



# **Gemeinde Langenwetzendorf**

---

## **Bebauungsplan**

**Entwurf**

**Bebauungsplan „WERTBAU“, 4. Änderung  
(bisher: vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**- Begründung -**

## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage des Plangebietes der 4. Änderung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Inhalt der 4. Planänderung .....	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.3	Bisheriger Verlauf der Planung .....	5
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen .....	6
1.5	Kartengrundlage .....	8
<b>2</b>	<b>Konzeption und Planinhalt zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ (= Bebauungsplan „WERTBAU“).....</b>	<b>8</b>
2.1	Anlass zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	8
2.2	Wahl des Planverfahrens .....	8
2.2	Planinhalt.....	9
<b>3</b>	<b>Erschließung und sonstige Belange .....</b>	<b>15</b>
3.1	Erschließung .....	15
3.2	Immissionsschutz .....	15
3.3	Belange des Denkmalschutzes .....	15
3.4	Waldrechtliche Belange .....	15
3.5	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz .....	16

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (schwarze Umrandung) .....	3
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „WERTBAU“ .....	4
Abbildung 3: vorhabenbezogener Bebauungsplan „WERTBAU“ i. d. F. mit der 3. Änderung .....	5

# 1 Planungsanlass und Lage des Plangebietes der 4. Änderung

## 1.1 Anlass und Inhalt der 4. Planänderung

Im Herbst 2007 hat der Gemeinderat Langenwetzendorf die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ für den Teil der Flächen des Bebauungsplanes "Daßlitzer Kreuz" der Gemeinde Langenwetzendorf beschlossen, die durch die Firma WERTBAU GmbH (nachfolgend kurz WERTBAU) genutzt werden. Der Plan wurde nach Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt vom 22.01.2008 durch die Gemeinde in Kraft gesetzt. Aufgrund eines erweiterten Flächenbedarfs sowie geänderter Produktionsabläufe wurden seit 2008 drei Änderungsverfahren, zum Teil mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches, durchgeführt und zur Rechtskraft gebracht (3. Planänderung 2021).

Sich ändernde Normen und gesetzliche Vorgaben, neue Produktionsverfahren und -prozesse, eine voranschreitende Automatisierung sowie der verstärkte Einsatz computergestützter Verfahren führt auch zukünftig zu sich ändernden Flächenansprüchen. Es ist daher absehbar, dass weitere Änderungsverfahren des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden. Sofern diese Änderungen mit einer Planänderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbunden sind, führt die für das Verfahren erforderliche Zeit regelmäßig zu Verzögerungen im Entwicklungsprozess der Firma. Es ist daher sowohl im Interesse der Firma WERTBAU als auch der Gemeinde Langenwetzendorf, fortlaufende Änderungsverfahren zu vermeiden. Hinzu kommt, dass nach einem Brand Reparaturarbeiten erforderlich werden, die ebenfalls zu geänderten Nutzungen führen. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, zur Herstellung der erforderlichen Planungs- und Rechtssicherheit sowie zur flexibleren Anwendung des Bebauungsplanes den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bedarfsplan) in einen regulären Bebauungsplan (Angebotsplan) zu überführen. Es ist dabei vorgesehen, die bestehenden vorhabenkonkreten Regelungen in allgemeingültige Festsetzungen zu überführen. Mit dem vorliegenden Verfahren erfolgen keine Änderungen des Geltungsbereiches, des naturschutzrechtlichen Konzeptes oder der Grundzüge der Planung.

## 1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ in der Gemeinde Langenwetzendorf (Landkreis Greiz) liegt im Nordosten der Gemeinde im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 92 mit der Landesstraße L 1085 (s. g. Daßlitzer Kreuz).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (schwarze Umrandung)

Der Planungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ in der Flur 9 der Gemarkung Daßlitz (Gemeinde Langenwetzendorf). Die Flächen im Plangebiet werden bereits weitgehend gewerblich durch eine Firma (WERTBAU) genutzt. Lediglich im Nordosten des Plangebietes befinden sich Flächen mit Gehölzbeständen bzw. mit Ver- und Entsorgungsanlagen der Fernwasserversorgung. Die 4. Änderung führt zu keiner wesentlichen Änderung der bisher für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „WERTBAU“ festgesetzten Art der Nutzung.



**Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „WERTBAU“**

Im Süden geht das Gewerbegebiet „WERTBAU“ in die Fläche des Bebauungsplanes „Daßlitzer Kreuz“ über, Diese Flächen werden ebenfalls bereits gewerblich genutzt bzw. sind für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Im Westen und Nordwesten schließen sich an das Plangebiet Waldbestände an, die im Norden in eine kleinere Grünlandfläche übergehen. Nordöstlich bzw. östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 92. Im Südosten setzen sich die im Geltungsbereich liegenden Gehölzbestände auch außerhalb des Plangebietes vor. Hierbei handelt es sich um naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Daßlitzer Kreuz“

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ umfasst eine Fläche von 76.538 m<sup>2</sup> (= 7,65 ha).

### 1.3 Bisheriger Verlauf der Planung

Im Herbst 2007 hat der Gemeinderat Langenwetzendorf die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ für einen Teil der Flächen des Bebauungsplanes „Daßlitzer Kreuz“ der Gemeinde Langenwetzendorf beschlossen. Der Plan wurde nach der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt vom 22.01.2008 durch die Gemeinde in Kraft gesetzt, so dass Vorhaben nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ zu beurteilen sind. In den anschließenden Monaten wurden die vereinbarten Vorhaben durch die Fa. Wertbau umgesetzt.

1. Planänderung: In Folge der guten wirtschaftlichen Entwicklung der Fa. Wertbau erfolgte 2015/2016 eine 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes, die 2016 rechtskräftig geworden ist. Mit der 1. Änderung wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Betriebsanlagen in südliche Richtung zu erweitern. Des Weiteren wurden westlich angrenzende Flächen in das Plangebiet einbezogen, um weitere Parkstellflächen zu schaffen.

2. Planänderung: Im Oktober 2018 wurde die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ genehmigt und im Dezember 2018 in Kraft gesetzt. Mit dieser 2. Planänderung wurden die Voraussetzungen für eine ergänzende Halle 4 für ein Holzlager mit Kranbahn in südliche Richtung geschaffen. Der Geltungsbereich der 2. Planänderung umfasste dabei auch die Flächen der 1. Planänderung mit Ausnahme des Parkplatzes im Südwesten des Plangebietes.



Abbildung 3: vorhabenbezogener Bebauungsplan „WERTBAU“ i. d. F. mit der 3. Änderung

**3. Planänderung:** Aufgrund geänderter Produktionsabläufe sind die Halle 4 und damit auch die Kranbahn nicht mehr erforderlich. Dafür wird die ursprüngliche Planung zur südlichen Erweiterung der Produktionshalle 6 (Gebäude 3) wieder aufgegriffen, um dem geänderten Raumbedarf decken zu können. Der Geltungsbereich der 3. Planänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 2. Planänderung, so dass deren Festsetzungen mit Rechtskraft der 3. Planänderung hinfällig geworden sind.

Gegenwärtig stellt sich die Zuordnung der Festsetzungen entsprechend den o. g. Angaben wie folgt dar:

- Für den Bereich der 3. Planänderung (entspricht der Fläche der 2. Planänderung) sind die Festsetzungen der 3. Planänderung maßgeblich.
- Die Regelungen der 1. Planänderung sind nur noch für den Bereich des Parkplatzes mit den umgebenden Grünflächen im Südwesten anzuwenden, da die restlichen Bereiche dieser Änderung durch die 2./3. Planänderung überplant wurden.
- Für alle anderen Flächen sind Vorhaben nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ (2007) zu beurteilen.

Aus den vorgenannten Zuordnungen ergibt sich folgende Flächenbilanz im Ausgangszustand dieser 4. Planänderung:

<b>Festsetzung zur Nutzung</b>	<b>Bebauungsplan (2007)</b>	<b>1. Planänderung (Parkplatz)</b>	<b>3. Planänderung</b>	<b>Summe</b>
befestigte Flächen / Parkplätze	11.318		9.613	20.931*
Gebäude / Silo	26.246		4.351	30.597*
Grünflächen im Plangebiet	5.549	405	2.967	8.516*
Grünfläche (Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzung)	8.674			8.674
Verkehrsflächen (Wege)	153			153
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.: Parkplatz		1.613		1.613
Grünflächen im Umfeld des Parkplatzes		400		400
Ver- und Entsorgungsflächen	1.210			1.210
Wasserfläche (Teich)	703			703
Wald	3.741			3.741
<b>Summe</b>				<b>76.538</b>

\* berücksichtigte Flächen im Rahmen der Ermittlung des Anteils der i. S. d. § 17 BauGB überdeckten Flächen (anzusetzenden GRZ)

Ausgehend vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht der Zulässigkeitsrahmen der befestigten und überbauten Flächen einer Grundflächenzahl von ca. 0,87.

## **1.4 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen**

### **Regionalplan**

Regionalplan Ostthüringen: Entsprechend den Darstellungen im Regionalplan Ostthüringen (2012) sind die Flächen des 4. Änderungsverfahrens auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes "Daßlitzer Kreuz" bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Westlich daran schließt sich das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-41 "struktureiche Kulturlandschaft und Wälder zwischen Langenwetzendorf und Tal der Weißen Elster" an. Zudem liegt der gesamte Bereich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung "Thüringer Vogtland". Die Änderung führt zu keiner Inanspruchnahme von Fläche des Vorbehaltsgebietes Freiraumsicherung. Zudem führt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „WERTBAU“ weiterhin zu einer Ausnutzung eines beste-

henden Baugebietes, ohne dass für die geänderte Nutzung weitere Flächen erstmalig in Anspruch genommen werden müssten (Grundsatz G 2-4 RP-OT).

Schützenswerte ländliche Ortslagen oder Dorfkerne, die durch ihre Geschlossenheit von Siedlungsform und Siedlungerscheinung den Charakter von Kulturdenkmälern besitzen oder Flächen der Naherholung werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen, so dass davon ausgegangen wird, dass die Änderungsplanung mit dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung vereinbar ist, zumal es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt.

Entsprechend den o. g. Ausführungen entspricht die vorliegende 4. Planänderung den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes Ostthüringen.

### **Bauleitplanung**

Vorbereitende Bauleitplanung: Für die Gemeinde Langenwetzendorf liegt kein Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan Daßlitz der ehemals selbständigen Gemeinde Daßlitz wurden aufgehoben.

Verbindliche Bauleitplanung: Der Bereich der 4. Planänderung umfasst die gesamte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. d. F mit der 3. Änderung. Der dem Gewerbegebiet ehemals zu Grunde liegende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Daßlitzer Kreuz“ ist für das Plangebiet aufgrund der Überlagerung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „WERTBAU“ nicht mehr anzuwenden. Es ist zudem geplant, die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Daßlitzer Kreuz“ aus dessen Geltungsbereich zu entlassen. Hierzu soll im laufenden Jahr der Satzungsbeschluss der 3. Planänderung gefasst werden.

### **Landschaftsplanung**

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes LANGENWETZENDORF UND VOGTLÄNDISCHES OBERLAND (LANDRATSAMT GREIZ 2000) wurden die verbindlichen und rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen dahingehend berücksichtigt, dass diese verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne in Form von Darstellungen in den Landschaftsplan übernommen wurden. Dies erfolgte auch im vorliegenden Fall in Form der folgenden Darstellungen:

- Erhalt und Pflege einer Grünfläche (Fläche der Kompensationsmaßnahmen)
- Erhalt und Pflege von Wald
- gewerbliche Bauflächen

Weiterführende landschaftsplanerische Entwicklungsaussagen liegen für diese Flächen auf Grund der bestehenden Festsetzungen nicht vor.

Da dieses Verfahren zu keiner Änderung des Geltungsbereiches des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ führt, werden die Ziele des Landschaftsplanes durch diese Änderung nicht berührt.

### **Rechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

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

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von 1,15 km das FFH-Gebiet Nr. 147 „Elstertal zwischen Greiz und Wünschendorf“. Der Flächenumgriff des FFH-Gebietes ist identisch mit den Flächen des gleichnamigen EU-Vogelschutzgebietes Nr. 42.

→ Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet, der Art des Vorhabens sowie der vorhandenen Erschließung führt die Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der o.g. Natura 2000-Gebiete.

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "WERTBAU" grenzt im Nordwesten, Westen und Süden Wald, so dass die Abstandsvorgaben des § 26 Abs. 5 ThürWaldG zu beachten sind.

→ Der erforderliche Waldabstand wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen und genehmigten Gebäude sowie der Planung für die Fläche im Gewerbegebiet Daßlitzer Kreuz durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise beachtet.

### **1.5 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage des 4. Änderungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „WERTBAU“ und der Überführung in einen Bebauungsplan wurde die Liegenschaftskarte zur Flur 9 der Gemarkung Daßlitz (Übernahme von Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation mit Stand vom 14. März 2022) verwendet.

Ergänzend wird die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Daßlitzer Kreuz“ als Hinweis aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Daßlitzer Kreuz“ die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Daßlitzer Kreuz“ entlassen werden. Für den Abschluss dieses Verfahrens soll im Jahr 2022 der Satzungsbeschluss erfolgen.

## **2 Konzeption und Planinhalt zur 4 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ (= Bebauungsplan „WERTBAU“)**

---

### **2.1 Anlass zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „WERTBAU“ wurde aufgestellt, um für ein konkretes, bereits in weiten Teilen umgesetzte Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes und die weitere Entwicklung zu schaffen. Die zahlreichen Änderungen der vergangenen Jahre belegen, dass das gewählte Planverfahren, einer Bedarfsplanung, im vorliegenden Fall nicht zweckmäßig ist, da sich bisher und auch zukünftig Änderungen in den Produktionsabläufen ergeben haben bzw. ergeben werden, die bauliche Maßnahmen bzw. Nutzungsänderungen in den vorhandenen Gebäuden erfordern, die dem Zulässigkeitsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entsprechen.

Zur Vermeidung fortlaufender Änderungsverfahren und damit verbundener zeitlicher Verzögerungen in der Umsetzung von Einzelvorhaben, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Langenwetzendorf entschieden, den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen Bebauungsplan zu ändern und damit den Rahmen der Zulässigkeiten zu regeln.

Die nunmehr getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Allgemeine Festsetzungen gem. § 9 BauGB übernehmen dabei die bisher vorhabenkonkreten Festsetzungen ohne die Grundzüge der bisherigen Konzeption zu ändern.

### **2.2 Wahl des Planverfahrens**

Mit der vorliegenden 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Plan in eine Angebotsplanung überführt werden, wobei die bisher vorhabenkonkreten Regelungen durch Festsetzungen im Zulässigkeitsrahmen des § 9 BauGB zu ersetzen sind. Im Rahmen dieser Planänderung erfolgt weder eine Änderung des bisherigen Geltungsbereiches noch des naturschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes, bei dem

die bisher zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch vier externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wurden (s. Anlage). Somit wird mit der 4. Planänderung nicht in die Grundzüge des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegriffen. Ausgehend von dieser Feststellung wurde geprüft, ob die weiteren Voraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB vorliegen.

Die vorliegende 4. Planänderung

- bereitet kein UVP-pflichtiges Vorhaben i. S. d. Anlage 1 zum UVPG vor,
- ermöglicht keine Vorhaben, die zu einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten führen können (Gebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB),
- bietet keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Demnach sind die Voraussetzungen erfüllt, dass das vorliegende Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt werden kann. Damit kann sowohl auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wie auch auf den Umweltbericht verzichtet werden.

Da die Gemeinde Langenwetzendorf über keinen Flächennutzungsplan verfügt und auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan geführt wird, kann die vorliegende Planänderung weder aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB) noch handelt es sich um ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Damit ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan vorliegen. Hierbei muss die Planung dringend erforderlich sein und sie darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (Anforderungen gem. § 8 Abs. 4 BauGB).

Dringende Gründe: Aufgrund eines Brandes in der nordöstlichen Produktionshalle sollen in Verbindung mit den Reparaturarbeiten anstehende Änderungen im Produktionsprozess durchgeführt werden, die u. a. auch einen veränderten Raumanspruch zur Folge haben. Zudem wird angestrebt, einen Teil der ausgelagerten Lagerhaltung wieder mit der Produktion zusammen zu führen. Ein Abwarten auf einen Flächennutzungsplan ist dabei nicht möglich, da die dringend erforderlichen Baumaßnahmen nach dem Brand kurzfristig durchgeführt werden sollen, um den gesamten Produktionsprozess nicht zu gefährden. Zudem müssen die Voraussetzungen für eine mögliche geänderte Lagerhaltung geschaffen werden, um auf Engpässe in Folge unterbrochener Lieferketten (Ukraine-Krise) reagieren zu können.

Städtebauliche Ordnung: Da die vorliegende Änderung die bestehende Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufnimmt und entsprechend dem Planungsziel des Verfahrens in Festsetzungen gem. § 9 BauGB übernimmt, wird nicht in die Grundzüge der bisherigen Planung und die städtebaulichen Absichten der Gemeinde eingegriffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Änderung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegensteht (s.a. EZB § 8 RN59 – Stand: August 2021).

## 2.2 Planinhalt

Die nachfolgenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen orientieren sich im Rahmen der Möglichkeiten an den vorhandenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Änderungen. Entsprechend der Planzeichnung ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz für den Bebauungsplan (4. Änderung):

<b>Bebauungsplan „WERTBAU“ - 4. Änderung</b>	
Gewerbegebiet (GE <sub>1</sub> – GE <sub>3</sub> )	59.521 m <sup>2</sup>
davon überdeckbar gem. GRZ 0,9	53.569 m <sup>2</sup>
davon überdeckbar mit Pflanzfestsetzung	385 m <sup>2</sup>

davon überdeckbar ohne Pflanzfestsetzung	5.567 m <sup>2</sup>
Grünflächen (Feldgehölz) - Erhalt	12.514 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Strauchpflanzung) - Pflanzfestsetzung	398 m <sup>2</sup>
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung: Stellplatz	1.692 m <sup>2</sup>
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	385 m <sup>2</sup>
Gewässer	703 m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsanlagen: Hochbehälter, Übergabebauwerk	1.325 m <sup>2</sup>
Größe des Plangebietes (= 4. Planänderung)	76.538 m <sup>2</sup>

### **Erläuterung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen**

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

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA),
- Einzelhandelsbetriebe.

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO s. g. Störfallbetriebe unzulässig, die die Voraussetzung dafür erfüllen, dass ein Betriebsbereich i. S. der 12 BImSchV bzw. ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne des § 2 Abs. 2 der 12 BImSchV vorhanden ist. Abzustellen ist dabei auf Betriebsbereiche in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

**Begründung:** Entsprechend dem Ziel der Planänderung erfolgt nunmehr an Stelle der bisher zulässigen Nutzung des Plangebietes für Gebäude und Anlagen eines Gewerbebetriebes zur Herstellung von Fenstern, Türen, Rollläden und anderen Sonnenschutzelementen die Zulässigkeit eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, wobei der Zulässigkeitsrahmen aufgrund der Lage des Gebietes eingeschränkt wird.

Da es weiterhin Planungswille der Gemeinde ist, die Flächen des Plangebietes gewerblich zu nutzen, sind nunmehr auch Gewerbebetriebe anderer Produktionsrichtungen zulässig, d. h., dass die Bindung hinsicht-

lich der o. g. Art der Nutzung des gegenwärtigen Nutzers aufgehoben wird. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für den derzeitigen Nutzer als auch ggf. für Folgenutzer geschaffen, andere Produktionsrichtungen mit einem von der bisherigen Festsetzung abweichendem Angebot im Plangebiet zu entwickeln. Zudem werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) im Gewerbegebiet zulässig. Die Differenzierung des Gebietes in drei Gewerbegebiete (GE<sub>1</sub> bis GE<sub>3</sub>) erfolgt nicht aufgrund der Festsetzungen zur Art der Nutzung, sondern in Folge unterschiedlicher Regelungen zur Höhe.

Im Bebauungsplan werden aufgrund der nicht integrierten Lage des Plangebietes die folgenden Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Gewerbegebiet „WERTBAU“ ausgeschlossen.

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO): Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Dasslitzer Kreuz“ (im Verfahren) hat sich die Gemeinde Langenwetzendorf entschieden, Tankstelle im Bereich dieses Bebauungsplanes zuzulassen. Zugleich sollen Tankstellen im Bereich des Bebauungsplanes „WERTBAU“ ausgeschlossen werden, damit diese Flächen vorrangig der gewerblichen produzierenden Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden können. Da Tankstellen im Regelfall durch ergänzende Stellflächen größere Flächen in Anspruch nehmen, würden diese Anlagen die Flächen für die produzierende Wirtschaft einschränken.
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO): Aufgrund der nicht in den Siedlungsbereich von Langenwetzendorf bzw. Daßlitz integrierten Lage, wurden die vorgenannten Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen. Entsprechenden Anlagen sollen vorrangig in der Ortslage von Langenwetzendorf bzw. in der Stadt Greiz (Vergnügungsstätten) untergebracht werden. Eine Ansiedlung im vorliegenden Gewerbegebiet würde zu einem erhöhten und zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Die für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen vorgesehenen Standorte sollten zudem möglichst auch fußläufig erreichbar sein, um ihrer Funktion gerecht werden zu können. Zudem sollen die Flächen des Plangebietes vorrangig für eine gewerblich-produzierende Nutzung zur Verfügung stehen.
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA): Auch wenn PV-FFA eine Art der gewerblichen Nutzung sind und damit die Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet gegeben ist, erfolgt vorliegend ein Ausschluss dieser Anlagen im Plangebiet. Damit wird sichergestellt, dass die Flächen auch weiterhin für eine gewerblich-produzierende Nutzung zur Verfügung stehen. Bei dieser Entscheidung wurde auch berücksichtigt, dass PV-FFA im Regelfall einen hohen Flächenbedarf haben.
- Einzelhandelsbetriebe: Analog der Zielrichtung der vorliegenden Planänderung sowie ausgehend von der vorhandenen Nutzung werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Entsprechende Betriebe sollen in integrierter Lage in Langenwetzendorf sowie in den Mittelzentren Greiz und Zeulenroda-Triebes und damit insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen eingeordnet werden. Sie werden daher für das Plangebiet ausgeschlossen.

Ausgehend von der Seveso-II-Richtlinie bzw. dem Abstandsgebot des Art. 13 Abs. 2 der Seveso-III-Richtlinie sowie des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Baugebiete zueinander so anzuordnen, dass in Gebieten von schweren Unfällen i. S. der Seveso-III-Richtlinie hervorgerufene Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden können. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen zählen bei vorliegender Planung Wohngebäude. Entsprechend der Abwägungsbefugnis zu § 50 BImSchG wird im vorliegenden Fall entschieden, dass die östlich liegende Ortslage Daßlitz dem Schutzanspruch analog einem Wohngebiet unterliegt. Auf Grund dieser Nutzung in einem Abstand von ca. 480 m erfolgt der Ausschluss von Betrieben bzw. Betriebsbereichen, in denen Stoffe der Abstandsklassen III und IV

zum Einsatz kommen. Da das Plangebiet nicht vorhabenkonkret für einzelne Betriebe bzw. Betriebszweige festgesetzt wird, können auch keine generellen stoffbezogenen Festsetzungen bzw. Ausnahmen getroffen werden.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

*Für die Gewerbegebiete GE<sub>1</sub> – GE<sub>3</sub> wird eine maximal zulässige GRZ von 0,9 festgesetzt.*

*Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe gem. Eintrag in der Planzeichnung bezieht sich auf m ü NHN. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.*

Begründung: Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,9 festgesetzt, so dass der Orientierungswert der Grundflächenzahl für ein Gewerbegebiet (GRZ = 0,8) gem. § 17 BauNVO geringfügig überschritten wird. Obgleich mit der Änderung der Baunutzungsverordnung der ehemalige § 17 Abs. 2 BauNVO und damit eine Begründungspflicht zur Überschreitung der ehemaligen Obergrenzen entfallen ist, erfolgt nachfolgend eine Begründung und Bewertung der Überschreitung des zulässigen Überbauungsgrades. Ausgehend von den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht die gegenwärtige Überdeckung i. S. d. § 19 BauNVO einer Grundflächenzahl von ca. 0,87, so dass bereits im Bestand der anzusetzende Orientierungswert überschritten ist. Zur Berücksichtigung der Belange des Gewerbebetriebes erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9. Damit werden die Flächen des Geltungsbereiches weitgehend und optimal ausgenutzt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches und damit auch der gewerblichen Fläche ist aufgrund der umgebenden Nutzungen (Wald, vorhandene und belegte Gewerbegebietsfläche, Anlagen der Fernwasserversorgung und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) nicht möglich. Da für die vorhandenen Anlagen die erforderlichen Genehmigungen vorliegen, die u. a. auch eine gesicherte Erschließung voraussetzen, geht die Gemeinde davon aus, dass bei der Festsetzung einer GRZ von 0,9 eine gesicherte Niederschlagswasserableitung möglich ist und durch die Überschreitung keine Beeinträchtigungen des Menschen und der Umwelt erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten. Hierbei wird die Gebäudehöhe bezogen auf m ü. NHN festgesetzt, um eine eindeutige Bezugshöhe vorzugeben. Die Festsetzung der zulässigen Höhen orientiert sich dabei am bisher vorliegenden Zulässigkeitsrahmen für die einzelnen Gebäude und die Silos. Sie berücksichtigt zudem die unterschiedlichen Geländehöhen in den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>. Unter Berücksichtigung dieses Höhenunterschiedes (2-3 m) wurde die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für den südlichen, tieferen Standort gegenüber der bisherigen Festsetzung um 2 m erhöht. Damit liegt diese maximale Gebäudehöhe weiterhin 23 m unter der zulässigen Höhe im GE<sub>1</sub>, so dass sich aus der Erhöhung keine Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild ergeben. Hinsichtlich der Höhenfestsetzung für die Silos (440 m ü NHN) erfolgte gegenüber der bisherigen Festsetzung keine Änderung. Ergänzend erfolgte die Übernahme einer Festsetzung zur Überschreitung der vorgegebenen maximalen Höhen für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten. Aufgrund sich ändernder Anforderungen u. a. an die Lüftungs- und Klimatechnik sind häufig entsprechende Dachanlagen notwendig, die erforderlich und damit ergänzend zulässig sind. Eine weitergehende Differenzierung durch eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da Gewerbebauten unterschiedlichste Geschosshöhen aufweisen können.

### **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

*Für die Gewerbegebiete GE<sub>1</sub> bis GE<sub>3</sub> wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes die in der Planzeichnung angegebenen Längen nicht überschreiten darf.*

Begründung: Für die Baugebiete erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Bauweise. Diese wird als abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelänge von 180 m im GE<sub>1</sub> und 110 m im GE<sub>2</sub> festgesetzt. Dieser maximale Rahmen in der Gebäudelänge wird aus den vorliegenden Planungen übernommen und berücksichtigt einerseits die vorhandenen Gebäude (GE<sub>1</sub>) als auch die bisher vorgesehenen Erweiterungsmaßnahmen im GE<sub>2</sub>. Auf eine Erhöhung der zulässigen Gebäudelängen wurde abgesehen, um die bauliche Dominanz des vorhandenen Gebäudes im GE<sub>1</sub> nicht noch zu verstärken. Dies hätte nicht nur eine Veränderung des Landschaftsbildes zur Folge, sondern würde auch die Fernsicht des Baukörpers verstärken.

### **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

Begründung: Für die Gewerbegebiete werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind. Die Definition von Gebäuden ergibt sich dabei aus § 2 ThürBO, so dass z. B. Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Die Baugrenze berücksichtigt dabei sowohl den Bestand als auch den im Regelfall einzuhaltenen Waldabstand gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG, wonach zur Gefahrenabwehr Gebäude einen Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten haben. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude kann dieser Waldabstand im Norden und Westen nicht vollständig eingehalten werden. Hier erfolgt die Einordnung der Baugrenze an der genehmigten vorhandenen Gebäudeaußenkante.

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

*PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.*

*Innerhalb des GE<sub>2</sub> ist ein Regenrückhaltebecken zulässig, dessen Ufer variierend mit einer Neigung von 1:2 bis 1:3 anzulegen sind. Sohle und Ufer dürfen nicht mit Beton oder vergleichbaren Material befestigt werden.*

*Der im Norden des GE<sub>1</sub> festgesetzte Teich mit einer Mindestfläche von 450 m<sup>2</sup> ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind variierend mit einer Neigung von 1:2 bis 1:3 anzulegen. Sohle und Ufer dürfen nicht mit Beton oder vergleichbaren Materialien befestigt werden. Zur Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsfunktion ist ein Dauerstau von 1,0 m sicher zu stellen.*

Begründung: Mit der erstgenannten Festsetzung soll sichergestellt werden, dass trotz einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,9 zumindest im Bereich der PKW-Stellplätze eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Da im Bereich der PKW-Stellplätze nicht von einer Belastung des Niederschlagswassers mit Schadstoffen ausgegangen werden kann, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Leitungsnetzes / des Vorfluters möglich und sinnvoll.

Im Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das naturnah zu gestalten ist und damit Teil der nicht überbaubaren Flächen wird. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Becken auch ergänzende Funktionen für Fauna und Flora in einem ansonsten weitgehend extrem überprägten Standort übernehmen kann. Die Festsetzung wurde aus dem 2. Änderungsverfahren übernommen.

Aus dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „WERTBAU“ wurde die Festsetzung zur Anlage eines Teiches im Norden des Plangebietes übernommen, wobei vorliegend die Angabe zur Mindestgröße gem. der damaligen zeichnerischen Festsetzung (= Bestandsgröße) ergänzt wurde. Gemäß vorliegender Begründung soll dieser Teich zur Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Versickerung genutzt werden. Aufgrund der Lage im Randbereich des Plangebietes im Übergang zum nördlich gelegenen Wald soll dieser Teich auch ergänzende naturschutzfachliche Funktionen übernehmen (z. B. Lebensraum für Amphibien und Libellen). Zur Berücksichtigung deren Belange wurden Vorgaben zur Ufergestaltung und für einen Mindestwassergemacht gemacht, wobei der Dauerstau auch für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden kann.

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

*Die nicht überbauten und überdeckten Flächen der Gewerbegebiete sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Für die Baufläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gekennzeichnet ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Pflanzfestsetzung getroffen, wobei die Pflanzungen dauerhaft zu unter- und erhalten sind. Die Gewerbegebietsfläche im Norden des GE<sub>1</sub> ist mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einem Regelabstand von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Des Weiteren sind in die Fläche 5 hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.*

*Die private Grünfläche „b“ im Südwesten des Plangebietes, für die ergänzend eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt, ist mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.*

Begründung: Aufgrund des hohen Überbauungsgrades sollen die verbleibenden nicht überbauten und nicht überdeckten Flächen mit Sträuchern bepflanzt werden. Diese Festsetzung übernimmt die Forderung des § 8 Abs. 1 ThürBO und konkretisiert diese weiter. Damit soll sichergestellt werden, dass die verbleibenden offenen Flächen sowohl hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser als auch als Lebensraum der Fauna zumindest Teilfunktionen übernehmen können. Vermieden wird damit die Anlage artenarmer Scherrasenflächen. Zudem tragen die Sträucher gerade im Bereich von Böschungen zu einer Böschungssicherung bei. Im Umfeld des nördlichen Teiches sind zudem ergänzende Pflanzungen erforderlich, um die Lebensraumeignung für die Fauna zu erhöhen. Zudem erfolgt entsprechend den Regelungen der 1. Planänderung eine Festsetzung zur Bepflanzung der den Parkplatz umgebenden Grünflächen aus den o. g. Gründen.

Übernommen werden zudem die zeichnerischen Festsetzungen für den Hochbehälter und das Übergabebauwerk der Fernwasserversorgung. Diese Anlagen sind als Bestandteil der übergeordneten und lokalen Wasserversorgung auch weiterhin erforderlich. Zudem werden die diese Anlagen erschließenden Leitungen mit der Festsetzung von Leitungsrechten berücksichtigt.

Beachtet und übernommen wurde des Weiteren die Gehölzfläche im Südosten des Plangebietes, auf der sich ein Feldgehölz befindet, das als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme in Verbindung mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Daßlitzer Kreuz“ entstanden ist. Für die Fläche des Feldgehölzes er-

folgt eine Festsetzung zum Erhalt der Gehölze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Ebenso werden die Gehölze nördlich des Wirtschaftsweges zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend der Größe der Fläche und ihrer Struktur handelt es sich dabei um keinen Wald i. S. d. ThürWaldG.

Beide Gehölzbestände werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feldgehölze festgesetzt, wobei es sich bei dem nördlich Feldgehölze um eine private Grünfläche und beim südlichen Teil um eine öffentliche Grünfläche handelt.

### **3 Erschließung und sonstige Belange**

---

#### **3.1 Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WERTBAU“ ist bereits weitgehend bebaut und erschlossen, so dass keine weiteren Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich werden, zumal die Änderung des Bebauungsplanes bei Umsetzung auch zu keinen wesentlichen erschließungsrelevanten Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen und damit dem Bestand führt. Dies betrifft sowohl die Energie-, Trink- und Löschwasserversorgung als auch die Abwasser- und Abfallbeseitigung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Erschließungsleitungen (u. a. Telekom, Energie etc.) befinden sich weitgehend im öffentlichen Verkehrsraum. Das Plangebiet ist über Hausanschlussleitungen an diesen Bestand angeschlossen. Der Leitungs- und Anlagenbestand der Thüringer Fernwasserversorgung liegt im Nordosten des Geltungsbereiches und wurde durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

#### **3.2 Immissionsschutz**

Ausgehend von den Stellungnahmen des Landratsamtes Greiz, Untere Immissionsschutzbehörde zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ sowie zu den Änderungsverfahren geht die Gemeinde Langenwetzendorf davon aus, dass auch in Folge der 4. Änderung keine ergänzenden, den Immissionsschutz betreffenden Festsetzungen erforderlich sind. Damit sind die allgemein üblichen Vorschriften für Gewerbegebiete hinsichtlich einzuhaltender Lärm-Orientierungswerte bzw. Richtwerte (u. a. Immissionsrichtwerte der TA Lärm) und hinsichtlich der Luftreinhaltung verbindlich und anzuwenden. Fachspezifische Prüfungen erfolgen in Verbindung mit konkreten Vorhaben im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

#### **3.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WERTBAU“ befinden sich keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThürDSchG. Bei Erdarbeiten muss generell mit Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerresten, markanten Bodenverfärbungen) gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

#### **3.4 Waldrechtliche Belange**

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen. Wald grenzt jedoch im Norden und Westen an das Plangebiet, so dass die Abstandsregelungen des § 26 Abs. 5 ThürWaldG maßgeblich sind. Unterer Berücksichtigung der Bestandsgebäude kann dieser Waldabstand im Norden und Westen nicht vollständig eingehalten werden. Hier erfolgt die Einordnung der Baugrenze an den vorhandenen, genehmigten Gebäudeaußenkanten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gehölzbestände des Flurstückes 404/5 (Flur 9, Gemarkung Daßlitz) im 30 m-Abstandsbereich zur geplanten Baugrenze im GE<sub>2</sub> liegen, so dass bei der Planung und Errichtung des Erweiterungsbaus des vorhandenen Gebäudes 3 bzw. eines gesonderten Gebäudes bis zur Beseitigung der

Gehölze erhöhte statische Anforderungen zur Gefahrenabwehr zu berücksichtigen sind (Hinweis in der Planzeichnung). Für das Flurstück 404/5 wird entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes "Daßlitzer Kreuz" langfristig von einer Baufläche bzw. privaten Grünfläche und nicht von Wald ausgegangen.

### **3.5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz**

Entsprechend den Vorgaben des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist im vereinfachten Verfahren kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich. Ungeachtet dessen sind die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in die Abwägung einzustellen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch das Verfahren, hier die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, erhebliche Beeinträchtigungen i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition begründet werden.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Überführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einen Bebauungsplan gem. § 9 BauGB. Dabei sollen die bisherigen Regelungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan normiert werden. Die Planänderung begründet dabei keine zusätzlichen erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, erfolgten die zulässigen Eingriffe bereits. Diese wurde u. a. auch externe Kompensationsmaßnahmen (s. Anlage) in der Stadt Auma-Weidatal (Gemarkung Krölpa), der Stadt Ronneburg (Gemarkung (Ronneburg) und der Gemeinde Langenwetzendorf (Gemarkung Daßlitz) in Form der Anlage von Wald ausgeglichen. Die genannten Maßnahmen wurden in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung erforderlich. Da diese Maßnahmen auch weiterhin der Planung zugeordnet bleiben, erfolgt in der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis auf die Maßnahmen. Die noch nicht erbrachten Leistungen zur Herstellung und Pflege dieser Maßnahmen entsprechend den vertraglichen Regelungen in den, den Planverfahren zugeordneten Durchführungsverträgen, werden vor Satzungsbeschluss in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag übernommen.

Eine Gegenüberstellung der gegenwärtig zulässigen Nutzung (3. Änderung) sowie der Nutzungen auf der Grundlage der 4. Änderung zeigt, dass es bei einer vollständigen Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,9 zu einer geringfügigen Zunahme der überdeckbaren / überbaubaren Flächen im Umfang von 2.041 m<sup>2</sup> kommen kann (worst-case-Ausnutzung der GRZ). Da die Planung lediglich zu geänderten Nutzungen bereits stark anthropogen beeinträchtigter Flächen führt, werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte vor, die auf eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange hinweisen. Nachweise geschützter oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Ausgehend von den vorhandenen Nutzungen sind in Verbindung mit Baumaßnahmen an den Gebäuden Beeinträchtigungen gebäudebewohnender Arten (z. B. Schwalben) generell auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei allen Baumaßnahmen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.