

Stadt Schleiz

SAALE-ORLA-KREIS



Bebauungsplan "Greizer Straße 62"

1. Änderung mit Erweiterung

- Vorentwurf -
Begründung mit Umweltbericht

INHALT

1	Planungsanlass und Lage des Bebauungsgebietes	3
1.1	Aufgaben der Bauleitplanung und bisheriger Verlauf der Planung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
1.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	5
1.4	Plangrundlage	5
2	Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes	6
2.1	Anlass und Notwendigkeit der Planung (Planbegründung)	6
2.2	Wahl des Planverfahrens	7
2.3	Planinhalt	8
2.4	Erschließung	13
2.5	Sonstige Belange	14
3	Umweltbericht	15
3.1	Einleitung	15
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	15
3.1.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	16
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Bestandes	17
3.2.2	Natura 2000 - Gebiete	23
3.2.3	Bevölkerung, Menschen und ihre Gesundheit	23
3.2.4	Kultur und Sachgüter sowie weitere Umweltbelange	23
3.3	Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung	23
3.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-Quo-Prognose)	23
3.3.2	Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)	24
3.3.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung	26
3.3.4	Kompensationsmaßnahmen	29
3.4	Alternativenprüfung	29
3.5	Ergänzende Angaben	29
3.5.1	Methodik	29
3.5.2	Monitoring	30
3.5.3	Zusammenfassung	30

Anlagen

Anlage: Biotoptypenkarte

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes	4
Abb. 2: Blick auf die öffentliche Zufahrt und die Abrissfläche des Flurstückes 1808/9	7
Abb. 3: Blick (Ost nach West) auf die naturnahe Feldhecke des Plangebietes und die B94	22

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Übersicht der Flächenaufteilung des Plangebietes	8
Tab. 2: Gegenüberstellung der Flächenaufteilung gem. bestehenden Bebauungsplan und der 1. Änderung 16	16
Tab. 3: Ermittlung des Bestandswertes	27
Tab. 4: Ermittlung des Planungswertes	28

1 Anlass zur 1. Planänderung mit Erweiterung und Lage des Plangebietes

Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat 2017 die Satzung des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" beschlossen. Nach Genehmigung der Satzung durch das Landratsamt Saale-Orla-Kreis wurde sie rechtskräftig. Planungsziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der vorhandenen Betriebe im Bereich der Greizer Straße 62 sowie zu deren Erweiterung. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der "Greizer Straße" (Bundesstraße 94) im Osten der Stadt Schleiz.

In Folge geänderter Rahmenbedingungen, die sich auch auf die betrieblichen Erweiterungsplanungen einer Firma im Plangebiet auswirken können, ist es sinnvoll, den vorliegenden Bebauungsplan zu ändern und das Plangebiet zu erweitern. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Schleiz in seiner Sitzung am 12.12.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Rahmen der Planänderung sollen die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Einbeziehung der Flurstücke 1808/8 und 1809/1 (Flur 5, Gemarkung Schleiz)
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für das Flurstück 1776/1
- Anpassung der Baugrenze im Bereich des Flurstückes 1776/1
- Änderung des Leitungsrechtes für die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Änderung der bisher festgesetzten externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme
- die Erweiterung des Plangebietes um eine Trasse mit Leitungsrecht zur Wisenta

Der nunmehr vorliegende Vorentwurf zur 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes enthält die geplanten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung im Plangebiet entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand.

1.1 Aufgaben der Bauleitplanung und bisheriger Verlauf der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Des Weiteren sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Wirtschaft sowie auch private Belange zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Zudem hat die Stadt als Planungsträger ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Ausgehend von der o.g. Aufgabenstellung hat der Stadtrat der Stadt Schleiz beschlossen, den Bebauungsplan "Greizer Straße 62" entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen zu ändern und um die westlich angrenzende Flächen zu erweitern. Damit wird auch das Ziel verfolgt, die Flächen des Plangebietes besser auszunutzen und den Übergang zur offenen Landschaft stärker zu betonen. Zugleich kann durch die Reduzierung der gewerblichen Baufläche im Osten die Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich minimiert werden. Die neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächen sollen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt werden, um das bestehende Parkplatzproblem im Bereich des Gewerbestandortes „Greizer Straße 62“ zu beheben.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geführt. Mit der Änderung des Geltungsbereiches und der Art der Nutzung für einige Flächen sowie einer Überplanung des Grünordnungskonzeptes wird in die

Grundzüge der Planung eingegriffen, so dass das Änderungsverfahren im Regelverfahren zu führen ist. Damit ist gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht nimmt am gesamten Verfahren teil.

1.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes der Stadt Schleiz unmittelbar südlich der Bundesstraße B 94. Es umfasst zum Einen, den bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Bereich im Westen des Plangebietes (heute: SPS Landtechnik und STS Systemtechnik) sowie zum Anderen Landwirtschaftsflächen bzw. mit Gehölzen bestandene Fläche im Osten. Hinzu kommen im Westen des Plangebietes zwei Grundstücke. Auf dem westlichen, größeren Flurstück 1809/1 standen bisher zwei größere Mehrfamilienhäuser, die vor kurzem rückgebaut wurden. Zwischen diesem Grundstück und dem bisherigen Plangebiet verläuft die Zufahrtsstraße zu südlich anschließenden Wohnhäusern.

Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesstraße B 94 begrenzt. Im Osten und Süden befinden sich Landwirtschaftsflächen bzw. mit Gehölzen bestandene Flächen. Im Westen schließen sich zwei Wohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzten Bereiche an.

Das gesamte Plangebiet weist eine Fläche von rund 74.463 m² (7,4 ha) auf. Hinzu kommt der Streifen mit einem Leitungsrecht zur Wisenta auf einer Länge von 415 m.

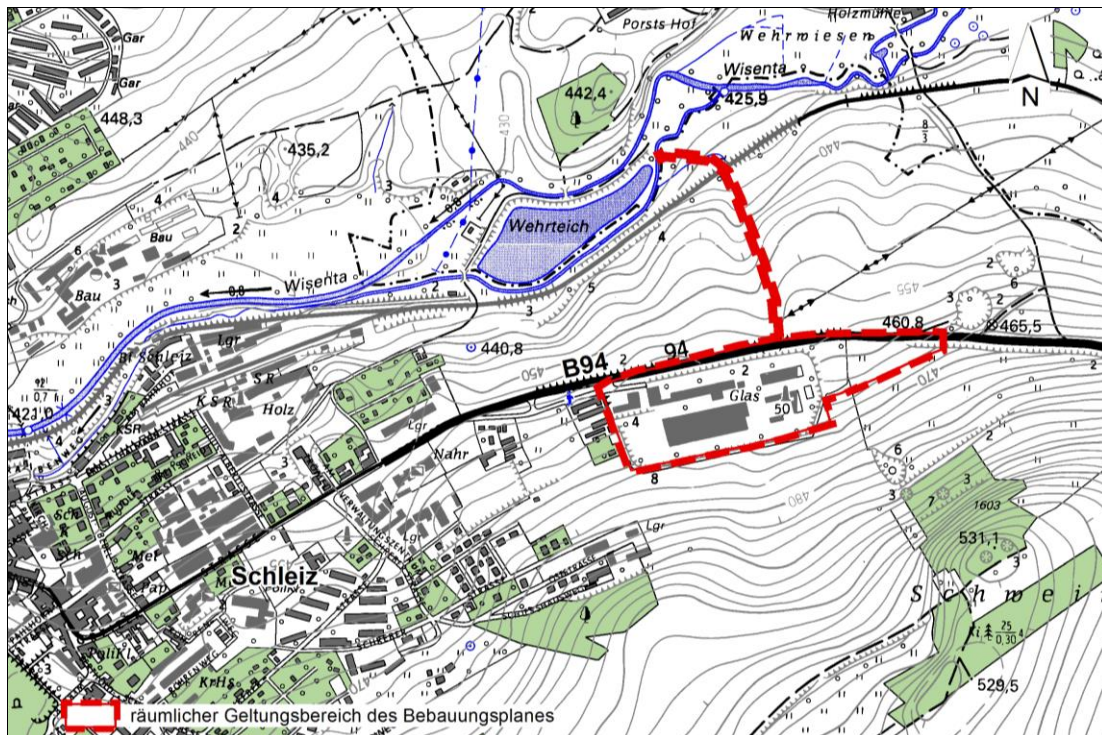


Abb. 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit gewerblich durch die Firma STS Systemtechnik GmbH Schleiz genutzt und ist bereits mit Gewerbebauten, Lagerplätzen sowie Parkstell- und Verkehrsflächen bebaut. Im Rahmen der Planung wurde das Flurstück 1776/1, eine bisher mit Gehölzen bestandene Fläche, in den Geltungsbereich einbezogen, um den Planungswillen der Stadt Schleiz zu dokumentieren, dass eine Bebauung des Grundstücks nicht zulässig ist und die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind. Die Mehrfamilienhäuser im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, die sich auf jener Flä-

che befanden, für die gemäß vorliegender Planung ein Parkplatz vorgesehen ist, wurden mittlerweile abgerissen.

1.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) / Regionalplan Ostthüringen (RP-OT): Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" werden die Belange der Landesplanung und Raumordnung nur geringfügig berührt. Für den Bebauungsplan „Greizer Straße 62“ liegt eine Genehmigung vor.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die Belange der Raumordnung ausreichend berücksichtigt (s.a. Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 25.10.2016 sowie vom 21.12.2016). Die westliche Erweiterungsfläche (0,42 ha) liegt weder in eine Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet. Die bereits bestehende und nunmehr durch ein Leitungsrecht berücksichtigte Wasserleitung vom Plangebiet zur Wisenta liegt gem. Raumnutzungskarte RP-OT in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (Ib 92 - Schleiz / Wüstendittersdorf / Oberschitz). Die landwirtschaftliche Bodennutzung wird durch die Leitung nicht beeinträchtigt.

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung: Für das Gebiet der Stadt Schleiz liegt kein Flächennutzungsplan vor. Daher erfolgt auch die plangegegenständige Änderung als vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung hierfür ist, dass der Plan den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt entspricht und aus dringenden Gründen erforderlich ist (s. Kap. 2.2).

Für die Stadt Schleiz wurde letztmalig ein Entwurf zum Flächennutzungsplan im Jahr 1999 vorgelegt. Da seit der Vorlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schleiz im Juli 1999 bereits neunzehn Jahre vergangen sind und zwischenzeitig neue Planungsvorgaben durch die Landes- (Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025) und Regionalplanung (Regionalplan Ostthüringen 2012) vorliegen, wird der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht mehr als Planungsgrundlage verwendet.

Verbindliche Bauleitplanung: Für den Bereich des Plangebietes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der mit diesem Verfahren erstmalig geändert werden soll.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte bzw. Gewinnungs- bzw. Aufsuchungsrechte nach folgenden Gesetzen:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)
- Bundesberggesetz (BBergG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Im Bereich der Einbindung der Niederschlagswasserleitung in die Wisenta wird der Fluss mit seinem Uferbereich als gesetzlich geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG eingestuft. Zudem liegt der nördliche Bereich der Niederschlagswasserleitung im FFH-Gebiet „Wisenta und Zeitera“.

1.4 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte (Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stand: 2018) der Flur 5 der Gemarkung Schleiz verwendet. Ergänzt werden diese Unterlagen um vorliegende Höhenangaben aus dem bestehenden Bebau-

ungsplan bzw. für den Bereich des Leitungsrechts entsprechend den Angaben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Des Weiteren erfolge eine Anpassung des Gebäudebestandes an die gegenwärtige Ausgangslage (z.B. Löschung der Gebäude auf dem Flurstück 1809/1).

2 Konzeption und Planinhalt des Bebauungsplanes

2.1 Anlass und Notwendigkeit der Planänderung und -erweiterung (Planbegründung)

Im Rahmen der Planaufstellung 2017 sollte unter Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Grundstücksverfügbarkeit die gewerbliche Sicherung und Erweiterung bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Des Weiteren wurde bei den Festsetzungen die geplante Verlegung einer Gasleitung u.a. durch die Festsetzung der Lage der Baugrenze entsprechend berücksichtigt. Für die Festsetzung der flächenbezogenen Schallleitungspegel wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen hatte.

Ausgehend von geänderten Rahmenbedingungen (Flächenverfügbarkeit) ist es sinnvoll und geboten, den vorliegenden Bebauungsplan zu ändern. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens erfolgt zudem eine Ergänzung des Plangebietes. Da es sich um ein Änderungsverfahren handelt, ist eine erneute Standortprüfung weder sinnvoll noch notwendig. Konkret wird der Bebauungsplan in den folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

1.) Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für das Flurstück 1776/1

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Greizer Straße 62" wurde durch den damaligen Eigentümer des Flurstückes 1776/1 mitgeteilt, dass er das Flurstück nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellt. Diesem Sachverhalt wurde zum damaligen Zeitpunkt durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprochen, u.a. auch um eine gesonderte, einer gewerbliche Nutzung entsprechende Verkehrserschließung im Bebauungsplan nicht berücksichtigen zu müssen. Da das Flurstück jetzt für eine weitere, auch gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht, soll es im Rahmen dieses Verfahrens in das eingeschränkte Gewerbegebiet einbezogen werden. Diese Einbeziehung führt weder zu einer erstmaligen Ausdehnung der bebaubaren Flächen in den unbebauten Außenbereich noch zu einer expansiven Erweiterung. In Verbindung mit der damit möglichen, wesentlich effizienteren Ausnutzung der Fläche, kann im Gegenzug die bisher festgesetzte gewerbliche Baufläche im Osten des Plangebietes reduziert werden. In Verbindung mit der geänderten Baufläche steht auch eine Anpassung der Baugrenze unter Berücksichtigung der Leitungsverlegung (Leitungsrecht).

2.) Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der TEN

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Gasleitung, für die bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eine Verlegung geplant war, die jedoch in Folge der damaligen Flächenverfügbarkeit zu einer Zersplitterung der Baufläche geführt hat. In Folge der nunmehr bestehenden möglichen Flächennutzung wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger für die Gasleitung ein neuer Trassenverlauf festgelegt, der eine wesentlich bessere Flächenausnutzung ermöglicht. Hierfür wird das Leitungsrecht entsprechend angepasst.

3.) Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen

Durch den geänderten Flächenzuschnitt der Gewerbegebietsfläche kann auf die bisher geplante Ausdehnung der Baufläche in östliche Richtung in vollem Umfang verzichtet werden, so dass die bisher festgesetzte Grünfläche um ca. 70 m in westliche Richtung erweitert wird. Damit einher geht auch eine auf Grund der Größe höhere Funktionalität der nunmehr geplanten Streuobstwiese. Zudem sind die entgegen den bestehenden Festsetzungen beseitigten Gehölze zu berücksichtigen.

4.) Einbeziehung der Flurstücke 1808/8 und 1809/1 (Flur 5, Gemarkung Schleiz)

Das Flurstück 1809/1 westlich des Plangebietes war bis vor wenigen Monaten mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut. Diese wurden zwischenzeitig rückgebaut, so dass die Flächen für eine Folgenutzung zur Verfügung stehen.



Abb. 2: Blick auf die öffentliche Zufahrt und die Abrissfläche des Flurstückes 1808/9

Da bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Umfeld des Gewerbestandortes "Greizer Straße 62" nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen, soll das o.g. Flurstück als ergänzende Parkstellfläche zur Verfügung gestellt werden. Damit wird zugleich das Flurstück 1808/8 in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses Flurstück bildet die Zufahrt zu den südlich gelegenen, mit Wohnhäusern bebauten Flurstücken und wird als Zufahrt festgesetzt.

5.) Festsetzung eines Leitungsrechtes zur Wisenta

Ausgehend von neuen Erkenntnissen des bestehenden Gewerbebetriebes befindet sich zwischen dem Gewerbebetrieb südlich der Bundesstraße und der Wisenta eine Wasserleitung, die der Ableitung von Niederschlagswasser in die Wisenta dient. Damit kann das bisher geplante Entsorgungsmodell zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers dahingehend geändert werden, dass das Niederschlagswasser teilweise direkt in die Wisenta abgeleitet wird ohne das Leitungsnetz des Zweckverbandes in Anspruch zu nehmen.

6.) Festlegung einer neuen externen Kompensationsmaßnahme

Durch die Stadt Schleiz wird angestrebt, die Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf einer Fläche im Gebiet der Stadt Schleiz umzusetzen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung soll daher eine alternative Maßnahme zur bisher festgelegten Kompensationsmaßnahme in Neundorf ermittelt und festgelegt werden.

2.2 Wahl des Planverfahrens

Mit der Änderung des Geltungsbereiches durch die Einbeziehung weiterer Flächen in das Plangebiet und die Änderung der Art der Nutzung für einige Flächen sowie einer Überplanung des Grünordnungskonzeptes wird in die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" eingegriffen, so dass das Änderungsverfahren im Regelverfahren zu führen ist. Damit ist gemäß den Vorgaben des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ergänzend zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und Teil der Begründung wird. Der Umweltbericht nimmt am gesamten Verfahren teil.

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Ausnahme von dieser Regelvorgabe stellt der vorzeitige Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB dar, der vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden kann, sofern dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Da die Stadt Schleiz über keinen Flächennutzungsplan verfügt, wird das vorliegende Änderungsverfahren als vorzeitiges Verfahren i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB geführt.

Dringende Gründe: Die vorliegende Planänderung ist dringend erforderlich, um kurzfristig auf die geänderte Flächenverfügbarkeit u.a. durch die Anpassung der baulichen Entwicklung reagieren zu können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist es auch möglich, die Siedlungserweiterung in östliche Richtung zu begrenzen.

Städtebauliche Entwicklung: Das vorliegende Änderungsverfahren führt mit Ausnahme der Erweiterung in westliche Richtung weitgehend nur zu einer Änderung im bestehenden Plangebiet. Hierzu wird im Kommentar zum BauGB (Ernst-Ziekahn-Bielenberg 2018) ausgeführt: "Wird ein Bebauungsplan lediglich geändert und bleibt dabei die städtebauliche Grundkonzeption der Gemeinde unberührt, so wird regelmäßig auch die Voraussetzung des § 8 Abs. 4 Satz 1, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen darf, erfüllt sein." Diesem Sachverhalt entspricht die vorliegende Planung, auch wenn es durch die Planänderung zur Einbeziehung einer weiteren Fläche kommt.

Den Anforderungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" wird entsprechend den o.g. Ausführungen entsprochen.

2.3 Planinhalt

Der vorliegende Bebauungsplan „Greizer Straße 62“ mit seiner 1. Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes an der Greizer Straße schaffen. Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es dabei, für das gesamte Gebiet eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu schaffen und bestehende Mängel, z.B. hinsichtlich der Parkplatzverhältnisse und der Flächennutzung zu beheben.

Der Bebauungsplan umfasst bei einem neuen Gesamtgeltungsbereich von 76.138 m² eine Erweiterungsfläche von 5.868 m², was einer Erweiterung von 7,7 % entspricht. Für das Plangebiet ergibt sich aufgrund der gewählten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

Tab. 1: Übersicht der Flächenaufteilung des Plangebietes

Gesamtgröße des Geltungsbereichs	76.138 m²	100 %
Gewerbegebiet, davon	65.036 m²	85,4 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	52.022 m ²	68,3 %
nicht überbaubar mit Pflicht zum Erhalt von Pflanzen (§ 9 (1) 25b BauGB)	6.227 m ²	8,2 %
nicht überbaubar mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB)	2.487 m ²	3,3 %
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	4.300 m ²	5,6 %
Grünfläche	5.195 m²	6,8 %
mit Pflanzpflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Verkehrsflächen, davon	4.252 m²	5,6 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	257 m ²	0,3 %
Parkplatz	3.995 m ²	5,2 %
Fläche mit Leitungsrecht gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	1.655 m²	2,2 %

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Des Weiteren sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Ebenso sind flächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen ab einer Größe von 500 m² Aufstandsfläche nicht zulässig.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 1 bis eGE 7 gilt ergänzend, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Für das Gewerbegebiet eGE 8 wird ergänzend festgesetzt, dass dieses für Einzelhandelsbetriebe für Garten- und Reinigungsgeräte zulässig ist.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691: Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i.S.d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

Begründung: Entsprechend der Planungsabsicht wird für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden dabei die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Das Plangebiet soll weitgehend einer produzierenden Nutzung vorbehalten bleiben, so dass flächenintensive Tankstellen nicht zugelassen werden. Für sportliche Anlagen stehen im Gebiet der Stadt Schleiz ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass eine Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen für diese Nutzung nicht gerechtfertigt werden kann. Analog verhält es sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie für Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Diese Einrichtungen sollen vorrangig im Zentrumsbereich und nicht in der Stadtrandlage eingeordnet werden.

Ausgeschlossen werden dagegen mit einer Ausnahme für das eGE 8 Einzelhandelbetriebe. Damit soll sichergestellt werden, dass sich keine Einzelhandelsbetriebe in dieser nicht integrierten Stadtrandlage ansiedeln. Für diese stehen ausreichend Flächen in der Innenstadt bzw. in den angrenzenden Bereichen zur Verfügung. Die Ausnahme für das eGE 7 begründet sich aus dem bestehenden Betrieb für Garten- und Reinigungsgeräte (SPS). Die Zulässigkeit ist nicht nur auf Grund des bestehenden Betriebes zulässig, sondern auch durch das nicht zentrenrelevante Angebot.

Ergänzend erfolgt der Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen ab einer Größe von 500 m². Hierbei handelt es sich zwar um Gewerbebetriebe, die jedoch nicht dem eigentlichen Ziel des Aufstellungsverfahrens entsprechen.

Zur Sicherstellung, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Schall-Immissionsprognose erstellt (BIWA, 10.11.2016). In deren Ergebnis wurden im Bebauungsplan flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die eine möglichst maximale Ausnutzung der Baugebietsflächen auch hinsichtlich des Lärmschutzes ermöglichen sollen. Die Festsetzungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (65/50 dB(A)) weitgehend nicht erreicht werden dürfen. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ausgehend von den bestehenden Festsetzungen wurde vorerst auf eine Fortschreibung der Schall-Immissionsprognose verzichtet. Die neu hinzugekommene Baufläche wird dem eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 4 zugeschlagen.

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 und Hauptverkehrswege. Entsprechend der Abwägungsbefugnis zu § 50 BImSchG wird im vorliegenden Fall entschieden, dass die westlich des Plangebietes liegenden Wohnhäuser dem Schutzanspruch analog einem Wohngebiet unterliegen. Auf Grund der angrenzenden geschützten Nutzungen (Wohnhäuser und Bundesstraße B 94) erfolgt der Ausschluss von Betrieben bzw. Betriebsbereichen, in denen Stoffen der Abstandsklassen I bis IV zum Einsatz kommen. Da das Plangebiet nicht vorhabenkonkret für einzelnen Betriebe bzw. Betriebszweige festgesetzt wird, können auch keine generellen stoffbezogenen Festsetzungen bzw. Ausnahmen getroffen werden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-19 BauNVO)

Für die Gewerbegebiete wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Eintrag in der Planzeichnung bezogen auf NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Begründung: Für die Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt, d.h. 80 % der Baugebietsfläche darf gem. § 19 BauNVO mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Zu diesen baulichen Anlagen zählen neben den Gebäuden auch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Regelgröße zur maximalen Ausnutzung von Gewerbegebieten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für eine betriebliche Erweiterung zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters, der hier üblicherweise anzutreffenden Baukörper sowie der Geländetopographie. Eine weitergehende Differenzierung für die Zahl der Vollgeschosse wurde nicht vorgenommen, da entsprechende

Gewerbe-/Industriebauten unterschiedlichste Geschosshöhen aufweisen können. Vorgesehene Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die bestehende Geländehöhe NHN. Die Begrenzung der Höhe der Gebäude bzw. Produktionshallen für die einzelnen Baugebiete geht von einer maximalen Gebäudehöhe von gestaffelt ca. 10 - 12 m aus. Ausgehend von der angestrebten gewerblichen Nutzung und einer möglichst hohen Flexibilität für die Betriebe einerseits und der Stadtrandlage andererseits erfolgen die Höhenbegrenzungen für die Gebäude und sonstige baulichen Anlagen. Diese Höhe erlaubt noch eine Eingrünung mit Gehölzen und somit eine begrenzte Einbindung in das Landschafts-/Stadtbild. Die erlaubte Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 2 m für die genannten Anlagen (u.a. für Feuerungs- und Lüftungstechnik sowie Solaranlagen) ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion im Vergleich zum Hauptgebäude aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

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

Die Bauweise des Baugebietes wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes 300 m nicht überschreiten darf.

Begründung: Die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 300 m erlaubt die Errichtung der erforderlichen baulichen Einrichtungen für eine zusammenhängende gewerbliche Fertigung und Lagerung. Für die Begrenzung des Gebäudebestandes wurde zur Grenze des Plangebietes eine Baugrenze festgesetzt. Hierbei wurde vor allem ein Mindestabstand zur Bundesstraße von 10 bzw. 20 m (bezogen auf die befestigte Verkehrsfläche) festgesetzt.

Die vorhandene Gasleitung (Hochdruckleitung) soll im Rahmen der Baumaßnahme verlegt werden, so dass die geplanten Hallen mit Ost-West-Ausrichtung möglich werden. Hierzu wurde ein ergänzendes neues Leitungsrecht festgesetzt. Für die Fläche des Leitungsrechtes (Leitungsstrasse und Schutzbereich) wurde durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenze eine Überbauung mit Gebäude ausgeschlossen. Entsprechend der Stellungnahme im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde der Schutzstreifen für die Gasleitung einheitlich mit 6 m übernommen.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung: Durch den Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine gezielte Steuerung dieser Anlagen des ruhenden Verkehrs nach räumlichen und gestalterischen Gesichtspunkten erfolgen. Damit soll verhindert werden, dass die genannten Anlagen bis auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Zulässig sind dagegen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen PKW-Stellplätze und die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

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

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, die ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde, ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST StU 12-14 in einem Raster von 8 x 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.

Die Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.

Begründung: Im Rahmen der Planänderung wird die Grünfläche im Westen des Plangebietes wesentlich vergrößert, so dass an Stelle der bisher vorgesehenen Heckenpflanzung eine Streuobstwiese als Übergang zur Agrarlandschaft angelegt werden soll. Damit werden einerseits die Hallen des Gewerbestandortes in die Landschaft eingebunden, ohne eine vollständige Abschottung in Form einer umlaufenden Hecke zu erzielen. Der bisher festgelegte Grassaum als Zuwegung zum Flurstück 1776/1 kann entfallen, da zum Einen die Streuobstwiese befahren werden kann und zum Anderen das Flurstück zwischenzeitig dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden kann.

Die Festsetzung zur Verwendung eines versickerungsfähigen Materials für die Pkw-Stellplätze ist sinnvoll, um die Grundwasserneubildung zu fördern und damit den Oberflächenabfluss zu minimieren.

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

Die Gehölze auf den Gewerbeflächen, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 (Erhalt von Bäumen und Sträuchern) gekennzeichnet sind, sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Schutzstreifen von Leitungen können freigestellt werden.

Auf der Gewerbefläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV und dem Buchstaben "a" gekennzeichnet ist (Flächen für Anpflanzungen), ist eine dreireihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung muss mindestens 2 hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität STU 14-16 umfassen. Es dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten verwendet werden.

Auf der Gewerbefläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV und dem Buchstaben "b" gekennzeichnet ist (Flächen für Anpflanzungen), ist eine fünfzeilige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung hat zu 90 % aus Sträuchern und zu 10 % aus Heistern ausschließlich heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu bestehen.

Im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind je 8 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 in eine mindestens 12 m² umfassende Pflanzgrube zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unter- und erhalten.

Begründung: Im Randbereich des Plangebietes befinden sich bereits umfangreiche Gehölzstrukturen, die zu einer Einbindung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild beitragen. Diese Strukturen sollen teilweise in ihrer Breite reduziert erhalten bleiben. Dies betrifft vor allem die Gehölze im Norden und Süden der bestehenden Gewerbeflächen. Eine Reduzierung der Breite erfolgt u.a. im Süden des Flurstückes 1808/9, um einen Mindestabstand von 5 m zum Gebäude zu gewährleisten (Abstand zur Gebäudeunterhaltung, Feuerwehrumfahrung).

In Verbindung mit den zusätzlichen Pflanzverpflichtungen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), u.a. auch als Ersatz für die zwischenzeitig beseitigten Gehölze an der Bundesstraße im Norden des Plangebietes, wird eine weitgehende Eingrünung des Gewerbegebietes gewährleistet und damit zugleich der Abschluss des Siedlungsbereiches dokumentiert. Eine straßenbegleitende Bepflanzung im Grenzbereich der Flurstücke 1775/1 und 1808/9 ist aufgrund der erforderlichen Verlegung der Gasleitung nicht möglich, da eine Gasleitung nicht bepflanzt werden darf. Die Bepflanzung an der Bundesstraße ist ansonsten erforderlich, um die Fernwirkung des Standortes zu minimieren. Zudem führen die Gehölze auch zu einer optischen Auflösung der geplanten und möglichen großen Hallen. Da die vorhandenen Gehölze auf den anschließenden ca. 360 m erhalten bleiben, wird die langgestreckte Gebäudefront weitgehend kaschiert. Entlang der Bundesstraße verläuft eine Trinkwasserleitung. Durch eine Ausnahme in den Festsetzungen muss sichergestellt werden, dass der Schutzstreifen der Leitung bei Erfordernis von Gehölzen freigestellt werden darf.

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung erfolgt die Festsetzung zu Baumpflanzungen auf dem Parkplatz. Die Vorgabe für die Pflanzgrube ist erforderlich, um das städteplanerische Ziel für den Parkplatz zu erreichen und dauerhaft sichern zu können.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes.

Anmerkung: Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgt die Festlegung der Maßnahmen, die erforderlich sind, um den geschuldeten naturschutzrechtlichen Ausgleich zu erbringen. An der Umsetzung der bisher vorgesehenen Teichsanierung in Neundorf wird nicht mehr festgehalten.

2.4 Erschließung

Der Begriff Erschließung im Sinne des Bebauungsplanes bezieht sich im engeren Sinne auf die Erschließung gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Ver- und Entsorgung: Das Plangebiet ist voll erschlossen, alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind i.V.m. dem Bau und dem Betrieb des vorhandenen Gewerbebetriebe umgesetzt worden und vorhanden. Die weitergehenden Belange der Ver- und Entsorgungsträger wurden wie folgt berücksichtigt:

Niederschlagswasser: Die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen der Flurstücke 1808/9 und 1808/10 sind u.a. auch hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung erschlossen. "Auf Grund der hydraulischen Auslastung dürfen jedoch keine weiteren abflusswirksamen Flächen an das bestehende Kanalnetz angebunden werden" (Stellungnahme des ZWOS vom 14.10.2016 zum Planaufstellungsverfahren). Zusätzliche abflusswirksame Flächen waren im vorliegenden Fall ausschließlich die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzend als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Umfang von 9.016 m². Diese abflussrelevante Fläche reduziert sich geringfügig im Rahmen dieses Änderungsverfahrens. Die im Rahmen dieses Verfahrens neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen der Flurstücke 1808/8 und 1809/1 sind dagegen nicht in diesen Flächenansatz aufzunehmen, da sie bereits mit Gebäuden bebaut waren. Diese Gebäude wurden bereits abgerissen und ordnungsgemäß entsorgt.

Ausgehend von neuen Erkenntnissen soll nunmehr an Stelle der bisher vorgesehenen Regenrückhaltung im Plangebiet mit einem Volumen von 330 m³ die Regenwasserableitung über eine bestehende Regenwasserleitung direkt zur Wisenta erfolgen. Somit muss das Leitungsnetz des Zweckverbandes nicht ergänzend in Anspruch genommen werden. Für den vermutlichen Verlauf der Leitung wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Ungeachtet dessen ist es bautechnisch auch weiterhin möglich, das erforderliche Rückhaltevermögen im Plangebiet zu schaffen.

Ferngasleitung: Im Nachgang zur Genehmigung des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" erfolgt eine gegenüber der bisherigen Planung geänderte Planung zur Verlegung der Ferngasleitung. Diese geänderte Trassenführung erlaubt eine wesentlich bessere Ausnutzung der Bauflächen mit Gebäuden (Festsetzung Baugrenze). Die neue Trassenplanung wird nunmehr im Rahmen dieses Änderungsverfahrens durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes entsprechend berücksichtigt und planerisch umgesetzt. Eine ergänzende Leitungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfolgt nicht, um die Möglichkeiten einer weiteren Leitungsverlegung offen zu halten.

Verkehrsanbindung: Das Plangebiet sowie die Erweiterungsfläche sind durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 94 und eine bestehende Zufahrt im Westen des Plangebietes verkehrstechnisch bereits erschlossen. Für die im Südwesten des Plangebietes liegenden Wohnhäuser wurde eine Verkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt.

Mit der festgesetzten Baugrenze wird geregelt, dass Gebäude zum bestehenden Fahrbahnrand einen Abstand zwischen 10 und 20 m einhalten müssen. Im östlichen Bereich liegt der Abstand unter dem gem. § 9 Abs. 1 FStrG vorgeschriebenen Mindestabstand von 20 m. In diesem Bereich wurde der Mindestabstand unterschritten, um den geplanten Hallenbau zu ermöglichen. Aufgrund der topographischen Bedingungen ist davon auszugehen, dass bei einem Abstand der Gebäude zum Fahrbahnrand keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfolgt. Das Straßenbauamt Ostthüringen hat in seiner Stellungnahme vom 02.01.2017 zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes der Unterschreitung des Regelabstandes von 20 zwischen Straßenverkehrsfläche und Baugrenze zugestimmt.

Für den östlichen Teil der Baufläche, hier Grenzbereich der Flurstücke 1808/9 und 1775/1, erfolgt kein planerischer Ausschluss von Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, da diese mit gesonderter Zustimmung theoretisch zulässig sind, jedoch ein eigenes vom Bebauungsplan losgelöstes Genehmigungsverfahren erfordern.

Die innere Erschließung des Plangebietes bleibt den Gewerbebetrieben vorbehalten und ist nicht im Bebauungsplan zu regeln. Die bestehenden Baulasten gem. Baulastenverzeichnis Schleiz zu Gunsten der Flurstücke 1808/9 und 1808/10 bleiben von dieser Planung unberührt.

In Folge der geänderten Eigentumsverhältnisse (Flurstück 1776/1) ist die Festsetzung eines Wege-rechtes von der B 94 zum genannten Flurstück nicht mehr erforderlich, so dass auf diese Festsetzung verzichtet werden kann.

Löschwasser: Für die Löschwassergrundversorgung ist gemäß Brand- und Katastrophenschutz die Stadt Schleiz verantwortlich. Hierzu können die vorhandenen Anlagen genutzt werden. Zur Sicherstellung der Löschwassergrundversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden vorzuhalten (192 m³). Gemäß Schreiben der Stadt Schleiz vom 07.12.2016 zum Aufstellungsverfahren befindet sich unmittelbar am Plangebiet ein Hydrant, über den eine Wassermenge von 64 m³/h zur Verfügung gestellt werden kann. Des Weiteren existiert im Osten des Plangebietes eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von weiteren 210 m³, die für die Grundversorgung genutzt werden kann, so dass eine ausreichende Menge an Löschwasser in der Grundversorgung zur Verfügung steht. Damit ist auch die Löschwassergrundversorgung für die erweiterte Baufläche sichergestellt.

2.5 Sonstige Belange

Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 und 2 ThDSchG bekannt (Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 11.10.2016 und vom 24.11.2016). Hinweise auf archäologische Funde liegen bisher ebenfalls nicht vor (Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie vom 12.10.2016 und vom 06.12.2016). Ungeachtet dessen sind die rechtlichen Vorgaben des ThDSchG bei allen Bauvorhaben zu beachten (Meldepflicht gem. § 16 ThDSchG).

Landwirtschaft

Dieses Änderungsverfahren führt zu keinem Entzug von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das festgesetzte Leitungsrecht zur Wisenta verläuft zwar über Ackerflächen, jedoch bedingt dies wie auch die bereits bestehende Leitung keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Forstwirtschaft

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Da an das Plangebiet zudem keine Waldflächen angrenzen, sind die einzuhaltenen Abstandsregelungen gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG ohne Planungsrelevanz.

Altlasten

Das bestehende Betriebsgelände ist weitgehend als Altlastenverdachtsfläche erfasst (THALIS Kennziffer 15450, Abgrenzung s. Planzeichnung). Hierbei handelt es sich aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung um einen Altstandort. Diese bekannte Altlastenverdachtsfläche umfasst dabei nicht die Erweiterungsfläche. Da der Bebauungsplan für das Plangebiet keine sensiblen Nutzungen wie z.B. Wohnen, Kleingärten oder Kinderspielplätze vorsieht, ist von einer generellen Verträglichkeit auszugehen. Ungeachtet dessen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob bei den konkreten Bauvorhaben belastete Böden in Anspruch genommen werden. Bei der Verwertung und Beseitigung solcher Böden sind die abfallrechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es wird in der Stellungnahme des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 29.12.2016 (Untere Bodenschutzbehörde) zum bestehenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass beim Antreffen von organoleptischen Verunreinigungen eine fachgerechte Entsorgung entsprechend den durchzuführenden Deklarationsanalysen zu erfolgen hat. Die nunmehr festgesetzte Vergrößerung im Osten führt u.a. auch dazu, dass die ehemalige Deponie weitgehend nicht überbaut wird.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" gefasst. Planungsziel der Änderung sind Festsetzungen zur Optimierung der baulichen Nutzung sowie zur Herstellung von Parkplätzen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Betriebe im Bereich der "Greizer Straße 62" geschaffen. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der "Greizer Straße" (Bundesstraße 94) im Osten der Stadt Schleiz.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung im Plangebiet.

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der vorliegenden Änderung und Erweiterung ist

- Einbeziehung der Flurstücke 1808/8 und 1809/1 (Flur 5, Gemarkung Schleiz)
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für das Flurstück 1776/1
- Anpassung der Baugrenze im Bereich des Flurstückes 1776/1
- Änderung des Leitungsrechtes für die Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen
- Änderung der bisher festgesetzten externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme
- die Erweiterung des Plangebietes um eine Trasse mit Leitungsrecht zur Wisenta

Aus dem bestehenden Bebauungsplan werden die einheitlichen Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,8 sowie der Begrenzung der Gebäudehöhe übernommen. Der Plan soll zudem die Festlegungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich neu regeln.

Auf Grund der vorgesehenen Änderungen ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Tab. 2: Gegenüberstellung der Flächenaufteilung gem. bestehenden Bebauungsplan und der 1. Änderung

Gesamtgröße des Geltungsbereichs	Gem. bestehendem Bebauungsplan	Gem. 1. Änderung des Bebauungsplanes	Veränderung der Flächenanteile
Gesamtgröße des Geltungsbereichs	70.215 m²	76.138 m²	+ 5.923 m²
Gewerbegebiet, davon	66.573 m²	65.036 m²	- 1.537 m²
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	53.258 m ²	52.022 m ²	- 1.236 m ²
nicht überbaubar mit Pflicht zum Erhalt von Pflanzen (§ 9 (1) 25b)	7.729 m ²	6.227 m ²	- 1.502 m ²
nicht überbaubar mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB)	1.439 m ²	2.487 m ²	+ 1.048 m ²
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	4.147 m ²	4.300 m ²	+ 153 m ²
Grünfläche, davon	1.127 m²	5.195 m²	+ 4.068 m²
mit Pflanzpflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	530 m ²	5.195 m ²	+ 4.665 m ²
ohne Pflanzverpflichtung	597 m ²	0 m ²	- 597 m ²
Fläche zum Erhalt von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)	2.515 m²	0 m²	- 2.515 m²
Verkehrsflächen, davon	0 m²	4.252 m²	+ 4.252 m²
Straßenverkehrsfläche, öffentlich		257 m ²	
Parkplatz		3.995 m ²	
Fläche mit Leitungsrecht gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	0 m²	1.655 m²	+ 1.655 m²

3.1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

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

Fachpläne

Regionalplanung (Regionalplan Ostthüringen RP-OT): s. Ausführungen im Kap. 1.3

→ Ausgehend von einer Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung wird der gewerblichen Entwicklung der Vorrang gegenüber den Grundsätzen der Raumordnung gegeben.

Flächennutzungsplan: Für das Gebiet der Stadt Schleiz liegt kein Flächennutzungsplan vor. Daher wird der vorliegende Plan als ein vorzeitiger Bebauungsplan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierzu werden gem. den Erläuterungen im Kap. 2.2 erfüllt.

Fachgesetze

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

→ Durch die Optimierung der baulichen Nutzung der Flächen kann die Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich reduziert werden.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes. Die Bestandsaufnahme berücksichtigt dabei die vorhandenen Biotoptypen sowie die bestehenden Nutzungsstrukturen im Plangebiet ungeachtet der planungsrechtlichen Einordnung.

3.2.1 Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Bestandes

Biotoptypen, Flora und Fauna

Grundlage für die Beschreibung des Gebietes ist eine Geländeaufnahme im September 2016 sowie eine Geländeaufnahme der Erweiterungsfläche im Juli 2018, die den zu diesem Zeitpunkt erfassbaren Zustand dokumentiert. Für die Beschreibung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLUG 2001) verwendet.

Das Plangebiet befindet sich südlich der B 94 und östlich der Ortslage Schleiz. Es handelt sich überwiegend um die bereits bebauten und versiegelten Bereiche (sonstige Straßenflächen - 9213, bestehende Gebäude - 9140) der vorhandenen Betriebe. Das Gewerbegebiet wird zur B 94 nahezu über die gesamte Länge durch eine naturnahe Feldhecke (6214) und einem ruderalen Saum (4711) abgegrenzt. Diese Feldhecke ist im westlichen Bereich durch eine lockerwüchsige Ruderalflur (4712) sowie eine kleine verputzte Mauer (5512) unterbrochen. Im Osten schließt sich eine geschlossene, hochwüchsige Ruderalflur (4713) mit einer 10 %igen Gehölzbedeckung (u.a. Salweiden *Salix caprea*, Birken *Betula* sp., Ahorn *Acer* sp., junge Eichen *Quercus* sp., Fichten *Picea abies*, Rosenbüsche *Rosa* sp., Weißdorne *Crataegus* sp.) an. Arten der Ruderalflur sind beispielsweise die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesensauerampfer (*Rumex acetosa*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Im Süden wird das Gewerbegebiet ebenfalls von einer naturnahen Feldhecke (6214) begrenzt. Diese setzt sich weiter als westliche Begrenzung des Gewerbegebietes fort und geht dann in eine überwiegend aus Bäumen bestehende Feldhecke (6120 - Ahorn, Birke, Eberesche, Hartriegel) über. Westlich des Plangebietes befinden sich eine lockerwüchsige, jüngere Ruderalflur (4712), die jüngst durch den Abriss zweier Mehrfamilienhäuser entstand, eine Ruderalfläche (4713) mit Gehölzen sowie die Zufahrtsstraße zu den südlich gelegenen Anwesen (9213, 9214). Die erwähnte Feldhecke (ca. 10 m breit) ragt etwa 60 m als Begrünung und Abgrenzung zwischen der geschlossenen, hochwüchsigen Ruderalflur (4713) und den bebauten Flächen (9140, 9215) in das Gewerbegebiet hinein. Zwischen den Gewerbebauten und der Ruderalflur befindet sich Scherrasen (9318), der durch einen Betonplattenweg (9213) von der westlich angrenzenden Ruderalflur abgegrenzt wird. Nordöstlich des Scherrasens befindet sich eine weitere Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes. Dabei handelt es sich um einen mit Linden (6410) bestandenen Scherrasen (9318) und um eine angrenzende kleine Baumgruppe mit Nadelbaumdominanz (6341). Weiter nordöstlich finden sich weitere Rasenflächen mit Einzelbäumen (6410), Büschen (6110) und einem grasreichen, ruderalen Saum (4711). Arten der Rasenfläche sind u.a. Gewöhnlicher Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenbärenklau (*Heracleum sphondylium*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Gewöhnliches Greiskraut (*Senecio vulgaris*) Rotklee (*Trifolium pratense*) sowie der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*). Westlich davon wurde ein betonierter, offener Wasserbehälter (8390) angelegt. Dieser ist mit Scherrasen umrandet (9318) und von einer Ligusterhecke sowie Verkehrsbegleitgrün (9280) zur Straße (9213) und zum Parkplatz (9215) abgegrenzt. Weitere Parkplätze (9215) sowie eine Fläche mit Verkehrsbegleitgrün (9280) befinden sich beidseitig des Zufahrtsbereichs zur B 94. Blühende Arten im Bereich des Verkehrsbegleitgrün sind beispielsweise die Wiesenwitwenblume (*Knautia arvensis*), Wiesenflockenblume (*Centaurea jacea*) und

die Wiesenglockenblume (*Campanula patula*). Der östliche Teil des Plangebietes wird von ausgedehnten Ackerflächen eingenommen, die sich auch südlich des Plangebietes fortsetzen. Die Verrohrung der Niederschlagswasserleitung verläuft vom Gewerbestandort in nördliche Richtung. Anfangs quert sie die Bundesstraße B 94 und verläuft dann unter intensiv genutzten Ackerflächen (4110) und den Schienen der stillgelegten Wisentatalbahn (9220) bis zur Wisenta. Im Bereich der Einbindung der Niederschlagswasserleitung ist die Wisenta als naturnahes Fließgewässer (2211) mit Rohrglanzgrassesäumen und vereinzelt Ufergehölzen ausgebildet. Dieser Bereich unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG.

Bewertung des derzeitigen Zustandes

Die Bewertung der erfassten Biotoptypen erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) unter Berücksichtigung der bei TMLNU (2005) genannten Feindifferenzierungen. Die Bewertung ergibt sich anhand eines rechnerischen Endwertes, der sich aus dem Biotopgrundwert und ausprägungsspezifischen Auf- und Abschlägen errechnet. Der Grundwert ist dabei nicht gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Bedeutung eines Biotoptyps, sondern dient als Basis für die Einstufung einer konkreten Fläche. Die Festlegung des Grundwertes orientiert sich bei Biotoptypen nachrangiger naturschutzfachlicher Bedeutung am Kriterium „Natürlichkeitsgrad / Entwicklungspotenzial“, bei mittlerer bis sehr hoher Bedeutung erfolgt sie anhand der Bewertungskriterien „Seltenheit“, „Gefährdung“ und „Regenerierbarkeit / Wiederherstellbarkeit“. Für vegetationsarme bzw. -freie Biotoptypen wird zusätzlich das Kriterium des „Faunistischen Potenzials“ herangezogen. Mit den Zu- und Abschlägen erfolgt die Berücksichtigung der spezifischen Variationen eines Biotoptyps mit wert einschränkenden oder -gebenden Biotopausprägungen. Die diesbezüglich bei TMLNU (1999) genannten Prüfmerkmale umfassen dabei einen biotoptypbezogenen Katalog an relevanten Kriterien. Die Auf- und Abschläge wurden mit dem angegebenen Grundwert summarisch verrechnet. Aus dem rechnerischen Endwert ergibt sich die Bedeutung der Fläche. Vor allem für Flächen der Siedlungsbereiche kann eine weitere Differenzierung (TMLNU 2005) beispielsweise entsprechend dem Versiegelungsgrad erfolgen.

Naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche entsprechend dem rechnerischen Endwert nach TMLNU (1999) und der gutachterlichen Ausdifferenzierung (TMLNU 2005)

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

Biotope mit sehr hoher Bedeutung

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

Im Untersuchungsgebiet sind keine Biotope mit sehr hoher Bedeutung vorhanden.

Biotope mit hoher Bedeutung

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

Eine mittlere Bedeutung kommt im Untersuchungsgebiet den folgenden Biotopen zu:

- naturnahes Fließgewässer (2211) - Wisenta: Grundwert 40, keine Zu- oder Abschläge

- Ruderalflur, geschlossen, hochwüchsig (4713) mit 10% Gehölzaufwuchs (4713-1): Grundwert 30, Aufschlag um 5 auf Grund von Gehölzaufwuchs
- Feldhecke, überwiegend Bäume (6120): Grundwert 30, Zuschlag um 6 auf Grund der Vernetzung mit anderen Gehölzen
- Sonstige, naturnahe Feldhecke (6214): Grundwert 40, Abschlag von 2 auf Grund der Lage zwischen einem Gewerbegebiet und einer Bundesstraße bzw. unmittelbar angrenzend an ein Gewerbegebiet

Biotope mit mittlerer Bedeutung

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

Eine mittlere Bedeutung kommt im Untersuchungsgebiet den folgenden Biotopen zu:

- grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Grünland (4220): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Ruderalflur, lockerwüchsig (4712): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge, Abschlag um 5 Punkte auf Grund Abrissmaßnahmen und vorbelastetem Boden
- Feldhecke, überwiegend Sträucher (6110): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Baumgruppe, Mischbestand, Nadeldominanz (6341): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge
- Einzelbäume (6410, 6420): Grundwert 30, keine Zu- oder Abschläge

Biotope mit geringer Bedeutung

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

Die folgenden Biotoptypen sind dieser Bedeutungsstufe zuzuordnen:

- Acker (4110): Grundwert 20, Abschlag um 3 Punkten auf Grund der Beeinträchtigungen durch die angrenzende Bundesstraße und die südlich gelegene oberflächennahe Deponiefläche
- Einzelanwesen (Garten) (9130): Bedeutung 25
- Verkehrsbegleitgrün (9280): Bedeutung 25
- Scherrasen (9318): Bedeutung 25 aufgrund der intensiven Nutzung (häufige Mahd)

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung

Biotope mit sehr geringer Bedeutung sind meist versiegelte Flächen und bieten praktisch keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Biotope mit fehlender bis sehr geringer Bedeutung sind:

- Mauer, verfugt (5512): Bedeutung 0, da verfugt
- Einzelanwesen (Gebäude) (9130): Bedeutung 0, da versiegelt
- Gebäude, Gewerbeflächen (9140): Bedeutung 0, da versiegelt
- Sonstige Straße, Zufahrten, Betonstraßen (9213): Biotopwert 0, da versiegelt
- Wirtschaftsweg, unbefestigt (9214): Biotopwert 5 aufgrund der Ausprägung als Schotterweg
- Parkplatz, versiegelt (9215): Biotopwert 0, da es sich überwiegend um versiegelte Flächen handelt
- Parkplatz, Rasengitterplatten oder Schotter (9215): Bedeutung 5
- Wirtschaftsweg, versiegelt (9216): Biotopwert 0, da versiegelt
- Ver- und Entsorgungsanlagen (8390) (befestigt): Biotopwert 0

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung des Geltungsbereichs ist mit keinem Vorkommen besonderer Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die Umgebung des Gewerbestandortes "Greizer Straße" bietet mit seinen großflächigen Ackerflächen vor allem Tierarten des Offenlandes und des siedlungsnahen Umfeldes Lebensraum. Hier überwiegen Arten mit wenig spezifischen Habitatansprüchen (Ubiquisten). Die Niederschlagswasserleitung führt bis zur Wisenta, die Lebensraum von Arten naturnaher Fließgewässer bietet.

Boden

Laut Bodengeologischer Karte des Bezirks Gera (1969) steht im westlichen Plangebiet ein steinig, grusiger Lehm (lg3) über Schiefer-Diabas-Schutt an. Im östlichen Plangebiet liegt steiniger, sandiger Lehm (lg2) über Schiefer-Quarzit-Schutt vor. Beide haben sich zu einer Berglehm-Braunerde entwickelt. Die Verrohrung der Niederschlagswasserleitung verläuft in der Wisentaue im Bereich von braunem Aueboden mit sandiger Lehm-Vega der Nebentäler (h 32).

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt anhand der Leitbodenformen Thüringens (TLUG 2000). Es werden die Boden(teil)funktionen „Lebensraum für Pflanzen“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ sowie die „Filter- und Pufferfunktion“ des Bodens näher betrachtet. Im Untersuchungsgebiet sind keine archaischen Bodenfunde bekannt. Ebenso liegen keine Angaben zu besonderen Bodenaufschlüssen oder Geotopen vor, so dass dem Boden im Vorhabengebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zukommt.

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

Der steinig, sandige Lehm (lg2) ist in der Regel ein typischer Waldstandort und nur untergeordnet als Acker nutzbar. Die Waldnutzung spiegelt sich z.B. in der für landwirtschaftliche Zwecke eher ungünstigen Humusform des Rohhumus wider. Der steinig, grusige Lehm (lg3) ist für eine ackerbauliche Nutzung besser geeignet, da die Ackerkrume vielfach humos ist und ein locker-krümelartiges Gefüge aufweist. Die Braunerde weist keine besonderen Standorteigenschaften für Pflanzengesellschaften auf. Die Naturnähe ist im Bereich der Ackerflächen durch die ständige Bewirtschaftung bereits eingeschränkt. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist dagegen aufgrund der Bebauung des Gewerbestandortes kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden. Die sandige Lehm-Vega in der Wisentaue zählt aufgrund der großen Schwankungsbreite der Eigenschaften und den periodisch auftretenden Vernässungen zu den klassischen Grünlandstandorten. Das periodisch hochstehende Grundwasser und die damit verbundene zeitweise Vernässung des Oberbodens bieten vor allem Pflanzen der frischen bis feuchten Standorte bevorzugte Wachstumsbedingungen.

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 nutzbare Feldkapazität herangezogen.

Beide o.g. Bodenformen weisen auf ungestörten Standorten eine im Durchschnitt nur mäßige bis geringe Wasserspeicherfähigkeit auf und neigen z.T. erheblich zur Austrocknung. Im Bereich des bestehenden Gewerbestandortes ist die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt bereits durch die Versiegelung vollständig zerstört, so dass der Boden in diesem Bereich keinen Einfluss mehr auf eine mögliche Abflussverzögerung bzw. -verminderung hat. Die sandige Lehm-Vega in der Wisenta-Aue hat natürlicherweise eine mittlere nutzbare Feldkapazität. Die ausreichende Wasserversorgung wird in der Regel durch schwankende Grundwasserstände sichergestellt.

Filter- und Pufferfunktion: Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird durch Bodeneigenschaften, wie z.B. den pH-Wert, den Humus- und Tongehalt oder den Grund- und Stauwassereinfluss, bestimmt. Diese Eigenschaften beeinflussen u.a. die Mobilität von Schadstoffen im Boden.

Bei den im Untersuchungsraum vorkommenden Böden besteht generell eine starke Versauerungstendenz, was zu einer erhöhten Nährstofffreisetzung führt. Sie weisen durch den potenziell geringen pH-Wert eine geringe Pufferfunktion auf.

Aus der Bodenschätzung ergibt sich für die Braunerde aus steinig, sandigem Lehm (lg2) sowie die Lehm-Vega eine durchschnittliche Bodenzahl von 38 und für die Braunerde aus steinig, grusigen Lehm (lg3) eine Bodenzahl von 42. Somit weist der letztere (lg3) eine höhere Ertragspotenz auf. Der natürliche Boden ist aufgrund der bestehenden Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes nahezu vollständig aufgeschüttet und überbaut. Lediglich in den mit zahlreichen Gehölzen bestandenen Randbereichen und angrenzenden Ruderalfluren und Ackerflächen ist der natürliche Bodenaufbau gegeben.

Wasser

Im Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden, wobei im Plangebiet am Gewerbestand keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden sind. Die dortigen Wasserflächen der Versorgungsanlagen werden nicht als Gewässer gewertet.

Oberflächengewässer

Die Niederschlagswasserleitung verläuft vom Gewerbestandort zur Wisenta. Sie fließt im Plangebiet in westliche Richtung. In diesem Abschnitt ist sie ein naturnah ausgeprägtes Fließgewässer. Sie zählt zum Typ der grobmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbäche. Dieser Gewässertyp entspricht dem klassischen schotterreichen Mittelgebirgsbach.

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 jahreszeitliche Unterschiede im Abflussregime beeinflusst. Der Gebietsniederschlag beträgt laut TMLNU (1996) ca. 700-800 mm/a und die Grundwasserneubildung liegt natürlicherweise bei ca. 100 bis 200 mm/a. Sie ist damit als gering einzustufen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung kann das auftreffende Niederschlagswasser im Plangebiet weitgehend nicht mehr versickern, so dass die Grundwasserneubildung im bestehenden Gewerbegebiet zu vernachlässigen ist. Dagegen ist für die teilweise als Ackerfläche genutzte Erweiterungsfläche im Osten von einer uneingeschränkten Versickerung auszugehen.

Die Grundwasserverhältnisse werden entscheidend durch die geologische Situation bestimmt. Die Gesteine werden zur hydrogeologischen Bewertung und zur Eignung für eine Grundwassererschließung nach ihrer Ausbildung in hydrogeologische Einheiten (Lithofaziesseinheiten) unterteilt (TMLNU 1996). Demnach besteht der geologische Untergrund im Planungsgebiet aus Schieferserien unterschiedlicher stratigraphischer Stellung, die eine geringe Grundwasserführung aufweisen.

Aufgrund dieser eher undurchlässigen hydrogeologischen Einheiten mit Deckschichten geringer bis mittlerer Durchlässigkeit ist eine Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Beeinträchtigungen als gering bis mittel einzustufen (TLUG 1996). Zu den möglichen Beeinträchtigungen zählen die Düngung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sowie Schadstoffeinträge aus den Flächen des Gewerbestandortes, zumal dieser bereits seit mehreren Jahrzehnten genutzt wird.

Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Frankenwald“ mit Jahresdurchschnittstemperaturen von 6 bis 7 °C. Gehölzstrukturen im Plangebiet sind die an das Gewerbegebiet angrenzende naturnahe Feldhecke. Diese tragen zum lufthygienischen Ausgleich bei. Das heißt, Luftverunreinigungen der Gewerbebetriebe und des Straßenverkehrs können durch Diffusion sowie durch Ad- und Absorptionsvorgänge an der

Vegetation (dichte, naturnahe Feldhecken im Norden und Süden des Plangebietes) abgebaut werden. Dem Plangebiet kommt insgesamt eine geringe lufthygienische Ausgleichsfunktion zu.

In Bezug auf die luftklimatische Ausgleichsfunktion bietet die Umgebung des Bebauungsplans mit den großen offenen Agrarflächen gute Voraussetzungen für die Kaltluftproduktion und demzufolge für den luftklimatischen Ausgleich. Aufgrund der leichten Hanglage (Süd-Nord-Gefälle) strömt die auf den südlich und östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen entstehende Kaltluft nach Norden dem Talverlauf der Wisenta zu und führt zu einer Temperaturregulierung der als Wärmeinsel wirkenden Gebäude und versiegelten Flächen des Gewerbegebietes. Auf Grund des hohen Befestigungsgrades und der Größe des Gewerbestandortes ist diese als Wärmeinsel zu betrachten, die sich gegenüber dem Umland durch eine höhere Temperatur und eine geringere Luftfeuchtigkeit auszeichnet.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft bestehen zum Einen in der Überwärmung der bebauten Flächen und zum Anderen in den Staub- und Schadstoffemissionen aus dem Verkehr im Gewerbegebiet und von der Bundesstraße.

Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit bestimmen die Qualität des Landschaftsbildes, das einerseits von natürlichen Faktoren (Geländeformen, Vegetationsbedeckung), andererseits aber auch durch anthropogene Elemente (landwirtschaftliche Nutzungsformen, Siedlungen etc.) geprägt wird.

Das Plangebiet liegt in einem flachhängigen Gelände (Süd-Nord-Gefälle) unmittelbar südlich der Bundesstraße 94 östlich des Stadtgebietes von Schleiz. Die Umgebung des Gewerbegebiets besteht aus einer weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft mit einzelnen Gehölzen und Waldresten in Bereichen mit erhöhtem Relief bzw. in Tallagen.



Abb. 3: Blick (Ost nach West) auf die naturnahe Feldhecke des Plangebietes und die B94

Der Bereich des bestehenden Gewerbestandortes wurde im Zuge der fortschreitenden Bebauung immer wieder aufgefüllt, um einheitliche, weitgehende ebene bebaubare Flächen zu schaffen, so dass die Geländeform als umfassend anthropogen überprägt zu bewerten ist. Die vorhandenen randlichen dichten Feldhecken grünen den Gewerbestandort ein. Diese Landschaftselemente sind wertgebende Strukturen für das

Landschaftsbild. Ungeachtet dessen ist das Landschaftsbild als vorbelastet einzustufen. Vor allem aus nördlicher Richtung ist der Planungsraum mit seiner Umgebung weiterhin sichtbar, auch wenn die Gehölze am nördlichen Rand die Sicht auf die Gewerbebauten nehmen.

3.2.2 Natura 2000 - Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ umfasst am Gewerbestandort keine Fläche eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH - Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Die vorhandene Einleitstelle der Niederschlagswasserleitung liegt im FFH-Gebiet „Wisenta und Zeitera“ (DE 5436-303, Nr. 182). Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet und den hiervon ausgehenden Wirkungen sind keine Beeinträchtigungen des o.g. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und seiner Erhaltungsziele durch das Vorhaben zu erwarten. Die Erweiterungsfläche führt zu keiner Abstandsverringerung zum o.g. FFH-Gebiet.

3.2.3 Bevölkerung, Menschen und ihre Gesundheit

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, Lärm und Bodenverunreinigungen.

Im Plangebiet erfolgt gegenwärtig bereits eine gewerbliche Nutzung. Lediglich die östlich angrenzenden Bereiche des Plangebietes (Ruderalflur, Acker) sind nicht überbaut. Eine Wohnnutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, grenzt jedoch unmittelbar westlich an. Es ist daher davon auszugehen, dass die bestehende gewerbliche Nutzung sowie der Individual- und Betriebsverkehr zu Belastungen führen.

3.2.4 Kultur und Sachgüter sowie weitere Umweltbelange

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

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind u.a. auf Grund der bisherigen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten. Auch für die Erweiterungsfläche sind entsprechende Hinweise nicht bekannt.

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen und Alternativenprüfung

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

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens. Dabei richten sich Vorhaben im westlichen Bereich nach den Vorgaben des § 34 BauGB, was eine weitere Bebauung und damit Verdichtung zur Folge hätte. Verbunden wäre damit ein weiterer Verlust naturnaher Strukturen. Der östliche Teil des Plangebietes wäre weiterhin dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen, so dass eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen werden kann. In diesem Fall käme es zu keinem Verlust oder zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

3.3.2 Prognose bei Durchführung des Plans (Konfliktanalyse)

Ausgehend von der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes und der zulässigen Überbauung von 80 % der Fläche muss davon ausgegangen werden, dass es zu einer vollständigen anthropogenen Überformung der als Gewerbegebiet festgesetzten Erweiterungsflächen kommt. Dies betrifft sowohl den Boden- als auch den Wasserhaushalt. Einher geht mit den Baumaßnahmen der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen im Erweiterungsbereich aber auch im Bereich des bereits bestehenden Gewerbebestandes.

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" umfasst zu 59 % Ackerflächen, die aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sowie der randlichen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße naturschutzfachlich nur von geringer Bedeutung sind und wenigen Arten Lebensraum bieten. Des Weiteren schafft die Planung die Voraussetzungen zur Beseitigung von Ruderalflächen mit einem unterschiedlichen Gehölzanteil (29,5 % der Erweiterungsfläche) sowie von einem naturnahen Feldgehölz im Norden der Erweiterungsfläche. Zur Eingriffsminimierung wird der Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen auf dem Flurstück 1776/1 festgesetzt. Damit ist vor allem der Verlust der Ruderalfläche sowie des Feldgehölzes im Norden der Erweiterungsfläche von Bedeutung. Es ist dabei davon auszugehen, dass durch die Bautätigkeit (Flächenbefestigungen, Leitungsverlegungen, Baustelleneinrichtung) die vorhandenen Biotopstrukturen in der Erweiterungsfläche mit Ausnahme des Flurstückes 1776/1 vollständig vernichtet werden. Damit gehen auch die dort vorhandenen Lebensräume verloren. Hiervon sind Biotope geringer (Ackerflächen) bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Feldgehölz) betroffen, so dass die Planänderung in diesem Schutzgut mit einem mittleren Konfliktpotenzial verbunden ist. Ein Erhalt des Feldgehölzes im Norden der Erweiterungsfläche ist aufgrund der erforderlichen Leitungsverlegung der Gashochdruckleitung nicht möglich.

Im Bereich des bestehenden Gewerbebestandes kann es in Folge der weiteren Bautätigkeit, v.a. der Schaffung von Verkehrs- und Parkstellflächen ebenfalls zum Verlust von Teilen der Gehölze im Norden und Süden kommen. Ebenso ist davon auszugehen, dass auch in die gestalteten Grünflächen eingegriffen wird.

Die festgesetzten Flächen mit den Pflanzverpflichtungen schaffen neue Lebensräume im Übergangsbereich vom Gewerbebestandort zur offenen Agrarflur. Sie bieten neue Lebensräume und sind vor allem im Grenzbe- reich Offenland / Hecke in der ansonsten weitgehend ausgeräumten Agrarflur von großer Bedeutung.

Boden

Der Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Versiegelung von Flächen im Umfang von bis zu 9.016 m². Während im Bereich des bestehenden Gewerbebestandes auf Grund der langanhaltenden gewerblichen Nutzung bereits eine weitgehende Bodenveränderung und Zerstörung vorhanden ist, wird die östliche Erweiterungsfläche erstmalig in Anspruch genommen. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass es in Folge der westlich anschließenden gewerblichen Nutzung, der nördlich angrenzenden Bundesstraße sowie der östlich liegenden Deponie auch bereits zu Beeinträchtigungen des Bodens in der Erweiterungsfläche gekommen ist.

Es ist davon auszugehen, dass bis zu 9.016 m² versiegelt und / oder überbaut werden. Hinzu kommen die Beeinträchtigungen des Bodens in den Randbereich durch die Bautätigkeit (Bodenumlagerung und -verdichtung etc.). Der Boden mit all seinen Funktionen wird im Zuge einer Versiegelung / Überbauung weitgehend zerstört und eine erneute Bodenbildung verhindert. Die entsprechend den Festsetzungen zulässige Bodenzerstörung stellt die gravierendste Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Für den Bodenhaushalt ist ausgehend von den bestehenden Beeinträchtigungen bzw. vorhandenen Bodenzerstörungen im Bereich des bestehenden Gewerbebestandes sowie der zusätzlichen Zerstörungen in der Erweiterungsfläche insgesamt ein mittleres Konfliktpotenzial mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

verbunden. Sofern nur die Erweiterungsfläche betrachtet wird, handelt es sich in Folge der weitgehenden Zerstörung um eine hohes Konfliktpotenzial.

Lediglich im Bereich der festgesetzten Erhaltungsfläche auf dem Flurstück 1776/1 führen der Erhalt des vorhandenen Bodens sowie die Möglichkeit einer ungestörten weiteren Bodengenese letztendlich zu einer Aufwertung und Verbesserung der Bodenfunktionen.

Wasser

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, erfolgt auch keine direkte Beeinträchtigung von Fließ- oder Standgewässern. Eine indirekte Beeinträchtigung auf Grund der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet scheidet ebenfalls aus, da für eine Ableitung kein Vorfluter zur Verfügung steht. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt an das Kanalnetz des Zweckverbandes übergeben.

In Folge der zusätzlichen potenziellen Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Retentionsfläche und damit der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Flächen. Ausgehend von der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens, ist dieser Eingriff jedoch nur von geringer Relevanz.

Klima / Luft

Bauliche Maßnahmen können sowohl zu einer Verringerung der Flächen mit klimatischen als auch lufthygienischen Ausgleichsfunktionen führen. Durch das Vorhaben werden im Plangebiet Gehölze beseitigt, so dass von einer Beeinträchtigung der lufthygienischen Ausgleichsfunktion auszugehen ist. Zudem führt der Verlust von Ackerland und damit klimatischer Ausgleichsflächen im Umfang von 0,88 ha zu einer Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes im Südosten von Schleiz. Auf Grund der topographischen Verhältnisse fließt die auf den Flächen südöstlich von Schleiz gebildete Kaltluft dem Wisentatal und damit dem Siedlungsbereich von Schleiz zu. Die Größe der Erweiterungsfläche im Verhältnis zum Gesamtumfang des Kaltluftentstehungsgebietes ist als gering einzuschätzen, so dass der Überbauung von Ackerflächen eine nachrangige Bedeutung zukommt. Ungeachtet dessen wird sich der gesamte Gewerbestandort zu einer Wärmeinsel entwickeln, wobei den zu erhaltenden und den ergänzend festgesetzten Gehölzen eine ausgleichende Funktion zukommt.

Zusammenfassend sind die sich aus den Festsetzungen ergebenden Veränderungen im klimatischen Bereich für die Stadt Schleiz von nachrangiger Siedlungsrelevanz.

Landschaftsbild

Die Umsetzung der Planung führt zu einer weiteren Ausdehnung des Gewerbestandortes und damit des bebauten Siedlungsbereiches in den bisher unbebauten Außenbereich und damit zu einer weiteren anthropogenen Überformung der Landschaft. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist jedoch bereits anthropogen durch vorhandene Gewerbebauten überformt und grenzt im Norden zudem an eine Bundesstraße. Das Erweiterungsgebiet umfasst dabei Ackerland sowie straßenbegleitende Gehölzbestände.

Auf Grund der Höhenlage sowie des nach Norden abfallenden Geländes ist eine Fernsichtwirksamkeit des Gewerbestandortes nach Norden über das Wisentatal hinweg gegeben. Dabei wurde diese bisher durch die straßenbegleitenden Gehölze erheblich eingeschränkt.

Die nunmehr vorliegende Planung ermöglicht Gewerbebauten, die über die bisher durch Gehölze abgeschirmten Flächen hinausgehen. Dabei ist eine ergänzende Abschirmung durch neue Pflanzungen entlang der B 94 nicht möglich. Da im Randbereich des Gewerbestandortes eine Gashochdruckleitung verlegt werden muss, ist eine zielorientierte Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Östlich der geplanten Leitung werden die Gehölzstrukturen durch die Pflanzung einer Hecke auf einer Länge von 34 m wieder aufgenommen. Durch die ergänzenden Gehölzpflanzungen im Osten des Plangebietes wird zudem eine Einsehbarkeit aus östlicher Richtung (Richtung Greiz) erheblich eingeschränkt.

Obgleich mit der Planaufstellung der Siedlungsbereich weiter in östliche Richtung ausgedehnt wird, entstehen in Folge der vorhandenen Bebauung keine erstmaligen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anlage von Strauchhecken sorgen insbesondere im Süden und Osten für eine Einbindung des Plangebietes in das Stadt- bzw. Landschaftsbild im Osten von Schleiz. Damit wird ein Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft geschaffen.

Bei Umsetzung der Planung entstehen vor allem im Bereich der gehölzfreien Flächen der Gasleitungstrasse zusätzliche, fernsichtwirksame Veränderungen des Landschaftsbildes. Die zulässigen Höhen der Gebäude orientieren sich zwar an den Anforderungen des Vorhabenträgers, übersteigen jedoch nicht die Werte der bestehenden gewerblichen Anlagen im Westen des Plangebietes.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist ein mittleres Konfliktpotenzial gegeben.

Mensch und seine Gesundheit

Für das Plangebiet wird eine gewerbliche Nutzung festgesetzt, die insgesamt Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit bedingen können. Hierbei muss jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Betriebsabläufe die rechtlichen und normativen Vorgaben und Regelungen zum Schutz des Menschen und der Umwelt eingehalten werden. Dem Aspekt des Gesundheitsschutzes und dabei vor allem des Schallschutzes wurde durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln Rechnung getragen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Richtwerte für die westlich gelegenen Wohnhäuser nicht überschritten werden. Auch wenn die entsprechenden Richtwerte bisher einzuhalten waren, werden nun erstmalig reglementierende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Unabhängig hiervon ist bei Umsetzung der Planung von einem erhöhten Aufkommen sowohl des PKW-Verkehrs (Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter) als auch des LKW-Verkehrs (Erhöhung der Produktion) auszugehen. Dieser wird jedoch über außerhalb des Plangebietes führende öffentliche Verkehrsflächen geführt, die nicht Planungsgegenstand sind. Dagegen ist auch für den betriebsinternen Verkehr die Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel nachzuweisen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Vom Vorhaben sind keine Kulturdenkmale oder Sachgüter betroffen.

Gesamteinschätzung

Auf Grund der vorhandenen Nutzung ist das Plangebiet in weiten Bereichen vorbelastet und anthropogen überformt. Konkret erlauben die Festsetzungen eine Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 1,5 ha in östliche Richtung, von den 0,9 ha überbaut werden dürfen. Das mit dem Bebauungsplan verbundene Konfliktpotenzial wird vor allem hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild insgesamt als mittel eingestuft.

3.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d.h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen 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 dabei vor, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sind. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der Planungsträger Maßnahmen 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, kompensieren kann. Eine möglichst gleichartige, zumindest gleichwertige Wiederherstellung bedeutet im vorliegenden Fall, dass die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch eine Entsiegelung kompensiert wird. Hierfür stehen in der Stadt Schleiz jedoch gegenwärtig keine Flächen zur Verfügung. Der Umfang der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen richtet sich bei der vorliegenden Planung nach den zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Erweiterungsfläche, da für diesen Bereich Baurecht neu geschaffen wird. Entsprechend den Regelungen des § 18 BNatSchG sind die §§ 14 - 17 BNatSchG (= naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung) für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Eingriffe zu vermeiden bedeutet, Natur und Landschaft zu erhalten. Je weniger Eingriffe erfolgen, desto weniger Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Die Planung hat durch eine Entwurfsoptimierung auch im Innenbereich die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen sichergestellt werden, z.B. durch eine geringe Grundflächenzahl, die Festlegung eines Baufensters sowie von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt von Gehölzstrukturen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Festsetzung zum umfangreichen Erhalt von Gehölzen

In Anlehnung an die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (TMLNU 1999) sowie den Vorgaben in „Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ (TMLNU 2005) wurde für die Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes (s. Anlage 1) der Ausgangswert ermittelt, der sich aus dem Produkt des ermittelten Biotopwertes und der Flächengröße ergibt. Analog wurde in der Planung entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen verfahren.

Der Vergleich der Summen der Flächenwerte im Bestand und in der Planung zeigt, ob die Festsetzungen zu einem Wertverlust oder -zuwachs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen. Im Falle eines Wertverlustes sind weitere Kompensationsmaßnahmen ggf. außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Tab. 3: Ermittlung des Bestandwertes

Bestand der Erweiterungsfläche	Bedeutungs-Stufe	Fläche in m ²	Flächenwert
Eingriffsrelevanter Bereich – Bestand			
Naturnaher Bach (2211)	40	35	1.400
Acker (4110)	17	11.255	191.335
Mesophiles Grünland in extensiver Nutzung (4220)	30	307	9.210
Grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte (4711)	25	173	4.325
Lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren (4712)	25	2.525	63.125
Ruderalfläche (4713)	35	1.212	42.420
Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs (4713-1)	25	1.639	40.975
Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs mit 10 % Deckung (4713-1)	30	4.542	136.260
Verfugte Mauer (5512)	0	2	0
Feldhecke, überwiegend Büsche (6110)	38	49	1.470
	25	61	1.525

Feldhecke, überwiegend Bäume (6120)	30	1.117	33.510
Naturnahes Feldgehölze (6214)	38	15.864	602.832
	20	190	3.800
Baumgruppe, Mischbestand/Nadeldominanz (6341)	30	63	1.890
Sonstige Ver- und Entsorgungsflächen (8390)	10	80	800
Sonstige Ver- und Entsorgungsflächen, versiegelt (8390)	0	20	0
Einzelanwesen, Wohngebäude	0	9	0
Industrie- und Gewerbeflächen (9140)	0	18.550	0
Sonstige Straße (9213)	0	9.205	0
Wirtschaftsweg, unversiegelt (9214)	25	8	200
Parkplatz, versiegelt (9215)	0	1.726	0
Parkplatz, teilversiegelt (9215)	25	1.306	32.650
Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg, versiegelt (9216)	0	189	0
Schienenverkehrsfläche (9220)	20	29	580
Verkehrsbegleitgrün (9318)	25	5.982	149.550
Summen		76.138	1.318.249

Demnach ergibt sich für die Erweiterungsfläche ein Bestandswert von 1.318.249 Werteinheiten.

Tab. 4: Ermittlung des Planungswertes

Planung gemäß Festsetzung der 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ -	Bedeutungsstufe	Fläche in m ²	Flächenwert
Gewerbegebiet, davon		65.036	
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8)	0	52.022	0
nicht überbaubar mit Pflicht zum Erhalt von Pflanzen (§ 9 (1) 25b)	35	6.227	217.945
nicht überbaubar mit Pflanzpflicht (§ 9 (1) 25a BauGB)	40	2.487	99.480
nicht überbaubar ohne ergänzende Festsetzungen	25	4.300	107.300
Grünfläche, davon			
mit Pflanzpflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	35	5.195	181.825
Verkehrsflächen, davon		4.252	
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0	257	0
Parkplatz	2	3.995	7.990
Fläche mit Leitungsrecht gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	20	1.655	33.100
Summe		76.138	647.640

Entsprechend dieser Bilanzierung entstehen durch die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ in Folge der zusätzlichen Versiegelung (u.a. Parkplatz) ein Wertverlust von 670.609 Werteinheiten. Da im Plangebiet keine weiteren Möglichkeiten einer Aufwertung bestehen, soll die erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Gegenüberstellung von Ausgangs- und Planungswert zeigen, dass bei Umsetzung der Planung bei Ausnutzung der Festsetzungen ein Wertverlust gem. Thüringer Bilanzierungsmodell von 670.609 Werteinheiten eintritt. Dieser Wertverlust ist durch Maßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren.

3.3.4 Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG dort gefordert, wo unvermeidbare Beeinträchtigungen auftreten. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Sie sind innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Stadt Schleiz bzw. einen Erschließungsträger sicherzustellen.

Zur Minimierung einer expansiven Flächenentwicklung erfolgt die Festsetzung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Fläche auf 80 % der gesamten Gewerbegebietsfläche. Zudem werden im Rahmen dieser Änderung die Bauflächen im Osten des Plangebietes zurückgenommen. Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft (Überbauung, Versiegelung und Verlust von Biotopstrukturen) erfolgen u.a. Festsetzungen zu erforderlichen Gehölzpflanzungen im Bereich des Plangebietes sowie die Anlage einer Streuobstwiese im Osten des Plangebietes im Übergang zur offenen Landschaft.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen selbst mit den Festsetzungen Bestandteil der Satzung und damit für jeden Bauherren bindend. Die Festsetzung zur randlichen Bepflanzung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB führt einerseits zur Abgrenzung des Gewerbebestandes zum Offenland und andererseits zur optischen Einbindung des Gewerbebestandes. Zudem werden damit Ersatzlebensräume für die zu beseitigenden Gehölze im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen geschaffen. Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es ist dabei geplant, die bisher festgelegte externe Kompensationsmaßnahme in Naundorf durch eine andere Maßnahme vorrangig im Gebiet der Stadt Schleiz zu ersetzen. Mit dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans sollen die entsprechenden Flächen eingestellt werden.

3.4 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 es sich im vorliegenden Fall um eine Planänderung mit Erweiterung handelt erübrigt sich eine generelle Standortalternativenprüfung. Auch hinsichtlich der Erweiterung des Plangebietes zur Schaffung der Voraussetzungen zur Anlage eines Parkplatzes sind auf Grund der topographischen Bedingungen sowie der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße begrenzt. Da die Fläche westlich des bisherigen Plangebietes bis vor wenigen Monaten mit Gebäuden bebaut war, führt der geplante Parkplatz nur zu einem geringen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Erweiterung in östliche Richtung würde dagegen zu einer weiteren Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich führen.

Da die Festsetzungen weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden, ist eine diesbezügliche Alternativenprüfung nicht erforderlich, zumal die Festsetzungen auch weiterhin den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Schleiz entsprechen.

3.5 Ergänzende Angaben

3.5.1 Methodik

Das Baugesetzbuch legt fest, dass alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erfordern, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Parallel zum Umweltbericht gelten die gesetzlichen Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG. Die hierzu zu erstellende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann im Grünordnungsplan bearbeitet oder in

den Umweltbericht integriert werden. Ein Grünordnungsplan ist nicht obligatorisch erforderlich (§ 11 Abs. 2 BNatSchG). Im vorliegenden Fall wurden die Angaben des Grünordnungsplanes direkt in den Umweltbericht integriert.

Der vorliegende Umweltbericht umfasst neben einer Bestandsbeschreibung und -bewertung auch eine ein-griffsbezogene Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Diese wurden anschließend durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen bzw. im Fall der externen Maßnahme vertraglich geregelt.

Der vorliegende Landschaftsplan sowie die aktuelle Bestandserfassung erlauben eine ausreichende Bewertung des Vorhabens. Angaben zu planungsrelevanten Arten liegen nicht vor. Entsprechende Hinweise aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren liegen ebenfalls nicht vor. Da auch in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise oder Forderungen zu besonderen Erfassungen vorgebracht wurden, erfolgten keine gesonderten systematischen faunistischen Kartierungen. Im Rahmen der Planung wurden ergänzende Untersuchungen zum Schallschutz sowie zur Niederschlagswasserableitung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planung Berücksichtigung fanden.

Die erforderlichen Unterlagen konnten für den Umweltbericht ohne Schwierigkeiten genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass alle planungsrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft erfasst wurden.

3.5.2 Monitoring

Das vorgeschriebene Monitoring soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen. Folgende Überwachungsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan „Greizer Straße 62“ vorgesehen:

- qualitative und quantitative Überprüfung der Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplans nach dem 1., 5. und 9. Standjahr nach Pflanzung,
- Überprüfung der externen Kompensationsmaßnahme (Teich) hinsichtlich der Funktionalität durch Erfassung des Amphibienbesatzes sowie des Vegetationsbestandes im Verhandlungsbereich im fünften Jahr nach Abschluss der Sanierungsarbeiten,
- Überprüfung der geordneten schadlosen Niederschlagsableitung und -versickerung nach Starkniederschlägen.

3.5.3 Zusammenfassung

Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" im Osten des Stadtgebietes von Schleiz beschlossen. Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Betriebe sowie die Schaffung der Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung der Gewerbebetriebe. Dem Planvorhaben stehen keine Festlegungen des Regionalplanes Ostthüringen oder von Schutzgebieten oder -objekten entgegen.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Bestandserfassung der Schutzgüter (Biotop-typen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) im Planungsraum durchgeführt. Weitere Betrachtungen erfolgen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten, von umwelt-bezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Zudem wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst. Vom Vorhaben sind größtenteils bereits gewerblich genutzte Flächen betroffen. Die Erweiterungsfläche umfasst im Wesentlichen Acker- und Ruderalflächen mit einem unterschiedlichen dichten Gehölzaufwuchs. Der Standort ist auf Grund der bisherigen sowie der aktuellen Nutzung in großen Teil stark anthropogen geprägt und weist überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Die einzelnen Funktionen des Naturhaushaltes werden beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Potenziale werden in Umfang und Intensität als Konflikte dargestellt. Dabei ist zwischen folgenden Konflikten zu unterscheiden:

- Versiegelung / Überbauung von Boden
- Verringerung der Grundwasserneubildung / Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- Verlust von Ackerland und Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs
- Beeinträchtigung klimatischer Funktionen
- Veränderung des Landschaftsbildes

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 ThürNatG sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso führt das Vorhaben zu keinen Beeinträchtigungen von Schutzziele eines Natura 2000-Gebietes.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ausschließlich für das gesamte Plangebiet vorgenommen. Die naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gem. dem Thüringer Bilanzierungsmodell in der Eingriffsregelung.

Dabei zeigt sich, dass im Satzungsgebiet kein Wertausgleich trotz der festgesetzten Maßnahmen (Pflanzung von Baum- und Strauchhecken) möglich ist. Es erfolgt daher die Festlegung einer externen Kompensationsmaßnahme. Von der Umsetzung der Maßnahme zur Sanierung eines Teiches in Neundorf wird nunmehr abgesehen, sodass eine andere geeignete Maßnahme festzulegen ist. Dies soll im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgen.

Es werden keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Die festgesetzten Maßnahmen und die Auswirkungen des Vorhabens werden durch ein entsprechendes Monitoring überwacht.

4 Rechtsgrundlagen / Literatur

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491).
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- BUSHART, M. & SUCK, R. (2008): Potenzielle Natürliche Vegetation Thüringens. – Schriftenr. Thür. Landesanstalt für Umwelt u. Geologie 78: 1-139.
- LABO, BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- RO - REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN (2012): Regionalplan Ostthüringen, Genehmigungsfassung (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012, erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51/2012).
- TLG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR GEOLOGIE [Hrsg.] (2000): Die Leitbodenformen Thüringens. – Geowissenschaftliche Mitteilungen von Thüringen, Beiheft 3 (2. überarb. u. erw. Auflage): 1-100.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.](2017a): OBK 2.0 Anleitung zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope im Offenland Thüringens. – Jena, 79 S. und Anlagen.
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017b): Kartendienst der TLUG. <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionId=C1A69813059E3B0B1018A86B41973285> (Aufgerufen März 2017)
- TLUG - THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE [Hrsg.] (2017c): Umwelt regional. Themen Verkehr, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Klima/Luft, Abfallwirtschaft. - http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/index.html (abgerufen Juni 2017).
- TMBLV - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR BAU, LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR (2014): Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel – Herausforderungen annehmen-Vielfalt bewahren-Veränderungen gestalten – Erfurt.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1996): Grundwasser in Thüringen - Bericht zu Menge und Beschaffenheit. – Gotha und Jena, 116 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. – Erfurt, 51 S.
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2000): Liste der Biotoptypen Thüringens - Anlage 2 zur Mitteilung von obligatorischen Projektinformationen an die Naturschutzbehörden bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 6 ff. ThürNatG vom 24.01.2000 (ThürStAnz Nr. 7/2000 S. 360 – 369).
- TMLNU - THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT [Hrsg.](2005a): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell. – Erfurt, 12 S.