie südlich und südöstlich die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft angrenzt. Das mit o.g. Bebauungsplan beabsichtigte Sondergebiet „Ferienhäuser“ stimmt mit der dargestellten kleinen Fläche für Wald nicht überein.

Da nicht absehbar ist, dass in der Gemeinde Weißendorf ein planreifer Flächennutzungsplan-Entwurf als Entwicklungsgrundlage für den überwiegenden Anteil des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorliegen wird, ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Abschluss ist dann möglich, wenn dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und wenn gesichert davon auszugehen sein, dass die Planung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird. Dabei muss sich die Dringlichkeit der Planung *aus städtebaulichen* Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Zudem darf die Einzelplanung nicht selbst die Weichen für die gesamtgemeindliche Entwicklung stellen. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich ergeben, dass ein entsprechender Bauflächenbedarf besteht und dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer ... vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind *im Einzelfall* an die „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans – über die „Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81).

Mit dem o.g. Bebauungsplan soll die gesamttouristische Entwicklung der Talsperrenregion gefördert werden. In diesem Zusammenhang sollen in dem zukünftigen Waikiki-Resort angrenzend an das Sport- und Freizeitbad unterschiedliche Übernachtungsmöglichkeiten in einem Hotel und in Ferienhäusern neu geschaffen werden. Die Erweiterung des Übernachtungsangebots ist eingebunden in das touristische Konzept des Planungsverbandes ‚Vogtländische Seen‘.

Vor dem Hintergrund der hier verfolgten besonderen Zielstellung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass sich dessen Vorzeitigkeit im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB grundsätzlich rechtfertigen lässt. Dies gilt hier insbesondere deshalb, weil die Übernachtungsmöglichkeiten nach dem regionalen Tourismuskonzept am bereits vorhandenen Waikiki-Bad realisiert werden sollen, und damit an einen Standort mit einem bereits vorhandenen überörtlich bedeutsamen touristischen Angebot anknüpft werden soll, sodass sich die Frage von Standortalternativen im Rahmen der zu rechtfertigenden Vereinbarkeit mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung nur bedingt stellt.

Im Hinblick darauf, dass die letzte Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Zeulenroda-Triebes vom 12.12.2019 im südlichen Geltungsbereich jedoch die mit den Zielen des o.g. Bebauungsplans nicht übereinstimmende Darstellung einer Fläche für Wald enthält, kann der vorzeitige Bebauungsplan jedoch erst abgeschlossen werden, wenn die Stadt Zeulenroda-Triebes in einem Beschluss zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans bekräftigt hat, die Darstellungen entsprechend ändern zu wollen. Dieser Dokumentation, kommt hier deswegen eine Bedeutung zu, da der Bebauungsplan von dem Planungsverband „Vogtländische Seen“ aufgestellt wird, während die Flächennutzungsplanung in der Verantwortung der Gemeinden verbleibt.

Auch wenn (bei Vorliegen eines entsprechenden Beschlusses der Stadt Zeulenroda-Triebes) hier davon ausgegangen werden kann, dass o.g. Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB zum Abschluss gebracht werden kann, wird der Gemeinde Weißendorf empfohlen, dass Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten und zügig durchzuführen. Auch die Stadt Zeulenroda-Triebes sollte das Flächennutzungsplanverfahren zügig zum Abschluss bringen, um die städtebauliche Entwicklung im übrige Stadtgebiet nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB. Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach der ThürZustBauVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.11.2013 das Landratsamt Greiz.

#### Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Der Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ löst einen erheblichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB aus. Hier gilt es, nicht nur die baulichen Eingriffe, die nach dem Bebauungsplan neu zugelassen werden, auszugleichen. Darüber hinaus werden festgesetzte Ausgleichsflächen, die den Eingriffen aus den Plänen „Freizeit- und Erlebnisbad“ der Gemeinde Weißendorf (V+E-Plan) und „Bauerfeind AG“ der Gemeinde Weißendorf und der Stadt Zeulenroda (V+E-Plan) dienen sollten, überplant. Der Ausgleichsbedarf kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Waikiki-Resort“ untergebracht werden. Daher sollen im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung nach Aussage der Begründung außerhalb des Geltungsbereichs liegende Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden. Die Festsetzung der externen Maßnahmen soll erst im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgen (vgl. Hinweis auf dem Vorentwurf des Satzungsplans, Begründung, S. 9, 10 und Umweltbericht, S. 35 – 37).

Die im Umweltbericht, S. 35 - 37 enthaltene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Bei der Bewertung des Ausgangszustandes und bei der Bestimmung der externen Ausgleichsmaßnahme ist allerdings ergänzend zu berücksichtigen, dass die baumbestandene Grünfläche südwestlich des bestehenden Waikiki-Bades, die nun baulich genutzt werden sollen, eine hohe ökologische Bedeutung als Trittsteinbiotop und für das Landschaftsbild hat. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der isolierten Lage der Grünfläche, an die südlich und westlich eine ausgeräumte Agrarlandschaft und in östlicher Richtung das bebaute Gewerbegebiet „Bauerfeind“ angrenzt.

Um die Ausgleichsbelange nach § 1a Abs. 3 BauGB angemessen berücksichtigen zu können, werden folgende Empfehlungen für die anstehende Erarbeitung des Satzungsentwurfs gegeben:

- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist ebenfalls auszugleichen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Der Eingriff in das Landschaftsbild muss sich insofern (z.B. durch eine ergänzende verbale Bewertung des Eingriffs) in der Ausgleichsbedarfsermittlung widerspiegeln.
- Bei der Auswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte der standörtlichen Bedeutung des vorhandenen Trittsteinbiotops besondere Beachtung geschenkt werden. Die Biotopvernetzung in der näheren Umgebung des Eingriffsortes sollte gefördert werden.
- Hinsichtlich des nach § 1a Abs. 3 BauGB geltenden Vermeidungsgebotes ist zu prüfen, ob ein Eingriff in das vorhandene geschützte Biotop, das im Sondergebiet „Ferienhäuser“ liegt, tatsächlich erforderlich ist. Aus den Begründungsaussagen, S. 11 ergibt sich nicht, dass eine entsprechende Prüfung stattgefunden hat. Zum Erhalt des vorhandenen kleinen Standgewässers sollten entsprechende Festsetzungen getroffen werden.
- Im Entwurf ist darzustellen, wie der Vollzug der externen Ausgleichsmaßnahme vor dem Satzungsbeschluss o.g. Bebauungsplans rechtlich gesichert und organisiert werden soll.

2. Mit o.g. Bebauungsplan sollen die Sondergebiete „Hotel“ und „Ferienhäuser“ zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weidatal Sperre“ neu ausgewiesen werden. Eine wegen entgegenstehender Naturschutzregelungen vollzugsunfähige Bebauungsplansatzung ist unzulässig. Ob das Bauverbot hier deswegen nicht greift, da die maßgeblichen Flächen nach § 36 Abs. 8 ThürNatG nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind (s. hierzu Begründung, S. 11) oder ob die entsprechenden Bereiche andernfalls aus dem Landschaftsschutzgebiet zur Vermeidung einer Normenkollision herausgenommen werden können, ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen.
3. Mit der zuständigen Forstbehörde ist abzustimmen, ob vorliegende Bebauungsplanung die waldrechtlichen Regelungen nach § 10 Thür WaldG zur Nutzungsartenänderung berührt. In diesem Fall kann die Planung nur bei waldrechtlicher Vollzugsfähigkeit auch bezüglich der geforderten Ausgleichsaufforstung abgeschlossen werden. Unabhängig davon wird auf die planungsrechtlichen Rechtfertigungsanforderungen nach § 1a Abs. 2 BauGB hingewiesen, die bei der Inanspruchnahme von Waldflächen maßgeblich sind.

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum  
Postfach 100 262 · 07702 Jena

GÖL  
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida

**Planungsverband „Vogtländische Seen“ (Landkreis Greiz)  
Bebauungsplan „Waikiki-Resort“**

Ihr Zeichen:  
22027sv.doc

Ihre Nachricht vom:  
27.10.2021

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
42.32-7252-108/2021

Zeulenroda,  
19.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

an das Plangebiet grenzen im Westen und Süden Landwirtschaftsflächen.  
Im Geltungsbereich wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche als  
prämienrelevante Fläche landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Unter Punkt 4.5.6 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahmen) wird erwähnt, dass externe Kompensationsmaßnahmen  
außerhalb des Plangebietes für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt  
werden und eine Festlegung im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgt.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahmen) sind außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu  
planen oder im räumlichen Geltungsbereich zu realisieren. Es ist vorrangig zu  
prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung,  
durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch  
Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung  
des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann,  
um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen  
werden.

Unter Berücksichtigung der bezeichneten Belange der Landwirtschaft und  
Agrarstruktur bestehen keine prinzipiellen Einwände gegen den  
Bebauungsplan „Waikiki-Resort“.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Ulf Buchholz

Landesamt für Landwirtschaft  
und Ländlichen Raum (TLLLR)

poststelle@llfr.thueringen.de  
www.thueringen.de/th9/lllr

Naumburger Str. 98  
D-07743 Jena

Telefon +49 361 57 4041-0  
Telefax +49 361 57 4041-390

Zweigstelle Zeulenroda  
Schopperstraße 65  
D-07937 Zeulenroda



**THÜRINGENFORST**

Wir machen den Wald.  
Für Sie!

ThüringenForst · Bahnhofstraße 29 · 07570 Weida

Thüringer Forstamt Weida

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung  
mbH  
z. Hd. Herr Röhling  
Schlossberg 7  
07570 Weida

Tel.: +49 36603 71499-0

Fax: +49 36603 71499-29

forstamt.weida@forst.thueringen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom  
22027sv.doc vom 27.10.2021

Geschäftszeichen  
K-402

Bearbeiter / Durchwahl

Datum  
25.11.2021

**Planungsverband „Voigtländische Seen“ (LK Greiz)  
BPlan Sondergebiet „Waikiki-Resort“  
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Herr Röhling,

diese Stellungnahme beinhaltet die Bewertung walddesetzlicher Belange durch die untere Forstbehörde zum Bebauungsplan Sondergebiet „Waikiki-Resort“.

Innerhalb des festgelegten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im südlichen Bereich auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 0,8 ha Wald im Sinne des § 2 ThürWaldG betroffen. Die betroffene Waldfläche besteht aus einem jungen, gepflanzten Laubholzmischbestand aus Eiche, Kirsche, Ahorn, Birke, Aspe und Esche mit Baumhöhen bis 13 m sowie den Straucharten Hasel, Schlehe, Weißdorn und Hartriegel.

Für eine geplante vollständige Inanspruchnahme des ausgewiesenen Bereiches durch eine Bebauung ist für diese Waldfläche ein Antrag auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden, wenn naturschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Aus walddesetzlicher Sicht wäre dann eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung mit einem anzunehmenden Kompensationsverhältnis von 1:1 durch den Antragsteller durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Gabriel Schwarze**  
Stellv. Forstamtsleiter

**Geschäftsanschrift**

Thüringer Forstamt Weida  
Bahnhofstraße 29  
07570 Weida

**Zentrale**

ThüringenForst  
Anstalt öffentlichen Rechts  
Hallesche Straße 20  
99085 Erfurt  
Tel.: +49 361 57401-2050  
Fax: +49 361 57201-2250  
zentrale@forst.thueringen.de  
www.thueringenforst.de

**Verwaltungsratsvorsitzender**

Staatssekretär Torsten Weil

**Vorstand**

Dipl.-Forsting. Volker Gebhardt  
Dipl.-Forstwirt Jörn Heinrich Ripken

**Eingetragen beim**

Amtsgericht Jena  
HRA 503042  
St.-Nr.: 151/144/09607  
USt.-ID: DE 811570658  
Finanzamt Erfurt

**Bankverbindung**

ThüringenForst – FoA Weida  
Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN DE16 8205 0000 1302 0102 00  
SWIFT-BIC HELADEF820



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie  
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

Gesellschaft für Ökologie  
und Landschaftsplanung mbH  
Schlossberg 7  
07570 Weida

**Zeulenroda, Stadt Zeulenroda-Triebes (Landkreis Greiz)**  
**Planungsverband „Vogtländische Seen“**  
**Bebauungsplan Sondergebiet „Waikiki-Resort“ (Vorentwurf)**  
Beteiligung Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
(Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Sehr geehrter Herr Röhling,  
sehr geehrte Damen und Herren,

diese denkmalfachliche Stellungnahme beruht auf der zur Verfügung gestellten Plangrundlage (Planwerk, 41 Seiten textliche Begründungen, Stand: 6. September 2021).

Auch die vorgelegte Planung verkennt leider, dass sich die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Kulturdenkmale bei weitem nicht auf das bloße Vorhandensein von solchem im Plangebiet selbst beschränken (vgl. textliche Begründungen, S. 17) und wird damit den Vorgaben von § 1, Abs. 6, Punkt 5 BauGB bzw. §§ 6 und 13, Abs. 1, Punkt 2 ThürDSchG nicht gerecht.

Auch angesichts der Vorprägung des Standortes und seiner gewerblichen Nachbarschaft sind die Umgebungsbereiche der Kulturdenkmale, zumal solcher mit dem zuständigen Regionalen Planungsverband Ostthüringen seit 2015 angezeigter erhöhter Raumwirkung, in geeigneter Weise zu prüfen, darzustellen und anhand dieser gewonnenen Erkenntnisse Beeinträchtigungen zu vermeiden. Diese Umgebungen prägen das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale und bilden daher einen Teil des Schutzgutes. Hier betrifft das vor allem die Talsperre Zeulenroda (inkl. des Wasserkörpers) und die nach wie vor historisch geprägte, prägnante Ortsansicht von Zeulenroda. Hier sind zahlreiche Blickachsen von Westen und Nordwesten auf die Talsperre und die Ortsansicht Zeulenroda von Bedeutung, in deren Bereich sich das Plangebiet befindet.

Innerhalb dieser gesetzlichen Maßgabe erscheint auch eine pauschale Zulässigkeit von „Solaranlagen“ auf Gebäuden und Nebenanlagen (textliche Begründungen, S. 14f.) als für die Umgebung von Kulturdenkmälern unverträglich. Entsprechend des Standes der Technik sind in architektonischer Gestaltung und bei der Wahl der Oberflächen (matte Farbigkeit, Reflexions-

**Ihr Zeichen**  
22027sv.doc

**Ihre Nachricht vom**  
27. Oktober 2021

**Unser Zeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
76-0000\_13-25714\_2021

Erfurt  
23. November 2021

minderung – auch bei Rahmen und sichtbaren Teilen der Unterkonstruktionen) verträgliche Lösungen zu suchen. Während Details der Gestaltung vor allem anhand von Baugenehmigungsverfahren zu klären sind, sind zumindest die zuletzt genannten, konstruktiven Parameter bereits auf Ebene des Bebauungsplans zu klären.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



**Gegen Empfangsbekanntnis**  
Planungsverband „Vogtländische Seen“  
z. Hd. Herrn Verbandsvorsitzenden  
Nils Hammerschmidt  
c/o Stadt Zeulenroda  
Markt 1  
07937 Zeulenroda  
vorab per Telefax 036628/97395

Unser Zeichen, bitte stets angeben:  
782/21 H09 sk/ko  
D21/58195

Telefon:  
09221 / 973-291  
Fax: 09221 / 973-205

Kulmbach, den 25.11.2021

**Bauerfeind AG sowie Hans und Else Glock GmbH & Co. KG**  
**gegen Planungsverband Vogtländische Seen**  
**wegen Bebauungsplan „Waikiki-Resort**  
**hier: Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**  
**außergerichtliches Tätigwerden**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister Hammerschmidt,

in der oben bezeichneten Angelegenheit haben uns die

Wahrnehmung ihrer Rechte beauftragt, Ordnungsgemäße  
Bevollmächtigung wird anwaltschaftlich versichert und kann ohne weiteres  
auf Verlangen durch Vollmachtsurkunden nachgewiesen werden.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir nachfolgende

### Einwendungen

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1  
BauGB gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes  
Sondergebiet „Waikiki-Resort“ wie folgt:

Im Beraterzentrum Kulmbach  
Alte Forstlehner Str. 22  
95326 Kulmbach  
Telefon: 09221/973-200  
Telefax: 09221/973-280  
E-Mail: kulmbach@rae-horn.de  
Internet: <http://www.rae-horn.de>

#### KOOPERATIONSPARTNER:

SIEGFRIED SEMBA  
Steuerberater  
Beraterzentrum Kulmbach

PILSEN/TSCHECHIEN:  
DR. VACLAV ZEMAN  
Rechtsanwalt

#### BANKVERBINDUNGEN:

Deutsche Bank  
Kto: 7 976 992 / BLZ: 760 700 24  
IBAN: DE55 7607 0024 0797 8992 00  
BIC: DEUTDE33 760

SparKasse KULMBACH  
Kto: 161 001 / BLZ: 771 500 00  
IBAN: DE03 7715 0000 0000 1610 01  
BIC: BYLADEM1 KUB

VR Bank Oberfranken Mitte e.G.  
Kto: 2 521 005 / BLZ: 771 900 00  
IBAN: DE84 7719 0000 0002 5210 08  
BIC: GENOEF1KUF

Reifensteinbank Oberfranken Nord eG  
Kto: 2 600 340 / BLZ: 770 610 04  
IBAN: DE29 2706 1004 0002 6003 40  
BIC: GENOEFJALK

#### ANDERKONTO

Deutsche Bank  
Kto: 798 383 800 / BLZ: 760 700 24  
IBAN: DE58 7607 0024 0798 3836 00  
BIC: DEUTDE33 760

## I. Sachverhalt

1.

Der Planungsverband „Vogtländische Seen“ beabsichtigt gemäß einer dem Unterzeichner vorliegenden Begründung vom 06.09.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“ nördlich der Ortslage Zeulenroda und südlich von Weißendorf unmittelbar angrenzend an die Badewelt Waikiki.

Im Norden und Nordosten schließen sich die Flächen der Badewelt Waikiki mit dem Sport- und Freizeitpark sowie Parkplätze an. Östlich davon befindet sich das Firmengelände der Fa. Bauerfeind AG. Die Flächen südlich und westlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Allerdings befindet sich das Betriebsgelände der Firma Hans und Else Glock GmbH & Co. KG, auf welchem die Firma Neuform Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG Objektüren herstellt, nur ca. 30 Meter vom beabsichtigten „Waikiki-Resort“ süd-östlich entfernt. Die Firma Hans und Else Glock GmbH & Co. KG möchte ihren Betrieb der Firma Neuform Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG aber westlich erweitern. Die Erweiterungsfläche befindet sich südlich angrenzend an dem beabsichtigten Waikiki-Resort und ist nur durch einen ca. 3 m breiten Weg hiervon getrennt. Mit Schreiben vom 30.11.2020 hat die Firma Hans und Else Glock GmbH & Co. KG ihre vorbezeichnete Erweiterungsabsicht bereits der Stadt Zeulenroda-Triebes mitgeteilt, verbunden mit einer konkreten Kaufabsicht für die Erweiterungsfläche.

Auf das vorbezeichnete Schreiben der Firma Hans und Else Glock GmbH & Co. KG vom 30.11.2020 erfolgte bisher keine Reaktion seitens der Stadt Zeulenroda.

Im Einzelnen verweisen wir hierzu auf das als

### Anlage 1

diesem Schriftsatz beigefügte Luftbild mit farblichen Eintragungen.

Von der Firma Bauerfeind AG werden auf den angrenzenden Betriebsgrundstücken medizinische Hilfsmittel produziert.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass sich direkt angrenzend an das beabsichtigte Waikiki-Resort bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft lärmintensive Produktionsbetriebe unserer Mandanten befinden, welche nicht nur tagsüber, sondern auch nachts im Schichtbetrieb produzieren.

2.

Die vorbezeichneten Betriebe der Firma Bauerfeind AG und Firma Neuform Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG auf dem Grundstück der Firma Hans und Else Glock GmbH & Co. KG befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, welcher nach der Art der baulichen Nutzung ein

### Industriegebiet (GI)

festsetzt.

Aber selbst wenn sich die vorbezeichneten Betriebe nur im unverplanten Innenbereich nach § 34 BauGB befinden sollten, entspricht die Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung dem eines Industriegebietes. Dies haben das Landratsamt Greiz und die Stadt Zeulenroda-Triebes unseren Mandanten bereits in mehreren Baugenehmigungsbescheiden schriftlich bestätigt. Wir verweisen diesbezüglich nur beispielhaft auf die Baugenehmigungsbescheide des Landratsamtes Greiz vom 12.03.2019 zugunsten der Fa. Hans und Else Glock GmbH & Co. KG auf Seite 3, die Baugenehmigung zugunsten der Fa. Hans und Else Glock GmbH & Co. KG des Landratsamtes Greiz vom 10.10.2002 betr. die 2. Änderung zur Baugenehmigung vom 27.06.2002 auf Seite 5 unter Ziffer 13.2 sowie die Baugenehmigung des Landratsamtes Greiz zugunsten der Fa. Bauerfeind AG vom 03.05.2018 auf Seite 2 unter Ziffer 4.

Nach den vorbezeichneten Bescheiden haben die Firma Neuform Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG und die Firma Bauerfeind AG tags und nachts nur höchstzulässige Lärmrichtwerte von jeweils

#### 70 dB (A)

einzuhalten, wobei die Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tag um nicht mehr 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen. Somit ist von einem dauerhaften Lärmpegel von 70 dB(A) (tags und nachts) und mit Geräuschspitzen am Tag von 100 dB(A) und nachts von 90 dB(A) zu rechnen, auch für das beabsichtigte Waikiki-Resort in unmittelbarer Nachbarschaft der oben bezeichneten Produktionsstätten unserer Mandanten.

3.

Dieser erhebliche Konflikt aufgrund der vorhandenen Bebauung ist der Begründung im

Bebauungsplan Sondergebiet Waikiki-Resort vom 06.09.2021 in keinster Weise zu entnehmen. In der Begründung setzt sich der Planungsverband Vogtländische Seen mit dieser Problematik nicht auseinander.

4.

Bereits im Jahr 1994 hat die Gemeinde Weißendorf den Vorhaben- und Erschließungsplan „Freizeit- und Erlebnisbad“ beschlossen sowie 1995 zur Rechtskraft gebracht. Planungsziel war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades, das unter dem Namen „Badewelt Waikiki“ bekannt ist.

Um die Attraktivität des Freizeitbades zu erhöhen, sollen nunmehr neben der Badewelt Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dies auf den südlich im vorbezeichneten Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen, welche derzeit eine Trennung mit Lärmschutz zu der bereits vorhandenen Badewelt Waikiki darstellen, welche aber nur tagsüber betrieben wird. Während die nördlichen Flächen des Plangebietes gestaltete Grünanlagen und Freiflächen der Badewelt Waikiki umfassen, befindet sich im Süden eine Gehölzanpflanzung, die im Osten von einem Fußweg durchzogen ist. Der Planungsverband Vogtländische Seen beabsichtigt gemäß der dem Unterzeichner vorliegenden Begründung vom 06.09.2021 (Seite 6), die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotel- und Ferienhäusanlage zu schaffen mit bis zu 300 Betten im Bereich der derzeit ausgewiesenen Grünfläche und Gehölzanpflanzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsgebäuden unserer Mandanten (s.o). Wir verweisen auf den Lageplan auf Seite 5 unter Ziffer 1,3 der Begründung. Dabei soll auch ein Teil des Geltungsbereiches des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Erweiterungsvorhaben der Firma Bauerfelnd AG überplant werden. Nach dem Bebauungsplan „Waikiki-Resort“ sollen ein Sondergebiet Hotel, Sondergebiet Ferienhäuser und Sondergebiet Skywalk (Bademantelgang) festgesetzt werden in unmittelbarer Nachbarschaft zu den oben bezeichneten, lärmintensiven Betriebs- und Produktionsgebäuden unserer Mandanten.

In dem Hotel und den Ferienhäusern sollen sich (tag und nachts) Menschen aufhalten mit der erforderlichen Nachtruhe. Dies hat zur Folge, dass im Bereich des Sondergebietes Hotel und des Sondergebietes Ferienhäuser wohl tagsüber ein höchstzulässiger Immissionsrichtwert von nur 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten sein wird. Dies steht aber im krassen Widerspruch zu den Emissionen, welche aufgrund bestandskräftiger baurechtlicher Genehmigungen von den benachbarten Produktionsbetrieben unserer Mandanten ausgehen dürfen für die Nachbarschaft, insbesondere das beabsichtigte „Waikiki-Resort“. Insoweit liegt somit eine erhebliche Konfliktsituation vor, mit welcher sich

die Begründung zum Bebauungsplan vom 06.09.2021 in keinster Weise auseinandersetzt.

5.

Unabhängig davon bestehen auch naturschutzrechtliche Gründe dem Bauvorhaben entgegen, weil durch das beabsichtigte „Waikiki-Resort“ eine Grünfläche mit Gehölzanpflanzung zerstört wird. Insoweit handelt es sich wohl um duldungspflichtige Ausgleichsflächen für die bestandsgeschützten, industriell genutzten Betriebe unserer Mandanten oder die Badewelt Waikiki.

Der Begründung zum Bebauungsplan vom 06.09.2021 ist nicht zu entnehmen, an welcher Stelle (ggf. außerhalb des Bebauungsplanes Waikiki-Resort) hierfür ein angemessener Ausgleich geschaffen werden soll.

6.

Der Planungsverband Vogtländische Seen hat bereits einen Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Waikiki-Resort“ gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Unterlagen des Vorentwurfes für den Bebauungsplan Sondergebiet Waikiki-Resort im Zeitraum vom 25.03.2021 bis 26.11.2021 im Bauamt der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes zur Einsichtnahme ausgelegt.

## II. Rechtsausführungen

Von unseren Mandanten werden gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“ nachfolgende...

### Einwendungen

erhoben:

1.

**Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und das Gebot der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung sowie das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).**

a)

Aus § 50 BImSchG und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ergibt sich, dass unverträgliche Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einzuhalten haben. Es handelt sich

dabei um den im Rahmen der Planung zwingend zu berücksichtigenden

### **Trennungsgrundsatz**

bzw. Grundsatz der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung.

Somit sind bei der Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier ausgehend von der industriellen Nutzung der in der Nachbarschaft befindlichen Betriebe unserer Mandanten für das beabsichtigte Hotel und die Ferienhäuser) sowie auch negative Auswirkungen auf die Umwelt soweit wie möglich vermieden werden. Insbesondere dürfen die in dem beabsichtigten Hotel und den Ferienhäusern geltenden, höchstzulässigen Immissionsrichtwerte TA-Lärm und TA-Luft aufgrund von Emissionen, welche von den benachbarten, störenden Industriebetrieben unserer Mandanten ausgehen, nicht überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Sondergebietes Hotels und des Sondergebietes Ferienhäuser höchstzulässige Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber einzuhalten sind, weil ansonsten ein Aufenthalt von Menschen in dem Hotel bzw. den Ferienhäusern nicht möglich, ja sogar gesundheitsschädlich wäre.

Nach dem vorbezeichneten Trennungsgrundsatz soll vermieden werden, dass das beabsichtigte Hotel sowie die Ferienhäuser unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgesetzt werden von den benachbarten, bestandsgeschützten, industriell genutzten Betrieben unserer Mandanten.

b)

Hierauf können sich die Eigentümer eines benachbarten, bestandsgeschützten Gewerbe- bzw. Industriebetriebes berufen, was sich aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme ergibt; das wiederum aus dem Eigentumsrecht nach Art.14 GG resultiert. Ein ausgeübter und eingerichteter Betrieb (wie die Industriebetriebe unserer Mandanten) unterliegt dem Eigentumsrecht nach Art. 14 GG.

Im Rahmen eines evtl. Normenkontrollverfahrens gegen einen evtl. in Kraft gesetzten Bebauungsplan Sondergebiet „Waikiki-Resort“, wie vom Planungsverband Vogtländische Seen beabsichtigt, können somit unsere Mandanten

### **Normenkontrollklage**

nach § 47 VwGO erheben. Diese wären hierfür klagebefugt (s.o.).

Dies gilt auch für unsere Mandantin Fa. Hans und Else Glock GmbH & Co. KG, welche mit ihren Betriebsgrundstücken zumindest derzeit nicht direkt an das beabsichtigte Sondergebiet „Waikiki-Resort“ angrenzen (s.o.).

c)

Verwiesen wird dabei auch auf Abstandserlasse, welche in anderen Bundesländern (z.B. Nordrhein-Westfalen) gelten, z.B. den Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007, welcher im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen und auch in Baugenehmigungsverfahren zu beachten ist als antizipiertes Sachverständigengutachten. Der vorbezeichnete Abstandserlass stellt in Form einer Richtlinie ebenso wie TA-Lärm und TA-Luft eine konkrete Prüfung des Trennungssatzes nach § 50 BImSchG und des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO dar.

Schon aus dem in § 50 BImSchG enthaltenen **Vorsorgeprinzip** ergibt sich, dass eine Planung nebeneinander auszuübender, aber unter Umweltgesichtspunkten nicht verträglicher Nutzungen

**unzulässig**

ist.

Probleme nach der TA-Lärm und TA-Luft sollen durch eine vorausschauende Planung verhindert werden. Nach dem sogenannten Vorsorgeprinzip hat der Planer zum Schutz von bestandsgeschützten, erheblich emittierenden Industrie- bzw. Gewerbebetrieben dafür Sorge zu tragen, dass keine mit dem emittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben unverträgliche Nutzung (wie im vorliegenden Fall das Hotel, die Ferienhäuser und ggf. auch der Skywalk) zu nah heranrücken aufgrund des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO i.V.m § 50 BImSchG. Bauliche Anlagen sind unzulässig, wenn sie unzumutbaren Belästigungen und Störungen von bestandsgeschützten, vorhandenen, emittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben ausgesetzt werden (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Deshalb hat ein Planer dafür Sorge zu tragen, dass zu einer benachbarten, bereits vorhandenen, bestandsgeschützten industriellen bzw. gewerblichen Nutzung mit erheblichen Emissionen ein ausreichender Puffer besteht. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.12.1975 (DVBL 1976, Seite 214) ist die Grundstücksnutzung in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, mit einer spezifischen, gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet.

Aus diesem Rücksichtnahmegebot wird abgeleitet, dass zwischen einem emittierenden, bestandsgeschützten Betrieb in einem Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet und einer hierzu in Konflikt stehenden Nutzung (Hotel und Ferienhäuser) ein

#### **ausreichender Abstand**

einzuhalten ist.

Dieser Mindestabstand beträgt nach dem vorbezeichneten Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen im vorliegenden Fall wohl mindestens 300 m. Tatsächlich soll aber zu den erheblich, emittierenden Gewerbe-/Industriebetrieben unserer Mandanten nach dem Bebauungsplanentwurf Sondergebiet „Waikiki-Resort“ kein Abstand der geplanten Hotels bzw. der Ferienhäuser eingehalten werden. Die Erweiterungsfläche des Betriebes unserer Mandantin Firma Bauerfeind AG grenzt östlich danach direkt an das beabsichtigte „Waikiki-Resort“ an. Der emittierende Betrieb der Firma Neuform Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG auf dem Grundstück unserer Mandanten Fa. Hans und Elise Glock GmbH & Co. KG befindet sich nur ca. 30 m südöstlich entfernt. Die beabsichtigte Fläche, auf welche sich die Firma Neuform Türenwerk Hans Glock GmbH & Co. KG nach Westen erweitern will, ist nur durch ein Wegegrundstück mit einer Breite von ca. 3 m zu dem beabsichtigten Hotel bzw. den Ferienhäusern entfernt.

Bei dem oben bezeichneten Abstandserlass handelt es sich um ein anerkanntes Planungsinstitut in Form einer Richtlinie. Dieses dient als antizipiertes Sachverständigengutachten.

Der Abstandserlass verfolgt das Ziel, den Emissionsschutz im Bereich der Planung im Sinne der Vorsorge stärker zu verankern. Diesem Ziel kommt man näher, wenn bei den Abstandsfestlegungen der Stand der Technik zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz berücksichtigt wird und damit die Anwendungsmöglichkeit der Abstandsliste erhalten und ausgeweitet werden kann. Damit wird dem Vorsorgeprinzip ausreichend Rechnung getragen.

Die Anwendbarkeit des Abstandserlasses in der Planungspraxis ist durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit bereits mehrfach bestätigt worden. Dabei wird nur beispielhaft verwiesen auf ein Urteil des OVG NRW im Urteil vom 30.09.2005, AZ 7 D 142/04 NE. Die besondere Bedeutung spiegelt sich darüber hinaus auch in der Aufnahme in den einzelnen Kommentaren zum BauGB und zur BauNVO.

d)

Nachdem von den benachbarten bzw. industriell genutzten Grundstücken unserer Mandanten Immissionen auf die benachbarte Umgebung ausgehen dürfen von 70 dB(A) tags und nachts im Mittel, ist davon auszugehen, dass das Waikiki-Resort mit einem Hotel und Ferienhäusern nur in einem Abstand von mindestens 300 bis 400 m zu den vorbezeichneten Gewerbebetrieben unserer Mandanten errichtet werden darf. Der Bereich dazwischen muss weiter als Puffer dienen.

Durch die beabsichtigte Planung für das Waikiki-Resort ist dies aber in keinster Weise gewährleistet.

e)

Werden die erforderlichen Abstände unterschritten, ist davon auszugehen, dass das Waikiki-Resort mit Hotel und Ferienhäusern einer unzumutbaren Lärm- und ggf. Geruchsbelästigung aufgrund von den vorhandenen, bestandsgeschützten gewerblichen Betrieben unserer Mandanten in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgesetzt wird nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Die festgesetzten Abstände sollen dazu dienen, eine menschenwürdige Umwelt, insbesondere einen gesunden Aufenthalt in dem beabsichtigten Hotel bzw. den Ferienhäusern zu sichern.

Die Einhaltung des erforderlichen Abstandes ist ein unverzichtbares Element für das planerische Konfliktmanagement. Dabei wird nochmals klargestellt, dass sich der Planungsverband Vogtländische Seen in der Begründung zum Bebauungsplan vom 08.09.2021 in keinster Weise mit dieser offensichtlichen und erheblichen Problematik befasst hat.

f)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind auch die Vorschriften der Benutzungsverordnung zu beachten, was sich aus § 1 BauNVO ergibt. Somit gilt § 15 BauNVO (vgl. § 15 Abs. 2 BauNVO) auch hierfür. Danach sind Nutzungen unzulässig, wenn diese unzumutbaren Belästigungen und Störungen aufgrund vorhandener, bestandsgeschützter Industrie- bzw. Gewerbebetriebe ausgesetzt sind.

Dies ist vorliegend bei dem Waikiki-Resort der Fall.

2.

**Unzumutbare Lärm- und Geruchsbelästigungen für das Waikiki-Resort aufgrund der vorhandenen, bestandsgeschützten Gewerbe-/Industriebetriebe unserer Mandanten In**

### **der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der TA-Lärm und TA-Luft.**

Das beabsichtigte Waikiki-Resort mit einer Hotel- und Ferienhausnutzung wird aufgrund der bestandsgeschützten, gewerblichen Nutzung unserer Mandanten auf den benachbarten, direkt angrenzenden Grundstücken, einer unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigung ausgesetzt (s.o.), was im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten ist nach § 1 Abs. 5. BauGB und § 1 Abs. 8 a BauGB. Dabei wird auf die maßgebliche Regelungen der TA-Lärm und TA-Luft Bezug genommen.

Als Schutz der bestandsgeschützten, emittierenden Nutzungen unserer Mandanten auf den benachbarten Gewerbegrundstücken dient auch der oben bezeichnete Trennungsgrundsatz und das Gebot der Konfliktbewältigung/Konfliktvermeidung, welche bei der Planung zwingend zu berücksichtigen sind.

3.

### **Eingriff in die ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetriebe unserer Mandanten (Art. 14 GG)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Waikiki-Resort wird aus den oben dargestellten Gründen in die eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe unserer Mandanten nach Art. 14 GG eingegriffen. Diese haben im Falle einer Realisierung der heranrückenden, mit ihren Gewerbebetrieben/Industriebetrieben unverträglichen Nutzung damit zu rechnen, dass zum Schutz der Nutzer des Hotels bzw. Ferienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft (vor allem nachts) Betriebsbeschränkungen ihnen gegenüber angeordnet werden. Dies stellt einen für unsere Mandanten unzumutbaren Eingriff in deren ausgeübte und eingerichtete Gewerbegebiete und damit Art. 14 GG dar.

4.

### **Evtl. entgegenstehende, umweltrechtliche Belange**

a)

Wie bereits oben dargelegt, wird durch die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebietes „Waikiki-Resort“ eine Grünfläche mit Gehölzanzpflanzung zerstört, welche wohl als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dient, entweder für das benachbarte Industriegebiet oder die Badewelt Waikiki. In dem vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplan Freizeit- und Erlebnisbad Waikiki sind in dem Bereich des beabsichtigten Waikiki-Resort Gehölzanzpflanzungen und Grünflächen (zu diesem Zweck) ausgewiesen. Diese Flächen dienen auch als Puffer zwischen der vorhandenen Badewelt Waikiki und den

Industriebetrieben unserer Mandanten in dem direkt angrenzenden Industriegebiet. Dieser Puffer darf nicht aufgegeben werden aus den oben dargestellten Gründen. Unabhängig davon ist nicht ersichtlich, wo statt der vorbezeichneten Ausgleichsflächen neue, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, ggf. außerhalb des Bebauungsplangebietes geschaffen werden.

Der beabsichtigte Bebauungsplan Sondergebiet „Waikiki-Resort“ verstößt somit auch in erheblichem Umfang gegen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

b)

Darüber hinaus können entgegenstehende, artenschutzrechtliche Belange nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Untersuchungen diesbezüglich wurden bis dato gemäß der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan vom 06.09.2021 nicht durchgeführt.

c)

Ebenso kann derzeit nicht beurteilt werden, ob evtl. wasserrechtliche Belange dem beabsichtigten Bebauungsplan Sondergebiet „Waikiki-Resort“ entgegenstehen. Auch hierzu wurden bisher noch nicht die erforderlichen Untersuchungen angestellt gemäß der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan, datierend vom 06.09.2021.

d)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Es sollen Bodenversiegelungen, wie im vorliegenden Fall, auf das mindestnotwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung der derzeit als Grünfläche und Gehölzanpflanzung genutzten Fläche muss im Detail begründet werden. Eine nachvollziehbare Begründung hierfür ist nicht ersichtlich. Vielmehr wird durch die beabsichtigte Planung eine Konfliktsituation zu den bestandsgeschützten Gewerbe- und Industriebetrieben unserer Mandantin erst geschaffen, welche von dieser nicht hingenommen wird.

e)

Darüber hinaus wird durch das beabsichtigte Bauvorhaben „Waikiki-Resort“ in erheblichem Umfang das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die Grünfläche und die Gehölzanpflanzung dienen als Abgrenzung zu dem direkt angrenzenden Außenbereich mit landschaftlicher Nutzung (Ackerflächen). Im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens ist dies nicht mehr gegeben.

f)

Der Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan vom 06.09.2021 auf den Seiten 18 ff. entspricht in keinster Weise den Anforderungen der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB i.V.m. der Anlage 1 hierzu. Die oben bezeichneten, erheblichen Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Lärm- und Immissionsschutzes, wurden bisher nicht ermittelt bzw. bewertet.

### III.

1.

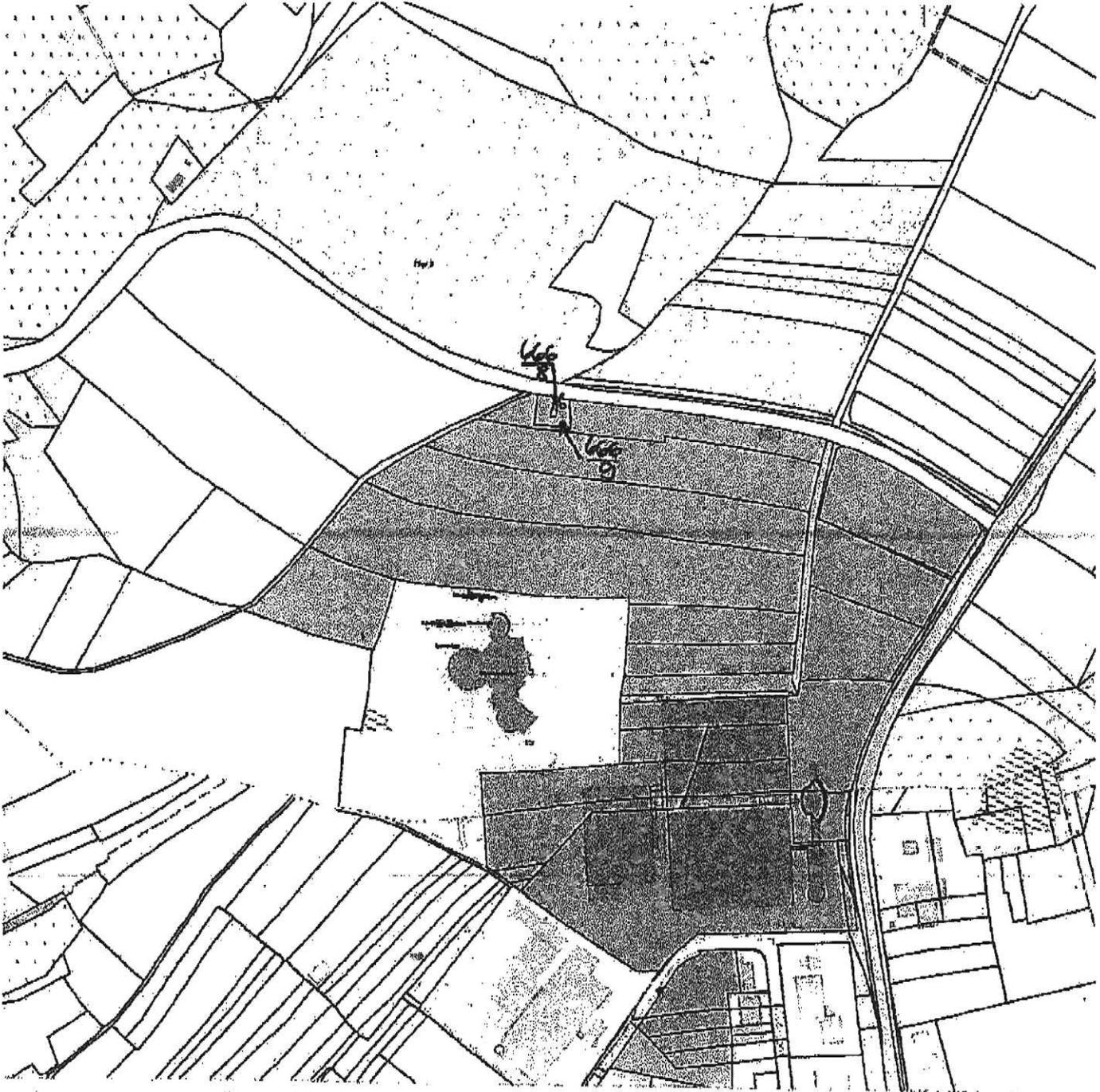
Namens und im Auftrag unserer Mandanten fordern wir den Planungsverband Vogtländische Seen auf, vor der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Waikiki-Resort“ im Interesse unserer Mandanten Abstand zu nehmen. Vielmehr sollten die westlich an die Betriebsgrundstücke unserer Mandanten angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Erweiterungsflächen für die Gewerbebetriebe unserer Mandanten dienen und hierfür ausgewiesen werden.

Dabei verweisen wir nochmals auf das Schreiben der Fa. Hans und Else Glock GmbH & Co. KG vom 30.11.2020.

2.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass sich unsere Mandanten unter Ausschöpfung aller Rechte zum Schutz ihrer bestandsgeschützten, emitierenden Gewerbe- und Industriebetriebe gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“ zur Wehr setzen werden, weil diese in der heranrückenden, unverträglichen Nutzung (Hotel und Ferienhäuser) die Existenz ihrer bestehenden Gewerbe-/Industriebetriebe gefährdet sehen.

# Anlage 1



bezogener Informationssysteme  
gesetzlich in der jeweiligen  
Verordnung kann.



**Thüringer Ministerium für Infrastruktur und L**  
Geoproxy Kartenauszug ca. 1 : 5000  
Übersicht alle Flurstücke

Seehotel