

Stadt Neustadt / Orla

SAALE-ORLA-KREIS



Bebauungsplan

“Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz”

1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung

(bisher: Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, Neustädter-Straße und Triptiser-Straße")

Begründung mit Umweltbericht

INHALT

1	Planungsanlass zur Änderung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes.....	5
1.1	Planungsanlass zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	5
1.2	Lage des Plangebietes.....	5
1.3	Wahl des Planverfahrens.....	7
1.4	Kartengrundlage.....	7
1.5	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	7
2	Konzeption und Planinhalt zur 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“	10
2.1	Anlass und Notwendigkeit der Planänderung und Erweiterung mit Teilaufhebung	10
2.2	Planinhalt.....	10
3	Erschließung und sonstige Belange	15
3.1	Erschließung	15
3.2	Immissionsschutz	16
3.3	Belange des Denkmalschutzes	16
3.4	Waldrechtliche Belange	16
3.5	Belange der Landwirtschaft	16
4	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.....	16
4.1	Einleitung	16
4.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Bebauungsplanes.....	17
4.3	Übergeordnete Ziele.....	17
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
4.4.1	Natur und Landschaft	18
4.4.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	21
4.4.3	Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung.....	21
4.4.4	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
4.5	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	21
4.5.1	Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	21
4.5.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....	21
4.5.3	Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	24
4.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	25
4.5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	27
4.5.6	Belange des Artenschutzes.....	27
4.5.7	Alternativenprüfung	27
4.6	Ergänzende Angaben.....	28
4.6.1	Methodik	28
4.6.2	Monitoring.....	28
4.6.3	Zusammenfassung.....	28
5	Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen.....	29

Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung)	6
Abbildung 2: Übersicht des Plangebietes mit Kennzeichnung der Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (schraffierte Fläche) sowie der Abgrenzung des neuen Plangebietes mit der Erweiterungsfläche im Westen und der Aufhebungsfläche nördlich des Plangebietes	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rotes Oval)	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Orla (August 2019)	9
Abbildung 5: Blick über die Parkplatzflächen zum Gebäudebestand des Plangebietes	20

1 Planungsanlass zur Änderung des Bebauungsplanes und Lage des Plangebietes

1.1 Planungsanlass zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Neustadt / Orla hat bereits 1991 den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, Neustädter Straße und Triptiser Straße aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Mit dem Bauleitplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet "Supermarkt" u. a. mit einem Lebensmittel- und einem Baumarkt sowie einer Tankstelle geschaffen. Das Vorhaben wurde in den Folgejahren umgesetzt.

Seit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor nunmehr 28 Jahren haben sich zahlreiche Änderungen u. a. auch hinsichtlich der Nutzungsansprüche an die Flächen des Plangebietes ergeben. U. a. hat die Verlagerung des ALDI-Lebensmittelmarktes aus dem Plangebiet zu einem Leerstand geführt. Ausgehend vom vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla (CIMA 2014) sollen Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment vorwiegend im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt an der Orla angesiedelt werden. Zur Umsetzung dieses Zieles sollen in der nicht integrierten Lage entsprechende Einrichtungen bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, so dass für das hier plangegegenständliche Gebiet eine neue Entwicklungsstrategie festgesetzt werden muss, ohne den Bestand und die Entwicklung des vorhandenen Objektes in Frage zu stellen.

Ausgehend vom o. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bestehenden Nachfrage liegt dem vorliegenden Änderungsverfahren folgendes Konzept zu Grunde:

- Sicherung des vorhandenen Sondergebietes mit dem Baumarkt im Westen des Plangebietes
- Festsetzungen eines Gewerbegebietes für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches u. a. mit der bestehenden Tankstelle

Damit der nunmehr vorgesehenen Öffnung und Änderung der zulässigen Nutzung von den vorhabenkonkreten Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgewichen wird, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan in einen Bebauungsplan (Angebotsplan) gem. § 9 BauGB überführt werden. Damit verbunden ist eine Änderung der Planbezeichnung, die nunmehr "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" lautet. Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für das "Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, Neustädter Straße und Triptiser-Straße" gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst und damit das Änderungsverfahren förmlich aufgenommen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" liegt im Osten der Stadt Neustadt an der Orla unmittelbar nördlich der Triptiser Straße. Im Westen schließt sich an das Plangebiet die Bebauung an der Südstraße an, im Osten die der Neustädter Straße. Im Norden grenzt Grünland (Weidenutzung) an das Plangebiet. Die südliche Begrenzung bildet die Triptiser Straße. Das Plangebiet selbst ist weitgehend bebaut bzw. für die Parkplatzflächen und die südlich gelegene Triptiser Straße mit Rad- und Fußweg befestigt. Im Norden wurde ein ergänzender Bereich mit Leitungsrechten zur Südstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

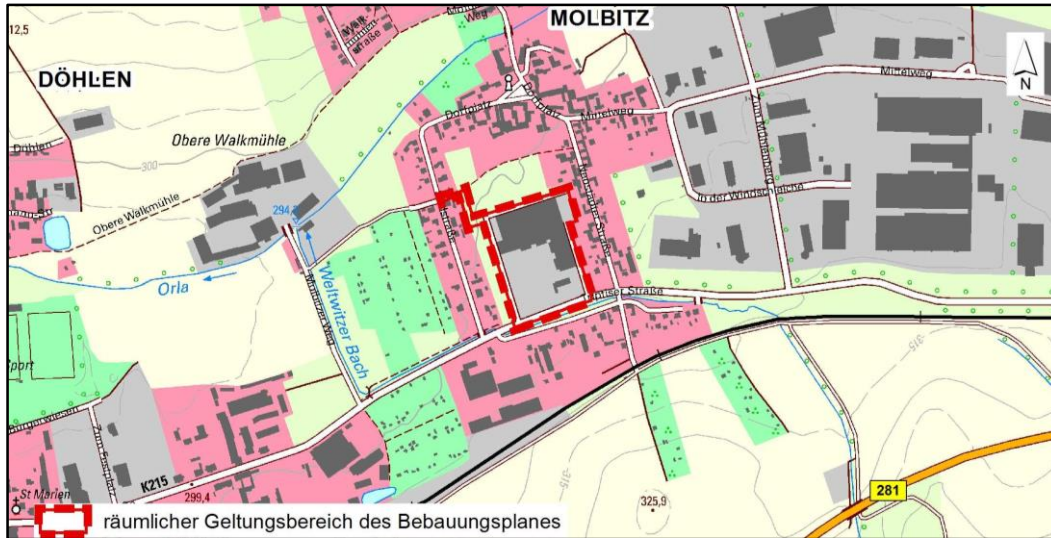


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rote Umrandung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 29.660 m² auf den Flurstücken 298/3, 462/5, 462/6, 462/7, 462/8, 463/3, 463/4, 463/5, 465/3 (tlw.), 465/1 (tlw.), 465/4, 465/5, 469/2 28/49 (tlw.) und 640/470 (Flur 1 und 3 der Gemarkung Molbitz).

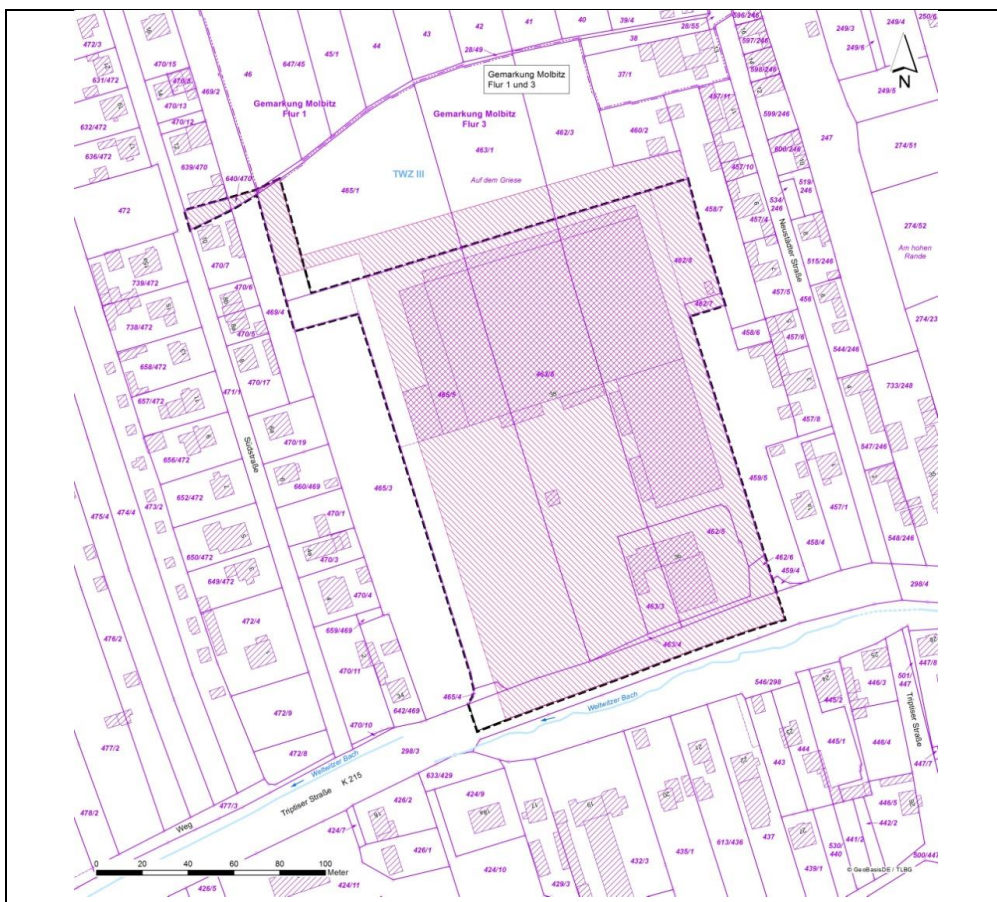


Abbildung 2: Übersicht des Plangebietes mit Kennzeichnung der Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (schraffierte Fläche) sowie der Abgrenzung des neuen Plangebietes mit der Erweiterungsfläche im Westen und der Aufhebungsfläche nördlich des Plangebietes

Im Rahmen dieser Änderung wird der Geltungsbereich an die bestehenden Verhältnisse anpasst. D. h. konkret, dass das Plangebiet im Norden auf den bebauten Bereich mit der Umfahrung zurückgenommen wird. Demgegenüber ist der Geltungsbereich in westliche Richtung zu erweitern, damit sich die vorhandenen baulichen Anlagen und Stellplätze im Geltungsbereich befinden und einer einheitlichen Beurteilung unterliegen.

Das westlich des Plangebietes gelegene Flurstück 465/3 ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Grünfläche/Gartenland dargestellt. Da diese Nutzung nicht zu zusätzlichen städtebaulichen Spannungen führen kann, wird das Flurstück nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

1.3 Wahl des Planverfahrens

Mit der Änderung des Geltungsbereiches durch die Einbeziehung weiterer Flächen in das Plangebiet, die Änderung der Art der Nutzung für einige Flächen sowie auf Grund der zu berücksichtigenden immissionschutzrechtlichen Belange wird in die Grundzüge der Planung des bestehenden, ehemaligen Vorhabens- und Erschließungsplan eingegriffen., so dass das Änderungsverfahren im Regelverfahren geführt wird. Damit ist gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht nimmt am gesamten Verfahren teil.

In Verbindung mit dieser Planänderung erfolgt ein Wechsel von der Bedarfsplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) gem. § 12 BauGB zu einer Angebotsplanung. Vor dem Hintergrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist es nicht sinnvoll, konkrete Festsetzungen zu den zulässigen Betrieben zu treffen. Die Öffnung der Festsetzung zur zulässigen Nutzung erlaubt es, unterschiedlichen Betrieben sich anzusiedeln. Damit wird der Standort unter Beachtung der reglementierenden Festsetzungen flexibel nutzbar und damit langfristig gesichert. Die Stadt Neustadt an der Orla wirkt damit einem Leerstand und der Entstehung einer Gewerbebrache entgegen.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da die Stadt Neustadt an der Orla über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, erfüllt die vorliegende Planung die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB, so dass von einer städtebaulich geordneten Entwicklung auszugehen ist.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des 1. Änderungsverfahrens mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" wurde die Liegenschaftskarte zur Fluren 1 und 3 der Gemarkung Molbitz (Übernahme vom Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation [bisher Landesamt für Vermessung und Geoinformation] mit Stand vom 06.08.2018) verwendet. Ergänzt wurden die Höhenangaben aus den digitalen Daten des o. g. Landesamtes.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Regionalplanung - Regionalplan Ostthüringen

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung (Vorranggebiete) generell als verbindliche Vorgaben zu werten, wohingegen die Grundsätze (Vorbehaltsgebiete) in die Abwägung mit einem besonderen Gewicht einzustellen sind.

Vorliegende Planänderung mit Erweiterung und Teilaufhebung umfasst einen Bereich der im Regionalplan Ostthüringen bereits als Siedlungsbereich übernommen wurde, so dass die beabsichtigte Änderung mit den

zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanes vereinbar ist. Zudem entspricht das vorliegende Verfahren auch den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung des Regionalplanes Ostthüringen, v. a. dem Grundsätzen G 2-1, wonach durch eine Innenentwicklung, die Revitalisierung von Siedlungskernen und die Erhöhung der Flächenproduktivität ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden kann und G 2-4 hinsichtlich der Vorgabe, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

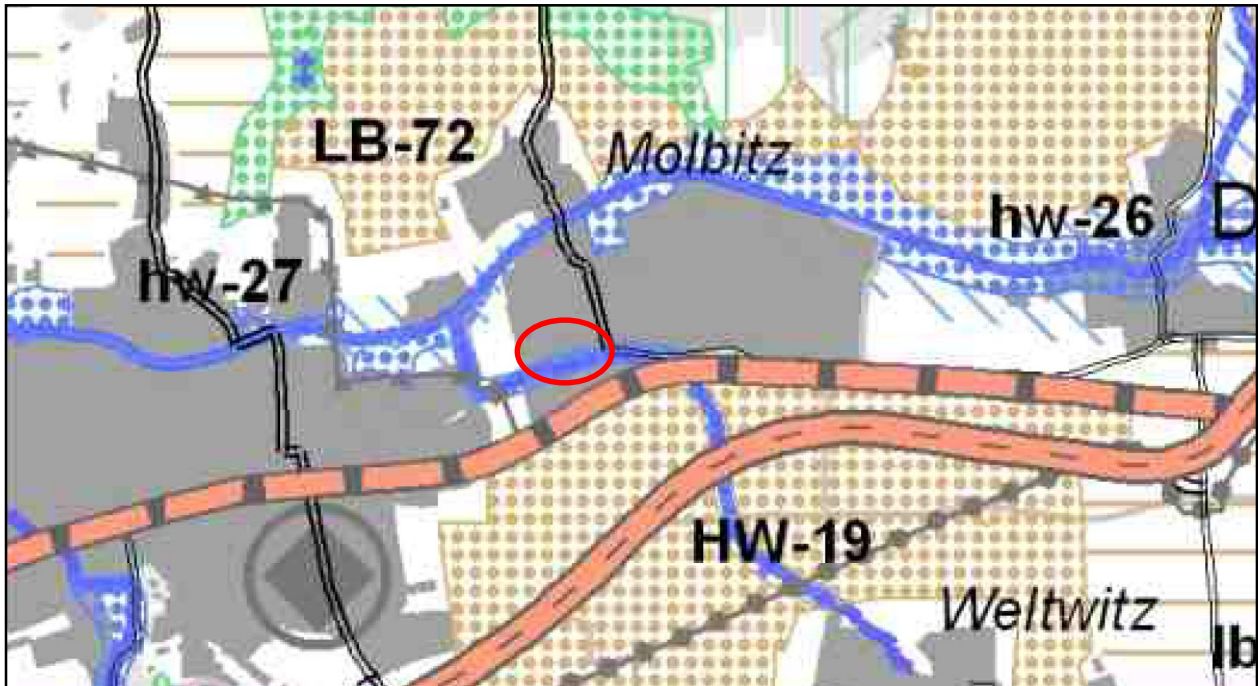


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2012) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rotes Oval)

Das im Regionalplan Ostthüringen dargestellte Vorranggebiet Hochwasserschutz (HW-19 Weltwitzbach) liegt südlich der Triptiser Straße (s. a. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Abbildung 4), so dass die vorliegende Planung den Darstellungen nicht widerspricht.

--> Insgesamt ist davon auszugehen, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist. Dies wurde durch die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vom 28.01.2020 bestätigt.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt an der Orla liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB am 14.12.2019).

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurde die hier plangegenständliche Gliederung des Sondergebietes in ein Sonder- und ein Gewerbegebiet bereits durch eine entsprechende Darstellung vorbereitet (s. nachfolgende Abbildung). Damit entspricht die vorliegende Planänderung den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Neustadt an der Orla und damit auch dem Flächennutzungsplan und erfüllt die Anforderungen hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB).



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Orla (August 2019)

Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Die Planänderung umfasst die Flächen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes "Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, der Neustädter-Straße und Triptiser-Straße", der als Bebauungsplan "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" fortgeführt werden soll. Die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen ersetzen dabei die bisherigen Festsetzungen. Planungsziel dieser Änderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Baumarktes und zur Nutzung der östlichen Flächen des Plangebietes für eine gewerbliche Nutzung. Hierzu trägt auch die Einbeziehung weiterer Flächen entsprechend dem baulichen Bestand bei.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan: Das Vorhaben liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Neustadt / Orla“ (2001). Der Landschaftsplan ist aufgrund seines Alters und der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen in der Flächennutzung und Biotopausstattung, geänderten rechtlichen Vorgaben, sowie neuer Anforderungen (Natura 2000-Gebiete, artenschutzrechtliche Belange) und Änderungen in den Siedlungs- und Gewerbestrukturen nicht mehr planungsrelevant.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind in der Entwicklungskarte als Industrie- und Gewerbeflächen dargestellt. Die westlich gelegene Brache mit der Erweiterungsfläche ist zum Erhalt bzw. zur Pflege von Ruderalfluren anthropogen veränderter Standorte gekennzeichnet.

Rechtliche Festsetzungen

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

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Die vorliegende Planung berührt keine Schutzgebiete gem. § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete) direkt oder indirekt (Umgebungsschutz).
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

2 Konzeption und Planinhalt zur 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planänderung und Erweiterung mit Teilaufhebung

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat bereits 1991 den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet Molbitz zwischen der Südstraße, Neustädter Straße und Triptiser Straße aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Mit dem Bauleitplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet "Supermarkt" u. a. mit einem Lebensmittel- und einem Baumarkt sowie einer Tankstelle geschaffen. Das Vorhaben wurde in den Folgejahren umgesetzt. Seit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vor nunmehr 28 Jahren haben sich zahlreiche Änderungen ergeben, die sich in einem zunehmenden Leerstand des bestehenden Objektes niederschlagen. Hierzu trägt u. a. auch bei, dass in Folge des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neustadt an der Orla (CIMA 2014) Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt und unterstützt werden sollen. Es ist daher erforderlich, für das vorhandene Objekt eine neue bedarfsgerechte Nutzungsstruktur festzulegen, die die langfristige Sicherung des bestehenden Standortes ermöglicht. Ausgehend von einer konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen ist daher vorgesehen, für einen Teil des Plangebietes die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auf der Grundlage des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes mit konkreten Festsetzungen zum Einzelhandelsortiment ist eine gewerbliche Nutzung nicht möglich.

Zudem hat sich in Vorbereitung des Änderungsverfahrens gezeigt, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht mit dem umgesetzten Vorhaben übereinstimmt, so dass eine Übereinstimmung herzustellen ist.

Ohne das hier angestrebte Änderungsverfahren ist eine sukzessive Aufgabe des Standortes mit einer entstehenden Gewerbebrache zu befürchten. Dies stellt nicht nur einen städtebaulichen Missstand dar, sondern gefährdet auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (Baumarkt). Zudem sind auch die privaten Belange des Eigentümers in die Abwägung einzustellen.

2.2 Planinhalt

Mit der vorliegenden 1. Planänderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz " werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende Sicherung des Standortes bei Berücksichtigung der bisher umgesetzten baulichen Anlagen sowie der Flurstücke geschaffen. Das Plangebiet umfasst dabei:

- Aufhebungsbereich, d. h. die Flächen, die formal im bisherigen Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes lagen, die jedoch bisher weder Teil des vorhandenen Objektes waren noch auf den betroffenen Flurstücken liegen, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. D. h. konkret, dass für diese Flächen sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben werden.
- Erweiterungsbereich: Im Gegensatz zum Aufhebungsbereich wurden westlich des Plangebietes Flächen in das Vorhaben einbezogen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Zur Planungs- und Rechtssicherheit werden diese, bereits für das Vorhaben befestigten Flächen, in den Geltungsbereich einbezogen.
- Änderungsbereich: Entsprechend dem Ziel dieses Verfahrens erfolgten Änderungen der Festsetzungen für den größten Teil des Plangebietes. Diese Änderung umfasst in erster Linie die Art der baulichen Nutzung, u. a. zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Zudem sollen die bisherigen textlichen Festsetzungen an die geänderten Anforderungen angepasst werden.

Der Bebauungsplan umfasst unter Berücksichtigung der nunmehr geplanten Änderung eine Fläche von insgesamt 29.660 m², von denen 2.283 m² (= 0,23 ha) auf die Erweiterungsfläche entfallen. Im Zuge der Teilaufhebung werden 2.413 m² aus dem Geltungsbereich des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes entlassen. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Art der Bodennutzung im Plangebiet gem. Festsetzungen der 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung	Fläche in m ²	Anteil in %
Sondergebiet	13.620	45,9
davon überbaubar gem. GRZ 0,9	12.258	
davon nicht überbaubar mit Pflanzfestsetzung	555	
davon nicht überbaubar ohne Pflanzfestsetzung	807	
Gewerbegebietsflächen	13.035	43,9
davon überbaubar gem. GRZ 0,9	11.732	
davon nicht überbaubar mit Pflanzfestsetzung	141	
davon nicht überbaubar ohne Pflanzfestsetzung	1.162	
mit Leitungs- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	1.198	4,0
davon mit Fläche für die Landwirtschaft	550	
davon als Verkehrsfläche mit besond. Zweckbestimmung	121	
davon als Grünfläche	527	
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.856	6,2
Summen	29.709	100,0

Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen werden mit der vorliegenden Planänderung die Voraussetzungen geschaffen 87,0 % des Plangebietes (= 25.846 m²) zu befestigen bzw. zu überbauen. Damit wird dem Planungsgedanken des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, einer Flächenerweiterung in den Außenbereich durch eine konsequente Innenentwicklung vorzubeugen.

Nachfolgenden werden die einzelnen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung erläutert, die damit auch für die Erweiterungsfläche den Regelungsgehalt vorgeben. Hierbei wird zwischen den Teilbereichen A und B unterschieden.

Teilbereich A (Aufhebungsbereich)

Für den Bereich der Fläche A werden sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgehoben. Die Fläche wird aus dem Plangebiet entlassen.

Begründung: Die Flächen des Bereiches A im Norden des Geltungsbereiches mit einem Umfang von 2.413 m² werden aus dem Bebauungsplan entlassen. Im Zuge dieser Planänderung hat sich gezeigt, dass sich diese Flächen zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, jedoch nicht vom Vorhaben in Anspruch genommen wurden. Des Weiteren setzt ein Vorhaben- und Erschließungsplan voraus, dass sich die Flächen im Geltungsbereich in der Verfügung des Vorhabenträgers befinden. Die aufzuhebende Fläche umfasst jedoch andere Flurstücke. Da die Flächen zudem nicht für das umgesetzte und geplante Vorhaben benötigt werden, werden sie aus dem Geltungsbereich entlassen. Hierzu werden sämtliche textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für diesen Bereich aufgehoben.

Teilbereich B (Änderungs- und Erweiterungsbereich)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung werden im Plangebiet ein Sondergebiet und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO: Das Sondergebiet wird als sonstiges Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment gem. Neustädter Liste (das unten aufgeführte Sortiment ist nicht zulässig) bis zu einer Verkaufsfläche von 2.800 m² je Einzelhandelsbetrieb. Dabei darf das begleitende Sortiment zentren und nahversorgungsrelevanter Waren einen Anteil von maximal 3 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO: In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet eGE₁ sind gem. § 8 Abs. 2 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Des Weiteren ist im eGE₂ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine Tankstelle zulässig.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet eGE₁ sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind flächige Photovoltaikfreiflächenanlagen sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nicht zulässig

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen i. S. d. § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens einer gewerblichen Anlage ist die Einhaltung der in der TA Lärm festgelegten reduzierten Immissionsrichtwerte im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch eine Schall-Immissionsprognose nachzuweisen (Irrelevanzkriterium).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

Begründung: Entsprechend der Planungsabsicht werden ergänzend zum Sondergebiet zwei eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO zugelassen.

Sondergebiet: Mit der vorliegenden Festsetzung für das Sondergebiet wird einerseits der vorhandene Bau- und Gartenmarkt in seinem Bestand planungsrechtlich abgesichert. Hierbei wird die Verkaufsfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan für den Baumarkt übernommen. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten für Folgebetriebe mit einem anderen nicht zentrenrelevanten Sortiment geschaffen. Das Sondergebiet dient damit der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment. Damit ergänzt das zulässige Angebot den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Neustadt an der Orla mit dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ohne mit diesem in Konkurrenz zu treten. Eine Einschränkung hierzu erfolgt mit der Zulässigkeit eines Begleitsortiments an

zentren- und nahversorgungsrelevanten Artikeln im Umfang von maximal 3 % der Verkaufsfläche (d. h. maximal 84 m²). Die Festsetzung des Sondergebietes entspricht dabei der Darstellung im Flächennutzungsplan.

eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE₁ und eGE₂): Ausgehend von der umgebenden Nutzung ist ein uneingeschränktes Gewerbegebiet aufgrund der damit möglichen und zulässigen Lärmemissionen nicht möglich, so dass Begrenzungen hinsichtlich der Lärmemissionen festgesetzt werden müssen (--> eingeschränktes Gewerbegebiet).

Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO soll eine weitgehende gewerbliche nicht erheblich belästigende Nutzung ermöglicht werden. Zudem werden im Gewerbegebiet eGE₁ Tankstellen bewusst ausgeschlossen. Eine Tankstelle soll, wie auch im Bestand, in dem an die Triptiser Straße angrenzenden Gewerbegebiet möglich und zulässig sein. Der Ausschluss von Tankstellen für das eGE₁ erfolgt, um einen zusätzlichen Verkehr und den damit verbundenen Lärm im hinteren nördlichen Gewerbegebiet zu begrenzen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt, da diese Einrichtungen vorrangig im Zentrum bzw. in den zentrumsnahen Quartieren untergebracht werden sollen, um das Zentrum von Neustadt zu stärken.

Des Weiteren erfolgt der Ausschluss von Einzelhandelsunternehmen mit einem zentrenrelevanten Sortiment sowie von flächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen. Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment werden aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Osten von Neustadt an der Orla ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit diesem Sortiment sollen sich vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln und damit dieses stärken. Der Ausschluss eines flächigen Solarparks erfolgt, um innerhalb des Gewerbegebietes insbesondere produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe anzusiedeln. Die Möglichkeiten für Solaranlagen an oder auf baulichen Anlagen bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie der angrenzenden Wohnnutzung wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen i. S. d. § 6 BauNVO (= Mischgebiet) nicht wesentlich stören. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und da sich dieses in einer Hand befindet wurde entgegen dem Vorentwurf auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln verzichtet. Der Ausschluss von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung setzt die entsprechenden Vorgaben des § 50 BImSchG auch unter Berücksichtigung der Nähe zur Wohnbebauung im Westen um.

Mit den o. g. Festsetzungen ist eine umfassende gewerbliche Nutzung des Standortes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich. Die Zulässigkeit umfasst dabei sowohl die erforderlichen Einrichtungen und Gebäude als auch die notwendigen betriebsinternen Verkehrsflächen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl: Für das Sondergebiet und die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE₁ und eGE₂ wird eine maximal zulässige GRZ von 0,9 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen: In den Baugebieten ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude in den Baugebieten wird gem. § 18 BauNVO auf 31,4 m ü NN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Begründung: Für die Bauflächen (Sondergebiet und Gewerbegebiete) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, d. h. 90 % der Baugebietsflächen dürfen gem. § 19 BauNVO mit baulichen

Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch notwendige Garagen, Stellplätze und Zufahrten, Stellplätze sowie weitere Nebenanlagen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Regelgröße zur maximalen Ausnutzung von Gewerbegebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8). Die Überschreitung wird bei vorliegender Planung zugelassen, da der Überbauungsgrad bereits im jetzigen Bestand die Regelgröße überschritten hat, ohne dass damit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet oder im Bereich der angrenzenden Flächen beeinträchtigt wurden. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bekannt, die aus der Überschreitung der Grundflächenzahl resultieren und damit ergänzenden Kompensationsmaßnahmen erfordern würden. Um die vorgegebene Regelgröße einhalten zu können, wäre eine Erweiterung des Gebietes in nördliche oder westliche Richtung erforderlich, was vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel nicht sinnvoll wäre.

Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet. Hierbei wird die Firsthöhe (13,5m) aus dem bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen und mit einer eindeutigen Bezugshöhe versehen. Eine weitergehende Differenzierung der Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da entsprechende Gewerbebauten unterschiedlichste Geschosshöhen aufweisen können. Die erlaubte Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 2 m für die genannten Anlagen ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Vergleich zum Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht vertretbar und stellt keine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes dar.

Eine ergänzende Festsetzung zur Bauweise ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht sinnvoll und zweckmäßig.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Für die Baugebiete erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Einordnung von Garagen und Carports, die ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Abstand der festgesetzten Baugrenze zu den Flurstücksgrenzen und damit zu den Nachbargrundstücken nicht mit Garagen und Carports bebaut werden, was zu nachbarschaftlichen Spannungen führen kann. Die Festsetzung regelt zudem für das Sondergebiet, dass die nicht überbaubaren Flächen für Stellplätze zur Verfügung stehen, die außerhalb der Baugrenzen angelegt werden dürfen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung: Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die neben der Straßenverkehrsfläche auch den Radweg und den Fußweg subsumiert. Auf Aufgliederung dieser Flächen in die einzelnen Nutzungsformen ist nicht erforderlich, zumal Straßen und begleitende Wege bereits neu hergestellt wurden. Die festgesetzten Zufahrtsbereiche im Westen und Osten des Plangebietes wurden dabei aus dem Bestand übernommen. Im Gewerbegebiet ist zudem die Fläche für eine Wendeanlage als Hinweis eingetragen, um die ausreichende Verkehrserschließung zu belegen. Sofern die einzelnen Gewerbegebiete an unterschiedliche Eigentümer verkauft werden, sind entsprechende Grunddienstbarkeiten / Baulasten für die Verkehrserschließung erforderlich.

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

(1) In den Baugebieten ist je 6 Parkplätzen ein kleinkroniger Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten in der Pflanzqualität HST 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Vorhandene vitale Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen

(2) Die ergänzend mit dem Planzeichen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planz 13.2.1) gekennzeichnete Fläche innerhalb der Baugebietsflächen ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Im Bereich des Sondergebietes sind in diese Fläche vier kleinkronige und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST 14-16 zu pflanzen und zu unterhalten. Im eGE₂ ist ein entsprechender Baum zu pflanzen. Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen. In der Fläche sind bis zu sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 5 m zulässig. Die Pflanzfläche darf im Bereich des Flurstückes 463/5 für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Begründung: Ausgehend von den klimatischen Veränderungen ist es sinnvoll und zweckmäßig, den Grünanteil gerade im städtischen Bereich zu erhöhen. Hierzu wird die Festsetzung aus dem bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, dass je sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen wird dabei die Verwendung von kleinkronigen Laubbaum festgesetzt. Die Gehölze sind mit einer geringeren Temperaturamplitude, einem höheren Sauerstoffgehalt und einer höheren Luftfeuchtigkeit verbunden, und daher auch im Bereich des Parkplatzes sinnvoll. Des Weiteren werden aus den zeichnerischen Festsetzungen des bestehenden Planes die Vorgaben zur Bepflanzung der Grünfläche an der Triptiser Straße übernommen, um die weiterhin geplante Gestaltung des Straßenraumes an der Triptiser Straße entsprechend den bisherigen Festsetzungen zu gewährleisten. Entsprechend einer vorliegenden Baulast, darf die Grünfläche auf dem Flurstück 463/5 für eine zusätzliche Zufahrt unterbrochen werden.

Ergänzende Hinweise

Das Plangebiet liegt in einem subrosionsgefährdeten Bereich

Begründung: Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit wasserlöslichen Gesteinen des Zechsteins, so dass eine Subrosionsgefahr besteht. Aufgrund von Auslaugungsprozessen können inhomogene Baugrundverhältnisse auftreten, so dass bei einer Bebauung ggf. besondere Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich wird. Es wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen Baugrunderkundungen durchzuführen. Aufgrund der Subrosionsgefährdung wird von der im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzung zur Befestigung der PKW-Stellflächen mit einem wasserdurchlässigen Material abgesehen. Dies entspricht auch der bisherigen Festsetzung 2.3 des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

3 Erschließung und sonstige Belange

3.1 Erschließung

Der Gewerbe- und Sondergebietsstandort an der Triptiser Straße in Molbitz ist bereits weitgehend erschlossen. Dies betrifft sowohl die Verkehrserschließung (Lage an der Triptiser Straße) mit zwei Zufahrten als auch die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser und Energie. Dabei erfolgt die Trinkwasserversorgung aus südlicher Richtung vom vorhandenen Leitungsbestand in der Triptiser Straße. Für die Abwasserbeseitigung wurde im Nordwesten des Plangebietes eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Pumpenstation, Koalisenzabscheider u. Kläranlage) festgesetzt. Des Weiteren wurde eine Fläche mit Leitungsrechten bis zur Südstraße festgesetzt. In dieser verlaufen die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Hier erfolgt gegenwärtig auch die Einleitung des Niederschlagswassers in eine Leitung des Zweckverbandes. Weitergehende Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden. Mit dem Aufbau der öffentlichen Entwässerung in der Triptiser Straße entsteht ein Anschlusszwang für die Schmutzwasserbeseitigung (Stellungnahme ZWA v. 14.07.2020). Dann ist zumindest für die Schmutzwasserfraktion die private Reinigungsanlage außer Betrieb zu nehmen. Hinsichtlich der Abfallentsorgung wird auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung hingewiesen.

Seitens des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla wurde mit Stellungnahme vom 16.12.2019 bestätigt, dass das Plangebiet bereits wassertechnisch erschlossen ist. Ebenso bestehen seitens der Stadtwerke Neustadt (Orla) gem. Schreiben vom 23.12.2019 keine Einwände gegen die Änderungsplanung. Für die Löschwassergrundversorgung ist die Stadt Neustadt an der Orla zuständig. Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Neustadt an der Orla vom 09.11.2020 kann die Löschwassergrundversorgung über das bestehende Hydrantennetz sowie zusätzlich über einen Teich (Volumen 1.000 m³) sichergestellt werden.

3.2 Immissionsschutz

Ausgehend von der Lage des Satzungsgebietes und der damit verbundenen Nähe zu Siedlungsflächen von Neustadt an der Orla, der Art der gewerblichen Nutzung wurden ergänzende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes getroffen. Es erfolgt die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten, wobei nur solche Betriebe und Anlage zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit dem Störungsgrad eines Mischgebietes entsprechen.

3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des hier plangegegenständigen Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG. Bei Erdarbeiten muss ungeachtet der gegenwärtigen Nutzung generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerreste, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG. Es wird ergänzend auf den zu beachtenden Umgebungsschutz für Kulturdenkmale hingewiesen.

3.4 Waldrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" in der Fassung der 1. Änderung sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine Waldflächen i. S. d. ThürWaldG. Der Abstand zu den nächsten nördlich gelegenen Waldbeständen beträgt über 1.000 m. Somit ist die Abstandsregelung des § 26 Abs. 5 ThürWaldG nicht maßgeblich.

3.5 Belange der Landwirtschaft

Durch die 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz" werden mit Ausnahme der Leitungstrasse im Nordwesten des Plangebietes keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen und somit als Landwirtschaftsflächen entzogen. Die Leitungen sind bereits erdverlegt (Festsetzung als Leitungsrecht). Die Fläche kann unabhängig von dieser Leitung auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

3.6 Bodenordnung

Es ist geplant, die Flurstücke entsprechend der Nutzung neu zu ordnen (u. a. Verschmelzung von Flurstücken), so dass auch mehrere bestehende Baulasten hinfällig werden.

4 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

4.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Neustadt / Orla hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Umweltschutzes

ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) planungsrelevant ist. Parallel zum Umweltbericht ist auch weiterhin die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde direkt in den Umweltbericht integriert.

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

Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen Sondergebietes mit dem Baumarkt im Westen des Plangebietes sowie die Festsetzungen eines Gewerbegebietes für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches u. a. mit der bestehenden Tankstelle. Gegenüber den bestehenden Festsetzungen sind die folgenden Änderungen geplant:

- die Erhöhung der GRZ von bislang 0,6 auf 0,9
- die Einbeziehung bislang festgesetzter Grünflächen in die Gewerbe- und Sondergebietsflächen
- die Erweiterung des Geltungsbereiches in westliche Richtung um 2.283 m²
- die Aufhebung von Flächen aus dem nördlichen Geltungsbereich um 2.181 m²

Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“, 1. Änderung	
Größe des Plangebietes	29.709 m²
Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel)	13.621 m ²
Gewerbegebiet (GE ₁ und GE ₂)	13.035 m ²
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.855 m ²
Flächen für Leitungsrechte (i. V. m. Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	1.198 m ²

4.3 Übergeordnete Ziele

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

Schutzgebiete und -objekte:

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG):
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Thüringer Wassergesetz
- Thüringer Waldgesetz
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

Fachpläne

Regionalplan: s. Kap 1.4 der Begründung

Bauleitplanung - vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung: s. Kap. 1.4 der Begründung

Landschaftsplan: s. Kap 1.4 der Begründung

Fachgesetze:

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. U. a. sind Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dabei soll zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen geprüft werden.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

4.4.1 Natur und Landschaft**Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen**

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im August 2019. Die Biototypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Flächen, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biototypenkarte dargestellt (siehe Anlage 1). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend dem Code der Liste der Biototypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Plangebiet befindet sich im östlich gelegenen Ortsteil Molbitz der Stadt Neustadt / Orla. Es grenzt nördlich an die bituminös befestigte „Triptiser Straße“ (9213) mit seitlich gepflasterten Gehwegen (9216). Die Flächen im Plangebiet weisen gegenwärtig einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dabei handelt es sich um Gewerbeflächen (9142) mit Gebäudebestand, sonstigen versiegelten Flächen und Parkstellplätzen (9215). Im Bereich der Parkflächen sowie an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich sonstige Grünflächen (9399). Diese sind in einem kurzgrasigen Zustand und weisen typische Arten grasreicher ruderaler Säume auf. Im Bereich der Parkflächen sind zusätzlich Bepflanzungen mit Laubbäumen vorhanden. Dabei handelt es sich um Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*). Der Brusthöhendurchmesser (BHD) der Bäume liegt zwischen < 10 cm bis 12 cm. Als östliche Umgrenzung der Gewerbeflächen ist von der äußeren Nordostecke bis zum Trafo-Gebäude (8330) eine Heckenpflanzung aus z. B. Weißdorn (*Crataegus* sp.), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*) und Gewöhnlichem Schneeball (*Viburnum opulus*) vorhanden. Südlich schließt sich daran eine Formhecke aus Lebensbaum (*Thuja* sp.) an.

Im östlichen Umfeld grenzen Siedlungsflächen gemischter Nutzung, ländlicher Prägung mit Gebäuden, Hausgärten und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (9122) direkt an das Plangebiet an. Im Süden liegen Siedlungsflächen südlich des straßenparallel verlaufenden Welwitzer Baches (2212). Dieser hat als Grünland (4223) genutzte Böschungen mit einem Laubbaumbestand (6410) aus Gewöhnlicher Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Kultur-Apfel (*Malus domestica*) und einer Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*) sowie Ruderalfluren (4713) im Uferbereich. Im Westen schließt sich auf einer Breite von etwa 25 m ein Streifen mit Brachflächen an den Geltungsbereich an. Dahinter liegen weitere Siedlungsflächen mit Wohngebäuden und Hausgärten. Der Streifen mit Brachflächen wird im südlichen Bereich durch grasreiche ruderaler Säume mit einem Gehölzaufwuchs von < 10 % eingenommen (4711-1). Typische Arten der Fläche sind Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnliche Quecke (*Elymus repens*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Kratzdisteln (*Cirsium arvense*, *C. vulgare*), Gewöhnliches Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*). Der Gehölzaufwuchs besteht aus Hänge-Birke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus* sp.) und Hunds-Rose (*Rosa canina*). Auf der

nördlichen Brachfläche hat sich ein naturnahes Feldgehölz (6214) aus einem Eschen-Reinbestand entwickelt, das nicht als Wald eingestuft wird. Der BHD der Eschen beträgt größtenteils 5 bis 10 cm. Einige Bäume weisen Brusthöhendurchmesser bis 15 cm auf. Auf der abfallenden Böschung der nördlichen Plan- gebietsgrenze wachsen grasreiche ruderale Säume (4711) sowie ein Gehölzaufwuchs aus überwiegend Eschen sowie Weißdorn (6410). Das nördlich davon befindliche Grünland (4223) wird als Weide genutzt. Nordöstlich steht eine Brennesselflur (4713).

Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor. Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und un- gefährdeten Vogelarten (z. B. von Freibrütern in Gehölzen) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäu- gern (z. B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf den Grünflächen und in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Vorbelastungen: Das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen ist durch Bodenversiegelungen im Gewer- begebiet bereits umfassend vorbelastet. In den vorhandenen Grünflächen ist das Schutzgut durch Verdich- tung und angrenzende Verkehrsflächen verarmt. In den angrenzenden Brachflächen liegt eine Verinselung des Schutzgutes vor. Die Biozönose des Grünlandes südlich und nördlich des Geltungsbereiches wird durch die angrenzenden Verkehrs- bzw. Gewerbe- und Siedlungsflächen gestört.

Schutzgut Fläche

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhal- tigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 29.660 m². Diese ist größtenteils als Sondergebietsfläche festgesetzt und zu 60 % überbaubar. Gegenwärtig sind 26.348 m², d. h. 89 % des gesamten Plangebietes bereits vollversiegelt.

Schutzgut Boden

Laut Bodengeologischer Karte des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2019a) käme im Plangebiet sandige Lehm - Braunerde (über Kies) (ds 3) der tertiären Kiese und quartären Terrassensedimente vor. Die Böden im Plangebiet sind aber durch Vollversiegelung (89 %) bereits nahezu vollständig zerstört. In Folge dieser extremen Vorbelastungen und der fehlenden Bodeneigenschaften, ist eine Bewertung dieses Schutzgutes entsprechend dem Leitfaden zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) nicht sinnvoll und aussagekräftig.

Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem wasser- lösliche Gesteine des Zechsteins im Untergrund anstehen. Ausgehend von Lösungsprozessen kann es dabei zu Subrosionserscheinungen kommen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich der an das Plan- gebiet angrenzenden Triptiser Straße verläuft der Welwitzer Bach in westliche Richtung. Es handelt sich aufgrund der unbefestigten Sohle und der begrüntem Böschungen um einen Bach mittlerer Strukturdichte. Zum Zeitpunkt der Kartierung wies er kein Wasser auf.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Zechsteinrand der Thüringischen Senke“ (TLUBN 2019a). Dieser ist durch Hauptgrundwasserleiter (Kluft/Karst) mit stark variabler Durchlässigkeit und silika- tischem Gesteinschemismus gekennzeichnet. Das Gebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der Palä- ozoischen Gesteine der Mittelgebirge mit Kalksteinen, Dolomiten, Gipsen, Tonsteinen, Mergel, dolomiti-

schen Sandsteinen und Konglomeraten des Zechsteins. Verkarstungen sind häufig vorhanden. Stellenweise gibt es eine sehr gute Grundwasserführung. Bei einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 700 bis <750 mm/Jahr läge die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet bei ca. 100 bis unter 125 mm/Jahr (TLUBN 2019b). Aufgrund der großflächigen Versiegelung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet nahezu vollständig unterbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage im Siedlungsbereich der Stadt Neustadt / Orla, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände westlich des Plangebietes von Bedeutung für das Filter- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. Dabei kommt diesen Flächen aufgrund ihrer geringen Größe eine nachrangige Bedeutung zu. Auf Grund der wenigen Gehölze kommt den Flächen des Plangebietes keine lufthygienische Ausgleichsfunktion zu.

In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen im unmittelbaren Umfeld bei. Die offenen Grünland- und Ruderalflächen im Umfeld des Plangebietes sind dagegen für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung, aufgrund ihrer geringen Größe und Verinselung in Siedlungsbereichen jedoch nur von geringem Ausmaß. Die bestehenden Bebauungen des Gewerbegebietes mit befestigten Flächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen haben eine lokalklimatische Wirkung als Wärmeinseln. Hier ist von einer Vorbelastung des Schutzgutes auszugehen. Mäßige Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft bestehen durch den Straßenverkehr sowie die gewerbliche Nutzung im Plangebiet.

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Im Ortsteil Molbitz der Stadt Neustadt / Orla ist das Stadtbild ländlich geprägt, aus größtenteils Wohnhäusern in niedriger offener Bauweise mit Hausgärten. Das Umfeld des Plangebietes weist somit aufgrund der Hausgärten und angrenzenden Brach- und Grünlandflächen eine gute Durchgrünung auf. Das Plangebiet selbst stellt sich als großflächig versiegeltes und bebautes Gewerbegebiet dar. Die Laubbäume der Parkflächen tragen zu einer Auflockerung und Durchgrünung der monotonen Gewerbefläche bei (Abbildung 5).



Abbildung 5: Blick über die Parkplatzflächen zum Gebäudebestand des Plangebietes

4.4.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ 1. Änderung umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder EU-Vogelschutzgebietes (§ 26a ThürNatG). Das nächstliegende Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet „Neustädter Teichgebiet“ (EU-Nr. 5236-301) nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 800 m. Auf Grund der Entfernung, der Vornutzung und der Art des Vorhabens ist das FFH-Gebiet weder direkt noch indirekt vom Vorhaben betroffen.

4.4.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung

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

Das Plangebiet wird bereits durch Gewerbebetriebe geprägt, die keine erhebliche Belästigung darstellen (Einkaufszentrum). Demnach sind durch das Plangebiet nur geringe Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit durch Schadstoffe oder Lärm zu erwarten. Hinsichtlich direkter Schädigungen der im Bereich des Plangebietes arbeitenden Menschen wird vorausgesetzt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen und Grenzwerte eingehalten werden, die zum Schutz der Mitarbeiter bestehen (z. B. Lärmschutzmaßnahmen an Maschinen).

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.4.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertvollen Kultur- und Sachgütern, besonders auch außerhalb oder am Rande von Ortslagen, mit landschafts- oder ortsbildprägender Bedeutung, soll ein entsprechender Substanz- und Umgebungsschutz eingeräumt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

4.5 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens. Bei Nicht-Durchführung des Planes ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Plangebietes entsprechend der gegenwärtigen Flächennutzung fortgeführt werden würde. Die Flächennutzung im Plangebiet liegt jedoch bereits deutlich höher als die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6.

4.5.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ auf die einzelnen Schutzgüter, wobei die bestehenden Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Es wird von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case). Es werden nur die Festsetzungen betrachtet, die sich direkt auf Natur und Landschaft auswirken. Hierzu gehören:

- die Änderung der GRZ von bislang 0,6 auf 0,9
- die Einbeziehung bislang festgesetzter Grünflächen in die Gewerbe- und Sondergebietsflächen
- Erweiterung des Geltungsbereiches in westliche Richtung um 2.283 m²
- Aufhebung von Flächen aus dem nördlichen Geltungsbereich um 2.181 m²

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

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung der GRZ von 0,6 auf 0,9 sowie die Einbeziehung bislang festgesetzter Grünflächen in die Sonder- und Gewerbegebietsflächen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand. Die gegenwärtige Flächenversiegelung entspricht bereits der geplanten GRZ von 0,9. Eine weitere Flächenversiegelung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Ebenso führt die Erweiterung des Geltungsbereiches in westliche Richtung zu keinen zusätzlichen Biotopverlusten, da die angestrebte Flächenerweiterung bzw. -versiegelung bereits stattgefunden hat. Im Aufhebungsbereich sind durch die Aufhebung sämtlicher Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft (z. B. Versiegelung, Verlust von Biotopstrukturen) auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig. Die bestehenden Standorteigenschaften bleiben erhalten. Die Aufhebung von Festsetzungen führt hier zum Erhalt von Biotopen mittlerer Bedeutung (Grünland, Grassäume mit Gehölzen, Ruderalflur).

Gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand sind jedoch die geänderten Festsetzungen mit dem Verlust potentieller Biotopflächen verbunden. Vom Verlust wären Biototypen mittlerer Bedeutung betroffen (z. B. Grassäume, Ruderalfluren, Grünflächen).

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen, den bestehenden Festsetzungen mit dem Verlust potentieller Biotopflächen aber auch den aufzuhebenden Festsetzungen als gering eingestuft.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche ist bereits entsprechend der geplanten Festsetzungen beansprucht. Die Umsetzung der Planung ist also nicht mit zusätzlichen Flächenverlusten verbunden. Die Umsetzung der Planung führt jedoch zu einem potentiellen Flächenverlust entsprechend der bestehenden Festsetzungen. Durch die Entlassung von Flächen aus dem Geltungsbereich mit der Aufhebung bestehender Festsetzungen ist hier kein Flächenverbrauch im Sinne einer Versiegelung / Bebauung mehr möglich. Im Aufhebungsbereich ist von einer fortwährenden Nutzung der Fläche als Weideland entsprechend der gegenwärtigen Situation auszugehen.

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

Schutzgut Boden

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche bereits entsprechend den geplanten Festsetzungen beansprucht ist, führt die Umsetzung der Planung zu keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die bestehende Überbauung und Versiegelung führte bereits zu einem vollständigen und anhaltenden Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens mehr vorhanden. Durch die geänderten Festsetzungen gehen aber auch potentielle Standorte, auf den einen erneute Bodenentwicklung stattfinden könnte, verloren. Dabei handelt es sich immerhin um 30 % der Sonder- und Gewerbegebietsfläche. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Versiegelung bereits durch die Baugenehmigung zulässig ist. Dagegen bleiben im Aufhebungsbereich die naturnahen Böden in den Grünland- und Saumbiotopen aufgrund der geänderten Festsetzungen erhalten.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Boden wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen, den bestehenden Festsetzungen mit dem Verlust potentieller Bodenflächen, aber auch den aufzuhebenden Festsetzungen als gering eingestuft.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasser:

Die bestehende großflächige Versiegelung und Überbauung ist bereits mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und damit einer verminderten Versickerung und Grundwasserneubildung verbunden. Da mit der Umsetzung der Planung kein zusätzlicher Flächenverbrauch vorbereitet wird, kommt es zu keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut. Mit den geänderten Festsetzungen gehen aber auch potentielle Standorte, auf den eine Versickerung und Grundwasserneubildung stattfinden könnte, verloren. Dagegen kann im Aufhebungsbereich die ungestörte Versickerung und Grundwasserneubildung aufgrund der geänderten Festsetzungen erhalten bleiben.

⇒ Der Konflikt im Schutzgut Wasser wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen, den bestehenden Festsetzungen mit dem Verlust potentieller Bodenflächen aber auch den aufzuhebenden Festsetzungen als gering eingestuft.

Schutzgut Klima / Luft

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich bereits um einen großflächig versiegelten Gewerbebestandort. Auf Grund der verwendeten Materialien, der starken Versiegelung und Überbauung handelt es sich um einen Extremstandort. Dieser zeichnet sich durch die zur Umgebung erhöhten Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte aus. Damit sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Sicherung dieses Gewerbebestandes. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Bedingungen wird nicht vorbereitet. Im Aufhebungsbereich bleiben dagegen Flächen für die Kaltluftproduktion von nachrangiger Bedeutung erhalten.

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

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine zusätzliche Versiegelung oder Bebauung des Plangebietes vorbereitet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum historischen Stadtzentrum (1,4 km), den begrenzten Höhenfestsetzungen sowie bestehender, wesentlich stärker dominierender Gebäude sowohl westlich des Plangebietes als auch im östlich angrenzenden Gewerbegebiet führt die Planänderung zu keinen Beeinträchtigungen des Stadtbildes insgesamt als auch der historischen Altstadt im speziellen.

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung und Bebauung des Plangebietes führt eine Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes / Stadtbildes.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bereits bestehenden gewerblichen Anlagen. Entsprechend der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung (Handelsbetriebe) sind bereits Vorbelastungen vorhanden. Um eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung zu verhindern, erfolgen ergänzende Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmemissionen. Danach sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das

Wohnen nicht wesentlich stören. Die Umsetzung der Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Erhöhung von Immissionen im Nahbereich. In den benachbarten Siedlungsbereichen und im Plangebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit zu erwarten.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen

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

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

Gesamteinschätzung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ führt zu einer Sicherung von bereits umgesetzten Gewerbeflächen. Diese Flächen sind in dem bestehenden Bebauungsplan von 1991 als Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,6, sowie als Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit einer GRZ von 0,9 eine gesteigerte Inanspruchnahme von Boden / Fläche vorbereitet, die aber in dem geplanten Ausmaß bereits genehmigt und umgesetzt wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ führt zu keinen weiteren Verlusten in den Schutzgütern. Auch ist mit keinen zusätzlichen Belastungen des Menschen und seiner Gesundheit zu rechnen. Die geänderten Festsetzungen führen aber potentiell zu geringen Verlusten in den Schutzgütern Biototypen, Tier und Pflanzen, Boden und Wasser. Im Aufhebungsbereich führt die Rücknahme sämtlicher Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Standortfaktoren und Biotope.

4.5.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (cc)

Bauphase: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um ein bestehendes Gewerbe- bzw. Sondergebiet. Die Errichtung der Gebäude, der Erschließungsanlagen und der weiteren baulichen Anlagen sowie die Befestigung von Stell- und Fahrflächen ist bereits abgeschlossen, so dass die Umsetzung der Planung nicht zu erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) führen wird. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen die gewerblichen Anlagen zu Emissionsbelastungen entsprechend dem gegenwärtigen Zustand.

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

Bauphase: Während einer potentiellen Umbauphase innerhalb des Gebäudebestandes ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Es fällt eventuell Baumischabfall an. Zudem ist mit Resten von Baumaterial sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für ein bereits bestehendes Gewerbe- bzw. Sondergebiet. Dabei fällt in Folge der gewerblichen Nutzung gewerblicher Abfall entsprechend der Art der Unternehmen an. Der anfallende Gewerbemüll wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen ordnungsgemäß durch den zuständigen Abfallwirtschaftszweckverband beseitigt.

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

Bau- und Betriebsphase: Für das Plangebiet wird ein Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Gewerbebetriebe nicht der Störfallverordnung unterliegen. Ein Unfall- bzw. Havariefall kann sich ausschließlich auf die in einem Gewerbebetrieb möglichen Vorhaben beschränken. Dabei sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

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

Bau- und Betriebsphase: Im Plangebiet oder im Umfeld sind keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Zudem sind keine Vorhaben oder Planungen im weiteren Umfeld bekannt, die bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der Auswirkungen von Natur und Landschaft mit zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung von Wirkfaktoren unterschiedlicher Vorhaben ist daher nicht absehbar.

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

Bau- und Betriebsphase: Während der Bauphase sind keine über den Einsatz der Bautechnik hinausgehenden Treibhausgasemissionen zu erwarten. In der Betriebsphase werden Treibhausgase entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, wie z. B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen, sind nicht zu erwarten, da anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet wird und kein Wald an das Plangebiet angrenzt.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

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

4.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz

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

Bodenschutzgesetz

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

Immissionsschutz

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

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

Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verhindern, zu minimieren oder auszugleichen. Es erfolgt dabei ein Hinweis, ob die Festsetzung in der Bau- oder Betriebsphase relevant ist.

Festsetzung zur Begrenzung der Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 1)

Es erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Betriebe und Anlagen auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 5)

(1) In den Baugebieten ist je 6 Parkplätzen ein kleinkroniger Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten in der Pflanzqualität HST 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Vorhandene vitale Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

(2) Die ergänzend mit dem Planzeichen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Planz 13.2.1) gekennzeichnete Fläche innerhalb der Baugebietsflächen ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Im Bereich des Sondergebietes sind in dieser Fläche vier kleinkronige und standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität HST 14-16 zu pflanzen und zu unterhalten. Im eGE₂ ist ein entsprechender Baum zu pflanzen. Bei Ausfall sind die Bäume zu ersetzen. In der Fläche sind bis zu sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 5 m zulässig.

Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

4.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

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

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ ist auch eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erforderlich. Für die vorhandene Bebauung mit den Gebäuden, Parkplätzen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie den Fahrflächen liegt eine Baugenehmigung des damaligen Landratsamtes Pößneck (Aktenzeichen 103/92-32-7 vom 01.04.1992) vor, so dass der heutige Bestand rechtmäßig errichtet wurde. Obgleich die Bebauung damit in zahlreichen Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht (u. a. Überschreitung der GRZ) wird der genehmigte tatsächliche Bestand der Eingriffs-Bewertung zu Grunde gelegt. Die Bewertung erfolgt damit abweichend vom bauplanungsrechtlichen Zustand auf Basis der vorliegenden Baugenehmigung. Da der vorliegende Bebauungsplan den gem. Baugenehmigung rechtmäßigen Bestand unter Berücksichtigung der Erweiterungs- und Aufhebungsflächen aufnimmt und durch entsprechende Festsetzungen untersetzt, ist eine weitergehende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig, so dass eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ergänzende Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

4.5.6 Belange des Artenschutzes

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

4.5.7 Alternativenprüfung

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

Eine Standortalternativenprüfung scheidet im vorliegenden Fall auf Grund der Planungsvorgabe zur Änderung und Erweiterung eines vorhandenen Sondergebietes aus. Der Umfang und die Lage der Erweiterung richten sich dabei nach den Anforderungen der vorhandenen Gewerbebetriebe. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung ist eine alternative Teilung des Gebietes nicht möglich. Zudem ist die Grundflächenzahl an den Bestand anzupassen.

4.6 Ergänzende Angaben

4.6.1 Methodik

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

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

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

4.6.2 Monitoring

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

4.6.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Neustadt / Orla hat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ gefasst. Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen Sondergebietes mit dem Baumarkt im Westen des Plangebietes sowie die Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches u. a. mit der bestehenden Tankstelle.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“ führt zu einer Inanspruchnahme von bereits festgesetzten Sondergebietsflächen mit einer GRZ von 0,6 sowie von Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Zudem werden ein Erweiterungs- und ein Aufhebungsbereich vorbereitet. Entgegen der bestehenden Festsetzungen liegt die derzeitige Flächenversiegelung im Geltungsbereich bei nahezu 90 %, sodass mit der Umsetzung der Planung die bestehende Bebauung und Versiegelung gesichert werden soll, aber kein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter erfolgt.

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

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von

umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Der Standort ist auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits anthropogen geprägt und umfassend vorbelastet. Er weist Flächen von fehlender bis geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie die abiotischen Schutzgüter auf. Im Anschluss werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen aufgezeigt.

Ausgehend von den geänderten Festsetzungen und der angepassten Plangebietsfläche wurde eine Eingriffsbewertung durchgeführt. Dabei wurde erläutert, dass keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich werden, da die vorliegende Änderung lediglich die bereits genehmigten und bestehenden eingriffsrelevanten Nutzungen übernimmt und festsetzt.

5 Literatur, Quellen und rechtliche Grundlagen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- BIWA – Ingenieurbüro Arnulf Bühner (2020): Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Molbitz“, 1. Änderung mit Erweiterung und Teilaufhebung. Schall-Immissionsschutz
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- CIMA (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla - Untersuchungsbericht
- FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193-229).
- GrwV (Grundwasserverordnung) - Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 09. November 2010 (BGBl. I S. 1513), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1044).
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18. Juni 2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).

ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731).

ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

ThürNatG - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 765).

ThürWG - Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74).

TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2019a): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen Juli 2019)

TLUBN - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz [Hrsg.] (2019b): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen August 2019).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).

TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.

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