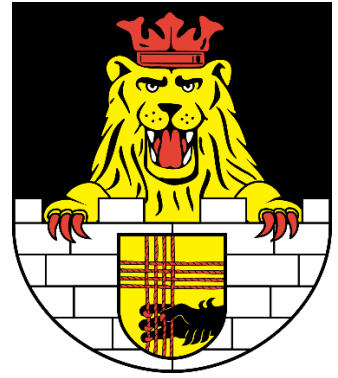




Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan

Bebauungsplan

“Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“

Begründung

Stand: 10. August 2026

INHALT

Vorbemerkung	5
1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsplangebietes	5
1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.2 Wahl des Planverfahrens	6
1.3 Geltungsbereich des Plangebietes	7
1.4 Kartengrundlage	7
1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen	7
1.6 Eigentumsverhältnisse	11
2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße"	11
2.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes	11
2.2 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	11
2.3 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung	15
2.4 sonstige Belange	16
3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	16
3.1 Einleitung	16
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	17
3.1.2 Schutzgebiete und übergeordnete Ziele	17
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
3.2.1 Natur und Landschaft	18
3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	25
3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung	25
3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	25
3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose)	25
3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	26
3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB	29
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen	30
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	32
3.3.6 Belange des Artenschutzes	32
3.3.7 Alternativenprüfung	32
3.4 Ergänzende Angaben	32
3.4.1 Methodik	32
3.4.2 Monitoring	33
3.4.3 Zusammenfassung	33
4 Rechtsgrundlagen / Literatur	33

Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1:	Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Zeulenroda-Triebes, Ortsteil Zeulenroda	6
Abb. 2:	Blick von der „Schopperstraße“/Ecke Land-	6
Abb. 3:	Blick aus Richtung Süden auf den südlichen	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen 2025 mit Lage des Plangebietes (gelbe Umrandung)	8
Abb. 5:	Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps 2017)	9
Abb. 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes (2025)	10
Abb. 7:	versiegelte Fläche im Zentrum des ehemaligen Möbelwerkes mit Gehölzaufwuchs und Müllablagerungen	19
Abb. 8:	versiegelte Fläche zwischen Gebäuderuinen im östlichen Geltungsbereich	19
Abb. 9:	naturnahes Feldgehölz	20
Abb. 10:	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten mit hohem Versiegelungsgrad	20
Abb. 11:	Derzeitiger Flächenverbrauch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	23

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1:	Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)	21
---------	---	----

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ gefasst. Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer Gewerbebrache im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Zeulenroda an der Schopperstraße durch einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt. Dieser (REWE-Markt) wurde auf der Grundlage der sog. Planreife gem. § 33 BauGB genehmigt und zwischenzeitig errichtet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich Schopperstraße / Greizer Straße / Zur Stadtwaage wurde durch das damalige Straßenbauamt Ostthüringen in Verbindung mit dem Bebauungsplan eine Optimierung der Verkehrssituation gefordert. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher bis zu einer abschließenden Entscheidung zur zusätzlichen Verkehrsführung ausgesetzt.

Das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr hat nach einer erfolgten Abstimmung mit der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes nunmehr mitgeteilt, dass an der o. g. Forderung nicht festgehalten wird und der vorgenannte Kreuzungsbereich unabhängig vom Bebauungsplan optimiert werden soll. Somit kann das Bebauungsplanverfahren unabhängig von der weiteren Straßenplanung zum Abschluss gebracht werden.

In Folge der seit der letzten Offenlage 2018 eingetretenen Änderungen in Planungsvorgaben (neuer Regionalplan Ostthüringen, Rechtskraft des Flächennutzungsplanes, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) sowie einer Reduzierung des Geltungsbereiches ist ein 2. Entwurf zu erstellen, der an den bisherigen Festsetzungen weitgehend festhält. Zudem sind die Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Behörden) erneut durchzuführen, da sich in der Zwischenzeit ggf. neue oder geänderte Betroffenheiten ergeben haben. Ausgangslage der Betrachtungen ist weiterhin der Flächenzustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

1 Planungsanlass und Lage des Bebaungsplangebietes

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen. Hierbei gilt es generell bei der städtebaulichen Entwicklung vorrangig Maßnahmen und Vorhaben der Innenentwicklung zu fördern und zu realisieren.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Zeulenroda und nordöstlich des Zentrums direkt östlich des Landwirtschaftsamtes an der „Schopperstraße“ (B 94) (Abb. 1). Es umfasst einen alten Gewerbestandort, der seit mehreren Jahren brach liegt. Leerstand, baulicher Verfall und eine zunehmende Vermüllung kennzeichnen diese Fläche (Abb. 2 und 3). Weiterhin sind Teile der nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen („Schopperstraße“, „Greizer Straße“) sowie die Zufahrt des westlich gelegenen Landwirtschaftsamtes Teil des Geltungsbereiches.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem Bereich zu beseitigen und gleichzeitig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes zu schaffen.



Abb. 1: Übersichtslageplan des Plangebietes in der Stadt Zeulenroda-Triebes, Ortsteil Zeulenroda

Einher mit der Planung geht dabei die Revitalisierung eines stadtzentrumsnahen Standortes. Somit können die Flächen einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden. Damit sollen zugleich der Handelsstandort Zeulenroda-Triebes gestärkt und ein qualitativ hochwertiger Lebensmittelsupermarkt angesiedelt werden. Gleichzeitig wird mit der Planung eine Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt.



Abb. 2: Blick von der „Schopperstraße“/Ecke Landwirtschaftsamt auf das Plangebiet



Abb. 3: Blick aus Richtung Süden auf den südlichen Bereich des Plangebietes

1.2 Wahl des Planverfahrens

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I 2026 Nr. 226) geführt. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ sollen die städtebaulichen Missstände im Bereich des ehemaligen Gewerbestandortes behoben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes geschaffen werden.

Da das Vorhaben zu einer Nachnutzung bereits bebauter Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, hier des Ortsteiles Zeulenroda der Stadt Zeulenroda-Triebes, führt (Nachnutzung Gewerbestandort), wurde geprüft, ob für die Planung ergänzend die Möglichkeit eines Bauleitplanverfahrens der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB besteht. Entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB sind Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht möglich, wenn mit der Planung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein sonstiger Handelsbetrieb i. S. d. § 11 BauNVO unterliegt gem. Anlage 1 Nr. 18.6 UVPG der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Demnach ist ein Verfahren gem. § 13a BauGB nicht zulässig. Das Planverfahren wird somit als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Damit einher geht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, die in Bauleitplanverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung ersetzt. Eine gesonderte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die Bebauung hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits zulässig war. Die Belange von Natur und Landschaft werden ausreichend im Umweltbericht betrachtet, so dass von der Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes verzichtet wird (s.a. § 11 Abs. 2 Satz BNatSchG zur Vorgabe einer fakultativen Aufstellung von Grünordnungsplänen).

1.3 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes für den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" liegt im Nordosten des Ortsteils Zeulenroda der Stadt Zeulenroda-Triebes. Das Plangebiet wird im Norden von den Einzelhandelsflächen eines Discounters (Parkplatz) sowie brachliegenden Gewerbeflächen begrenzt. Im Osten und Süden sowie im Südwesten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Westlich des Plangebietes befindet sich das Verwaltungsgebäude der Zweigstelle Zeulenroda des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum.

Das Plangebiet umfasst die Fläche und Gebäude des ehemaligen Möbelwerkes Zeulenroda sowie Teile der nördlich und westlich daran angrenzenden Verkehrsfläche der „Schopperstraße“. Die Verkehrsflächen wurden ergänzend in den Planbereich einbezogen, um die verkehrstechnische Erschließung umsetzen zu können (Planfeststellung ersetzender Bebauungsplan). Das Plangebiet umfasst die in der Planzeichnung dem Geltungsbereich zugeordneten Flurstücke, 2631/7 (tlw.), 2695/38 (tlw.), 2695/40 und 2695/41 der Gemarkung Zeulenroda (Flur 26) bei einer Gesamtgröße von 12.559 m². Die Flächen im Bereich des Flurstückes 2695/40 wurden in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Seit Einstellung der Produktion nach der Wende erfolgte keine Nachnutzung, so dass die Gebäude im Laufe der Zeit zunehmend verfielen und zwischenzeitig rückgebaut und durch einen Lebensmittelsupermarkt ersetzt wurden.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Planungsstandes des Bebauungsplanes wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Zeulenroda vom Juli 2026 verwendet. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen den Angaben aus aktuellen Luftbildern. Die Höhenangaben wurden der Vermessung von Ziesemann (Stand: 24.11.2016) übernommen. Grundlage für die Darstellung der Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches ist die ALK.

1.5 Übergeordnete und informelle Planungen sowie rechtliche Festsetzungen

Regionalplan Ostthüringen (RP OT 2025)

Gemäß Regionalplan Ostthüringen (2025) ist die Stadt Zeulenroda-Triebes als Mittelzentrum eingestuft (G 1-10 RP-OT) und dient als Versorgungsschwerpunkt im ländlich geprägten Raum. Mittelzentren „[...] verfügen sowohl über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung, als auch über umfassende

Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes. Darüber hinaus nehmen sie gleichzeitig auch grundzentrale Funktionen wahr. Darüber hinaus sollen folgende Entwicklungseinrichtungen [in der Stadt Zeulenroda-Triebes] besonders berücksichtigt werden:

- [...]
- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- Schaffung der Voraussetzung zur Gewinnung und Bindung neuer Arbeitskräfte
- innerstädtische Entwicklung mit dem Schwerpunkt Nachnutzung von Brachflächen
- [...]
- Ausbau der Wohnfunktion und Entwicklung als attraktiver Wohnstandort ..."

Mit der vorliegenden Planung wird dem o. g. Grundsatz entsprochen, in Zentrumsrandlage weitere Einkaufs- und Erlebnisbereiche zu schaffen und damit die Bedeutung des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes im regionalen Grundversorgungsbereich zu sichern und zu entwickeln sowie einen attraktiven Wohnstandort, u. a. für potentielle Arbeitskräfte, zu schaffen. Dabei umfasst das Einzugsgebiet des mittelzentralen Funktionsraumes der Stadt Zeulenroda-Triebes gem. Landesentwicklungsprogramm 2025 26.060 Einwohner (Stand 31.12.2012).

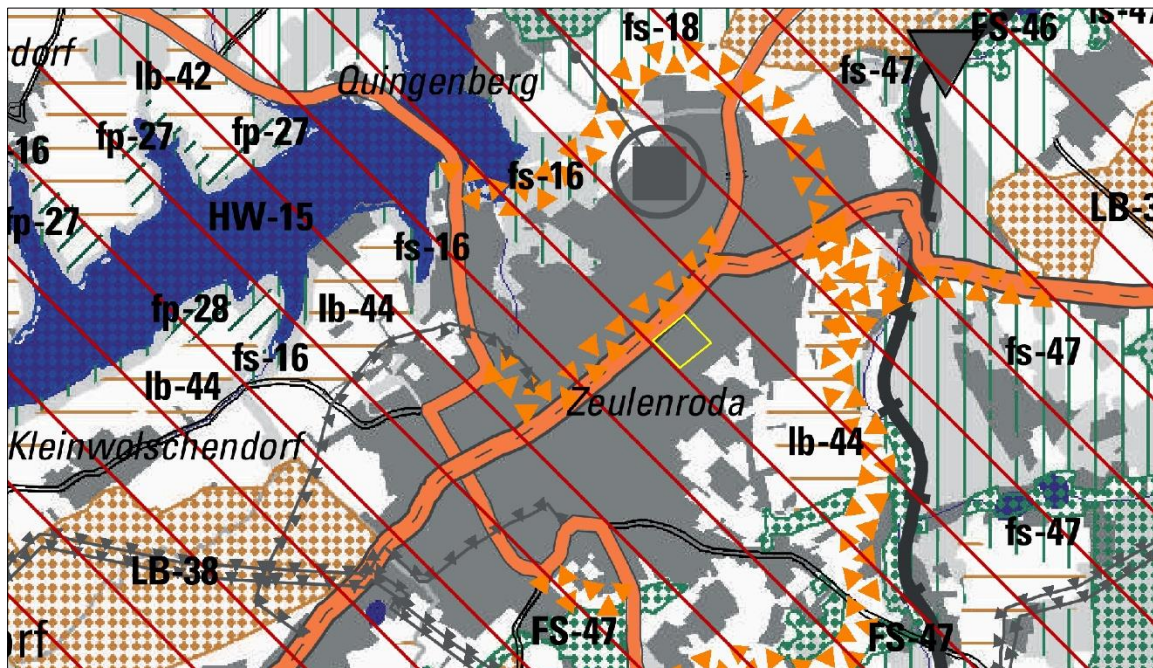


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ostthüringen 2025 mit Lage des Plangebietes (gelbe Umrandung)

Zum Einzelhandel nennt das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) weiterführende Ziele und Grundsätze. Zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsprogramm Thüringen verzichtet der Regionalplan auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Gemäß Ziel 2.6.1 LEP 2025 ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot) und somit auch im Mittelzentrum Zeulenroda-Triebes. Von der Planung gehen auf Grund der Lage der Stadt zudem keine Beeinträchtigungen und Störungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte aus (G 2.6.3).

Nachnutzung von Brachflächen: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen auf Grund ihrer Größe, Lage, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brachflächen nachgenutzt werden, bevor eine Neuausweisung im

Außenbereich erfolgt (G 2-3 RP-OT). Zudem soll die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen (Leitvorstellung Nr. 3 zu 2.4 LEP 2025). Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden (Leitvorstellung Nr. 4 zu 2.4 LEP 2025).

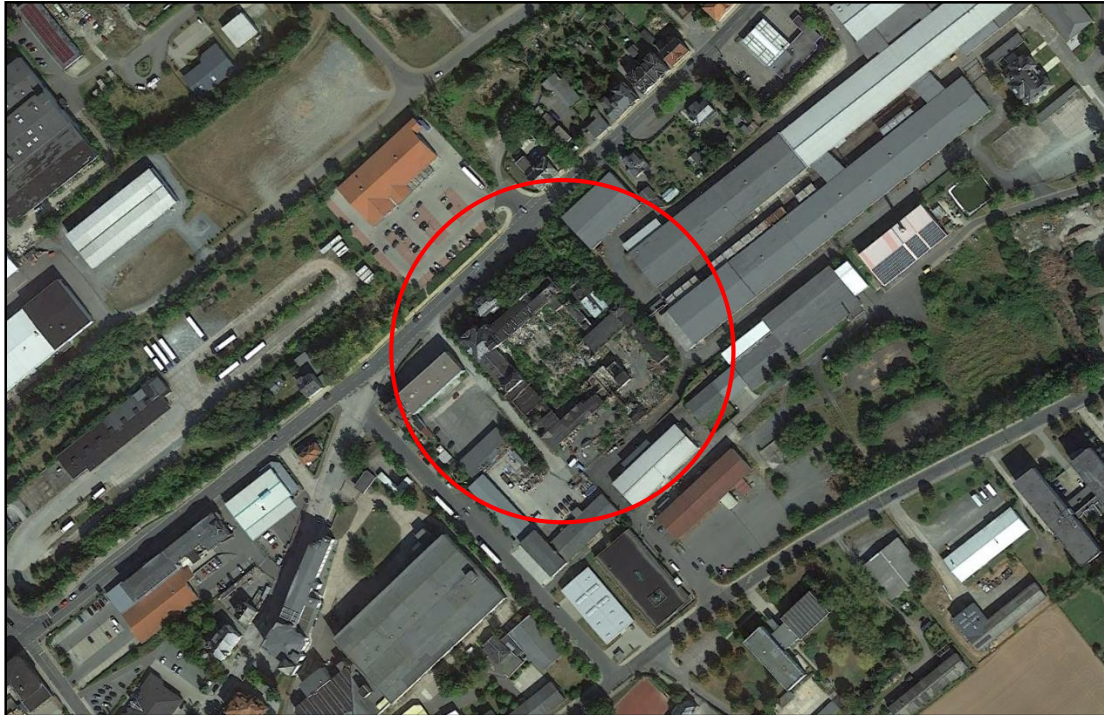


Abb. 5: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps 2017)

Fazit: Die vorliegende Planung führt sowohl zur Stärkung des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes als auch zur Sicherung der Versorgung im Funktionsbereich. Zudem erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine versorgungsrelevante Nachnutzung einer Gewerbebrache.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Für die Stadt Zeulenroda-Triebes liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor, welcher am 26.10.2025 in Kraft getreten ist. In diesem wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ dargestellt (s. Abb. 6). Es wird im Osten, Süden und Westen von Flächen umgeben, die als Gewerbegebiet dargestellt sind. Lediglich nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein als Mischgebiet bzw. ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)“ dargestellter Bereich sowie die Straßenverkehrsfläche der B 94.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Zeulenroda-Triebes und kann damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

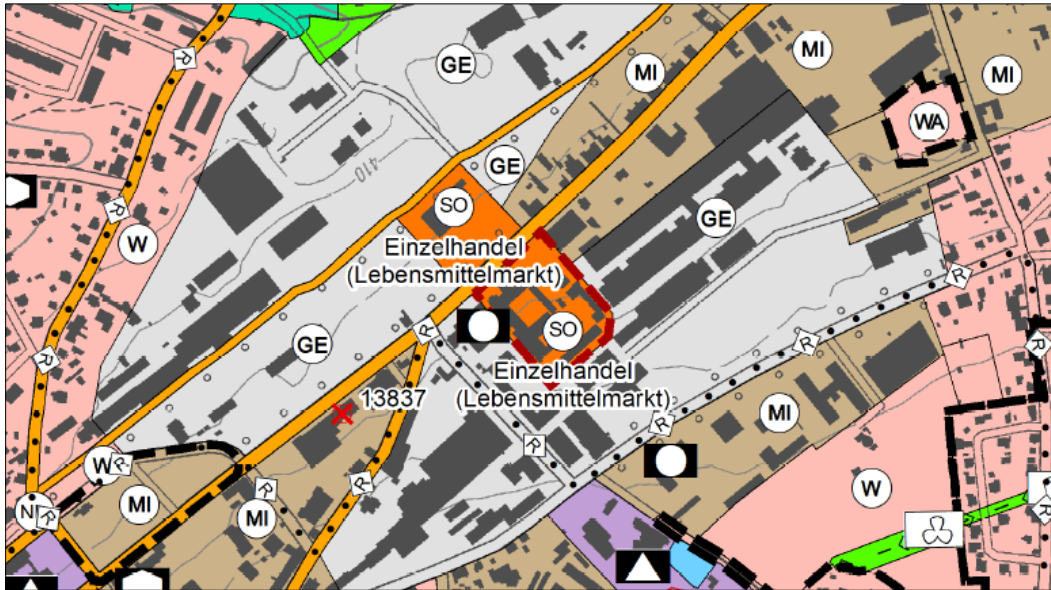


Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zeulenroda-Triebes (2025)

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung)

Bebauungsplan „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“, 1. Änderung:

Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat im Jahr 2009 den Bebauungsplan "Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" zur Rechtskraft gebracht und im Jahr 2017 fortgeschrieben (Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen zum Entwurf vom 14. August 2017 erfolgte bereits durch den Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes). Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet von Zeulenroda (Innenbereich gem. § 34 BauGB) zum Schutz und zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches. Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde das geplante „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ als Ergänzungsstandort für das A-Zentrum „Innenstadt“ bestätigt. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Die Stadt Zeulenroda-Triebes hat im Jahr 2009 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das 2017 und 2024 fortgeschrieben wurde. Die Ergebnisse der 2. Fortschreibung (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeulenroda-Triebes - Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 2024) sollen im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes "Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda" verbindliche Planungsvorgabe werden.

Das Plangebiet wird dabei dem Ergänzungsstandort Schopperstraße zugeordnet, der neben dem im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelsupermarkt auch den auf der anderen Straßenseite befindlichen Discounter umfasst. Beide zusammen weisen eine Verkaufsfläche von über 2.600 m² auf, von der mehr als 90% auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist für diesen nicht integrierten Standort folgende Entwicklung vorgesehen.

Die Ergänzungsstandort Schopperstraße nimmt durch die am Standort angesiedelten Lebensmittelbetriebe zwar faktisch eine Grundversorgungsfunktion wahr, sein Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung

ist jedoch marginal. Demzufolge sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf das bestehende bzw. bauleitplanerisch zulässige Angebot zu beschränken und zentrenrelevante Sortimente auf Grund ihrer Konkurrenzsituation zum Angebot im A-Zentrum Zeulenroda perspektivisch zu verringern.

Mit der vorliegenden Planung wird das bestehende nahversorgungsrelevante Angebot bauleitplanerisch festgeschrieben.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes sind keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen bekannt:

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

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Teil im privaten Eigentum. In öffentlicher Hand befinden sich u.a. die Verkehrsflächen (Stadt Zeulenroda-Triebes, Freistaat Thüringen, Bundesrepublik Deutschland)

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße"

2.1 Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" der Stadt Zeulenroda-Triebes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche schaffen. Hierzu wird die Entwicklung eines Sondergebietes für einen großflächigen Lebensmittel-Supermarkt angestrebt. Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Schopperstraße“/B 94 gesichert.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gehölzgruppe. Es wurde geprüft, inwieweit ein Erhalt des Gehölzes möglich ist. Aufgrund der notwendigen umfangreichen Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Anschluss des Plangebietes an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit einem erheblichen Eingriff in den Wurzelbereich der Gehölze zu rechnen (vgl. auch Kap. 3.3.2). Zudem handelt es sich um einen ungeordneten Wildwuchs auf anthropogen gestörtem Boden, so dass ein Erhalt der Gehölze nicht als sinnvoll erachtet wird. Da es sich zudem vorwiegend um junge Gehölze handelt, ist der Erhalt zudem aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich.

2.2 Planinhalt - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.821 m² festgesetzt. Zulässig sind Lebensmittelmarkt als Supermarkt einschließlich Getränkemarkt mit Non-Food-Anteilen von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche, dessen Hauptsortiment sich aus Lebensmitteln und Getränken zusammensetzt.

Der Non-Food-Anteil darf sich aus den Randsortimenten Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen sowie den Nebensortimenten Schreibwaren/Büroorganisation und „Aktionsware“ zusammensetzen. Dabei ist das Angebot von Aktionsware auf maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zulässig. Als Aktionsware gilt ein wechselhaftes, saisonabhängiges Angebot

von Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände. Läden des Lebensmittelhandwerkes (z. B: Fleischer, Bäcker mit Cafe bis zu einer Größe von 96 m²) sind ebenfalls zulässig. Weiterhin sind der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze sowie ein Werbepylon zulässig. Zulässig sind zudem Post-Packstationen.

Begründung: Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“. Laut KUSCHNERUS (2007) „sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“ Das ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Die nunmehr festgesetzte Verkaufsfläche orientiert sich an den Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) für die Stadt Zeulenroda-Triebes (2017), wonach ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.821 m² städtebaulich verträglich ist.

Für das Sondergebiet erfolgen begrenzende Festsetzungen zum zulässigen Sortiment und zu den Verkaufsflächen. Dies ist notwendig, um einen Wettbewerb zu Lasten des Einzelhandels im A-Zentrum zu unterbinden. Im Sondergebiet sollen ein Einkaufsmarkt sowie ein Backshop untergebracht werden. Die Verkaufsfläche liegt bei maximal 1.821 m². Der Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf maximal 5 % beschränkt, um keine Konkurrenz zum bestehenden Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich (A-Zentrum) zu erzeugen, indem Kunden abgezogen werden.

Ausgehend vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeulenroda-Triebes, Stadtgebiet Zeulenroda“ ist die Lage des Plangebietes als Nahversorgungslage definiert. Um eine städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung zur Beschränkung der Randsortimente und Aktionswaren auf 5 % bzw. 3 % der Verkaufsfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass das angebotene Sortiment weitestgehend nicht in Konkurrenz zu dem im A-Zentrum bereitgestellten Sortiment steht, sondern vielmehr eine qualitativ hochwertige Ergänzung dazu darstellt. Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Lebensmitteldiscountern erfolgt ebenfalls aus dem eben genannten Grund. Ein Supermarkt ist gem. EHK (2017) wie folgt zu definieren: Er besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m² und bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich bereits ein höherer Non-Food-Anteil. Ein Lebensmitteldiscounter zeichnet sich hingegen durch folgende Eigenschaften aus (vgl. EHK 2017): Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Non-Food-Umsatzanteil von ca. 10-13 % auf Betriebsgrößen zwischen 400 bis 1.200 m² Verkaufsfläche. Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i.d.R. um Getränke ergänzt wird. Insgesamt ist ein begrenztes Sortiment mit geringer Tiefe und Breite kennzeichnend. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortimentes (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen. Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiver und werbeintensiv. I.d.R. erfolgt eine sehr nüchterne Werbepäsentation, vereinzelt werden Warengruppen wertiger präsentiert (z.B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt. Das Konzept ähnelt hier eher dem der Supermärkte. Die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters an dieser Stelle ist nicht gewünscht, zumal mit dem gegenüberliegenden LIDL-Markt ein solcher bereits vorhanden ist. Angestrebt wird hingegen ein Angebot an qualitativ hochwertigen Waren bzw. Lebensmitteln. Insgesamt gesehen wird das Vorhaben zur Sicherung und Stärkung des Mittelzentrums beitragen.

Aufgrund einer erteilten Genehmigung zum Aufstellen von Post-Packstationen wird deren Zulässigkeit ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Für die baulichen Anlagen in der Sondergebietsfläche wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 433 m über NHN festgesetzt.

Begründung: Entsprechend dem Planungsgedanken, der Entwicklung eines Sondergebietes, erfolgen lediglich Eckpunkte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass kein Wildwuchs entsteht, und andererseits soll den Bauherren eine individuelle Planung ermöglicht werden. Bei den vorliegenden Festsetzungen ist zu berücksichtigen, dass an das Plangebiet weitgehend gewerblich genutzte Bereiche angrenzen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 für das Sondergebiet, d.h. 80 % der Baugrundstücksfläche darf mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. überbaut werden. Für das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete vorgegebene Obergrenze von 0,8 eingehalten. Da die Flächen des Sondergebietes fast vollständig befestigt oder überbaut waren, führt die Festsetzung zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem Bestand. Die nicht überdeckbaren Flächen sind gem. § 8 Abs. 1 ThürBO landschaftsgärtnerisch anzulegen. Eine Beeinträchtigung von Wohn- oder Arbeitsbedingungen ist auf Grund der Art des Vorhabens (Einzelhandel) ebenfalls nicht gegeben, zumal sich auf der gegenüberliegenden Seite der „Schopperstraße“ bereits ein Lebensmitteldiscounter befindet.

Weitere Begrenzungen erfolgen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen in Form der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sowohl den Interessen der Stadt Zeulenroda-Triebes zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entsprochen als auch dem freien Planungswillen der Bauherren ausreichend Raum gegeben. Zudem lässt sich eine weitere Beschränkung, u.a. hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, städtebaulich nicht begründen, da die angrenzenden Gebäude entsprechende Höhen erreichen bzw. auch noch überschreiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlänge des Gebäudes 90 m nicht überschreiten darf.

Begründung: Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gesamtlänge eines Gebäudes von 90 m erlaubt die Errichtung der erforderlichen baulichen Einrichtungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und orientiert sich am vorhandenen Bestand der umgebenden Gebäude.

Im Bebauungsplan wurde eine Baugrenze festgesetzt, um einerseits einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen zu gewährleisten und um andererseits in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze die Errichtung des Lebensmittelmarktes auf den rückwärtigen Bereich des Flurstückes zu beschränken. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit vorgebeugt. Zum Schutz der angrenzenden Flurstücke wurde ein Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze erlaubt eine Bebauungstiefe von 50 m. Das geplante Gebäude kann bei ausreichend Spielraum problemlos dort eingeordnet werden.

Stellplätze und Nebenanlagen (§§12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzte überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Zu den Nachbargrundstücken wird ein Mindestabstand für die Gebäude auf drei Meter festgesetzt, wobei ergänzend die Vorgaben des § 6 ThürBO zu Abstandsflächen einzuhalten sind. Die Errichtung von Nebenanlagen und PKW-Stellflächen außerhalb der Baugrenze wird zugelassen, um die Einordnung dieser Anlagen (u.a. Werbepylon) im nördlichen Bereich des Sondergebietes zu gewährleisten. Die zulässige

Überschreitung der Baugrenze soll eine optimale Ausnutzung der Sondergebietsfläche für Stellplätze ermöglichen. Der Abstand des Gebäudes zur „Schopperstraße“ gewährleistet gleichzeitig, dass beide Seiten der Straße von einer Bebauung freigehalten werden und damit eine optische Einengung der Verkehrsfläche und des Straßenbildes verhindert und auch die erforderlichen Sichtbeziehungen erhalten werden.

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

Begründung: Die Festsetzung soll sichern, dass die bestehende Zufahrt für das benachbarte Landwirtschaftsamt auch weiterhin erhalten bleibt. Auch wenn sich der östliche Teil der Zufahrt auf dem privaten Grundstück 2695/40 befindet, erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Gem. Kodal/Krämer (Kaptiel 4, RNr. 15.2 und 16) lässt sich dies wie folgt begründen: Demnach ist eine Straße im Sinne des Straßenverkehrsrechts öffentlich, wenn sie entweder ausdrücklich oder mit stillschweigender Duldung des Verfügungsberechtigten tatsächlich für jedermann ohne Beschränkung auf einen abgegrenzten, durch persönliche Beziehungen verbundenen Personenkreis zur Benutzung zugelassen ist und auch so genutzt wird. [...] Die tatsächliche Öffentlichkeit einer Privatstraße hat die Unterwerfung des Verkehrs auf dieser unter das Straßenverkehrsrecht (StVZO, StVO) zur Folge. Diesen Beschränkungen ist der Eigentümer selbst in gleicher Weise unterworfen wie sonstige Benutzer. Die privaten Rechte haben den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen zu weichen.“

Die Zufahrt zum Landwirtschaftsamt sowie zum geplanten Lebensmittelsupermarkt werden demnach als öffentliche Straße festgesetzt, wobei die Flächen im Eigentum des bisherigen Eigentümers verbleiben sollen.

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

Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Begründung: Durch eine Vollversiegelung werden die Bodenfunktionen und dabei vor allem Filter- und Pufferfunktion, Lebensraumfunktion und Funktionen innerhalb vom Wasser- und Stoffkreisläufen unterhalb dieser Flächen irreparabel geschädigt. Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige dieser Funktionen teilweise aufrecht erhalten werden (z.B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Zudem wird damit der Eintrag von unbelastetem Niederschlagswasser in das öffentliche Abwassernetz minimiert.

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

Im Sondergebiet ist je 6 PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen, von denen mindestens 8 Bäume im direkten Bereich der Parkstellflächen gepflanzt werden müssen. Weiterhin ist im nördlichen Geltungsbereich entlang der Schopperstraße im Bereich der mit dem Planzeichen 13.02.01 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen) gekennzeichneten Fläche eine Laubbaumreihe aus mindestens 6 Bäumen anzulegen. Es sind kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu verwenden und in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Diese Bäume können auf die im Bereich der PKW-Stellplätze zu pflanzende erforderliche Anzahl an Bäumen angerechnet werden. Die Baumreihe darf für einen Fußweg mit einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.

Begründung: Zur besseren Einbindung des gesamten Plangebietes in den städtischen Raum sowie zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung erfolgt für das Sondergebiet eine ergänzende Festsetzung zu Baumpflanzungen. Hier sollen standortgerechte, heimische kleinkronige und hochstämmige Laubbäume gepflanzt und dauerhaft er- und unterhalten werden. Mittel- und großkronige Laubbäume sind aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes und ihres Wuchspotenzials als nicht standortgerecht einzustufen. Gleichzeitig wird mit der Pflanzung eine Durchgrünung der Parkstellflächen innerhalb des Sondergebietes

gewährleistet. Es ist von der Pflanzung von 20-25 Bäumen auszugehen. Die weiterführenden konkreten Festsetzungen sollen zumindest im Ansatz der Entstehung einer uniformen großflächig versiegelten Fläche entgegenwirken. Da die festgesetzten Baumpflanzungen auch als Ausgleich für die Gehölzverluste und den Überdeckungsgrad gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (i.S.d. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) zu betrachten sind, ist eine Befreiung von dieser Festsetzung im Planvollzug nicht möglich.

Hinweise

Belange des Artenschutzes: An dem neu entstehenden Gebäude sind 5 Fledermauskästen sowie 5 Vogelnistkästen in der Fassade anzubringen.

Begründung: Ergänzend wird auf erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen, die notwendig sind, um den Verlust von Lebensräumen in Folge des Gebäuderückbaus sowie der Baumfällungen zu kompensieren. Hierzu wurde bereits in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass am geplanten Gebäude Vogelnistkästen und Fledermauskästen angebracht werden.

Ausgehend von den o.g. Festsetzungen zur Art der Flächennutzung ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Flächengröße
Sondergebietsfläche	10.370 m ²
- davon überdeckbar gem. GRZ (GRZ = 0,8)	8.296 m ²
- davon nicht überdeckbar gem. GRZ	2.074 m ²
- davon mit Pflanzgebot	246 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.189 m ²
- davon Betriebszufahrt	430 m ²
Summe	12.559 m²

2.3 Erschließung - Verkehrserschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Erschließung ergeben sich grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben, im vorliegenden Fall entsprechend den Anforderungen eines Sondergebietes. Da das Plangebiet direkt an der „Schopperstraße“/B 94 liegt, ist eine ausreichende Erschließung bereits vorhanden.

Verkehrserschließung: Das Plangebiet liegt direkt östlich der „Schopperstraße“/B 94 und ist damit an das vorhandene Straßennetz verkehrsmäßig angebunden.

Eine fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und der südöstlich gelegenen „Heinrich-Heine-Straße“ ist auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht realisierbar. Die Stadt Zeulenroda-Triebes beabsichtigt perspektivisch die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang der „Schopperstraße“. Angestrebt wird dabei eine durchgehende Verbindung vom Stadtzentrum zum neuen Einzelhandelsstandort.

Elektroenergie: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut Auskunft der Energiewerke Zeulenroda GmbH (Stellungnahme vom 11.10.2017) ein Niederspannungskabel. Eine Versorgung mit Elektroenergie aus dem vorhandenen Netz ist daher prinzipiell möglich.

Trinkwasser: Die Flächen des Sondergebietes sind derzeit trinkwasserseitig nicht erschlossen. Im Bereich der „Schopperstraße“/B 94 befindet sich eine Hauptwasserleitung, an die laut Auskunft des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Zeulenroda (ZV WAZ) vom 19.10.2017 das Plangebiet angebunden werden kann. Die Versorgung mit Trinkwasser ist damit gesichert.

Abwasser (Niederschlags- und Schmutzwasser): In Verbindung mit der Errichtung des REWE-Marktes wurde der Standort abwasserseitig erschlossen.

Abfallentsorgung: Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger der Stadt Zeulenroda-Triebes ist der Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen (AWV). Die Entsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sowie den gültigen Satzungen des AWV Ostthüringen. Bei Gewerbebetrieben ist zusätzlich die Gewerbeabfallverordnung maßgeblich.

Löschwasser: Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist Teil der Erschließung. Bei der vorliegenden Planung hat die Stadt Zeulenroda-Triebes gem. § 3 Abs. a Nr. 4 ThürBKG die Löschwassergrundversorgung sicherzustellen. Dabei wird bei dem Sondergebiet mit einem Einzelhandelsbetrieb von einer erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden ausgegangen. D.h., es muss eine Mindestwassermenge von 96 m³ zur Verfügung stehen. Laut Auskunft der Stadt Zeulenroda-Triebes (Fachdienst II / Feuerwehr vom 08.08.2017) kann die notwendige Wassermenge über das Hydrantennetz im Umfeld des Plangebietes gedeckt werden. Im Kreuzungsbereich „Schopperstraße“/„Greizer Straße“ befindet sich ein Unterflurhydrant mit einer Nennleistung von 63 m³/h (= 126 m³/2 Stunden). Damit sind keine ergänzenden Löschwasserbehälter erforderlich.

2.4 sonstige Belange

Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlastenbelastung vor.

Denkmalpflege

Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt. Auf Grund der regen Bautätigkeit in der Vergangenheit sind entsprechende Funde nicht zu erwarten. Es muss bei Erdarbeiten dennoch mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG.

Wald- und Landwirtschaft

Vom Vorhaben sind weder Wald- noch Landwirtschaftsflächen betroffen. An das Plangebiet grenzen auch keine Waldflächen, so dass § 26 Abs. 5 ThürWaldG (Abstandserfordernis von Wald zu Gebäuden) nicht maßgeblich ist. Im Bereich der Kompensationsmaßnahme in Dörtendorf wird eine kleine, gegenwärtig als Ackerland genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Immissionsschutz

Ausgehend von der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie einer Einhausung der Anlieferungsrampe wird davon ausgegangen, dass ergänzende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich werden. Konkrete immissionsschutzrechtliche Belange, einschließlich des Nachweises der Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte, sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen (s. a. Stellungnahme des LRA Greiz, Immissionsschutz vom 08.03.2018).

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

3.1 Einleitung

Die Stadt Zeulenroda-Triebes stellt gegenwärtig den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" mit dem Ziel auf, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes "Einzelhandel" im Bereich bereits befestigter und überbauter Flächen an der „Schopperstraße“/B 94 zu schaffen. Damit sollen zugleich städtebauliche Missstände beseitigt werden (Beseitigung ruinöser Bausubstanz) und durch die Entwicklung eines Lebensmittel-Supermarktes der Handelsstandort Zeulenroda-Triebes gesichert und gestärkt werden. Zudem erfolgt die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Standortes und des durch das Vorhaben betroffenen westlichen Knotenpunktes „Schopperstraße“/„Greizer Straße“.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen 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 unter Berücksichtigung des Gesetzes vom 04. Mai 2017 zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Auf die Erstellung eines separaten Grünordnungsplanes wird verzichtet.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen bzw. von Brachflächen im Bereich der „Schopperstraße“ zu schaffen. Angestrebt werden die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (Lebensmittelsupermarkt mit Backshop) sowie die Neuordnungen der verkehrlichen Erschließung im Bereich der „Schopperstraße“. Der Bebauungsplan enthält zudem Vorgaben für grünordnerische Maßnahmen.

Entsprechend den Nutzungszuordnungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden sowie Art und Umfang des Vorhabens entsprechend dem Stand der Planung:

Flächennutzung	Flächengröße
Sondergebietsfläche	10.370 m ²
- davon überdeckbar gem. GRZ (GRZ = 0,8)	8.296 m ²
- davon nicht überdeckbar gem. GRZ	2.074 m ²
- davon mit Pflanzgebot	246 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.189 m ²
- davon Betriebszufahrt	430 m ²
Summe	12.559 m²

3.1.2 Schutzgebiete und übergeordnete Ziele

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die Schutzgebiete und 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 Schutzobjekte: s.a. Kap. 1.5

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG / ThürNatG bzw. WHG / ThürWG.

Fachpläne

Regionalplan Ostthüringen (2024): s. Kap. 1.5

Landschaftsplan: Das Vorhaben liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Zeulenroda-Auma-Triebes“ (GÖL 2001). Die Flächen des Plangebietes sind als Industrie- bzw. Gewerbeflächen dargestellt.

→ Da das Plangebiet im Landschaftsplan bereits als Baufläche aufgenommen wurde, widersprechen die Festsetzungen in der vorliegenden Planung nicht den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch die Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen dem Ziel des Landschaftsplanes der Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenverbrauchs durch Versiegelung entsprochen.

Fachgesetze

Baugesetzbuch: Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind u.a. Bodenneuversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

→ Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen zur Nachnutzung einer Gewerbebrache, die bereits in wesentlichen Bereichen überbaut und versiegelt ist. Durch die Nachnutzung kann die Neuinanspruchnahme bisher nicht befestigter Flächen vermieden werden. Die über der Regelgröße liegende Grundflächenzahl ist eine Voraussetzung, dass an Stelle der Neuinanspruchnahme von Flächen eine Brachfläche in Wert gesetzt wird. Somit führen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu einer Vermeidung der Inanspruchnahme bisher nicht beeinträchtigter Flächen (Sondergebiet auf der grünen Wiese).

Des Weiteren gibt das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 BauGB vor, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und in diesem Rahmen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch eine Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung begegnet werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB).

→ Der vorliegende Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" umfasst Flächen, die dem zentrumsnahen Innenbereich zuzuordnen sind und die bereits einer gewerblichen / baulichen Vornutzung unterliegen. Damit kommt der Bebauungsplan diesen fachgesetzlichen Forderungen in beispielhafter Weise nach.

Fazit: Die Fachpläne enthalten keine weiterführenden Entwicklungsaussagen für das Gebiet des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße". Somit steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch zu den vorhandenen Fachplänen. Zudem entspricht die vorliegende Planung durch die Nachnutzung bereits bebauter / befestigter Flächen den Vorgaben der Fachgesetze.

3.2 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 die zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens vorhandenen Biotoptypen sowie die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

3.2.1 Natur und Landschaft

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes sind Geländeaufnahmen im September 2017. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2017a) verwendet. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls bestehende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan dargestellt (siehe Anlage 1). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes wäre ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (BUSHART & SUCK 2008). Die reale Vegetation und Biotopausstattung zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird aus Gebäuden, Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs des ehemaligen Möbelwerkes geprägt. Angrenzend befinden sich Industrie-/ Gewerbeflächen sowie Verkehrsflächen. Die Gebäude der ehemaligen Fabrik sind nur noch als Ruinen vorhanden. Aufgrund der Nutzungsauffassung hat sich in weiten Bereichen ein natürlicher Aufwuchs aus jüngeren Gehölzen sowie Ruderalfluren entwickelt, der zwischenzeitig im Rahmen von vorbereitenden Maßnahmen beseitigt wurde. Die nachfolgende Darstellung des Plangebietes und die Bewertung der Biotoptypen geben den Biotopbestand vor der Fällung wieder.



Abb. 7: versiegelte Fläche im Zentrum des ehemaligen Möbelwerkes mit Gehölzaufwuchs und Müllablagerungen



Abb. 8: versiegelte Fläche zwischen Gebäuderuinen im östlichen Geltungsbereich

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch die aufgelassenen Industrie- und Gewerbeflächen mit den Gebäuderuinen (9140-200) den sonstigen versiegelten Flächen mit Gehölzaufwuchs des ehemaligen Möbelwerkes sowie die Verkehrsflächen geprägt. Eine große versiegelte Fläche (9140-200-2) befindet sich zentral zwischen den Gebäuderuinen und besteht aus stark rissigem Beton, in dessen Lücken jüngerer Gehölzaufwuchs aus Birken (*Betula pendula*) und Salweide (*Salix caprea*) wächst. In diesem Bereich lagern beträchtliche Mengen Müll und Bauschutt (Abb. 7). Teilweise findet sich der Gehölzjungwuchs auch auf den verfallenen Gebäuden des Möbelwerkes. An den Gebäuden wächst vielfach Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Kleinere sonstige versiegelte Flächen (9140-200-2) befinden sich zwischen bzw. angrenzend an die Ruinen des nördlichen Gebäudekomplexes. Eine weitere sonstige versiegelte Fläche (9140-200-1) besteht aus rissigem Asphalt und befindet sich im östlichen und südöstlichen Bereich des ehemaligen Möbelwerkes bzw. des Geltungsbereiches. Der Gehölzjungwuchs ist hier mit <10 % Deckung geringer und besteht ebenso aus den oben genannten Arten (Abb. 8). Der nördliche Teil des ehemaligen Betriebsgeländes wird von einem naturnahen Feldgehölz/Waldrest (6214) auf stark anthropogen gestörten Böden eingenommen. Das Feldgehölz entwickelte sich infolge natürlicher Sukzession auf der aufgelassenen Industriebrache innerhalb der letzten 20-25 Jahre (Abb. 9). Es besteht größtenteils aus dichtem Jungwuchs von Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und mehreren älteren Spitz-Ahorn mit Brusthöhendurchmesser (BHD) bis 20 cm sowie eingestreut jungen Birken (BHD <10 bis 15 cm), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) (BHD bis 10 cm), Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) (BHD <10), Sal-Weide (BHD 40 cm), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) (BHD 35 cm) sowie Sträuchern der Arten Schwarzer Holunder, Hunds-Rose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus* sp.) und Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*).

Innerhalb des Feldgehölzes (6214) liegt eine kleine Lichtung mit Reitgras (*Calamagrostis* sp.), Brombeeren (*Rubus* sp.), Eschen-Jungwuchs, Spitz-Ahorn-Jungwuchs, Gewöhnlichem Hopfen (*Humulus lupulus*) und Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*). Im äußersten Norden des Feldgehölzes steht ein alter, teilweise abgestorbener Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) (BHD 50 cm). Dieser Baum ist stark verzweigt und weist Asthöhlen auf. Unmittelbar daneben steht ein mehrstämmiger Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit BHD von 30 bis 40 cm. Im Westen des Feldgehölzes wachsen ein Rhododendron (*Rhododendron* sp.), eine Esche (BHD 25 cm), eine mehrstämmige Zitter-Pappel (*Populus tremula*) (BHD 10-15 cm) sowie einige Winter-Linden (*Tilia cordata*) (BHD 10-15 cm). Zur angrenzenden „Schopperstraße“ hin überwiegt Spitz-Ahorn-Jungwuchs.

Im Westen des ehemaligen Betriebsgeländes gibt es eine Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten mit einem hohen Versiegelungsgrad (9392-010). Die Fläche ist mit Platten befestigt in deren Fugen Birken

im Initialstadium, Kanadische Goldrute, Weißer Steinklee (*Melilotus albus*) und Wilde Karde (*Dipsacus ful-lonum*) gedeihen (Abb. 9). Angrenzend an einen gepflasterten Wirtschaftsweg am südwestlichen Plangebiets-rand (9216) wachsen Ruderalfluren auf anthropogen veränderten Standorten mit einem Gehölzaufwuchs von 40 bis 70 % (9392-4). Der Gehölzaufwuchs besteht aus Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) <10 cm, wie Spitz-Ahorn, Birke, Sal-Weide, Zitter-Pappel und Sträuchern, wie Hunds-Rose und Gewöhnli-chem Liguster.



Abb. 9: naturnahes Feldgehölz



Abb. 10: Ruderalflur auf anthropogen veränderten Stand-orten mit hohem Versiegelungsgrad

Jenseits des Wirtschaftsweges (9216) im Südwesten des Plangebietes befinden sich das Landwirtschaftsamt (9121) mit einem geschotterten Gehweg (9214) sowie den nordwestlich und südöstlich des Landwirtschafts-amtes gelegenen Parkplatzflächen (9215) und Scherrasenflächen (9318). Südlich grenzen Industrie- und Ge-werbeflächen mit Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen an (9140). Auf einer Böschung am südlichen Ende des Wirtschaftsweges (9216) stockt eine Baumgruppe aus Bäumen von 5-15 cm BHD (6311) mit Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, mehreren Eschen, Wachholder (*Juniperus* sp.) und einer Birke (BHD 15-20 cm). Südöst-lich und nordöstlich grenzen an das Plangebiet weitere Industrie- und Gewerbeflächen mit Gebäuden und sonstigen versiegelten Flächen (9140) an. In diesem Bereich wächst östlich des Plangebietes eine Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten mit einem Gehölzaufwuchs von 10-25 % Deckung (9392-2). An der im Nordwesten gelegenen asphaltierten „Schopperstraße“ (9212) befinden sich gepflasterte bzw. asphaltierte Gehwege (9216). Im Norden steht straßenbegleitend eine Baumreihe aus Gewöhnlichen Eschen (BHD 30-40 cm), Spitz-Ahorn (BHD 40 cm) und Sal-Weide (BHD 20 cm). Nördlich der „Schopperstraße“ liegen in nord-nordwestlicher Abfolge ein ehemaliges Gaststättengebäude mit angrenzendem Hausgarten und sonstiger ver-siegelter Fläche (9121), die asphaltierte Zufahrt zu einem Discounter (9213) mit angrenzenden Gehwegen (9216) und Flächen mit Verkehrsbegleitgrün (9280), ein nördlich abzweigender Wirtschaftsweg (9214) und der Parkplatz des Discounters (9215). Daran anschließend folgen straßenbegleitend eine Baumgruppe aus Pap-peln (*Populus* sp.), Gewöhnlichen Eschen und Ahorn (6311) mit einer dahinter befindlichen versiegelten Flä-che gemischter Nutzung sowie an der Hauptstraße ein Wohngebäude mit Hausgarten (9121). Weitere Flächen gemischter Nutzung städtischer Prägung mit Gebäuden, Hausgärten und versiegelten Arealen (9121) finden sich südlich und östlich des Kreuzungsbereiches „Schopperstraße“, „Greizer Straße“ (9213) und der Straße „Zur Stadtwaage“ (9213). Teilweise werden diese Straßen von Verkehrsbegleitgrün gesäumt (9280).

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thürin-gens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005a) genannten Feindifferenzierungen. Die

Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad/Entwicklungspotential“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“ und bei vegetationsarmen bzw. -freien Biotoptypen zusätzlich am Kriterium des „Faunistischen Potentials“. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Varianten eines Biotoptyps mit werteinschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche, die nach TMLNU (2005a) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad oder der gutachterlichen Einschätzung ausdifferenziert werden (Tab. 2). Da das Biotopwertverfahren auch eine Bewertung der anderen Schutzgüter umfasst, wurden bei vorliegender Planung ergänzend die Vorbelastungen des Plangebietes auf Grund der vorangegangenen Nutzung berücksichtigt.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche (TMLNU 1999, 2005a)

numerischer Endwert	Bedeutung
46-55	sehr hoch
36-45	hoch
26-35	mittel
16-25	gering
0-15	sehr gering bis fehlend (versiegelte Flächen)

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

Als sehr hochwertig werden Biotope mit einem hohen Gefährdungs- oder Seltenheitsgrad, mit einer sehr hohen Naturnähe und einem besonders hohen Strukturreichtum eingestuft. Sie sind nicht oder nur in sehr langen Zeiträumen regenerierbar. Häufig stellen sie Lebensräume stark gefährdeter Arten dar.

Biotope mit sehr hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

Als hochwertig werden Biotope mit oft nur geringen anthropogenen Einflüssen, einem hohen Strukturreichtum und/oder nur schwerer Regenerierbarkeit eingestuft.

Biotope mit hoher Bedeutung sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Biotope mit mittlerer Bedeutung

Eine mittlere Bedeutung besitzen Biotope mit einer durchschnittlichen anthropogenen Überprägung bzw. mit einer mittleren Nutzungsintensität. Sie sind in relativ kurzen Zeiträumen an gleicher oder anderer Stelle wiederherstellbar und weisen in der Regel keine gefährdeten Arten auf.

Biotope mit mittlerer Bedeutung im Untersuchungsraum sind:

- Baumreihe, Laubholz-Reinbestand (6312): Endwert 30 (Grundwert 40, Abschlag -10 aufgrund der geringen Breite, der Lage zwischen befestigten bzw. bebauten Flächen sowie der Vorbelastung des Bodens)
- Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten mit Gehölzaufwuchs 10 bis 25 % Deckung (9392-2): Endwert 23 (Grundwert 25, Aufschlag +5 wegen Gehölzaufwuchs, Abschlag -7 wegen Vorbelastung* der Flächen)

- Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten mit Gehölzaufwuchs 40 bis 70 % Deckung (9392-4): Endwert 23 (Grundwert 25, Aufschlag +5 wegen Gehölzaufwuchs, Abschlag -7 wegen Vorbelastung* der Flächen)

* Abwertung aufgrund anthropogen vorbelasteter Bereiche (Verdichtung / potentielle Schadstoffbelastung am Industriestandort)

Biotope mit geringer Bedeutung

Lebensräume mit geringer Bedeutung zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind stark durch menschliche Einflüsse überprägt.

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Sonstiges naturnahes Feldgehölz/Waldrest (6214): Endwert 25 (Grundwert 40, Abschlag -15 wegen Vorbelastung* der Flächen, der weitgehend isolierten Lage sowie des weitgehenden Jungwuchses)
- Baumgruppe, Laubholz-Reinbestand (6311): Endwert 25 (Grundwert 30, Abschlag -5 aufgrund isolierter Lage und Belastungen aus umgebender Nutzung)
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung, Hausgarten (9121): Endwert 25
- Verkehrsbegleitgrün, durchschnittliche Ausprägung (9280): Endwert 20
- Scherrasen (9318): Endwert 20

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist teilversiegelte Flächen. Sie bieten nur ein sehr begrenztes Lebensraumangebot für Pflanzen oder Tiere. Biotope ohne Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind vollständig versiegelte Flächen. Sie bieten praktisch keinerlei Lebensräume für Pflanzen oder Tiere.

Biotope mit sehr geringer und fehlender Bedeutung sind:

- Industrie- und Gewerbeflächen, stillgelegte Anlage, mit Gehölzaufwuchs 10 bis 25 % Deckung (9140-200-2): Endwert 5 (Grundwert 0, Aufschlag +5 wegen Gehölzaufwuchs)
- Industrie- und Gewerbeflächen, stillgelegte Anlage mit Gehölzaufwuchs kleiner 10 % Deckung (9140-200-1): Endwert 3 (Grundwert 0, Aufschlag +3 wegen Gehölzaufwuchs)
- Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten, Versiegelungsgrad hoch (9392-010): Endwert 5
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (unversiegelt) - Schotterweg mit Deckschicht (9214): Endwert 5
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Pflaster ohne Fugenverguss (9216): Endwert 2
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung, Gebäude (9121): Endwert 0
- Siedlung/Gewerbe, gemischte Nutzung, städtische Prägung, sonstige versiegelte Fläche (9121): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen, Gebäude (9140): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen, sonstige versiegelte Fläche (9140): Endwert 0
- Industrie- und Gewerbeflächen, stillgelegte Anlage, Gebäude (9140-200): Endwert 0
- Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt) - Asphalt (9216): Endwert 0
- Hauptstraße (9212): Endwert 0
- sonstige Straße (9213): Endwert 0
- Parkplätze (9215): Endwert 0

Flora und Fauna

Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Biotopbestandes sind jedoch Brutvorkommen von häufigen und ungefährdeten Vogelarten (z.B. von Freibrütern in Gehölzen und Gebäudebrütern) sowie Vorkommen von Insekten und Kleinsäugern (z.B. Mäuse und Maulwürfe), die ihren Lebensraum auf den Ruderalflächen bzw. in den Gehölzstrukturen haben, zu erwarten.

Schutzgut Fläche

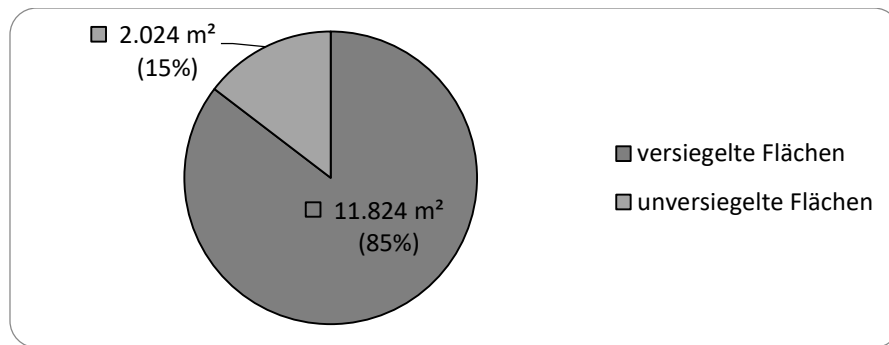


Abb. 11: Derzeitiger Flächenverbrauch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 14.100 m². Davon sind derzeit 85 % versiegelt (Abb. 11). Damit ist der Anteil versiegelter Flächen für das Plangebiet bereits sehr hoch.

Schutzgut Boden

Der Boden ist für die Beurteilung der Leistungen des Naturhaushaltes von besonderer Bedeutung. Die Bodenbildungsprozesse und die Bodeneigenschaften werden dabei maßgeblich vom geologischen Untergrund bestimmt. Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG 2017) kommen im Plangebiet natürlicherweise Berglehm-Braunerde der Plateaus und Hänge (lg1) sowie Berglöss-Braunstaugley und Berglehm-Braunerde (lgloe) vor. Die natürlichen Böden wurden in Folge der gewerblichen / industriellen Nutzung weitgehend überbaut und versiegelt. Da sie damit weitgehend ihre natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen eingebüßt haben, ist eine Bewertung entsprechend den Vorgaben des Leitfadens zum Bodenschutz in der Umweltprüfung (LABO 2009) nicht sinnvoll. Diese geht von einer Bewertung der Boden(teil)funktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie der "Filter- und Pufferfunktion des Bodens" aus.

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders schutzwürdigen Böden vorhanden (vgl. TLUG 2012). Ebenso liegen keine Angaben zu archäologischen Bodenfunden, besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in weiten Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit den Fabrikgebäuden bebauten Flächen sowie alle weiteren versiegelten Flächen. Die Böden sind zudem durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Umlagerungen verändert oder beseitigt worden. Die Versiegelung von Boden ist ein gravierender Eingriff in dieses Schutzgut, da sämtliche Funktionen und Wechselwirkungen des Bodens (Lebensraumfunktion, Filter-, Speicher-, Transformationsfunktion etc.) unterbunden werden. Insgesamt weist das Schutzgut Boden sehr hohe Vorbelastungen auf.

Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden, wobei im vorliegenden Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Grundwasser

Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet, nicht verbraucht wird und nicht oberirdisch abfließt. Die natürliche Grundwasserbeschaffenheit wird durch die Löslichkeit gesteinsbildender Mineralien, die Höhe der mittleren Niederschläge und jahreszeitlicher Unterschiede im Abflussregime beeinflusst.

Das Gebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit der Paläozoischen Gesteine der Mittelgebirge mit Schiefer-serien unterschiedlicher stratigraphischer Stellung. Die Lithofaziseinheit ist durch paläozoische Festgesteins-Grundwassergeringleiter (Kluft-Grundwassergeringleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus gekennzeichnet (TLUG 2017b, TMLNU 1996).

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen hängt entscheidend vom Filter- und Puffervermögen und der Mächtigkeit der deckenden Bodenschichten sowie vom Porenvolumen der grundwasserführenden Gesteinsschichten ab. Entsprechend TMLNU (1996) weist das Gebiet eine geringe bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit bei schlecht bis mittelmäßig durchlässigen Deckschichten über hydrogeologischen Einheiten geringer bis mittlerer Durchlässigkeit auf. Die Grundwasserneubildung beläuft sich auf ca. 25 - 50 mm im Jahr (TLUG 2017c).

Vorbelastungen: Aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet stark beeinträchtigt. Die Flächenversiegelung bedingt dabei eine Verringerung der Grundwasserneubildung, die Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser sowie eine Beeinflussung der Grundwasserqualität. Letzteres wird bedingt durch die fehlende Filterwirkung des Bodens. Dabei sind im Plangebiet potenzielle Schadstoffquellen in Form der zerstörten Gebäudeteile und der Müllablagerungen vorhanden. Damit weist das Schutzgut Wasser hohe Vorbelastungen auf.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland“ im Klimagebiet „Mitteldeutsches Berg- und Hügelland-Klima“ (HIEKEL et al. 2004). Im Vorhabengebiet liegen die Jahresmitteltemperatur bei 7,5 bis unter 8,0°C und der mittlere Jahresniederschlag bei 700 bis 750 mm (TLUG 2017c).

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage im Siedlungsbereich der Stadt Zeulenroda, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung/Versiegelung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind der waldähnliche Baumbestand (Feldgehölz/Waldrest, 6214) im Norden und Nordosten sowie die linienhaften Gehölze (Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs von 40 bis 70 %, 9392-4) im westlichen und südwestlichen Plangebiet von standörtlicher Bedeutung für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen. Zu vernachlässigende Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion haben die Gehölzbestände in den versiegelten Flächen. 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. Bedeutende Kaltluftentstehungsbereiche, d.h. großflächige Offenlandbereiche mit niedriger Vegetationsstruktur, liegen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung (Stadtgebiet) nicht vor. Die im Plangebiet vorhandene großflächige Bebauung bzw. Versiegelung bedingt ihrerseits eine Überwärmung und Erniedrigung der relativen Luftfeuchte (s.g. Wärmeinsel). Emittenten von Luftschadstoffen sind im Bereich des ehemaligen Firmengeländes nach Aufgabe der Nutzung nicht mehr vorhanden. Beeinträchtigungen durch Emissionen von Luftschadstoffen bestehen durch die stark befahrene Bundesstraße B 94 sowie umgebende Gewerbebetriebe.

Schutzgut Landschaftsbild / Siedlungsbild

Das Landschafts- bzw. im vorliegenden Fall das Stadtbild wird im Vorhabengebiet durch die ruinösen Bebauungen des ehemaligen Möbelwerkes, die Verkehrsflächen sowie die von Gehölzjungwuchs und von Ruderalfluren eingenommenen, stark vermüllten, versiegelten Flächen bestimmt. Ein wertgebendes Element ist der den nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes einnehmende Gehölzbestand, der auch die Einsehbarkeit des Gewerbestandortes von der „Schopperstraße“ (Durchgangsstraße) einschränkt. Ein Teil des Plangebietes (geplantes Sondergebiet) wird durch einen Bauzaun umgeben und ist dadurch nicht öffentlich zugänglich. Einsehbar sind von außen der nördliche Bereich entlang der Schopperstraße sowie die

Gebäudefronten und der Einfahrtsbereich des ehemaligen Möbelwerkes entlang eines von der „Schopperstraße“ abzweigenden, schwach frequentierten Wirtschaftsweges im Südwesten des Plangebietes. Der Bereich des ehemaligen Möbelwerkes wirkt insgesamt ungeordnet und verwahrlost, und führt damit zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes von Zeulenroda. Der starke Baum- und Strauchbewuchs im Umfeld der Ruinen hat jedoch eine sichtverschattende Wirkung. Deshalb und aufgrund der ebenen Lage innerhalb des Gewerbegebietes der Stadt Zeulenroda ist dieser Teil des Plangebietes nicht weit einsehbar bzw. ohne Fernwirkung.

3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ umfasst keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG). Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Weidatal“ (DE 5337-320) ca. 1,9 km nördlich des Plangebietes. Das Vogelschutzgebiet „Pöllwitzer Wald“ (DE 5338-420) liegt etwa 1,9 km östlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens (Nachnutzung einer Gewerbebrache) ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keinen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung führen wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

3.2.3 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, Bodenverunreinigungen und Lärm.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von kleinen und großen Gewerbebetrieben sowie einzelnen Wohnhäusern. Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Verkehrsflächen und die Flächen einer ehemaligen Gewerbebrache, die auf der Grundlage des § 33 BauGB zwischenzeitig mit einem Lebensmittelsupermarkt mit vorgelagertem Parkplatz bebaut wurde. Damit wurde eine generelle Gefährdung des Menschen, u.a. durch abbrechende Gebäudeteile, bereits beseitigt. Beeinträchtigungen des Menschen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten. Eine Schall-Immissionsprognose wurde bisher werden im Bebauungsplan- noch im Bauantragsverfahren gefordert.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf eine Altlastenbelastung vor.

3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Ein auch nur teilweiser Erhalt der Gebäude ist in Folge der bereits vorhandenen umfangreichen Schäden nicht mehr wirtschaftlich.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ sind Vorhaben ohne Bebauungsplan weiterhin weitgehend nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass nur Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche von weit über 1.000 m² ist daher nicht zulässig. Es muss davon ausgegangen werden, dass ohne die vorliegende Planung keine Nachnutzung des Gebäudebestandes bzw. der Flächen erfolgen würde, wobei auf Grund der bestehenden Gefahren, die von den Gebäuden ausgehen, zumindest ein Teilrückbau erfolgen müsste.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter. Der Prognose liegen die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße" zu Grunde. Es wird dabei von einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen ausgegangen (worst-case), wobei die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleibt. Dies ist gerechtfertigt, da es sich hierbei nicht um eine Regelannahme handelt und zudem nicht alle Festsetzungen ausgeschöpft werden. Bei der nachfolgenden Konfliktanalyse bzw. der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft ist immer zu berücksichtigen, dass das Plangebiet einen in allen Schutzgütern umfassend gestörten Standort umfasst, der einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen

Bauphase: Während der Bauphase wird es zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet kommen, da für das Einzelhandelsgebäude (Baugrube), die PKW-Stellflächen und für die Erschließungsarbeiten großflächig in die vorhandenen Biotopstrukturen eingegriffen wird. In Folge der Baumaßnahmen kommt es nicht nur zu einem Verlust von Biotopstrukturen sondern auch zu einer Bodenverdichtung, die die biotische Funktion des Bodens einschränkt bzw. zerstört. Da die Flächen des Plangebietes größtenteils befestigt und bebaut sind, führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu vertretbaren Eingriffen in das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, da vom Verlust vor allem Biotopstrukturen sehr geringer bis mittlerer Bedeutung betroffen sind.

Betriebsphase: Die Betriebsphase umfasst die Nutzung des Plangebietes als Sondergebiet großflächigen Einzelhandels mit einer GRZ von 0,8. Demzufolge sind 20 % der Baugebietsfläche zu begrünen. Die Verkehrsflächen werden dagegen zu 100 % befestigt. Zudem erfolgen für das Sondergebiet ergänzende Festsetzungen zur Pflanzung und Erhaltung von Einzelgehözen. Die entstehenden Biotope können nur teilweise Ersatzlebensräume für die vorkommenden Tierarten bieten. Im stark überbauten Umfeld des Plangebietes bestehen nur begrenzt Ausweichmöglichkeiten für die vorhandene Fauna.

⇒ Insgesamt führt das Vorhaben mit Ausnahme der Gehölzbeseitigungen zum Verlust von Biotopen nachrangiger Bedeutung. Der Konflikt im Schutzgut Arten und Biotope wird auf Grund der Verluste überwiegend sehr geringer und mittlerer Bedeutungsstufe als gering eingestuft.

Schutzgut Fläche

Bauphase: Während der Bauphase kommt es im Zuge der erforderlichen Rückbaumaßnahme (Gebäude, befestigte Flächen, vorhandene Leitungen) sowie der nachfolgenden Baumaßnahmen für die baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrsflächen, Parkstellflächen) zu einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen des Plangebietes.

Betriebsphase: Nach Umsetzung der Planung ist von einem Flächenbedarf der überbauten und versiegelten Flächen von maximal 12.817 m² auszugehen. Innerhalb des Sondergebietes entspricht dies einem Flächenanteil von 90 % und führt zu einer geringfügigen Mehrversiegelung, wobei die Flächen des Plangebietes vollumfänglich vorbelastet sind.

Schutzgut Boden

Bauphase: Im Rahmen der Bauphasen (Rück- und Neubau) kommt es im Bereich des Plangebietes zu einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen und damit auch der vorhandenen nicht befestigten Flächen, wobei auch diese Bereiche umfangreiche Vorbelastungen durch Bodenauftrag, Verdichtung und z.T. Teilbefestigung aufweisen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erneute maximale Befestigung von 90 % der Baugebietsfläche. Auf diesen Flächen ist in Folge der Versiegelung / Überbauung mit einem weitgehenden und anhaltenden Verlust sämtlicher Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens auszugehen. Da die Flächen jedoch bereits weitgehend überbaut und befestigt sind, führt die Umsetzung des Vorhabens zu keinen zusätzlichen Verlusten oder Beeinträchtigungen im Bodenhaushalt. Durch die Festsetzung, Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, können die Bodenfunktionen sogar zumindest teilweise aufrecht erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Betriebsphase: Während der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes ist insgesamt von keiner weiteren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. In den befestigten Flächen sind keine Regelungs-, Speicher- und Pufferfunktionen des Bodens vorhanden. In den entsprechend der Festsetzung teilbefestigten Flächen der Parkstellplätze können diese Bodenfunktionen teilweise wieder einsetzen. Dagegen ist von einer fortlaufenden Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächen (10 % der Plangebietsfläche) auszugehen.

⇒ Auf Grund der umfassenden Vorbelastungen und des hohen Anteils bereits versiegelter Flächen führt die Umsetzung der Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Bauvorhaben nicht betroffen.

Grundwasser:

Bauphase: Ausgehend vom gegenwärtigen Grad der Befestigung und Überbauung der Flächen kommt es in Folge der maximalen zulässigen Überbauung im Sondergebiet (GRZ 0,8) zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades, so dass sich das Vorhaben nicht gravierend auf die bereits stark beeinträchtigte Grundwasserneubildung auswirken wird. Dabei sind im Plangebiet potenzielle Schadstoffquellen in Form der Gebäuderuinen und Müllablagerungen vorhanden, welche bei Umsetzung der Planung beseitigt werden. In den entsprechend der Festsetzung teilbefestigten Parkstellplätzen wird eine Versickerung und Grundwasserneubildung eingeschränkt möglich sein.

Betriebsphase: In der Betriebs- und Nutzungsphase des Plangebietes sind keine weiteren Veränderungen des Wasserhaushaltes vorhanden. Niederschlagswasser, das auf versiegelte Flächen auftrifft, kann nicht versickern und wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. In den Parkstellflächen wird eine eingeschränkte Versickerung möglich sein. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen wird es zudem zu einer erhöhten Verdunstungsrate in diesen Bereichen kommen. In den teilbefestigten Flächen besteht ein geringes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser entsprechend der eingeschränkten Versickerung und der geringen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. In den Grünflächen (10 % der Plangebietsfläche) ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser versickern kann und damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

⇒ Die Umsetzung des Vorhabens führt ausgehend von den Vorbelastungen zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Bauphase: Im Plangebiet sind bereits großflächige Bebauungen und Versiegelungen (Verkehrsflächen) vorhanden. Die geplante Bebauung führt somit zu einer verhältnismäßig geringen Veränderung der Flächen

mit klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Durch das Vorhaben werden im Plangebiet Gehölzbestände beseitigt, denen eine, wenn auch geringe, lufthygienische Ausgleichsfunktion zukommt. Die zukünftige Planung mit den vorgesehenen Baumpflanzungen wird diese Funktion nur ansatzweise ersetzen können. Während der Bauphase sind zudem temporäre lufthygienische Belastungen durch Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge und Maschinen vorhanden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase entstehen Belastungen durch Luftschadstoffe (Verkehr) innerhalb des Plangebietes. Durch die Lage im Stadt- bzw. Gewerbegebiet mit angrenzender Bundesstraße sind bereits klimatische und lufthygienische Vorbelastungen vorhanden. Die geplanten Baumpflanzungen führen dagegen durch die Verschattung der Parkstellflächen und der geringfügig höheren Luftfeuchte zu einer geringeren Aufheizung der Flächen (Wärmeinseleffekt) und damit auch zu einer geringeren Wärmeabstrahlung.

⇒ Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft ist entsprechend der Vorbelastungen und des Verlustes von Gehölzen mit Bedeutung für die lufthygienische Regenerationsfunktion als gering einzustufen.

Landschaftsbild / Stadtbild

Bauphase: Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Nachnutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache in Zeulenroda sowie eine geordnete verkehrstechnische Erschließung. Damit verbunden ist auch eine Veränderung des Stadtbildes. Die ungenutzte, ruinöse Bausubstanz des Plangebietes wird mit sämtlichen Anlagen, Gebäuden und Müllablagerungen beseitigt und an deren Stelle ein Einkaufszentrum errichtet. Auch wenn eine anthropogene Nutzung durch eine andere ersetzt wird, kommt es in Folge der ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzungen) zu einer Aufwertung des Stadtbildes. Aufgrund der Lage und der festgesetzten Begrenzung der zulässigen Höhen und Anzahl der Gebäudegeschosse ist bei der Umsetzung der Planung von keiner negativen Fernwirkung auszugehen. Während der Bauphase wird das Stadtbild vorübergehend durch technische Anlagen, Einrichtungen und Maschinen sowie durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen des Baustellenverkehrs gestört. Ein Erhalt von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zur Dokumentation der ehemaligen industriellen Entwicklung von Zeulenroda ist aufgrund des bautechnischen Zustandes der Gebäude nicht wirtschaftlich und mit der geplanten Nutzungskonzeption nicht vereinbar.

Betriebsphase: In der Betriebsphase kommt es zu keiner weiteren Störung des Stadtbildes.

⇒ Ausgehend von der bisherigen Nutzung und Bebauung führt eine Umsetzung des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Stadtbildes von Zeulenroda.

Mensch und seine Gesundheit

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Umfeld des Plangebietes arbeitenden Bevölkerung, insbesondere durch Lärm- und Staubbelastung (Baustellenfahrzeuge). Insgesamt ist davon auszugehen, dass die rechtlichen und normativen Vorgaben zum Schutz der angrenzenden Bebauungen und damit der Menschen eingehalten werden, so dass keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Menschen und ihrer Gesundheit während der Bauphase begründet wird.

Betriebsphase: Das Plangebiet wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die geplante Nutzung führt durch eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu einer Zunahme der Lärmemissionen, u.a. auch durch eine Anlieferung während der Nachtzeit (Ruhezeit). Aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaftsamt) ist dabei jedoch von keinen Beeinträchtigungen der Bevölkerung auszugehen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Bebauungsplan werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Bodendenkmale bzw. archäologische Bodenfunde sind für das Plangebiet nicht bekannt und auf Grund der gewerblichen Vornutzung auch nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen kann das Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen etc. bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die bestehende Meldepflicht verwiesen (§ 16 ThürDSchG).

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.

Mit Umsetzung der Planung ist durch die geringe zusätzliche Überbauung ein Verlust von Fläche (quantitativ) und von Boden (qualitativ) verbunden. Wechselwirkungen bestehen durch die nachrangigen Bodenverluste hinsichtlich des Verlustes von Biotopen mittlerer Bedeutung (Gehölze) bzw. von Lebensräumen (z.B. Brutplätze von Singvögeln) sowie deren lufthygienischer Ausgleichswirkung auf die unmittelbare Umgebung.

Gesamteinschätzung

Der vorliegende Bebauungsplan führt in Folge der Nachnutzung bereits befestigter und bebauter Flächen zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen und entspricht damit den Forderungen zur Nachnutzung von Brachen und zur nachhaltigen Innenentwicklung. Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotopstrukturen sehr geringer und teils mittlerer Bedeutungsstufe beseitigt. Das Bauvorhaben führt zu Konflikten geringer Bedeutungsstufe in den Schutzgütern Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie Klima / Luft. Ausgehend von den umfassenden Vorbelastungen und der nunmehr geordneten Nachnutzung mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine zusätzlichen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

3.3.3 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 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sowie um Verkehrsflächen. Im Zuge der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der Errichtung des Gebäudes und der Stellplätze ist mit erhöhten Schadstoff- (Baufahrzeuge) und Lärmemissionen (eigentliche Bautätigkeit) zu rechnen. Zudem können Gründungsarbeiten zu kurzzeitigen Erschütterungen führen. Mit dem Vorhaben sind keine erhöhten Wärme- und Strahlungsemissionen verbunden.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase führen Lieferverkehr und motorisierter Individualverkehr zu erhöhten Emissionsbelastungen. Dagegen ist im Bereich der Verkehrsflächen, u.a. der Bundesstraße, aufgrund des Bebauungsplanes mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zudem bedingt die Beleuchtung des Gebäudes und der Parkflächen eine weitere s.g. "Lichtverschmutzung".

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

Bauphase: Während der Bauphase ist mit unterschiedlichen Abfallarten zu rechnen. Beim Abbruch fallen Bau-schutt und Baumischabfall sowie Bodenaushub an. Beim Neu- und Ausbau ist mit Resten von Baumaterial

sowie Verpackungsmaterial zu rechnen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Aushub- und Abfallmassen auszugehen.

Betriebsphase: Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sowie zur verkehrstechnischen Neuordnung eines Knotenbereiches. Dabei fällt gewerblicher Abfall entsprechend der Art als Einzelhandelsunternehmen 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)

Bauphase: Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die rechtlichen und normativen Vorgaben für die Bautätigkeit im Plangebiet (z.B. Baustellenverordnung) eingehalten werden, so dass keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht. Da auch keine Kulturdenkmale bekannt sind oder Hinweise auf archäologische Funde vorliegen, ist von keiner Gefährdung des kulturellen Erbes auszugehen.

Betriebsphase: Ausgehend von der zulässigen Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel liegt kein Risiko für die menschliche Gesundheit vor. In Supermärkten kommt es zwar immer wieder zu Unfällen mit mehr oder minder schweren Verletzungen (z.B. Stürze), jedoch sind diese im Regelfall nicht mit Katastrophen für den Menschen und die Umwelt verbunden. Ebenso verhält es sich mit Verkehrsflächen.

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 sind daher auszuschließen.

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 durch die Betreibung der Kühl- und Heizungsanlagen entsprechend den zulässigen Grenzwerten der Bundesimmissionsschutzverordnung emittiert. Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß gesammelt und abgeführt. In den Parkstellflächen wird eine eingeschränkte Versickerung möglich. Windbruch ist weitgehend auszuschließen, da der derzeitige Gehölzbestand entfernt und durch kleinkronige Laubbäume ersetzt wird.

Auswirkungen des Vorhabens entsprechend den eingesetzten Techniken und Stoffen

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

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen

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

Entsprechend der Aufgabe des Bebauungsplanes, die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches unter Anwendung des begrenzten Festsetzungskataloges des § 9 BauGB vorzubereiten und zu leiten, bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, direkte Vorgaben für die Umsetzung (Bauphase) und die Betriebsphase zu machen. Ungeachtet der Festsetzungen im Bebauungsplan sind die generell bestehenden gesetzlichen und normativen Vorgaben zur Vermeidung, Verhinderung und Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten. Diese sind während der Bau- als auch während der Betriebsphase einzuhalten. Hierzu zählen u.a.:

Bundesnaturschutzgesetz

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

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: Entsprechend der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sind die für Gewerbegebiete anzusetzenden Beurteilungspegel von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

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, die Stellplätze in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Durch eine versickerungsoffene Bauweise können zumindest einige Bodenfunktionen teilweise aufrecht erhalten werden (z.B. Versickerung, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktionen). Diese Festsetzung ist in der Bau- und Betriebsphase relevant.

Festsetzung zum Anbringen von fünf Fledermauskästen am geplanten Gebäude als Maßnahme des Artenschutzes (Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Hierdurch werden Lebensräume für Fledermäuse geschaffen, die ggf. im Gebäudebestand bisher vorhanden waren.

Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von standortgerechten Laubbäumen im Plangebiet (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Laut Festsetzung ist je 6 PKW-Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen sowie entlang der „Schopperstraße“ im nördlichen Geltungsbereich in einem 3 m breiten Streifen eine Laubbaumreihe anzulegen. Durch die Baumpflanzungen erfolgt eine verbesserte Einbindung des gesamten Plangebietes in den städtischen Raum sowie eine Durchgrünung der Parkstellflächen innerhalb des Sondergebietes. Diese Festsetzung ist in der Betriebsphase relevant.

3.3.5 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 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. Im vorliegenden Fall erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Gesetzgeber gibt für den Innenbereich (§ 34 BauGB) zudem in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem faktischen Gewerbegebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches von Zeulenroda, war auch bisher bereits eine Bebauung bzw. Überbauung von Boden bis zu 80 % der Flächen zulässig. Dies entspricht der vorliegenden Grundflächenzahl von GRZ = 0,8. Es kann somit von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

3.3.6 Belange des Artenschutzes

Das Vorhabengebiet ist entsprechend den vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie dem Gebäudebestand sowohl für freibrütende als auch höhlen- und nischenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse potenziell von Bedeutung. Aktuelle faunistische Kartierungen bzw. diesbezügliche Kontrollen der maroden Gebäude sind aufgrund der Einsturzgefahr nicht möglich. Nachweise von brütenden Vogelarten oder von Fledermäusen sind im LINFOS der TLUG nicht vorhanden. Winterquartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt. Mit der Durchführung der Gehölzbeseitigung und des Gebäudeabrisses im Zeitraum Oktober bis Februar bzw. nach vorherigem Ausschluss von Artvorkommen können Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln sowie von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Als Ausgleich für den Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten und Fledermausarten werden an den neuen Gebäuden 5 Fledermauskästen und 5 Vogelnistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter angebracht. Unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

3.3.7 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 Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Auf eine Standortalternativenprüfung wurde bei der vorliegenden Planung verzichtet, da die Planung die Nachnutzung von Bauflächen im Stadtgebiet von Zeulenroda-Triebes zum Ziel hat. Die nunmehr gewählten Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit den städtebaulichen Absichten der Stadt Zeulenroda-Triebes.

3.4 Ergänzende Angaben

3.4.1 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, die durchgeführte Bestandskartierung sowie die Angaben aus dem Landschaftsinformationssystem (LINFOS) 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.

3.4.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen erhebliche 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.

Ausgehend von der vorliegenden Planung und auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und Befestigung sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

3.4.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Schopperstraße“ gefasst. Mit dieser Aufstellung beabsichtigt die Stadt Zeulenroda-Triebes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung vorhandener Brachflächen zu schaffen. Planungsziel ist die Entwicklung eines Sondergebietes "Einzelhandel" mit der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung.

Der Bebauungsplan enthält u. a. die erforderlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur verkehrstechnischen Erschließung. Ergänzend werden im begrenzten Umfang grünordnerische Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen zur Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum erforderlich sind.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgten hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, EU-Vogelschutzgebieten) sowie von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Durch das geplante Vorhaben erfolgen keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten.

Mit der vorliegenden Planung der Stadt Zeulenroda-Triebes wird sowohl den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und Nachnutzung von Brachflächen entsprochen als auch den Belangen von Natur und Landschaft, die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen zu minimieren.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226).

BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des G vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 G vom 22. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 224).
- 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 durch Art. 3 des G vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).
- BUSHART, M. & SUCK, R. (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. – Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie 78: 1-139.
- KODAL/KRÄMER (1999): Straßenrecht – Eine systematische Darstellung. Verlag C.H. Beck. München.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- RO - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen in der Fassung des Beitrittsbeschlusses PLV 17/11/2025 vom 05. Dezember 2025.
- STADT ZEULENRODA-TRIEBES (2024): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zeulenroda-Triebes (Endbericht - 28. November 2024) - Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
- STADT ZEULENRODA-TRIEBES (2025): Flächennutzungsplan
- SVU DRESDEN (2017): Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Schopperstraße, B 94 in der Stadt Zeulenroda-Triebes.
- TLG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE [Hrsg.] (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. – Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen, Beiheft 3 (2. überarb. u. erw. Auflage): 1-100.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2017a): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017b): Kartendienst der TLUG. <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=C1A69813059E3B0B1018A86B41973285> (Aufgerufen März 2017)
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2017c): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen Juni 2017).
- TMBLV - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel – Herausforderungen annehmen-Vielfalt bewahren-Veränderungen gestalten – Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit. – Gotha und Jena, 116 S.
- 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 (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.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.