



---

# **Stadt Weida**

## **Bebauungsplan**

- Entwurf -

### **Bebauungsplan „Im Löbicher“ 3. Änderung mit Teilaufhebung - Begründung -**



## Änderungen in der Begründung gegenüber dem Vorentwurf sind blau hervorgehoben

### Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes</b> .....	<b>5</b>
1.1 <b>Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Aufhebung</b> .....	<b>5</b>
1.2 <b>Geltungsbereich des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
1.3 <b>Kartengrundlage</b> .....	<b>6</b>
1.4 <b>Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
1.5 <b>Wahl des Planverfahrens</b> .....	<b>9</b>
<b>2 Ziele und Folgen der Aufhebung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
2.1 <b>Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“</b> .....	<b>10</b>
2.2 <b>Planungsrechtliche Folgen des Änderungsverfahrens mit Teilaufhebung</b> .....	<b>11</b>
2.3 <b>Sonstige Belange</b> .....	<b>13</b>
<b>3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan</b> .....	<b>14</b>
3.1 <b>Einleitung</b> .....	<b>14</b>
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	14
3.1.2 Übergeordnete Ziele.....	15
3.2 <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)</b> .....	<b>15</b>
3.2.1 Natur und Landschaft .....	15
3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	22
3.2.3 Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	23
3.2.4 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
3.3 <b>Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung</b> .....	<b>23</b>
3.3.1 Prognose bei Nichtrealisierung des Plans (Status-Quo-Prognose) .....	23
3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse).....	23
3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB .....	25
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen .....	25
3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung .....	25
3.3.6 Belange des Artenschutzes.....	26
3.3.7 Alternativenprüfung .....	26
3.4 <b>Ergänzende Angaben</b> .....	<b>26</b>
3.4.1 Methodik .....	26
3.4.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	26
3.4.3 Zusammenfassung .....	26
<b>4 Rechtsgrundlagen / Literatur</b> .....	<b>27</b>

Anhang: Niederschrift zur Abstimmung mit der UNB vom 20.08.2003

Anlage: Biotoptypenkarte

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1:	Übersichtplan mit Lage des Plangebietes .....	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz).....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan Baugebiet Weida „Löbicher“ (Ursprungsplan von 1993)	8
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Weida (Fortschreibung, GÖL 2010) (Plangebiet pink gestrichelte Linie) .....	8
Abbildung 5:	Landschaftspflegerische Ausführungsplanung zur Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme für das Vorhaben Neubau der B 175 Ortsumfahrung Weida.....	13
Abbildung 6:	Blick auf das südwestliche Plangebiet am Köckritzer Weg .....	16
Abbildung 7:	Ackerland im Plangebiet mit Einzelanwesen und Streuobstwiese .....	16
Abbildung 8:	Großseggenried westlich des Plangebiets .....	17
Abbildung 9:	Ruderalfluren westlich der Geraer Landstraße.....	17
Abbildung 10:	Feldgehölz östlich des Bahndamms .....	18
Abbildung 11:	Ursprünglich für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Flächen .....	18

**Tabellenverzeichnis:**

Tabelle 1:	Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (Schober & Partner 1994, TLUG o. J.). .....	21
------------	---	----

## Vorbemerkung

---

Im Rahmen der Planfortschreibung vom Vorentwurf zum Entwurf wurden die nachfolgenden wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Zusammenstellung erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Aktualisierung der Angaben zum Regionalplan Ostthüringen (2025)
- Allgemeine Fortschreibung von Begründung und Umweltbericht
- Änderung des Maßstabes der Planzeichnung (Plangebiet nunmehr M 1:1. 000, externe Kompensationsmaßnahmen: M 1: 2.000)

## 1 Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes

---

### 1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und Anlass der Aufhebung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sollen dabei generell eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bebauungspläne, die nicht erforderlich sind, sind aufzuheben oder entsprechend den geänderten Zielen anzupassen.

Die Stadt Weida hat 1994 den Bebauungsplan „Im Löbicher“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Misch- und Kleinsiedlungsgebieten nördlich des Stadtgebietes von Weida aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Ergänzend zu den vorgenannten Nutzungen wurde mit dem Bebauungsplan auch das Baurecht für eine Umgehungsstraße (heute B 175) geschaffen.

Während die Umgehungsstraße auf der Grundlage des Bebauungsplanes errichtet wurde, erfolgten weder Erschließungsmaßnahmen für die Misch- und Kleinsiedlungsgebiete noch wurde die innere Erschließung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt. Hinzu kommt, dass eine Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der Planung nicht vorhanden ist. Zudem hat sich gezeigt, dass die angestrebten Nutzungen (Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete) heute nicht mehr bedarfsgerecht sind und von einer entsprechenden Umsetzung daher auch nicht mehr auszugehen ist.

Daher ist der bestehende Bebauungsplan weitgehend nicht mehr erforderlich. Hinzu kommt, dass für den nördlichen Bereich des Plangebietes, für den ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt wurde, eine Wohnnutzung angestrebt wird, die auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes weitgehend nicht genehmigungsfähig ist. Der Stadtrat der Stadt Weida hat sich daher entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan zu ändern bzw. für den größten Teil des Plangebietes das Baurecht aufzuheben.

Die nunmehr geplante Änderung des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung wird im Regelverfahren geführt, so dass ergänzend zur Planzeichnung mit der Begründung auch ein Umweltbericht zu erstellen ist. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden, die Nachbargemeinden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 BauGB beteiligt.

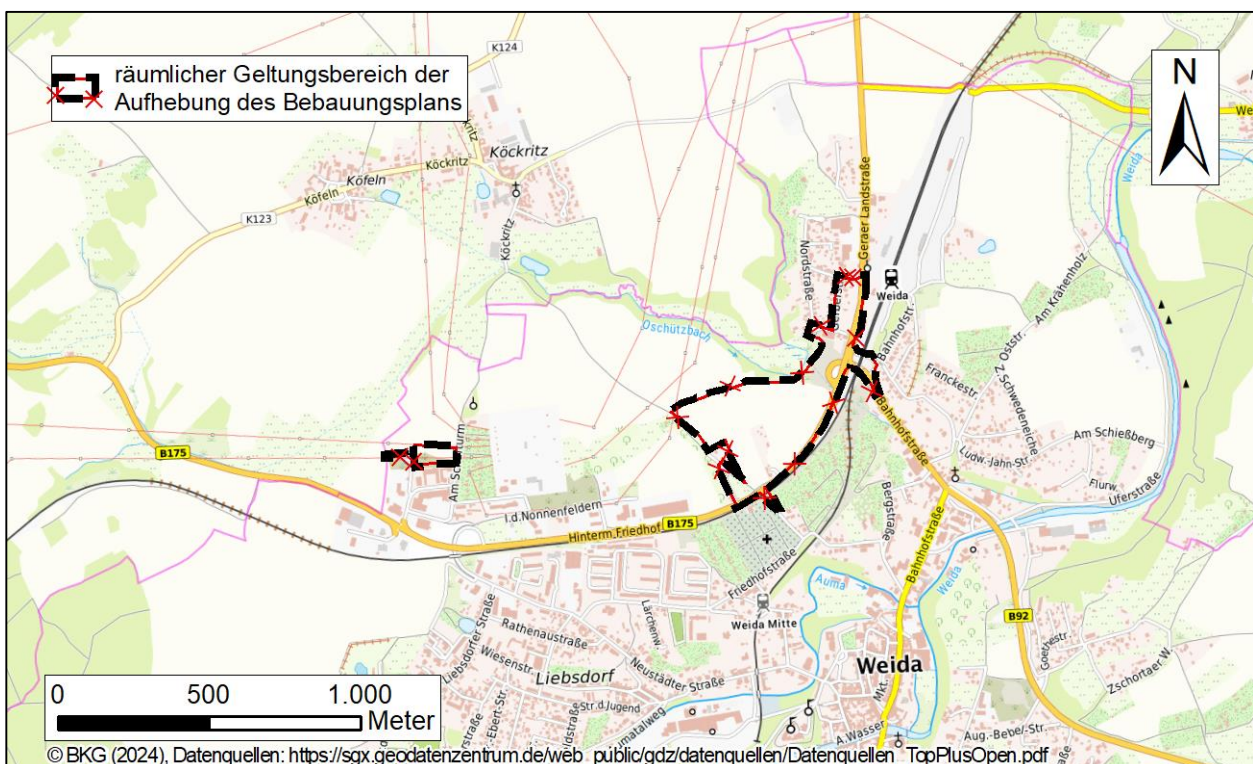
Der Bebauungsplan wird entsprechend dem allgemeinen Sprachgebrauch zukünftig als Bebauungsplan „Im Löbicher“ geführt.

### 1.2 Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ befindet sich nördlich des Siedlungsbereiches von Weida und nördlich der Bahnlinie Gera-Saalfeld, die unmittelbar südlich und östlich an das Plangebiet

grenzt. Im Norden und Nordwesten schließt sich der weitgehend mit Wohnhäusern bebaute Siedlungsbereich der Frankesiedlung an. Im Südwesten des Plangebietes grenzt eine Einzelbebauung an, an die sich westlich des Gewerbegebietes „In den Nonnenfeldern“ anschließt. Westlich und Nordwestlich des Plangebietes grenzen weitgehend Landwirtschaftsflächen an den Bereich des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im südlichen Teil weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb dieser Fläche liegen einzelne kleingärtnerisch bzw. zu Wohnzwecken genutzte Flurstücke. Der Osten und Süden des Plangebietes wird von der Bundesstraße B 175 mit angrenzenden, der Straße zugeordnete Nutzungen, wie Verkehrsbegleitgrün, Geh- und Radweg und Regenrückhaltebecken eingenommen. Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst sowohl Wohn- und Gewerbeobjekte als auch unbebaute Flurstücke. Das Plangebiet umfasst zudem die für die Umsetzung der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegten Flächen nördlich der Straße am Schafberg (bisheriger 2. Geltungsbereich).



**Abbildung 1:** Übersichtplan mit Lage des Plangebietes

Der 1. und 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ umfassen zahlreiche Flurstücke in den Fluren 4, 5 und 6 der Gemarkung Weida. Dabei weist der 1. Geltungsbereich eine Fläche von 16,9 ha und der 2. Geltungsbereich (Kompensationsmaßnahmen) eine Fläche von 0,8 ha auf.

### 1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage des vorliegenden Planes wurde ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkungen Weida (Flur 4, 5 und 6) und Liebstdorf (Flur 4) verwendet (Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 30. August 2024). Ergänzt wird diese Unterlage um aktuelle Höhenangaben (gem. Automatisierter Liegenschaftskarte ALK 2019).

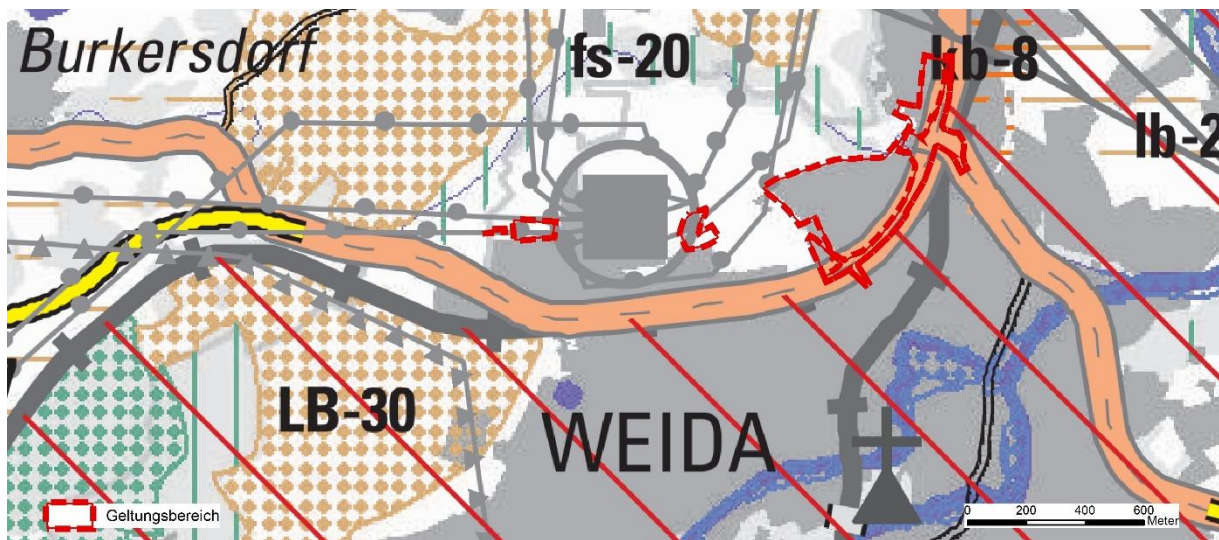
Im Bereich der neuen Eisenbahnunterführung befindet sich ein amtlicher Festpunkt 2. Ordnung (Höhenfestpunkt Nr. 5238 9 02271). Dieser ist zu erhalten.

Festsetzungen sind dabei ausschließlich für den Bereich des Plangebietes möglich.

## 1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

### Regionalplanung

Regionalplan Ostthüringen 2025 (RP-OT gem. Bekanntmachung der Genehmigung - ThürStAnz 2/2026 vom 12.01.2026): Der Standort des Plangebietes umfasst im Regionalplan Ostthüringen kein Vorranggebiete. Während die bisher geplanten Bauflächen dem Siedlungsbereich von Weida zugeordnet sind, ist der Verlauf des Oschützbaches, der ins Plangebiet ragt Teil des Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung (fs-20). Sowohl die Bundesstraße als auch die Bahnlinie wurden als Bundesstraßenverbindung bzw. Verbindung des schnellen Schienenpersonennahverkehrs übernommen.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen (2025) mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarz)

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Rücknahme der Siedlungsfläche einerseits und der Sicherung des Baurechts für die Bundesstraße andererseits wird den Vorgaben des Regionalplanes bzw. den zeichnerischen Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen (2025) entsprochen.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Stellungnahme vom 16.01.2026 bestätigt, dass zur 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

### Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan: Für die Stadt Weida (Landkreis Greiz) liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Ein im Jahr 2011 begonnenes Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan wurde nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht weitergeführt und kann u. a. auch auf Grund des Alters nicht mehr als Planungsgrundlage herangezogen werden.

Verbindliche Bauleitplanung: Das Plangebiet des hier plangegegenständigen Verfahrens umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löbicher“.

- Bebauungsplan Baugebiet Weida „Löbicher“ (Ursprungsplan, 1993)
- Bebauungsplan Baugebiet Weida „Löbicher“ (1. Änderung, 1995), Erweiterung des Geltungsbereiches südlich der Unterführung Köckritzer Weg für öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche und Pflanzgebot für Einzelbäume
- Bebauungsplan Baugebiet Weida „Löbicher“ (2. Änderung, 1998), Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordwesten zur Sicherung eines Wegerechts

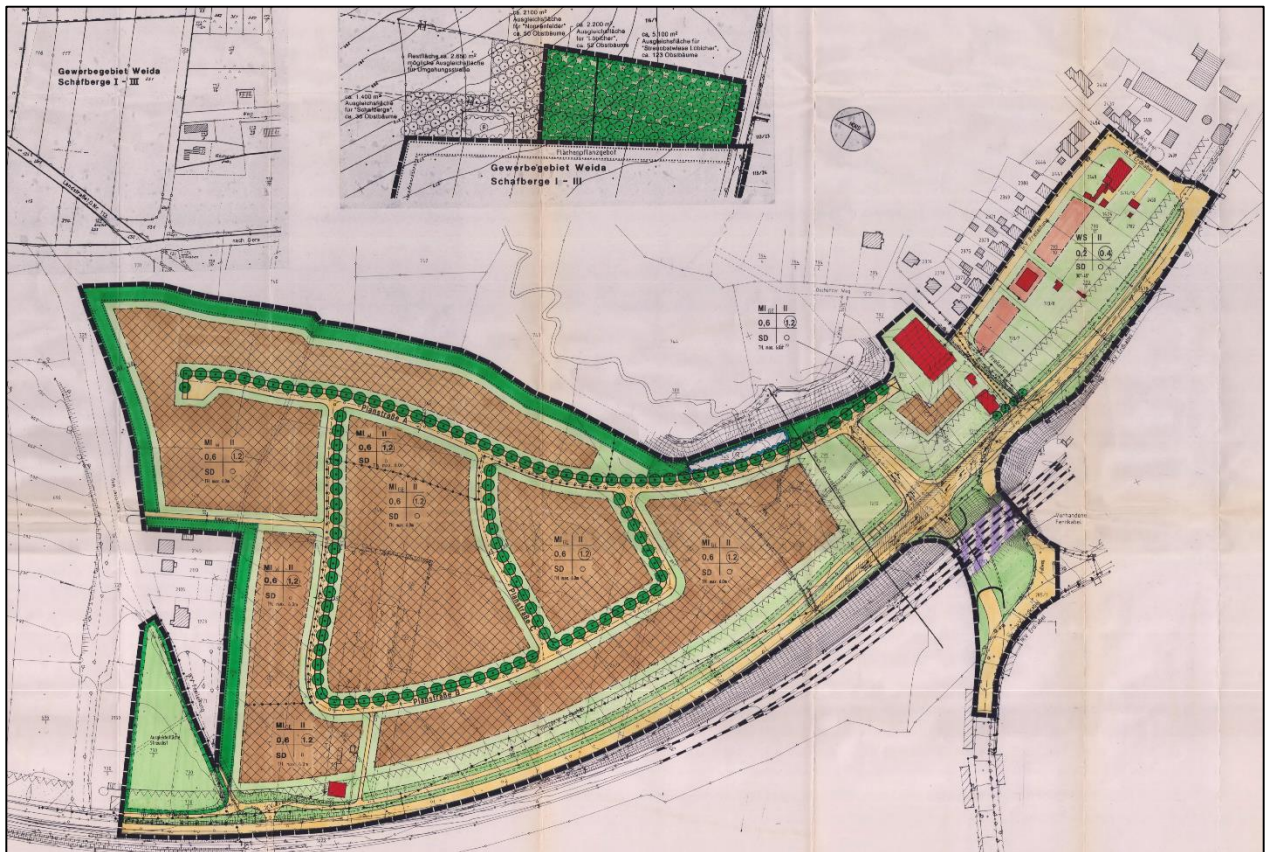


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Baugebiet Weida „Löbicher“ (Ursprungsplan von 1993)

### Landschaftsplanung

Landschaftsplan (LP): Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes Weida (Fortsetzung, GÖL 2010).

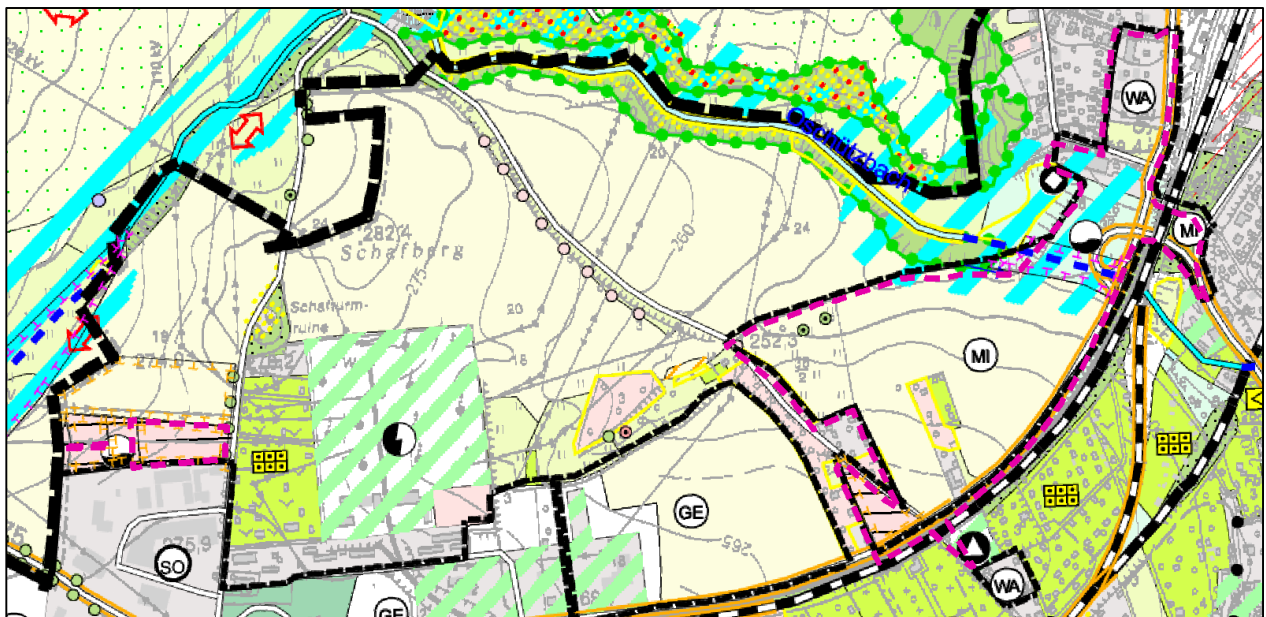


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Weida (Fortsetzung, GÖL 2010) (Plangebiet pink gestrichelte Linie)

Die Flächen des Geltungsbereiches sind in der Entwicklungskarte als Bebauungsplan größtenteils für ein Mischgebiet bzw. im Norden für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die vorhandenen Acker- und Siedlungsflächen sind entsprechend der damaligen Nutzung ohne einen weiteren Entwicklungsbedarf übernommen worden, mit Ausnahme des Erhalts von zwei Laubbäumen im Nordwesten (vgl. Abbildung 4). Für den Bereich der Oschützau wird eine Auenrenaturierung vorgeschlagen. Im Landschaftsplan wird eine Aufhebung des Bebauungsplanes nicht vorgeschlagen. Da bisher nicht umgesetzt, ist die dem Bebauungsplan zugeordnete externe Kompensationsfläche in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes als zu entwickelnde Streuobstwiese dargestellt.

### **Rechtliche Festsetzungen**

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

- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG/ Wasserhaushaltsgesetz)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Innerhalb des Plangebietes befinden sich entsprechend den Angaben des TLUBN (LRA Greiz 2024) zwei Biotop, die gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen sind (s. a. Anlage). Dabei handelt es sich zum einen um eine Streuobstwiese im südlichen Plangebiet und zum anderen um ein Rohrkolbenröhricht im Bereich des Regenrückhaltebeckens der Bundesstraßenentwässerung. Gemäß eigener Kartierung konnte das Rohrkolbenröhricht zum Zeitpunkt der Begehung nicht bestätigt werden. Des Weiteren zählt die im 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes gepflanzte Streuobstwiese (37 hochstämmige Obstbäume) zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen nicht im Plangebiet.

Natura-2000-Gebiete: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ umfasst keine Flächen eines FFH- oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 32 BNatSchG).

Die nächstliegenden Natura 2000 Gebiete sind das FFH-Gebiet „Auma - Buchenberg - Wolcheteiche“ (EU-Nr. 5237-302) und das EG-Vogelschutzgebiet SPA „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ (EU-Nr. 5237-420) südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.600 m. Aufgrund der Art des Vorhabens (Teilaufhebung bzw. Sicherung des Bestandes) sowie der großen Entfernung zu den o.g. Schutzgebieten können Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete und ihrer Erhaltungsziele durch das Änderungsverfahren ausgeschlossen werden.

## **1.5 Wahl des Planverfahrens**

Da die Stadt Weida über keinen Flächennutzungsplan verfügt, erfolgt die Aufhebung als vorzeitiges Verfahren gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Demnach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe diese erfordern und wenn die beabsichtigte Aufhebung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entgegensteht.

Dringende Gründe: Der vorliegende Bebauungsplan entspricht aufgrund der Festsetzungen für ein Kleinsiedlungs- und ergänzende Mischgebiete nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist gerade hinsichtlich des Kleinsiedlungsgebietes nicht umsetzbar. Dabei behindert der vorliegende Bebauungsplan

die städtebauliche Entwicklung für die Flächen des Plangebiets, die ohne Bebauungsplan dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet wären. Eine Bebauung dieser Flächen ist so lange nicht sinnvoll möglich, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden sind.

Die Änderung ist daher dringend erforderlich, um für die weiteren Vorhaben rechtssichere und anwendbare planungsrechtliche Regelungen zu schaffen. Zudem wird mit der Planaufhebung sichergestellt, dass eine nicht mehr gewollte städtebauliche Entwicklung verhindert wird.

Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung: Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht dabei auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, da eine nicht mehr umsetzbare Planung aufgehoben wird. Dies betrifft sowohl das Kleinsiedlungsgebiet als auch die Mischgebiete. Im Nachgang ist es der Stadt möglich, an Stelle des bisherigen Bebauungsplanes bei Bedarf andere standortgerechte Nutzungen festzulegen.

Entsprechend den o. g. Ausführungen erfüllt das vorliegende Änderungsverfahren die Voraussetzungen für ein vorzeitiges Bebauungsplanverfahren.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Stellungnahme vom 16.01.2026 bereits bestätigt, dass bei vorliegender Änderung mit Teilaufhebung die Voraussetzungen eines vorzeitigen Bebauungsplanes erfüllt sind.

## **2 Ziele und Folgen der Aufhebung des Bebauungsplanes**

---

### **2.1 Begründung der Aufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“**

Die Stadt Weida hat 1994 den Bebauungsplan „Im Löbicher“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Misch- und Kleinsiedlungsgebieten nördlich des Stadtgebietes von Weida nördlich der Bahnlinie Gera-Saalfeld aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Ergänzend zu den vorgenannten Nutzungen wurde mit dem Bebauungsplan auch das Baurecht für eine Umgehungsstraße, die heutige B 175, geschaffen. Dabei handelt es sich für den Bereich der Bundesstraße um einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan gem. § 17b Abs. 8 FStrG.

Während die Umgehungsstraße auf der Grundlage des Bebauungsplanes errichtet wurde, erfolgten weder Erschließungsmaßnahmen für die Misch- und Kleinsiedlungsgebiete noch wurden die innere Erschließung und Bepflanzung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt. Hinzu kommt, dass eine Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der Planung nicht vorhanden ist. Zudem hat sich gezeigt, dass die angestrebten Nutzungen (Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete) heute nicht mehr bedarfsgerecht sind. Die Entwicklung von Mischgebieten ist heute weitgehend nicht mehr sinnvoll und umsetzbar, da die Plangebiete entweder zu Wohngebieten „kippen“ oder zu Gewerbegebieten werden. Die Entwicklung eines Mischgebietes mit einer Wohn- und Gewerbenutzung ist aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen heute unter Berücksichtigung von Produktionsabläufen regelmäßig nicht mehr realistisch. Ebenso erscheint die Entwicklung des Kleinsiedlungsgebietes gem. § 2 BauNVO nicht mehr bedarfsgerecht, da den zulässigen Wohngebäuden entsprechende Nutzgärten oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zugeordnet sein müssen.

Entsprechend den o. g. Ausführungen ist von einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr auszugehen. Der Plan mit seinen in einem 2. Geltungsbereich festgelegten Kompensationsmaßnahmen ist daher aufzuheben. Hierbei scheidet jedoch eine Aufhebung des kompletten Bebauungsplanes aus, da dieser u. a. auch die rechtliche Grundlage für den Bau der Bundesstraße bildet. Die vorliegende 3. Planänderung mit Teilaufhebung sieht daher folgende Regelungen vor:

- Aufhebung des Bebauungsplanes für die Misch- und Kleinsiegelungsgebiete mit der inneren Erschließung,
- Aufhebung des Baurechtes zur Umsetzung der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nördlich des Gewerbegebietes „Am Schafberge“ (= 2. Geltungsbereich),
- Sicherung des Baurechtes für die Bundesstraße und die der Verkehrsfläche zugeordneten Flächen (Rad- und Gehweg, Verkehrsbegleitgrün etc.),
- Erweiterung des Plangebietes um einen neuen Geltungsbereich nordwestlich des bestehenden Plangebietes zur Sicherung der für die Bundesstraße realisierten Kompensationsmaßnahmen (= 3. Geltungsbereich).

## 2.2 Planungsrechtliche Folgen des Änderungsverfahrens mit Teilaufhebung

Aus dem vorliegenden Verfahren ergeben sich für die einzelnen Bereiche des Plangebietes folgende planungsrechtlichen Folgen:

- Flächen für die der Bebauungsplan nicht aufgehoben wird (Teilbereich „B“ der Planzeichnung“: Vorhaben in diesem Bereich werden weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt.
- Aufhebungsbereich südlich der vorhandenen Bebauung (südlicher Teil der Fläche „A“ der Planzeichnung): Mit der Rechtskraft des vorliegenden Verfahrens fallen diese Flächen wieder dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zu, so dass Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB beurteilt werden. Eine gewerbliche Nutzung scheidet damit aus.  
Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Somit ist die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung, die die Voraussetzung für Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB darstellt, nicht gegeben.
- Aufhebungsbereich nördlich des Regenrückhaltebeckens (nördlicher Teil der Fläche „A“ der Planzeichnung): Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind Vorhaben in diesem Bereich nach den Vorschriften des § 34 BauGB ggf. i. V. m. § 246e BauGB zu beurteilen, wobei die Flurstücke 791/6, 792/2 und 1211/7 dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zufallen. Für diese letzteren Flurstücke gelten die Vorschriften des § 35 BauGB.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden für das Plangebiet die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

### Änderungsbereich A

*In dem mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Flächen des 1. und 2. Geltungsbereiches werden sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Weida „Löbicher“ aufgehoben. Die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen.*

Begründung: Entsprechend der Aufgabenstellung des vorliegenden Verfahrens werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Bereiche des 1. und 2. Geltungsbereiches aufgehoben, so dass Vorhaben nicht mehr nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Im Löbicher“, sondern nach der bauplanungsrechtlichen Lage der Flächen gem. §§ 34 oder 35 BauGB (Innen- oder Außenbereich) zu beurteilen sind. Für weite Bereiche ist damit eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen. Zudem wird die Verpflichtung zur Umsetzung der bisher festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im 2. Geltungsbereich aufgehoben. Unbeschadet dieser Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist es der Stadt Weida auch weiterhin möglich, z. B. auf der Grundlage eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baugesetzbuches erneut Baurecht zu schaffen.

## **Änderungsbereich B (= Geltungsbereich nach der 3. Änderung)**

### **Flächen zum Erhalt vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

*Die in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und der ergänzenden Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gepflanzten Laubbäume und Strauchhecken sind zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.*

Begründung: Der Änderungsbereich „B“ umfasst die Flächen des bisherigen Bebauungsplanes „Im Löbicher“ für die das Baurecht erhalten bleibt (Plangebiet gem. § 30 BauGB), so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet. Dieser Änderungsbereich umfasst die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 175 mit dem begleitenden Rad- und Fußweg, dem der Bundesstraße zugeordneten Regenrückhaltebecken, das entlang der Bundesstraße vorhandene Verkehrsbegleitgrün, das u. a. aus längeren Abschnitten mit Baumpflanzungen besteht. Zudem liegen im Änderungsbereich teilweise Bahnanlagen der Bahnstrecke Greiz – Saalfeld, die nachrichtlich übernommen werden, da sie dem Fachplanungsrecht (Eisenbahnrecht) unterliegen. Für den Änderungsbereich „B“ wird festgesetzt, dass die gepflanzten Gehölze (Bäume und Sträucher) zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen sind. Diese Pflanzungen wurden durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr als Verkehrsbegleitgrün in Verbindung mit dem Bau der Bundesstraße gepflanzt.

Die hergestellten Verkehrsflächen werden aus dem Bestand als zeichnerische Festsetzungen übernommen.

## **Ergänzungsbereich – 3. Geltungsbereich**

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

*Die im 3. Geltungsbereich gepflanzten Obstbäume und Hecken sind zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.*

Begründung: Der Bau der Bundesstraße hat zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft geführt, die entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu kompensieren sind. Da hierfür nicht die bisher vorgesehenen Flächen im 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ genutzt wurden, sondern die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt wurden, sind diese neuen Flächen (3. Geltungsbereich) auch planungsrechtliche zu sichern. Damit erfolgt auch eine bauplanungsrechtliche Zuordnung der Maßnahmen zum Bebauungsplan, so dass diesbezüglich auch den Vorgaben des BNatSchG entsprochen wird. Da diese Kompensationsfläche nicht direkt an den Geltungsbereich anschließt, wird ein 3. Geltungsbereich festgesetzt.



Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie hat in der Stellungnahme vom 16.12.2025 ungeachtet der vorliegenden Hinweise keine Bedenken der Abteilung Bodendenkmalpflege vorgebracht.

### **Belange des Immissionsschutzes**

Da die Verkehrsanlagen bereits auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes hergestellt wurden und der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Verkehrsflächen festsetzt, wird im vorliegenden Verfahren von einer Schall-Immissionsprognose abgesehen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Greiz hat mit Stellungnahme vom 29.01.2026 keine Forderungen zum Änderungsverfahren vorgebracht.

### **Ver und Entsorgung**

Mit der Aufhebung des Baurechts für die Misch- und Kleinsiedlungsgebiete entfallen auch die Verpflichtungen zur Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Trink- und Schmutzwasser, Energie, Abfall sowie die innere Verkehrserschließung). Die Flächen der Aufhebungsbereiche sind auch weiterhin über das kommunale Straßennetz (Köckritzer Weg und Wilhelm-Faber-Straße) erschlossen. In Verbindung mit der Bundesstraße wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt, über das das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Oschützbach eingeleitet wird. [Dieses Becken befindet sich in der Unterhaltung des Thüringer Landesamts für Bau und Verkehr.](#)

Ungeachtet der Regelungen des Bebauungsplanes ist es möglich, Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen ohne hierfür gesonderte Festsetzungen treffen zu müssen.

[Längs der Bundesstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden \(Bauverbotszone\). Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen bei einem Abstand von 100 m der Zustimmung des Landesamts für Bau und Verkehr.](#)

## **3 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

---

### **3.1 Einleitung**

Der Stadtrat der Stadt Weida hat die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ beschlossen. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch, wobei die Anlage i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) maßgeblich ist.

#### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Die Stadt Weida hat 1994 den Bebauungsplan „Im Löbicher“ aufgestellt, um nördlich der Bahnlinie Gera-Saalfeld Misch- und Kleinsiedlungsgebiete zu entwickeln und zugleich das Baurecht für die heutige Umgehungsstraße (B 175) zu schaffen. Während die Umgehungsstraße entsprechend diesem Plan realisiert wurde, erfolgten weder Erschließung noch Umsetzung der vorgesehenen Misch- und Kleinsiedlungsgebiete. Zudem fehlt bis heute die notwendige Flächenverfügbarkeit. Hinzu kommt, dass die geplanten Nutzungen nicht mehr zeitgemäß sind: Mischgebiete lassen sich aufgrund heutiger immissionsschutzrechtlicher Anforderungen kaum noch sinnvoll entwickeln, und Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO entsprechen nicht mehr dem Bedarf, da ihnen große Nutzgärten bzw. Nebenerwerbsstellen zugeordnet sein müssten.

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher für die Baugebiet entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht mehr zu erwarten. Der Plan – einschließlich der darin festgelegten Kompensationsmaßnahmen – soll daher teilweise aufgehoben werden. Eine vollständige Aufhebung ist jedoch ausgeschlossen, da der Bebauungsplan weiterhin die rechtliche Grundlage für die Bundesstraße bildet.

Die 3. Planänderung mit Teilaufhebung sieht daher vor:

- Aufhebung des Bebauungsplanes für die Misch- und Kleinsiedlungsgebiete einschließlich der inneren Erschließung,
- Aufhebung des Baurechts für die externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nördlich des Gewerbegebietes „Am Schafberge“ (= 2. Geltungsbereich),
- Sicherung des Baurechts für die Bundesstraße und die zugehörigen Verkehrsflächen (z. B. Rad- und Gehwege, Verkehrsbegleitgrün),
- Erweiterung des Plangebietes um eine Fläche nordwestlich des bestehenden Geltungsbereiches zur Sicherung der bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen für die Bundesstraße (= 3. Geltungsbereich).

### **3.1.2 Übergeordnete Ziele**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Umweltbericht die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Die Vorgaben der Bauleitplanung, des Regionalplanes Ostthüringen (2012) sowie des Landschaftsplanes Weida (Fortschreibung, GÖL 2010) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Mit Grund und Boden ist schonend und sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
  - Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren (2.4.1 G, LEP 2025).
  - Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ orientieren (2.4.2 G, LEP 2025).
  - In den Vorbehaltsgebieten Freiraumsicherung soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (G 4-6, RP-OT).
- Mit der 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ wird den o. g. Vorgaben entsprochen.

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)**

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Folge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet und damit den derzeit erfassbaren Zustand unabhängig von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

### **3.2.1 Natur und Landschaft**

#### **Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen**

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Kartierung im September 2024. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUBN

2024a) verwendet. Die Biotoptypenkartierung umfasst sowohl das Plangebiet des Bebauungsplanes als auch die angrenzenden Bereiche, um gegebenenfalls auftretende Wechselwirkungen erfassen zu können. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Biotoptypenkarte dargestellt (s. Anlage). Die Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend des Codes der Liste der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 2000) angegeben.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Weida unmittelbar nordwestlich der Bundesstraße B 175 (9212). Westlich schließen sich Flächen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „In den Nonnenfeldern“ mit derzeitigem Ackerland (4110) an. Südwestlich des Plangebiets liegen Siedlungsflächen der Straße Köckritzer Weg (9213), mit einem Einzelanwesen (9132) sowie nördlich davon einem kleinen Wohngebiet (9111) aus Gebäuden und Hausgärten (Abbildung 6). Vor allem am westlichen Plangebietsrand sind mehrere gesetzlich geschützte Streuobstwiesen (6510 §) vorhanden. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine Fläche mit mesophilem Grünland (4223). Nördlich und nordöstlich schließt sich an den Siedlungsbereich Köckritzer Weg großflächig Ackerland an. Dieses ist im südlichen bzw. mittleren Teil durch ein weiteres Einzelanwesen (9132), einen gesetzlich geschützten Streuobstbestand und Kleingärten (9351) unterbrochen (Abbildung 7). Nordwestlich der Bundesstraße verläuft ein bituminös befestigter Radweg (9216). Der Radweg ist mit kurzgrasigem Verkehrsbegleitgrün und teilweise mit einer einseitigen mit Laubbaumreihe (Linde, BHD 10-15 cm) gesäumt (9280). Der Köckritzer Weg quert mittels einer Unterführung die Bundesstraße sowie die parallel zur B 175 verlaufenden Bahnschienen (9221). Er ist in diesem Bereich für KFZ gesperrt. Südlich der Bundesstraße und der Bahnschienen befindet sich der Friedhof (9380) von Weida, sowie angrenzende Grassäume (4711, 4711-2) und Gehölzgruppen (6311).



**Abbildung 6:** Blick auf das südwestliche Plangebiet am Köckritzer Weg



**Abbildung 7:** Ackerland im Plangebiet mit Einzelanwesen und Streuobstwiese

Im nordöstlichen Anschluss an den o. g. großflächigen Acker befinden sich zur offenen Landschaft ein Feldgehölz (6214) sowie westlich davon gesetzlich geschützte Feuchtbiotope wie Landröhrichte (3230 §) und ein Seggenried (3220 §). Die Bäume des Feldgehölzes weisen Brusthöhendurchmesser (BHD) von 10-30 cm auf. Vorkommende Baumarten sind Vogelkirsche, Spitz-Ahorn, Gewöhnliche Robinie, Hänge-Birke, Wald-Kiefer, Gewöhnliche Esche und Winter-Linde. Randlich der Feuchtbiotope stehen auch Schwarz-Erlen und Weiden (Abbildung 8).



**Abbildung 8:** Großseggenried westlich des Plangebiets

In Richtung Osten schließen sich Flächen an, welche vom Straßenbau geprägt sind. Hier finden sich ruderaler Staudenfluren (4713) mit Dominanzbeständen aus Kanadischer Goldrute und Landreitgras, sowie u. a. Gewöhnliches Johanniskraut, Rainfarn, Gewöhnlicher Dost und Wiesen-Flockenblume sowie einen lockeren Strauchaufwuchs aus Weißdorn (Abbildung 9). Zudem ist ein Reckenrückhaltebecken der Straßenentwässerung westlich der von der B 175 Geraer Landstraße (9212) abzweigenden/anbindenden und diese unterführenden B 92 Bahnstraße (9212) vorhanden.



**Abbildung 9:** Ruderalfluren westlich der Geraer Landstraße

Es weist in den Randbereichen Scherrasen (9318) und im Zentrum gem. Linfos-Daten (LRA Greiz 2024) ein gesetzlich geschütztes Rohrkolbenröhricht (3230 §) auf. Zum Zeitpunkt der Kartierung war dies in einem kurzgemähten Zustand. Eine Erfassung des Pflanzenbestands war aufgrund dessen sowie der umgebenden Umzäunung nicht möglich. Um diese Flächen ist ein Grünweg (9214) vorhanden. Dieser führt nach

Norden und bindet im Bereich einer Wegwendeschleife an den geschotterten Oschützweg (9214) an. Östlich davon steht ein altes Fabrikgebäude (9140) mit umgebenden ruderalen Grasäumen (4711) und Scherrasen (9318). Im Anschluss daran befindet sich ein weiteres Einzelanwesen (9132) mit Gebäuden und einem Hausgarten. Der Oschützweg bindet im Norden an die bituminös befestigte Gerberstraße (9213) sowie an die Nordstraße (9213) an. Diese Straßen führen durch ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Hausgärten (9111). Nördlich des Oschützweges ist zudem eine größere Freifläche mit ruderalen Staudenfluren (4713) vorhanden. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft durch das Wohngebiet die Wilhelm-Faber-Straße (9213) in Richtung Osten mit Anbindung an die Geraer Landstraße (B 175) (9212).



**Abbildung 10:** Feldgehölz östlich des Bahndamms

Östlich der B 175 befinden sich Gewerbeflächen (9140) eines Autohändlers sowie Flächen der Bahn (9229). Der Bahndamm ist im Bereich der unterführten B 92 Bahnhofstraße beidseitig mit einem dichten Baumbestand bewachsen. Auf der östlichen Seite der Bahnschienen und nördlich der Unterführungen weitet sich dieser zu einem Feldgehölz (9214) auf. Typische Baumarten des Gehölzes (BHD 10-25 cm) sind Spitz-Ahorn (BHD 10-25 cm), Gewöhnliche Hainbuche (BHD 10-25 cm), Gewöhnliche Robinie (BHD 10-25 cm), Stiel-Eiche (30-40 cm) und Gewöhnliche Esche (BHD 40-50 cm) (Abbildung 10).



**Abbildung 11:** Ursprünglich für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Flächen

Zum Plangebiet gehört auch eine Fläche nördlich des Gewerbegebietes (9140) am Schafberge. Diese ursprünglich für Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Fläche umfasst vor allem Lagerflächen (8392) mit ruderalen Grassäumen und Holzlagern, Ackerland (4110) und Feldhecken (6110, 6120). Westlich davon befinden sich ein Regenrückhaltebecken mit einem gesetzlich geschützten Rohrkolbenröhricht (3230 §) und

einem umgebenden Scherrasen (9318) sowie ein Feldgehölz (6214) vor dem anschließenden Ackerland (4110).

### **Flora und Fauna**

Für das Plangebiet liegen keine Nachweise europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) vor (LRA Greiz 2024). Spezielle faunistische oder floristische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Im Bereich der bisher für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Fläche westlich des Plangebiets gibt es Hinweise auf Brutnachweise von Gelbspötter, Neuntöter und Kuckuck aus dem Jahr 2018 (LRA Greiz 2024). Aufgrund der Biotopausstattung sind im Bereich der Gehölze brütende Freibrüter und potentiell Höhlenbrüter zu erwarten. Die Feuchtbiopte am Nordwestrand des Plangebiets können für Lurche (z. B. Grasfrosch), Insekten (z. B. Laufkäfer, Schilfkäfer) und Brutvögel (z. B. Rohrammer, Rohrsänger) relevant sein. In den Grassäumen und im Grünland bzw. in den Gehölzstrukturen sind Vorkommen von Insekten, Kleinsäugetern (z. B. Mäuse und Maulwürfen) und Bodenbrütern zu erwarten.

Da die vorliegende Planung die Teilaufhebung des Bebauungsplanes zum Ziel hat und die festgesetzten Straßen- und Straßennebenflächen bereits umgesetzt wurden, sind gesonderte faunistische Kartierungen und ggf. eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Vorbelastungen: Vorbelastungen des Schutzgutes Arten und Biotope bestehen insbesondere durch die Bundesstraßen B 175 und B 92 sowie die Bahntrasse mit ihrer Zerschneidungswirkung von Offenlandlebensräumen, der Verlärmung und Bewegungsunruhe sowie dem Kollisionsrisiko für Tiere, wobei diese Gefahren aufgrund der südlich angrenzenden Siedlungsflächen von nachrangiger Bedeutung sind. Weitere Vorbelastungen bestehen durch versiegelte und teilversiegelte Siedlungsflächen sowie sonstige Straßen und Wege im Plangebiet. Durch die intensive Bewirtschaftung bestehen Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich des Ackerlandes. Die Ruderalfluren weisen teilweise Dominanzbestände der gebietsfremden und invasiven Kanadischen Goldrute auf. Hinzu kommt die Verrohrung des Oschützbaches, die die Gewässerdurchgängigkeit unterbricht.

### **Schutzgut Fläche**

Flächensparendes Bauen ist ein durch die Bauleitplanung verfolgtes wichtiges Ziel im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 17 ha. Diese Fläche ist derzeit zu 88 % unversiegelt, mit einem Anteil von 57 % Ackerland. Die übrigen 12 % umfassen die befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Plangebiet. Die Teilaufhebung umfasst 80 % der Gesamtfläche des Plangebiets und stellt diese damit wieder dem Naturhaushalt zur Verfügung.

### **Schutzgut Boden**

Laut Bodengeologischer Karte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUBN 2024b) herrscht im Plangebiet sandiger Löss (l66) vor, der Braunerde/ - Parabraunerde über Buntsandstein bildet. Diese Leitbodenform befindet sich vorwiegend in flacheren Lagen des Buntsandsteingebietes (TLUG o.J.). Im Bereich des in Richtung Osten querenden und im Plangebiet verrohrten Oschützbaches kommt die Leitbodenform Sand- bis sandige Lehm-Vega (Nebentäler) (h3s) vor (TLUBN 2024b).

In Anlehnung an LABO (2009) erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie der Filter- und Pufferfunktion des Bodens.

#### Lebensraum für Pflanzen:

Diese Teilfunktion wird mit Hilfe der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften“ und „Naturnähe“ bewertet.

Die Nutzung der Böden des sandigen Lösses (l6) besteht vorwiegend in Ackernutzung, z. T. auch Wald. Die Anbaueignung dieser Böden ist kaum eingeschränkt, mit Ausnahme von stärker staunassen Bereichen und Flächen mit Sandlössdecken unter 0,4 m Mächtigkeit. Es besteht eine meist mittlere Ertragspotenz bei nur mittlerer Ertragssicherheit. Die Angaben zu Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 52 (min. 34 - max. 64).

Die Nutzung der Sand-Vega bis sandigen Lehm-Vega besteht nahezu ausschließlich in Grünland. Dieses weist eine durchschnittlich mittlere, teils auch hohe aber auch z. T. nur geringe Ertragspotenz und Ertragssicherheit auf. Eine ackerbauliche Nutzung ist im Allgemeinen nicht möglich. Die Bodenwertzahlen liegen bei durchschnittlich 38 (max. 48; min. 24). Das Biotopentwicklungspotenzial umfasst Sonderstandorte der mittelfeuchten Aueböden.

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen weisen keine extremen oder selten vorkommenden Standorteigenschaften auf, so dass von keinem besonderen Standortpotenzial für Pflanzengesellschaften auszugehen ist. In den befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen sind keine naturnahen Böden mehr vorhanden. In den versiegelten Bereichen ist der natürliche Bodenaufbau zerstört. In der Ackerfläche ist die Naturnähe durch den Einsatz von Maschinen und Pestiziden eingeschränkt. Der in den übrigen Grassäumen, Ruderalgesellschaften und Gehölzbiotopen befindliche Boden wird durch natürliche Standortfaktoren bestimmt und weist, unter Beachtung der Vorbelastungen, eine mittlere Naturnähe auf.

#### Funktion des Bodens im Wasserhaushalt:

Diese Bodenteilfunktion wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert. Hierzu wird u. a. die Wasserspeicherfähigkeit herangezogen.

Die Böden des sandigen Lösses (l6) weisen eine mittlere Wasserspeicherfähigkeit bei einem teils unausgeglichenen Wasserhaushalt (zeitweilige Stautendenz bei Tonlagen im Untergrund) auf.

Die Sand- bis sandigen Lehm-Vegen zeichnen sich durch eine große Schwankungsbreite der Bodeneigenschaften mit einer periodischen, insbesondere frühjährlichen Vernässung und einer Tendenz zur Versauerung aus.

#### Filter- und Pufferfunktion

Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z. B. pH-Wert, Humus- und Tongehalt, Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u. a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden. Der sandige Löss (l6) weist fast immer eine stärkere Versauerungsneigung auf. Diese Böden verfügen dabei über eine mittlere Filter- und Pufferfunktion.

Im Bereich der Sand- bis sandigen Lehm-Vega (h3s) steht kein Kalk zur Pufferung bzw. Bindung von Schadstoffen zur Verfügung, so dass diesen Böden eine geringe Bedeutung für die Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen zukommt. Eine Erosionsgefährdung der Sand bis sandigen Lehm - Vega besteht bei Überschwemmungs- bzw. Hochwasserereignissen. Eine permanente Vegetationsbedeckung ist deshalb aus Bodenschutzgründen anzustreben.

Die Bewertung der Bodenfunktionen ist in der folgenden Tabelle angegeben.

**Tabelle 1:** Bewertung der Böden im Plangebiet hinsichtlich ausgewählter Bodenfunktionen (SCHOBER & PARTNER 1994, TLUG o. J.).

Standorteinheit	Bodenzahl Ø (min.- max.)	Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen)	Bedeutung für die Ernährungssicherheit
Löss, sandig-Braunerde/-Parabraunerde (l66) / Löss-Braunerde und - Parabraunerde über Buntsandstein	52 (34-64)	mittel	mittel
Sand bis sandige Lehm - Vega (Nebentäler) (h3s) / Wechselnd verlässste Auenlehmsande	38 (24-48)	gering	gering

Besonders schutzwürdige Böden gemäß TMLNU (1997) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Bedeutung zukommt.

Vorbelastungen: Die Böden im Plangebiet sind in Teilen umfassend und nachhaltig anthropogen überprägt. Dies betrifft insbesondere die mit den Gebäuden bebauten Siedlungsflächen im Norden und Südwesten des Plangebietes und die Verkehrsflächen sowie alle weiteren voll- und teilversiegelten Flächen. Die Böden sind zudem v. a. entlang der Verkehrsflächen durch die mit den Baumaßnahmen verbundenen 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. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Ackerflächen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßigem Umbruch und Düngereinsatz. Insgesamt weist das Schutzgut Boden mittlere in Teilen aber auch hohe Vorbelastungen auf.

### Schutzgut Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet befindet sich der Oschützbach. Dieser quert das Plangebiet von West nach Ost komplett verrohrt im Bereich Abzweig/Anbindung B 92 Bahnhofsstraße an die B 175 Geraer Landstraße. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung und unterliegt dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband (GUV) Weiße Elster/Weida. Er mündet ca. 800 m südöstlich des Plangebiets in die Weida. Er gehört damit zum Einzugsgebiet des gem. WRRL Oberflächenwasserkörpers (OWK) Untere Weida-Triebes (EU-Code: DERW\_DETH\_5664\_0-17).

Im Gewässernetz Thüringen gem. Basis DLM (GDI Th) ist das Regenrückhaltebeckens im Bereich der westlichen Kompensationsfläche (nördlich des Gewerbegebiets „Am Schafberge“) als stehendes Gewässer angegeben. Zum Zeitpunkt der Kartierung war es komplett verlandet und wies ein dichtes Rohrkolbenröhricht auf.

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. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet liegt natürlicherweise bei 50 bis 100 mm/a (TLUBN 2024b). Im Bereich des Ackerlandes und der Grassäume des Plangebietes trägt das Niederschlagswasser durch Versickerung zur Grundwasserneubildung bei. Im Bereich der versiegelten Flächen ist keine Versickerung mehr möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird abgeführt.

Das Plangebiet gehört zum hydrogeologischen Teilraum „Ostthüringischer-fränkischer-vogtländischer Synklinalbereich“. Dieser ist durch paläozoische Festgesteins-Grundwassergeringleiter (Kluft-Grundwassergeringleiter) mit überwiegend geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und silikatischem (teilweise silikatisch/karbonatischem) Gesteinschemismus gekennzeichnet. Die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist für den Bereich des Plangebietes gering. Die Sickerwasserverweilzeit beträgt im Untersuchungsgebiet mehrere Monate bis drei Jahre (TLUBN 2024b).

Vorbelastungen: Der Oschützbach ist durch die Verrohrung in diesem Bereich umfassend vorbelastet. Im Bereich befestigter Verkehrs- und Siedlungsflächen ist die Niederschlagsinfiltration und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt bzw. unterbunden. Zudem bestehen potenzielle Vorbelastungen durch mögliche Schadstoffeinträge im Zusammenhang mit dem Verkehr auf den Bundesstraßen B 175 und B 92 (z. B. Tausalze, Reifenabrieb, Schmierstoffe). Weiterhin bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden durch die Lage am Ortsrand von Weida, die Vegetationsbedeckung sowie die Bebauung bestimmt. Bezüglich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion sind die Gehölzbestände des Plangebietes für das Filter- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen von Bedeutung. Dabei kommt diesen Flächen aufgrund ihrer geringen Größe eine nachrangige Bedeutung zu.

In Bezug auf die klimatische Ausgleichsfunktion sind die Gehölze für die Kaltluftentstehung von geringem Wert, tragen aber zur Dämpfung des Tagesgangs der Temperaturen sowie einer erhöhten Luftfeuchte im unmittelbaren Umfeld bei. Das offene Ackerland im Plangebiet ist dagegen für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung. Der Kaltluftabfluss erfolgt dabei im Gebiet in nordöstliche Richtung mit einer mittleren Geschwindigkeit von 0,5-1,5 m/s (vgl. TLUG 2000) und ist damit ohne Bedeutung für die Ortslage von Weida. Die bestehende Bebauung mit befestigten Flächen sowie die Verkehrsflächen sind als kleinräumige lokalklimatische Wärmeinseln zu bezeichnen.

Vorbelastungen: Insgesamt ist von einer Vorbelastung des Schutzgutes aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades, vor allem im Bereich des Bundesstraße auszugehen. Zudem sind Beeinträchtigungen durch Emissionen in der Luft infolge des Straßenverkehrs auf den Bundesstraßen vorhanden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Relief und Flächennutzung wie z. B. Bebauung oder Vegetation. Es spiegelt die Strukturen und Funktionen des Naturhaushaltes wieder und ist Ausdruck der Eigenart eines Raumes.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird hauptsächlich durch das offene Ackerland, die Ortsrandbebauung von Weida mit ländlicher Prägung, das westlich angrenzende Gewerbegebiet mit Gewerbebauten, die Hochspannungsleitungen vor allem nordwestlich des Plangebietes, die Verkehrsanlagen (B 175 / B 92 und Bahnanlagen) sowie den gehölzbestandenen Bahndamm bestimmt. Mit Ausnahme der Ackerflächen ist das Plangebiet weitgehend anthropogen überformt und damit entsprechend vorbelastet.

### **3.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Löbicher“ umfasst keine Flächen eines FFH- oder eines EU-Vogelschutzgebietes (§ 26a ThürNatG). Die nächstliegenden Natura 2000 Gebiete sind das FFH-Gebiet „Auma - Buchenberg - Wolcheteiche“ (EU-Nr. 5237-302) und das EG-

Vogelschutzgebiet SPA „Auma-Aue mit Wolcheteiche und Struthbach-Niederung“ (EU-Nr. 5237-420) südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.600 m. Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete können aufgrund der Entfernung und des Vorhabencharakters (Teilaufhebungsverfahren) ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **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.

Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland), Siedlungs- und Grün- bzw. Ruderaflächen vorhanden, von denen keine signifikanten Gefährdungen der Bevölkerung ausgehen. Die durch das Plangebiet verlaufenden Bundesstraßen B 175 und B 92 sowie die Bahnstrecken Leipzig-Leutzsch - Probstzella und Werdau West - Mehltheuer (als Teil der Verbindung Gera–Hof (Saale)) sind unterschiedlich stark frequentiert, womit die Verkehrs- und Lärmbelastigungen durch die Bundesstraßen als hoch und die der Bahn als gering bis mittel einzustufen sind. Da die Bundesstraße B 175 im Plangebiet auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes gebaut wurde, ist davon auszugehen, dass die rechtlichen Vorgaben zum Schutz des Menschen sowohl im Plangebiet (Wohnnutzung) als auch angrenzend eingehalten werden.

Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen für das Plangebiet nicht 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.

Für das Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Mit der vorhandenen Bebauung sowie den Verkehrsanlagen befinden sich jedoch Sachgüter im Plangebiet, die teilweise auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes gebaut wurden.

## **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 der 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“.

Ohne die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ würden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes fortgelten und Grundlage einer möglichen Bebauung sein. Es besteht demnach Baurecht zur Entwicklung von Misch- und Kleinsiedlungsgebieten mit Erschließung und einer GRZ von 0,6 bzw. 0,4. Die Festsetzungen betreffen neben den Baugrundstücken auch ergänzende grünordnerische Maßnahmen. Die Umsetzung der bisherigen Festsetzungen (mit Ausnahme der grünordnerischen Maßnahmen) wäre ausgehend von der zulässigen Nutzung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

### **3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)**

Analog der Bestandsbeschreibung erfolgt eine Prognose der Auswirkungen, die durch die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten sind. Im Aufhebungsbereich = Änderungsbereich A des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ werden sämtliche Festsetzungen aufgehoben.

Das bedeutet, dass die auf der Grundlage des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft (z. B. Versiegelung, Verlust von Biotopstrukturen und von Retentionsflächen etc.) nicht mehr zulässig sind. Die bestehenden Standorteigenschaften bleiben erhalten. In Folge der Aufhebung ist von einer landwirtschaftlichen Nutzung des vorhandenen Ackerlandes (= 57 % der Gesamtfläche), dem Erhalt der Gehölzgruppen, ruderalen Grassäume und Staudenfluren auszugehen. Für die Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen ergeben sich durch die Teilaufhebung keine Veränderungen.

Die im Änderungsbereich „B“ des Bebauungsplanes befindliche Bundesstraße und die zugehörigen Verkehrsflächen (z. B. Rad- und Gehwege, Verkehrsbegleitgrün) wurden bereits umgesetzt und durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zulässigen baulichen Veränderungen und damit keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Die gegenwärtigen Biototypen (v. a. Ackerland, Staudenfluren und Grassäume, Baumgruppen, Feldgehölz, Streuobstwiese) bleiben erhalten. Dementsprechend werden eventuell vorkommende Tierarten nicht beeinträchtigt. Die Fläche des Aufhebungsbereiches darf nicht versiegelt werden und steht weiterhin v. a. einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) zur Verfügung. Infolge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist insgesamt von keiner Beeinträchtigung des Bodens auszugehen. Mit der Teilaufhebung sind ebenfalls keine Veränderungen des Wasserhaushaltes verbunden. Niederschlagswasser, das auf die unbefestigten Flächen auftrifft, kann direkt versickern und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes entfällt eine potenzielle Verringerung dieses Kaltluftentstehungsgebietes. Somit erfolgt keine Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion im Plangebiet. Das niedrig strukturierten Grassäume und Staudenfluren haben nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion. Der Gehölzbestand des Plangebiets (Baumgruppen, Feldgehölz, Streuobstwiese) ist hinsichtlich der lufthygienischen Ausgleichsfunktion für das Filterungs- und Ablagerungsvermögen von Luftverunreinigungen von geringer Bedeutung. Das Landschaftsbild wird entsprechend der gegenwärtigen Nutzung nicht verändert. Unverändert bleiben demnach auch die gegenwärtigen Nutzungen des Plangebiets (v. a. Ackernutzung), von denen keine Gefährdungen der Bevölkerung ausgehen. Durch die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

Da für den Änderungsbereich „B“ lediglich der vorhandene Bestand übernommen wird und die vorliegende Planänderung keine zusätzlichen Bauvorhaben begründet, ergeben sich aus dem vorliegenden Verfahren keine zusätzlichen oder geänderten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie den Menschen. Die in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und der ergänzenden Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gepflanzten Laubbäume und Strauchhecken werden erhalten und bei Ausfall ersetzt.

### **Gesamteinschätzung**

Die vorgesehene 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ ist nicht mit zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft und damit die einzelnen Schutzgüter verbunden. Die gegenwärtige Nutzung der vorliegenden Biototypen (v. a. Ackerland) sowie die Nutzungsstruktur wird sowohl im Teilbereich „A“ (= Aufhebungsbereich) als auch im Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich „B“) fortbestehen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bundesstraße und die zugehörigen Verkehrsflächen (z. B. Rad- und Gehwege, Verkehrsbegleitgrün) wurden bereits umgesetzt, sodass keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.

Insgesamt ist die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes in Folge der Rücknahme des Baurechts hinsichtlich der Funktionsweise der einzelnen Schutzgüter als positiv einzustufen.

### **3.3.3 Sonstige zu betrachtende Belange gem. Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB**

Durch die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ bestehen keine Auswirkungen hinsichtlich der Pkt. 2 b Nr. cc - hh der Anl. 1 zum BauGB.

### **3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltwirkungen**

Mit der vorliegenden 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ erfolgen keine zusätzlichen oder neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge müssen keine nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan legt jedoch fest, dass die bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen von Gehölzen und Sträuchern) erhalten und ggf. ersetzt werden.

### **3.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung 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 des Planverfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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

Mit der 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass auch keine ergänzenden Kompensationsmaßnahmen festzulegen sind. Da die mit dem Bau der Bundesstraße und den dazugehörigen Anlagen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits auf neuen Flächen außerhalb des ursprünglichen Bebauungsplangebietes ausgeglichen wurden und innerhalb des bestehenden Plangebietes keine weiteren Eingriffe stattgefunden haben, sind die im 2. Geltungsbereich vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr notwendig. Die Festsetzungen für den 2. Geltungsbereich können somit aufgehoben werden. Die zum Ausgleich für die Straßenbaumaßnahme bereits auf dem Flurstück 711/2 (Gemarkung Weida, Flur 4) umgesetzten Maßnahmen werden zur planungsrechtlichen Sicherung als 3. Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Bilanzierung der Straßenbaumaßnahme sowie die im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung vorgenommenen Änderungen bereits durch die UNB Bestätigt wurden (s. Anhang zur Begründung), kann von einer ergänzenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

[Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Greiz hat mit Stellungnahme vom 29.01.2026 die o. g. Ausführungen bestätigt.](#)

### **3.3.6 Belange des Artenschutzes**

Mit der 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Es können also sowohl Schädigungen als auch erhebliche Störungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

### **3.3.7 Alternativenprüfung**

Gemäß der Anlage 1 Nr. 2d zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Da das Verfahren zur 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ einen konkreten Bebauungsplan zum Inhalt hat, entfällt eine Standortalternativenprüfung. Da eine Umsetzung der bisher vorgesehenen Nutzungen nicht mehr realistische ist und die Verkehrsflächen bereits umgesetzt sind, ist auch eine Alternativenprüfung der Festsetzungen nicht zielführend.

## **3.4 Ergänzende Angaben**

### **3.4.1 Methodik**

Das Baugesetzbuch legt fest, dass weitgehend alle Bauleitverfahren 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 zur 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ umfasst neben einer Bestandsbeschreibung eine Erläuterung der Auswirkungen des vorgesehenen Teilaufhebungs- und Änderungsverfahrens. Die eigenen Erhebungen sowie vorhandene Unterlagen erlauben eine ausreichende Bewertung des Planverfahrens. 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 Geplante Überwachungsmaßnahmen (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.

Überwachungsmaßnahmen sind für die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ nicht erforderlich und vorgesehen.

### **3.4.3 Zusammenfassung**

Der Stadtrat der Stadt Weida hat die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ beschlossen. Mit der Teilaufhebung werden sämtliche Festsetzungen im Aufhebungsbereich, d. h. 80 % der Plangebietsfläche des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben. Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplanes, folglich 20 % der Plangebietsfläche, umfasst die bereits vorhandene Bundesstraße und die zugehörigen Verkehrsflächen (z. B. Rad- und Gehwege, Verkehrsbegleitgrün). Zudem wird der 2. Geltungsbereich mit den bisher festgesetzten naturschutzrechtli-

chen Kompensationsflächen aufgehoben. Eine Erweiterung erfolgt durch die Aufnahme eines 3. Geltungsbereiches zur planungsrechtlichen Sicherung der für das Straßenbauvorhaben umgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

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

Die vorgesehene 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Im Löbicher“ ist nicht mit weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft und damit in die einzelnen Schutzgüter verbunden. Die gegenwärtige Nutzung der vorliegenden Biotoptypen (v. a. Ackerland) wird fortbestehen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Bundesstraße und die zugehörigen Verkehrsflächen (z. B. Rad- und Gehwege, Verkehrsbegleitgrün) wurden bereits umgesetzt und bleiben erhalten, sodass keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen. Insgesamt ist die 3. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Funktionsweise der einzelnen Schutzgüter als positiv einzustufen.

## 4 Rechtsgrundlagen / Literatur

---

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom [22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

FFH-RL (Europäische Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EG des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 S. 193), berichtigt am 29. März 2014 (Abl. L 95 S. 70).

GDI-Th - KOMPETENZZENTRUM GEODATENINFRASTRUKTUR THÜRINGEN DES THÜRINGER LANDESAMTES FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2024): Thüringen Viewer: Basisdaten; Fachdaten. - <https://thueringenvviewer.thueringen.de/thviewer/> (aufgerufen September 2024).

GÖL - Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH (2010): Landschaftsplan Weida - Fortschreibung. i. A. d. Landratsamtes Greiz

- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- LRA - LANDRATSAMT - GREIZ (2024): Bereitstellung der LINFOS-Daten. Elektronische Postmitteilung am 30.08.2024.
- RPG OT - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2025): Regionalplan Ostthüringen
- SCHOBBER & PARTNER - BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (1994): Landschaftsrahmenplan Ostthüringen - Fachgutachten. - Auftraggeber Thüringer Landesanstalt für Umwelt, 239 S.
- ThürBodSchG - Thüringer Bodenschutzgesetz vom 16.12.2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert am 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).
- ThürDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert am 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).
- ThürNatG (Thüringer Naturschutzgesetz) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).
- ThürWaldG (Thüringer Waldgesetz) - Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. September 2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert am 6. Februar 2024 (GVBl. S. 13).
- ThürWG - Thüringer Wassergesetz vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- TLUBN - THÜRINGER LANDESAMT FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2024a): OBK 2.2 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. - [https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000\\_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6\\_biotopschutz/Kartieranleitung\\_Biotope\\_Offenland\\_2024\\_k2.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf) (abgerufen am 06.05.2024).
- TLUBN – Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (2024b): Kartendienst des TLUBN. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/> (abgerufen August 2024).
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (o. J.): Legende zur Bodengeologischen Konzeptkarte Thüringens i. M. 1: 100 000. - [http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repo-link/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH\\_Legende\\_Leitbodenformen.pdf](http://www.antes.thueringen.de/cadenza/repo-link/geologie/Help/Bodenkunde/BGKK%20100TH_Legende_Leitbodenformen.pdf) (abgerufen Februar 2016).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.] (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.
- VSchRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (ABl. L 20, S. 7), zuletzt geändert am 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115, 122).

## Anhang: Niederschrift zur Abstimmung mit der UNB vom 20.08.2003

Straßenbauamt Ostthüringen  
Abteilung Planung, Bau und Umweltschutz

Gera, 04.09.2003  
3.2

### N i e d e r s c h r i f t zur Abstimmung am 20.08.2003

#### B 175 Ortsumgehung Weida, Landschaftspflegerische Ausführungsplanung

##### Teilnehmer:

Herr Dr. Coburger	- LRA Greiz – Untere Naturschutzbehörde
Herr Mittenzwei	- LRA Greiz – Untere Naturschutzbehörde
Herr Eichler	- Freiraum- und Stadtplanung Ellen Melzer
Frau Bauer	- Straßenbauamt Ostthüringen, Abt. 3.2

Im Rahmen des o. g. Ortstermines erfolgte eine Abstimmung der  
Kompensationsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft mit  
der Unteren Naturschutzbehörde.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Ersatzmaßnahmen E 2 und E 3  
werden zusammengelegt und komplett auf der Maßnahmefläche E 2, Flurstück Nr. 711/2,  
Flur 4, Gemarkung Weida, umgesetzt. Zu diesem Zweck wurde nicht wie ursprünglich  
vorgesehen eine Teilfläche sondern das gesamte Flurstück mit einer Gesamtfläche von  
8701m<sup>2</sup> erworben. Das Flurstück 711/2 befindet sich seit dem 27.09.2001 im Eigentum der  
Bundesstraßenverwaltung.

Folgende Festlegungen wurden getroffen:

- Entwicklung von Extensivgrünland
- Pflanzung von 37 Obstbäumen (Apfel in alten Sorten)
- Abgrenzung der Maßnahmefläche zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden,  
Süden und Westen durch geschlossene Heckenstrukturen aus heimischen Gehölzen  
(ca. 600m<sup>2</sup>) überwiegend Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Rosa canina;  
Markierung der Grenzen durch Natursteinquader
- Eingrünung des vorhandenen Mastfundaments der Freileitungen der TEAG durch  
heimischer Sträucher
- Anlegen von Steinlesewällen (Trittsteinfunktion)

Einsprüche gegen diese Niederschrift sind bis zum 18.09.2003 schriftlich an den Verfasser  
der Niederschrift zu richten.

aufgestellt:  
Gera, 04.09.2003

Bauer  
SBA OTH

D: wie Teilnehmer