

STADT SCHLEIZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ANSIEDLUNG REWE-MARKT UND FACHMARKT“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: JANUAR 2024

Verfahren:

Stadt Schleiz
Bahnhofstraße 1
07970 Schleiz

Planverfasser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Schragow / Dipl.-Ing. (FH) A. Hölzer
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax: 036453 / 86515

Vorhabenträger:

PZ-Marktbau Treuen GmbH
Oranienburger Straße 3
10178 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungserfordernis	1
1.3 Verfahrensablauf	1
2. GELTUNGSBEREICH.....	2
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	3
3.1 Landesplanung und Raumordnung.....	3
3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan	11
3.3 Dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan.....	11
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK Schleiz 2030	12
3.5 Auswirkungsanalyse	14
4. BESTANDSDARSTELLUNGEN.....	18
4.1 Lage/Größe	18
4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung	18
4.2.1 Standortalternativen	18
4.2.2 Städtebauliche Einordnung	20
4.3 Verkehrsanbindung	21
4.4 Topographie	21
4.5 Umweltsituation	21
4.6 Eigentumsverhältnisse	23
5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT	23
5.1 Planungsziel.....	23
5.2 Planungskonzept.....	24
6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	26
6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung	26
6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung.....	26
6.3 Telekommunikation	29
6.4 Müllentsorgung.....	29
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	29
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept	29
7.2 Art der baulichen Nutzung	29
7.3 Maß der baulichen Nutzung	30
7.4 Bauweise.....	30
7.5 überbaubare Grundstücksfläche	31
7.6 Nebenanlagen.....	31
7.7 Stellplätze	31
7.8 Verkehrsflächen	31
7.9 Immissionsschutz.....	33
7.9.1 Lärm	33
7.9.2 Licht.....	33
8. FLÄCHENBILANZ	34
9. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN.....	34
10. HINWEISE	35
11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35

12. UMWELTBERICHT	36
12.1 Einleitung	36
12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	38
12.3 Ziele des Umweltschutzes, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	38
12.4 Beschreibungen und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
12.4.1 Methodik.....	39
12.4.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	40
12.4.3 Betroffenheit weiterer Belange des Umweltschutzes.....	47
12.5 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Planes	47
12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)	47
12.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	47
12.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB).....	49
12.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
13. GRÜNORDNUNGSPLAN	51
13.1 Einleitung	51
13.2 Flächenbilanz	51
13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes	51
13.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	53
13.5 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen.....	55
13.6 Maßnahmenblätter	55
14. QUELLENVERZEICHNIS	59

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)	2
Tabelle 2: Flächenbilanz	34
Tabelle 3: Gesetzliche Grundlagen.....	39
Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen	40
Tabelle 5: Weitere Belange des Umweltschutzes	47
Tabelle 6: Konflikte und zugeordnete Maßnahmen	48
Tabelle 7: Maßnahmen zum Monitoring	49
Tabelle 8: Flächenbilanz I.....	51
Tabelle 9: Flächenbilanz II.....	51
Tabelle 10: Ermittlung des Flächenwertes, Bestand	52
Tabelle 11: Ermittlung des Flächenwertes, Planung.....	52

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich).....	3
Abbildung 2: Auszug aus LEP Thüringen 2025 – Karte 4 – Mittelzentrale Funktionsräume (unmaßstäblich)	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des LEP Thüringen 2025 – Karte Raumstruktur und Zentrale Orte (unmaßstäblich)	7
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)	8
Abbildung 5: Auszug aus dem 2. Entwurf Regionalplan Ostthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich) .	10
Abbildung 6: Ausschnitt FNP der Stadt Schleiz - Vorentwurf – 2023 – unmaßstäblich	11
Abbildung 7: Auszug aus dem ISEK SCHLEIZ 2030 – Einzelhandelsgutachten – Abgrenzungsvorschlag zentraler Versorgungsbereich Schleiz (mit innerem und äußerem Bereich).....	13
Abbildung 8: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 2: Strukturprägende Handelslagen/ -betriebe in der Schleizer Kernstadt (Skizzierung) – unmaßstäblich	15
Abbildung 9: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des REWE-Planstandortes - unmaßstäblich	16
Abbildung 10: Das Plangebiet mit den bestehenden Gebäuden (links der ehemalige Einrichtungsmarkt, im Hintergrund das leergezogenen Autohaus) – Blick von Osten über die Privatstraße	18
Abbildung 11: geprüfte Standortalternativen an der Greizer Straße	19
Abbildung 12: geprüfte Standortalternativen an der Greizer Straße	20
Abbildung 13: Lageplan der Objektplanung, Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar (Arbeitsstand: 05.01.2024) - unmaßstäblich.....	25
Abbildung 14: Lageplan der Objektplanung (Ausschnitt), Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar (Arbeitsstand: 05.01.2024) - unmaßstäblich	28
Abbildung 15: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung, Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar (Arbeitsstand: 05.01.2024) - unmaßstäblich	32
Abbildung 16: Feldblöcke im Umfeld des Planbereiches (unmaßstäblich)	36
Abbildung 17: Böschungsbereich im Südwesten des Plangebietes – Blick von Osten.....	37
Abbildung 18: Böschungsbereich im Südwesten des Plangebietes – Blick von Süden (rechts das Gebäude des ehem. Einrichtungsmarktes, im Hintergrund Nadelgehölze am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs).....	37
Abbildung 19: Bsp. für abzureißende Gebäude im Plangebiet. Foto: K. Schragow 2023	58

ANLAGEN:

Anlage 1:
Bestands- und Konfliktplan

Anlage 2:
Lageplan Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar
(Stand: 17.01.2024)

1. ANLASS UND PLANERFORDERNIS

1.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und eines Fachmarktes für Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² an der Hofer Straße (B 2), im Süden der Stadt Schleiz.

Die Stadt Schleiz hat als Mittelzentrum für die Einwohner ihres Versorgungsbereiches Einkaufsmöglichkeiten für Waren des Grundbedarfs bereitzustellen. Neben weiteren Lebensmittelmärkten (Kaufland, Netto, Lidl, ALDI und EDEKA) möchte nun auch REWE in der Stadt einen wirtschaftlich eigenständigen Markt neu eröffnen.

Auf dem im Süden der Stadt, an der Hofer Straße gelegenen Grundstück lassen sich die beiden geplanten Märkte, entsprechend den heutigen Ansprüchen mit direkter Anbindung zum ÖPNV, sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot realisieren.

Ein- und Ausfahrt auf das Gelände sind über die Straße „An der Sommerbank“ geplant.

Das Baugrundstück ist aktuell bereits durch ehemals als Handelseinrichtungen genutzte Gebäude eines Autohauses mit Werkstatt und eines Einrichtungsmarktes bebaut. Weite Teile der Freiflächen sind ebenfalls bereits versiegelt. Durch die Neubebauung können die brachgefallenen Flächen einer neuen Nutzung am Ortseingang zugeführt werden und der städtebauliche Missstand damit behoben werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Schleiz abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Er stellte am 06.02.2023 den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines SO-Gebietes „Handel“ in der Hofer Straße in Schleiz. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat der Stadt Schleiz am 04.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Planungserfordernis

Das Vorhaben soll auf bereits bebauten Grundstücken realisiert werden.

Das beabsichtigte Bauvorhaben „Neubau REWE-Markt mit Fachmarkt“ entspricht nicht den im Bestand möglichen Zulässigkeiten (Nachnutzung des Autohauses („Schleiz Automobile“) und eines seit langem leerstehenden, Einrichtungsfachmarktes („Ihr Teppichfreund“)). Aus diesem Grund müssen neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu ermöglichen.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Fachmarkt" (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig.

Daraus resultiert das Planungserfordernis die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung einer Sondergebietsfläche zu schaffen.

1.3 Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden durchgeführt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Tabelle 1: Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Satzungsbeschluss
8.	Genehmigung/Anzeigeverfahren, da vermutlich der FNP nicht vor dem VBP rechtswirksam werden wird
9.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat am 04.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ansiedlung REWE-Markt und Fachmarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss und die Bekanntmachung werden den Verfahrensunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt (siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. 3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan und Pkt. 3.3 Dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan.

Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner öffentlichen Sitzung am die frühzeitige Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ansiedlung REWE-Markt und Fachmarkt“ beschlossen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ansiedlung REWE-Markt und Fachmarkt“ besitzt eine Größe von ca. 1,29 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Schleiz:

- Flurstück 1049/5, 1049/6 und 1051/3.

Eine Teilfläche des privaten Flurstückes 1049/6 ist Teil einer ausgebauten, privaten Erschließungsstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf die privaten Flächen des Vorhabens in einer Größe von ca. 1,29 ha. Öffentliche Flächen werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht mit einbezogen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Luftbildquelle: Thüringen Viewer (Zugriff 14.09.2023)

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP Thüringen 2025)

Die Stadt Schleiz wird im LEP Thüringen 2025 als Mittelzentrum (Zentraler Ort) eingestuft und den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen - wirtschaftlich weitestgehend stabiler Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A9/Thüringer Vogtland“ zugeordnet. Schleiz befindet sich an dem Entwicklungskorridor entlang der A9, nahe der Autobahn und an einer Bundesstraße.

Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen

Leitvorstellung

1. Die Zentralen Orte sollen das Rückgrat der Landesentwicklung zur Stabilisierung (Ankerpunkt) oder Entwicklung (Impulsgeber) aller Landesteile bilden sowie als Standortsystem der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen.
2. Das Modell der dezentralen Konzentration soll das Grundgerüst für die überörtlich raumwirksamen Entwicklungen und Entscheidungen bilden. Entwicklungsimpulse sollen künftig noch stärker als bisher in den zentralen Orten konzentriert werden, um die wichtigsten Funktionen der Wirtschaft, der Infrastruktur und der Versorgung zu bündeln und Synergien zu nutzen.
3. Die Städte und Gemeinden Thüringens, die eine überörtlich bedeutsame Gemeindefunktion aufweisen, sollen aufgrund ihrer besonderen Potenziale einen zielgerichteten und aufgabenbezogenen, sektoralen Beitrag zur Entwicklung des Landes und der Regionen leisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt u.a. folgende, benannte Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP Thüringen 2025:

- 2.2.10 G In den Mittelzentren sollen **die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung** für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt u.a. die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.
- 2.3.1 G Die zeichnerisch [...] abgebildeten mittelzentralen Funktionsräume sollen die räumliche, Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge bilden.
Der Mittelzentrale Funktionsraum der Stadt Schleiz hatte zum 31.12.2012 einen Bevölkerungsstand von 21.556 Einwohner.

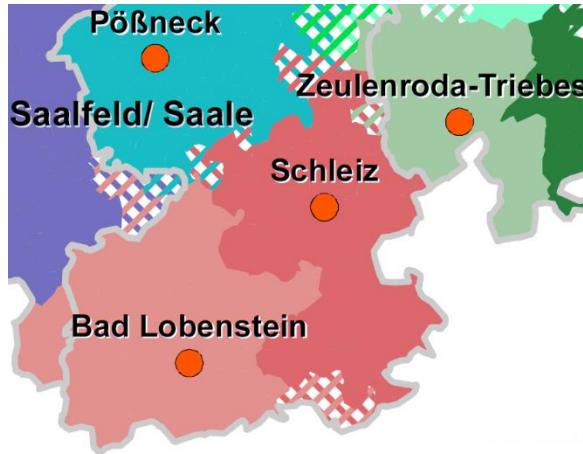


Abbildung 2: Auszug aus LEP Thüringen 2025
– Karte 4 – Mittelzentrale Funktionsräume (unmaßstäblich)

Siedlungsentwicklung

Leitvorstellung

1. Die gewachsene, polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens soll unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung folgt dabei den ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Erfordernissen, die sich zukünftig durch die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben.
[...]
 3. Die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll weiterhin kontinuierlich reduziert werden mit dem Ziel, bis 2025 die Neuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen.
 4. Bei der Siedlungsentwicklung sowie Siedlungserneuerung im Bestand soll das bisherige Prinzip der Funktionstrennung überwunden und eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden.
 5. Die Siedlungsentwicklung soll den Anforderungen, die sich aus dem Klimawandel ergeben, angepasst werden, innerstädtische Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Gebäudebereich ermöglichen und durch Energieeffizienzmaßnahmen dem Klimawandel entgegenwirken.
- 2.4.1 G Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am **Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“** orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- 2.4.2 G Die Flächenanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem **Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“** folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Einzelhandelsgroßprojekte

Leitvorstellung

[...]

2. Für alle Bevölkerungsgruppen soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden. Bei der Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten soll daher eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, erreicht werden.

Erfordernisse der Raumordnung

- 2.6.1 Z** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**).

► Die Stadt Schleiz ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt grundsätzlich zulässig; das im LEP formulierte Konzentrationsgebot ist erfüllt.

- 2.6.2 G** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

► Eine Beeinträchtigung von umliegenden gleich- oder höherrangigen zentralen Orten ist auszuschließen. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die angefragte REWE-Ansiedlung nicht tangiert, das Kongruenzgebot wird eingehalten. (siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 6.5 zur Auswirkungsanalyse)

- 2.6.3 G** Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

► Der Umsatz des neuen REWE-Lebensmittelmarktes wird naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des beantragten Marktstandortes rekrutiert.

- Eine Beeinträchtigung des (inneren) zentralen Versorgungsbereiches in Schleiz ist auszuschließen, was sich aus dem Fehlen von angebotsgleichen Märkten und somit aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet. Ebenso wird die weitere Entwicklung des innerstädtischen Versorgungsbereiches von dem Projektvorhaben nicht tangiert, da im Schleizer Zentrum keine Potenzialfläche für die Ansiedlung eines großformatigen Lebensmittelmarktes existiert.
- Auf Grund der Höhe der Umsatzumlenkungen der Lebensmittelanbieter im übrigen Schleizer Stadtgebiet wäre die Absiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht auszuschließen; ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung wäre die Folge.

Für das Lebensmittelangebot im **überörtlichen Einzugsgebiet** – speziell in der Kleinstadt Tanna – sind verkraftbare Auswirkungen zu erwarten, eine Absiedlung hier befindlicher Versorgungsangebote ist nach der Inbetriebnahme des REWE-Marktes auszuschließen.

- 2.6.4 G** Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).

► Der Projektstandort befindet sich in einer städtebaulichen Randlage, kann jedoch aus seinem Umfeld – der südlichen Kernstadt – fußläufig erreicht werden. Im Nahbereich des angedachten Marktes (800 Meter Laufweg) leben ca. 900 Personen, so dass dem geplanten Markt eine Versorgungs-funktion für umliegende Wohnquartiere zuzuschreiben ist. In der südlichen Kernstadt ist kein Lebensmittelmarkt ansässig, so dass der geplante Supermarkt für diesen Bereich eine Grundversorgung übernehmen kann.

Der Planstandort verfügt über eine qualifizierte und ortsübliche ÖPNV-Anbindung, da direkt vor dem Projektareal eine Haltestelle eingerichtet ist; diese wird vom Schleizer Stadtbus und von Regionalbuslinien bedient.

Begründung:

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten richtet sich dabei an den raumordnerischen Prinzipien Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot (siehe Karte 4), Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot aus. Erweiterungen und wesentliche Änderungen, die sich nicht auf Erfordernisse der Raumordnung auswirken oder den raumordnerischen Anliegen besser als der bisherige Bestand Rechnung tragen, sind hiervon nicht berührt. Landesplanung trägt insofern als Mittel der Strukturpolitik zu einer nachhaltigen räumlichen Steuerung bzw. einer Unterstützung und Stärkung der Innenstädte bzw. der Zentralen Orte als Wachstumsmotor einer gesamten Region mittelbar auch der größeren Umgebung bei. Städte sind die treibende Kraft der Regionalentwicklung, die auf einem ausgewogenen Verhältnis zwischen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten als Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung aufbaut. Auch hilft eine Unterstützung der Innenstädte und der Zentralen Orte, eine weitere Zersiedelung zu verhindern, welche nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch nachteilig für die Umwelt wäre. Umweltfreundlich ist hingegen die Unterstützung der Städte als „Orte der kurzen Wege“, was sich verkehrs-, schadstoff- und landschaftsverbrauchsminimierend auswirkt. Mit dem integrierenden Ansatz der Landesplanung kann somit über die Unterstützung der Stadtentwicklung eine nachhaltige Entwicklung erreicht werden, um damit auch den zukünftigen Anforderungen, welche z. B. aus dem Klimawandel resultieren, nachzukommen.

Die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, der Innenstädte sowie weiterer Orte mit vorhandenen Handelsstrukturen bedarf umso mehr einer räumlichen Steuerung bzw. Sicherung, als dass der anhaltende Bevölkerungsrückgang in Thüringen die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen immer schwieriger werden lässt.

Die Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten (Konzentrationsgebot) auf die Zentralen Orte höherer Stufe ist erforderlich, da diese Zentren durch ihr umfassendes Warenangebot sowie ihre regionale Bedeutung ausgeglichene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems sichern. [...]

Die Festlegungen im LEP 2025 spielen nur in diesem strukturpolitischen Kontext und damit letztlich unter raumordnerischen und mittelbar städtebaulichen Gesichtspunkten eine Rolle. Es wird hingegen kein Schutz von bestehenden oder beabsichtigten Läden, Sortimenten oder Produkten in den Zentren oder Innenstädten bezweckt, die planerischen Festlegungen sind insoweit wettbewerbsneutral. Die Festlegungen der Plansätze 2.6.1 – 2.6.4 greifen zudem nicht in den vorhandenen Bestand der Einzelhandelsgroßprojekte ein [...]. Insgesamt dienen die Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels also dem Schutz der Stadtzentren und der zentralen Einzelhandelsschwerpunkte im Hinblick auf die auch von der EU anerkannten Zielstellungen einer verbrauchernahen Versorgung, der Vermeidung von Verkehr, der schonenden Nutzung von Flächen, dem Schutz vor Zersiedelung, dem Umwelt- und Klimaschutz sowie der nachhaltigen Entwicklung.“

► Für das Vorhaben ist eine partielle Kompatibilität mit den relevanten Zielen bzw. Grundsätzen des **Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025** gegeben. Das Vorhaben ist mit dem Konzentrations- und dem Kongruenzgebot kompatibel, mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot wird kein vollständiger Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben erzielt.

Erster Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie vom 22. November 2022

Die Stadt Schleiz wird im ersten Entwurf LEP 2022 weiterhin als Mittelzentrum (Zentraler Ort) eingestuft, aber bereits den Räumen mit günstigen Entwicklungspotentialen - „Raum um die A9“ zugeordnet.

Zentrale Orte

Wichtiges Steuerungsinstrument zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist nach wie vor das Zentrale-Orte-System.

„Durch die Zentralen Orte wird der Rahmen für die räumliche Konzentration von Funktionen mit möglichen negativen Umweltauswirkungen in bereits belasteten Bereichen gesetzt. Im Gegenzug wird der Freiraum geschont und einer Zersiedelung entgegengewirkt.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt u.a. folgende, benannte Ziele (Z) und Grundsätze (G) des ersten Entwurfes zur Änderung des LEP:

2.2.10 G In den Mittelzentren sollen **die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung** für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt u.a. die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.

Mittelbereiche und Grundversorgungsbereiche

Die Ausrichtung der Grundversorgungs- und zentralen Mittelbereiche sollen der Sicherung der Daseinsvorsorge dienen.

Der Mittelbereich der Stadt Schleiz hat am 31.12.2021 einen Bevölkerungsstand von 20.780 Einwohnern und prognostiziert für das Jahr 2040 nach Bevölkerungsvorausberechnung noch 18.070 Einwohner.)



Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des LEP Thüringen 2025 – Karte Raumstruktur und Zentrale Orte (unmaßstäblich)

2.3.1 G Die zeichnerisch in der Karte 1 abgebildeten Mittelbereiche sollen die räumliche Bezugsebene für die Sicherung der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung bilden.

Zur Siedlungsentwicklung im Allgemeinen und zur Einzelhandelsgroßprojekten gibt es in der Änderung des LEP Thüringen vom November 2022 keine Aussagen zu einem Änderungsbedarf gegenüber dem LEP Thüringen 2025.

Regionalplan Ostthüringen (RP OT)

Im Regionalplan Ostthüringen werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Das Plangebiet liegt im Mittelzentrum Schleiz

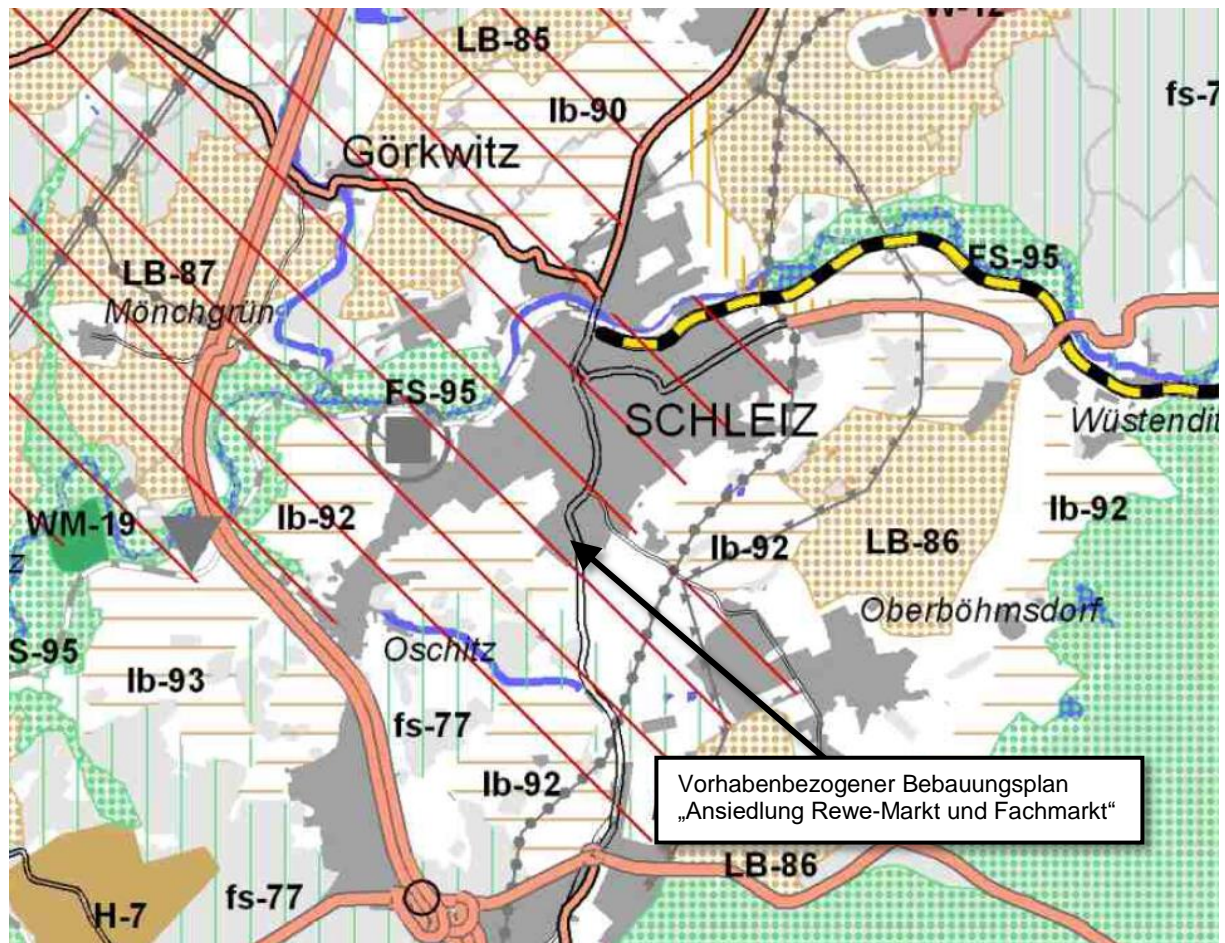


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

Folgende Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) werden im RP OT genannt, die das Planungsgebiet betreffen:

- G 1-15** Die Mittelzentren sollen zur Sicherung ihrer regional bedeutsamen Funktionen
- sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren
 - ihr breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs erhalten
 - [...]
 - das Angebot an Arbeitsplätzen und für Unternehmen notwendige hochwertige Infrastruktur verbessern.

Darüber hinaus sollen folgende Entwicklungsrichtungen besonders berücksichtigt werden:
Schleiz

- Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes
- Entfaltung des Tourismus als Teil der Wirtschaftsstruktur in Verbindung mit dem Profil als Rennstadt sowie als Tor zum Naturpark Thüringer Schiefergebirge / Obere Saale und zum Thüringer Vogtland

Siedlungsentwicklung

- G 2-3** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.
- G 2-4** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

► Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf einer Fläche zweier leerstehenden Gebäude, eines ehem. Autohauses und eines bereits seit Jahren geschlossenen Einrichtungsfachmarktes, entwickelt. Die bereits versiegelten Flächen gehen in die Planung ein. Die Grundversorgungsfunktion kann auf teilweise integrierten Flächen weiter ausgebaut werden. Im unmittelbaren Umfeld (Östlich der Hofer Straße) ist laut Flächennutzungsplan-Vorentwurf (2023) eine Gewerbliche Baufläche vorgesehen. Der Geltungsbereich des aktuellen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im FNP-Entwurf bereits als Sondergebiet vorgesehen. Diese Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.

Im unmittelbaren Umfeld befindet sich die Spezialsportanlage – die Rennstrecke „Schleizer Dreieck“

- G 3-62** Das in der Planungsregion Ostthüringen vorhandene breite Angebot von Spezialsportanlagen soll erhalten und in seiner Vielfalt, Publikumsattraktivität und Medienwirksamkeit aufgewertet werden. Neue Spezialsportanlagen sollen in zentralen Orten höherer Stufe und in regional bedeutsamen Tourismusorten mit Anschluss an den ÖPNV errichtet werden.

Die Rennstrecke Schleizer Dreieck stellt eine besondere Spezialsportanlage mit langer Tradition und nationaler wie internationaler Bedeutung dar und ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität der Region.

Die Stadt Schleiz befindet sich im Vorranggebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen“

- G 4-24** Das Vorbehaltsgebiet Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen soll als Impulsgeber für den Tourismus in der Gesamtregion Ostthüringen entwickelt werden.

Die Potenziale sind dazu geeignet, dass sich der Raum der Saalestauseen in Form des „Saale-Rennsteig-Erlebnislandes“ als touristischer Impulsgeber in Thüringen entwickeln kann.

Weiterhin bietet die Stadt Schleiz mit der Bergkirche, dem Schleizer Dreieck und weiteren touristischen Potenzialen verschiedene Möglichkeiten für den Ausbau der Tourismuswirtschaft.

► Durch die Revitalisierung des Standortes im Nahbereich zum Schleizer Dreieck, dient das geplante Vorhaben nicht nur der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (Leerstand der bestehenden Gebäude und Anlagen) sondern gleichzeitig auch der Attraktivitätssteigerung des Schleizer Dreiecks durch die geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt und Bäckerei-Café).

Zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsplan hat die Planungsgemeinschaft Ostthüringen als Planträger auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels verzichtet und sich auf die im Landesentwicklungsplan Thüringen formulierten Zielen und Grundsätze verständigt.

2. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes-Ostthüringen

Die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen hat am 20.03.2015 beschlossen, den Regionalplan zu ändern (Beschluss PLV 04/01/15).

Am 10.07.2023 erfolgt die Bekanntmachung über die Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes-Ostthüringen. Der 2. Planentwurf lag öffentlich aus vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.09.2023.

Die Stadt Schleiz wird im aktuellen 2. Entwurf als Mittelzentrum eingestuft und den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen – dem wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum mit demografischen Anpassungsbedarfen „Raum um die A 9 / Thüringer Vogtland“ zugeordnet. Die Stadt Schleiz liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge/Thüringer Meer“.

Die Aussagen bzgl. der Mittelzentren und deren Aufgaben, zur Spezialsportanlage „Schleizer Dreieck“ sowie die Grundaussagen zum Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung haben sich im Vergleich zum gültigen Regionalplan Ostthüringen hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht verändert.

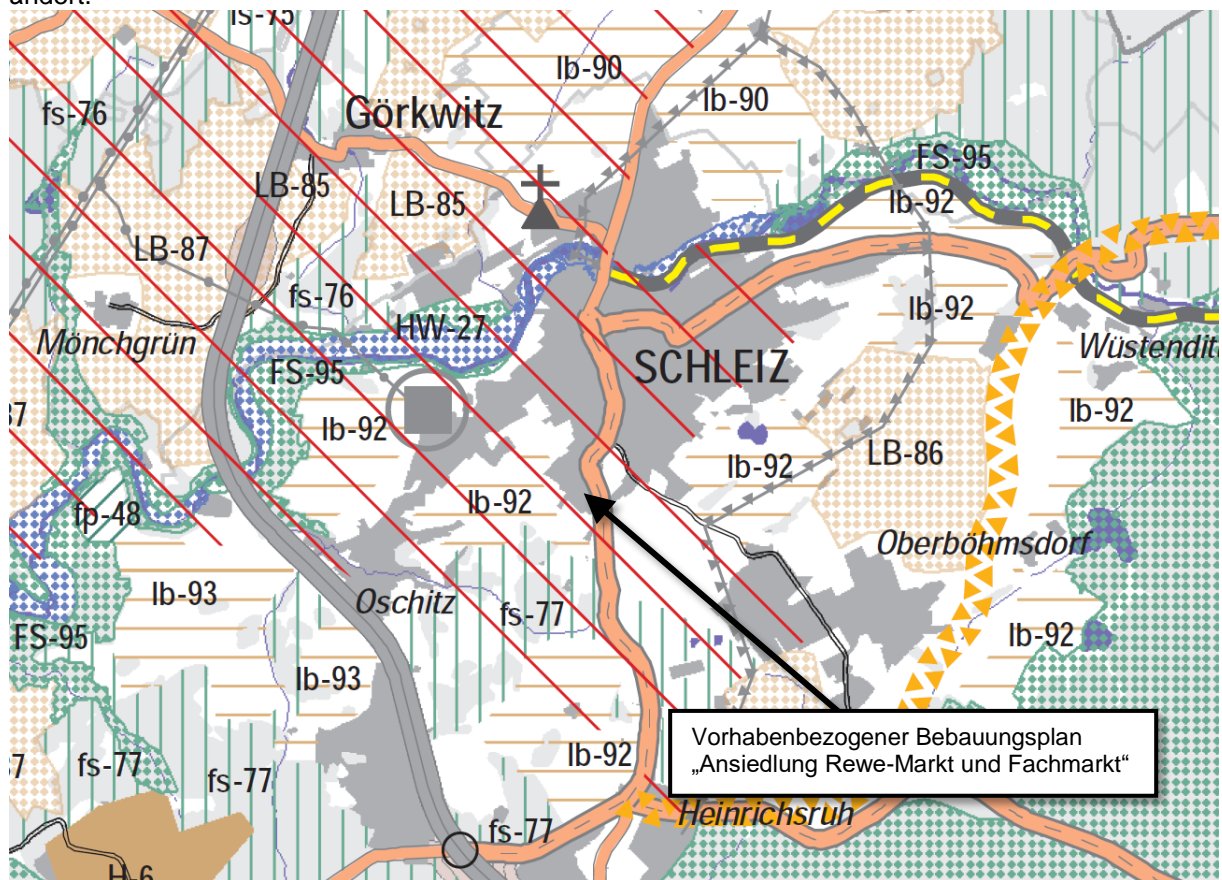


Abbildung 5: Auszug aus dem 2. Entwurf Regionalplan Ostthüringen – Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

Raumstrukturelle Entwicklung und Interkommunale Kooperation

G 1-2 Der „Raum um die A 9/Thüringer Vogtland“ soll unter Ausnutzung der lagebedingten Potenziale gefestigt, gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen neben dem Oberzentrum Gera mit überregionaler Bedeutung, u.a. das Mittelzentrum Schleiz sowie einige Grundzentren als räumliche Leistungsträger, Impulsgeber und Ankerpunkte im ländlich geprägten Raum im wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, touristischen, Bildungs-, sozialen und kulturellen Bereich weiterentwickelt werden und so auch Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum geben.

[...]

Unter anderem soll der Städtetourismus auch in der Residenzstadt Schleiz weiter gestärkt werden.

Fazit:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht zum überwiegenden Teil im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes wird durch den Bebauungsplan größtenteils entsprochen.

3.2 Vorbereitender Bauleitplan – Flächennutzungsplan

Es existiert ein Flächennutzungsplanentwurf aus den 1990er Jahren.

Da sich hier die Ziele der Stadt nicht mehr wiederfinden, soll in einer Neuaufstellung nun die Planung den aktuellen Anforderungen angepasst werden.

Aktuell befindet sich der Vorentwurf in Bearbeitung.

Die Planfläche wird als Sondergebiet Handel dargestellt werden.

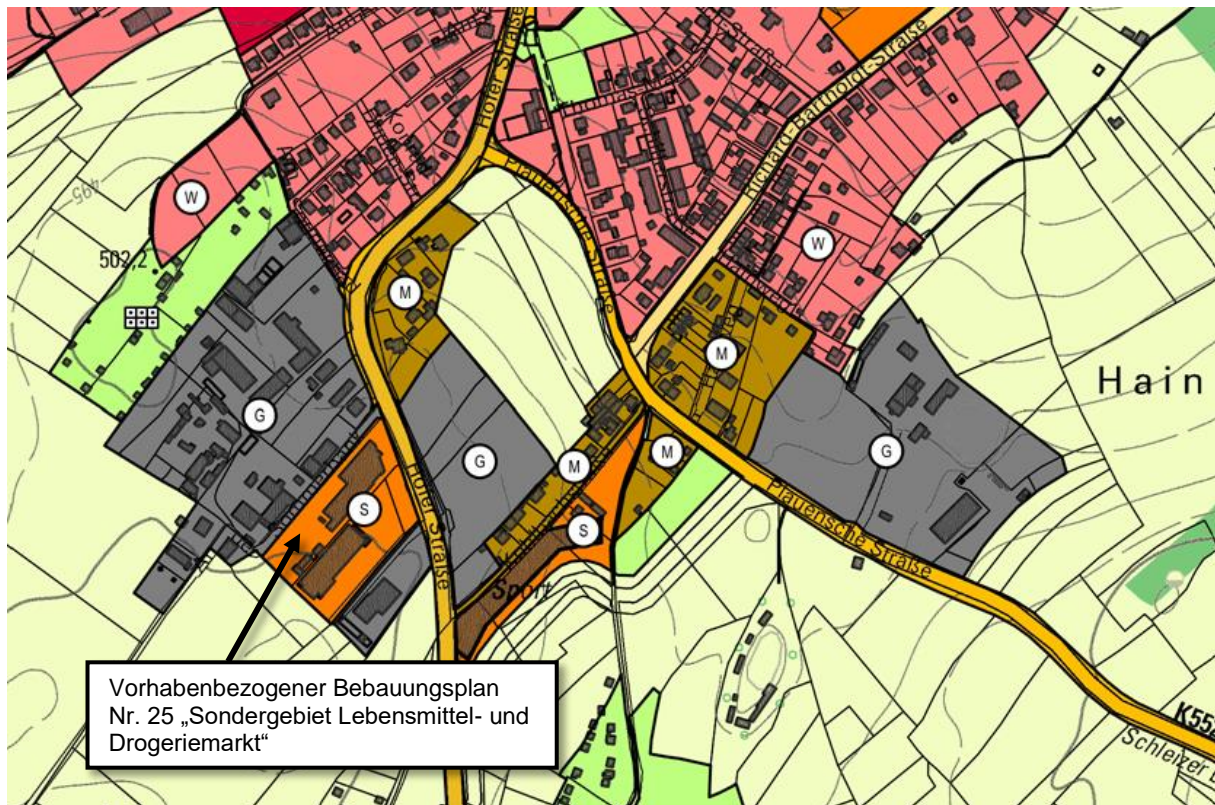


Abbildung 6: Ausschnitt FNP der Stadt Schleiz - Vorentwurf – 2023 – unmaßstäblich

Das Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss vom ... begonnen. Aktuell befindet sich der Vorentwurf in der Vorbereitung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

3.3 Dringende Gründe für vorzeitigen Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da der Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann. Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Neuordnung der städtebaulichen Situation und Nutzungsergänzung um den städtebaulichen Missstand der leerstehenden Gebäude zu beseitigen
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung einer fußläufig oder über den ÖPNV gut erreichbaren, attraktiven Einzelhandelseinrichtung zur Grundversorgung im Süden der Stadt, damit sie auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar ist

- Langfristige Sicherung einer angemessenen Grundversorgung der Bewohner der südlichen Stadtteile und der Orte des Einzugsbereiches
Ohne die geplanten Märkte wird befürchtet, dass in der Stadt Schleiz ein qualitatives Angebot / Attraktivität der Grundversorgung nicht gehalten werden kann und die Kaufkraft noch weiter in den südlichen Stadt-Umland-Raum abfließt, an Stelle diese bereits abgeflossene Kaufkraft in die Stadt zurückzuholen. Dies birgt die Gefahr, dass die örtliche Grundversorgung langfristig nicht gewährleistet werden kann und es zusätzlich zu städtebaulichen Missständen durch ungenutzte Immobilien kommen könnte.
Damit käme es außerdem zu geringeren Gewerbesteuereinnahmen für die Stadt und würde auch Entwicklungen der Stadt Schleiz in anderen Bereichen nachhaltig negativ beeinflussen. Es würden sich erhebliche Nachteile für die Stadt Schleiz ergeben. Das Vorhaben liegt damit im dringenden öffentlichen Interesse der Stadt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schleiz nicht entgegen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes, der sich derzeit in der Erarbeitung befindet, wird das Plangebiet als Sondergebiet Handel dargestellt.

Eine untersetzende Darstellung der Verträglichkeit, jedoch mit zu erwartenden, starken wettbewerblichen Auswirkungen auf die bestehenden Lebensmittelmärkte in Schleiz selbst wird in der Auswirkungsanalyse begründend dargelegt (siehe Pkt. 3.5)

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK Schleiz 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept - ISEK Schleiz 2030 wurde am 08.12.2015 im Stadtrat Schleiz beschlossen. Teil des ISEK Schleiz 2030 ist ein Einzelhandelsgutachten.

Auszüge aus dem Einzelhandelsgutachten:

„Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Schleiz

Sich gegen die regionalen und überregionalen Konkurrenten sowie den Versand- und Internethandel zu behaupten, ist die wichtigste Aufgabe des gesamten Schleizer Einzelhandels für die Zukunft.

Dieses Ziel kann zunächst durch die Folge "Verbesserung der Aufenthaltsqualität → Verlängerung der Aufenthaltsdauer → Voraussetzung zur Umsatzsteigerung" erreicht werden.

Jedoch gehört zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in einer Einkaufssituation unweigerlich ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Sortimenten, Aufenthaltsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen. Nur wer sich in Schleiz wohlfühlt und ein gutes Warenangebot vorfindet, kommt gerne wieder. Und die Kundenbindung ist ein weiterer wichtiger Aspekt zur Sicherung des Einzelhandels in der Stadt.“

Unter den Zielen und Maßnahmen wird unter anderem genannt:

„Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Grundsätzliches Ziel muss es sein, dass die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen und mittelfristigen Bedarfs in komfortabler fußläufiger Entfernung sichergestellt wird.“

„Erhaltung und Verbesserung der Einkaufsattraktivität in Schleiz

Zur Erhaltung und Verbesserung der Einkaufsattraktivität in Schleiz (insbesondere in zentraler Lage) sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Sicherung innerstädtischer Einzelhandelsbetriebe;
- Leerstandbeseitigung (auch Wohnen); stadtgestalterische Maßnahmen; nachgefragte Sortimente ansiedeln; Positionierung gegenüber regionalen Konkurrenten; Kundenbindungsmaßnahmen

[...]

In dem abgegrenzten Innenstadtbereich von Schleiz sind jedoch augenscheinlich keine Potenzial- oder Freiflächen (auch keine Baulücken) vorhanden, die für eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt infrage kommen würden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes ist demnach in diesem Bereich – auch zukünftig – nicht realistisch.

Des Weiteren sind die für einen Lebensmittelmarkt notwendigen Standortvoraussetzungen auch bezüglich des induzierten Verkehrs nicht gegeben. Gerade die verträgliche Aufnahme des An- und Abreiseverkehrs eines größeren Lebensmittelmarktes und auch der Belieferung (Anfahrbarkeit des Lieferverkehrs) sind in dem Bereich vom Markt über den Neumarkt zum Nikolaiplatz bzw. zur Oschitzer Straße

fraglich; dies ist speziell mit Blick auf die bereits hohe Verkehrsbelastung innerhalb dieses Bereiches zu sehen.

Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den vorstehenden Punkten ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortskern von Schleiz objektiv nicht möglich. Daher wird durch die Ansiedlung des REWE-Marktes eine potenzielle Entwicklung innerhalb des Ortskerns nicht konterkariert.

Durch den geplanten Rewe-Standort soll die verbrauchernahe Versorgung im bisher unterversorgten Süden der Stadt Schleiz durch Nachnutzung eines leerstehenden Areals sichergestellt werden. (Siehe hierzu auch S. 15 Abb. 8, in der deutlich wird, dass im südlichen Bereich der Stadt Schleiz kein Lebensmittelmarkt ansässig ist.)

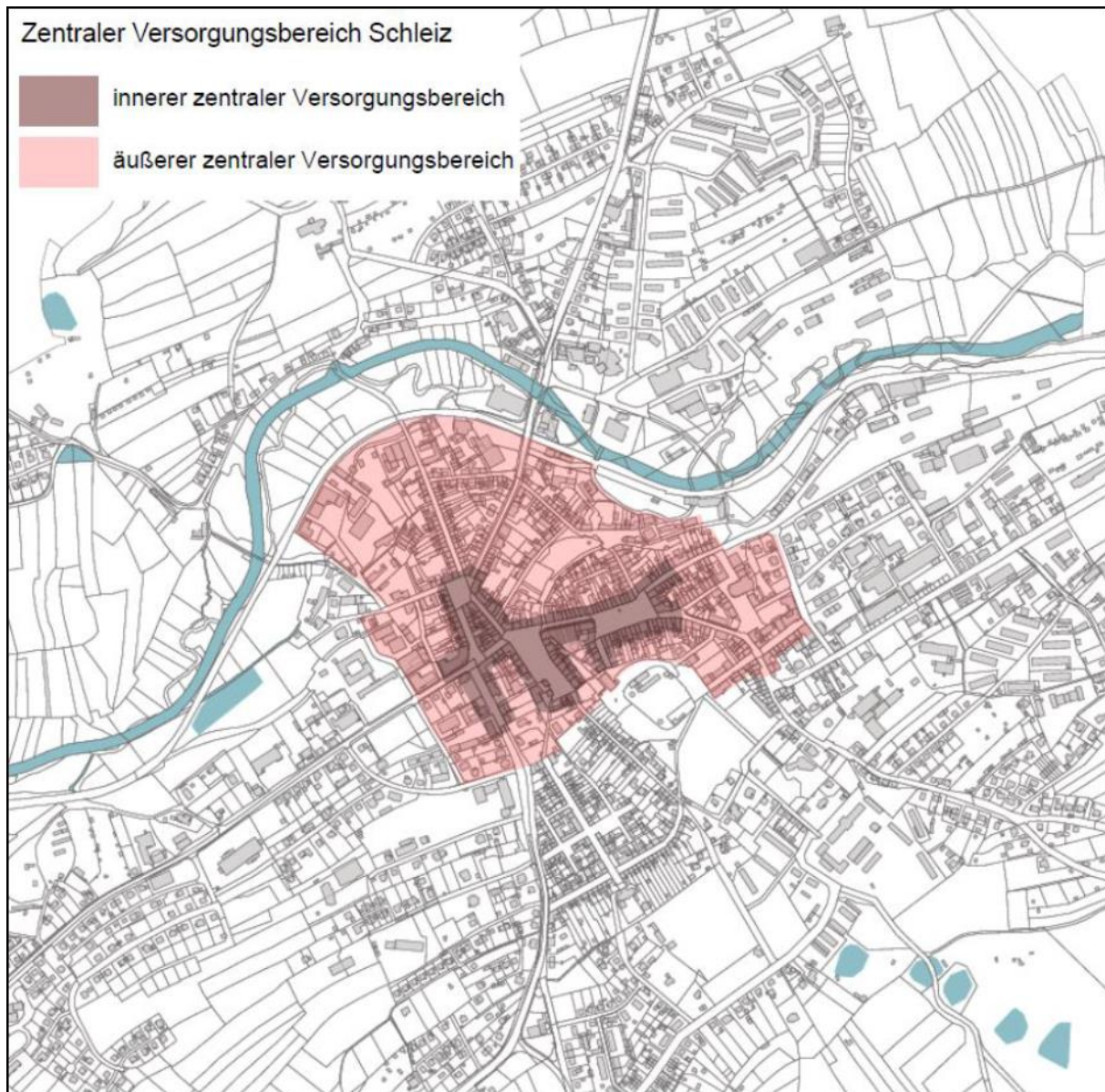


Abbildung 7: Auszug aus dem ISEK SCHLEIZ 2030 – Einzelhandelsgutachten – Abgrenzungsvorschlag zentraler Versorgungsbereich Schleiz (mit innerem und äußerem Bereich)

Ein Zentraler Versorgungsbereich wurde nicht konkret festgelegt. Eine Sortimentsliste wurde ebenfalls nicht aufgeführt.

„Stadtteil- oder Ortsteilzentren sowie Nahversorgungszentren sind nicht vorhanden.“

3.5 Auswirkungsanalyse

(BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, Stand: 23.08.2023)

Durch die BBE Handelsberatung wurde für das Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erarbeitet um mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten.

Das Ziel der Auswirkungsanalyse war aufzuzeigen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung ggf. faktisch vorhandener, zentraler Versorgungsbereiche in Schleiz oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

Zentraler Versorgungsbereich:

Der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Schleiz definierte, innere zentrale Versorgungsbereich, der zweifelsohne eine schützenswerte Lage darstellt, bildet den funktionalen und städtebaulichen Mittelpunkt der Stadt Schleiz. Der Bereich entspricht den in der Rechtsprechung formulierten Maßgaben.

Die Einstufung des sehr weiträumig abgegrenzten **äußeren zentralen Versorgungsbereichs** wird aus gutachterlicher Sicht als ein solch schutzwürdiger Bereich in Frage gestellt.

Gründe:

- lange Fußwege aus dem Zentrum, zudem topographische Höhenunterschiede
- unattraktive Fußwegebeziehungen im Bereich mit keinen bzw. nur vereinzelt Handels- und auch Komplementärbetrieben, keine durchgängige Schaufensterfront innerhalb des äußeren zentralen Versorgungsbereiches
- augenscheinlich keine Austauschbeziehungen zwischen äußeren Bereichen und Zentrum
- keine mit dem Zentrum zu vergleichende Einzelhandelsdichte
- räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches für die Ortsgröße von Schleiz zu groß, eine Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben durch bestehende Bebauung (überwiegend Wohnbebauung) ist nicht gegeben

Darstellung der strukturprägenden Handelsbetriebe in der Kernstadt Schleiz:

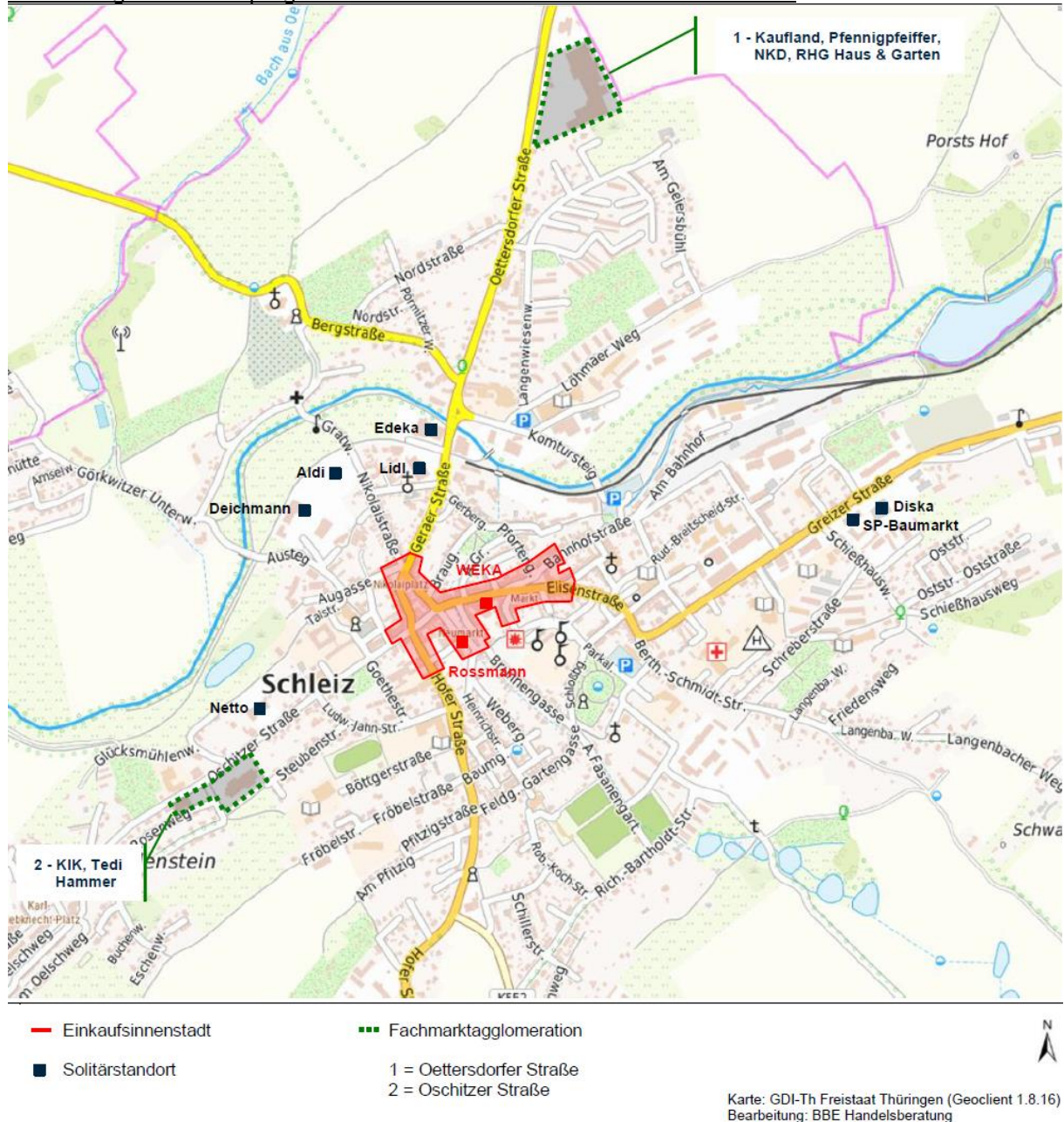


Abbildung 8: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 2: Strukturprägende Handelslagen/ -betriebe in der Schleizer Kernstadt (Skizzierung) – unmaßstäblich

Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Ansiedlung eines REWE-Marktes in Schleiz resultieren, zusammengefasst.

- Der **Vorhabenstandort** ist im Ortsausgangsbereich in der südlichen Schleizer Kernstadt situiert. Die zu bebauende Liegenschaft ist mit einem Einrichtungsfachmarkt und mit einem Autohaus – beide Betriebe sind geschlossen und stehen leer – belegt. Im Rahmen der Projektentwicklung wird sich daher eine Neuordnung und optische Aufwertung dieses Standortbereiches ergeben.
- Die Handelskette REWE plant in Schleiz und hier an der Hofer Straße die **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**. Die Verkaufsfläche der Filiale soll ca. 1.920 m² betragen und liegt damit oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. In der Vorkassenzzone des Marktes ist ein Bäckerei-Café mit einer Fläche von ca. 80 m² angedacht.
- Der Projektstandort befindet sich in einer städtebaulichen Randlage, kann jedoch aus seinem Umfeld – der südlichen Kernstadt – fußläufig erreicht werden. Im **Nahbereich** des angedachten

Marktes (800 Meter Laufweg) leben ca. 900 Personen, so dass dem geplanten Markt eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnquartiere zuzuschreiben ist. In der südlichen Kernstadt ist kein Lebensmittelmarkt ansässig, so dass der angefragte Supermarkt für diesen Bereich eine Grundversorgung übernehmen kann.

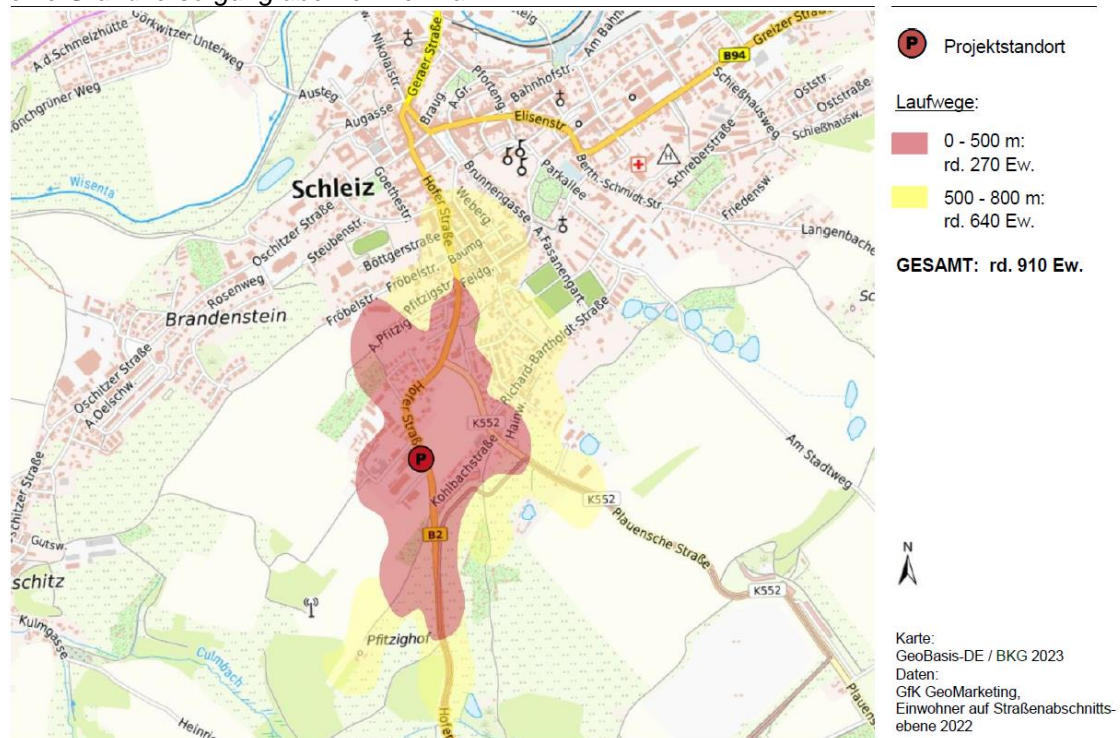


Abbildung 9: Auszug aus Auswirkungsanalyse: Karte 5: Fußläufiger Nahbereich des REWE-Planstandortes - unmaßstäblich

- Der Planstandort verfügt über eine qualifizierte und ortsübliche **ÖPNV-Anbindung**, da direkt vor dem Projektareal eine Haltestelle eingerichtet ist; diese wird vom Schleizer Stadtbus und von Regionalbuslinien bedient.
- Die Stadt Schleiz (rd. 8.900 Einwohner) wird als Mittelzentrum eingestuft und ist Sitz der Landkreisverwaltung des Saale-Orla-Kreises. In Schleiz agieren über 80 Handelsbetriebe auf einer **Verkaufsfläche** von ca. 29.000 m²; die Verkaufsflächendichte ist mit 3,3 m² je Einwohner als hoch einzustufen und deutet auf eine stadtübergreifende Ausstrahlung des lokalen Handels hin. Der Ausstattungswert korrespondiert jedoch mit der zentralörtlichen Ausweisung und dem zu versorgenden Verflechtungsbereich mit rd. 21.600 Personen.
- In der Schleizer Innenstadt ist ein **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen, mit 30 Geschäften und rd. 5.500 m² Verkaufsfläche sowie zahlreicher komplementärer Angebote hat dieser Bereich für die kleinstädtischen Verhältnisse ein hohes städtebauliches Gewicht. Das unmittelbare Zentrum entspricht hierbei den rechtlichen Maßgaben an einen zentralen Versorgungsbereich.
- Das **Lebensmittelangebot** ist in Schleiz auf rd. 8.300 m² Verkaufsfläche organisiert. Im Verhältnis zur lokalen Bevölkerungszahl errechnet sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von 0,9 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, die in Relation zum Bundesdurchschnitt und auch im interkommunalen Vergleich als überdurchschnittlich einzustufen ist; bezogen auf die zu versorgende Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich der Stadt relativiert sich die Flächenausstattung jedoch. Als Träger der Grundversorgung fungieren zwei Vollsortimentsmärkte von Kaufland und Edeka sowie die Discounter Aldi, Lidl, Netto und Disca. Das Angebot der Lebensmittelmärkte wird durch Getränkemarkte und kleinformatische Lebensmittelanbieter arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner und die Einwohner umliegender Gemeinden eine gute Auswahlvielfalt existiert.
- Der prospektive **betriebliche Einzugsbereich** des REWE-Marktes erstreckt sich über Schleiz und umliegende Kommunen in der Region. Der Lebensmittelmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von etwa 12.500 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 31,2 Mio. EUR verfügen.

- Der projektierte Supermarkt wird in seiner Konfiguration von ca. 1.920 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen **Marktanteil** von maximal 19 % erzielen. Damit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter verbleiben. Der jährliche Umsatz des Lebensmittelmarktes wird bei ca. 7,1 Mio. EUR liegen; mit einer Flächenleistung von ca. 3.700 EUR/m² wird ein standortangepasster bzw. ortsüblicher Wert erreicht.
- Der Umsatz des neuen REWE-Lebensmittelmarktes wird naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des beantragten Marktstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen für die Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet mit etwa 16 % über dem Schwellenwert der Unverträglichkeit (rd. 10 %), so dass negative Auswirkungen auf bestehende Anbieter nicht auszuschließen sind. Von der REWE-Ansiedlung werden speziell angebotsgleiche Vollsortimentsmärkte, aber auch die Schleizer Discounter tangiert. Auf Basis der Umsatzumlenkungsquoten wäre die Absiedlung eines Bestandsmarktes nicht auszuschließen.
- Für das Lebensmittelangebot im **überörtlichen Einzugsgebiet** – speziell in der Kleinstadt Tanna – sind verkräftbare Auswirkungen zu erwarten, eine Absiedlung hier befindlicher Versorgungsangebote ist nach der Inbetriebnahme des REWE-Marktes auszuschließen.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.
 - Eine Beeinträchtigung des (inneren) zentralen Versorgungsbereiches in Schleiz ist auszuschließen, was sich aus dem Fehlen von angebotsgleichen Märkten und somit aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet. Ebenso wird die weitere Entwicklung des innerstädtischen Versorgungsbereiches von dem Projektvorhaben nicht tangiert, da im Schleizer Zentrum keine Potenzialfläche für die Ansiedlung eines großformatigen Lebensmittelmarktes existiert.
 - Auf Grund der Höhe der Umsatzumlenkungen der Lebensmittelanbieter im übrigen Schleizer Stadtgebiet wäre die Absiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht ausschließen; ein Abbau von verbrauchernahe Versorgung wäre die Folge.

Die prognostizierten Umsatzverluste werden für die Vollsortimentsmärkte von Edeka (rd. 20 %) und von Kaufland (rd. 18 %) – den beiden wichtigsten Wettbewerbsadressaten des REWE-Marktes – über der durchschnittlichen Umsatzumlenkungsquote für diesen Lagebereich ausfallen. Der Edeka-Markt wird dabei als direkt mit REWE vergleichbarer Betriebstyp mit etwa 20 % die höchsten Umsatzverluste innerhalb von Schleiz hinnehmen müssen.

Mit Blick auf die Höhe der Umsatzumlenkungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich der inhabergeführte Markt von seinem Standort absiedeln könnte. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen wären hierbei nicht zu erwarten, da der nebenliegende Lidl-Markt (inkl. Bäcker), der Huster-Getränkemarkt und auch Aldi die Lebensmittelversorgung für dieses Stadtgebiet weiterhin aufrechterhalten.

- Für das zu prüfende Vorhaben ist eine partielle Kompatibilität mit den relevanten Zielen bzw. Grundsätzen des **Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025** gegeben. Das Vorhaben ist mit dem Konzentrations- und dem Kongruenzgebot kompatibel, mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot wird kein vollständiger Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben erzielt.

4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

4.1 Lage/Größe

Größe:

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,29 ha (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) bzw. ca. 1,29 ha (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Lage:

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingangsbereich der Kreisstadt Schleiz und direkt an der Bundesstraße B2 (Hofer Straße), eine der örtlichen Haupteerschließungsstraßen. Das Plangebiet ist mit einem Einrichtungsfachmarkt („Ihr Teppichfreund“) und einem Autohaus („Schleiz Automobile“) bebaut. Die Gebäude stehen jedoch seit längerer Zeit leer.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Nordosten: Hofer Straße, Landwirtschaftliche Flächen (im Flächennutzungsplan-Entwurf als Gewerbeflächen dargestellt)
- Südosten: Private Erschließungsstraße, „Autohaus Barth“
- Südwesten: Landwirtschaftliche Flächen
- Nordwesten: Straße „An der Sommerbank“, Eigenbetrieb Wasser / Abwasser Obere Saale und Wohngebäude



Abbildung 10: Das Plangebiet mit den bestehenden Gebäuden (links der ehemalige Einrichtungsmarkt, im Hintergrund das leergezogene Autohaus) – Blick von Osten über die Privatstraße

4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung

4.2.1 Standortalternativen

Unter Berücksichtigung von stadtpolitischen und auch versorgungsstrukturellen Aspekten wurden **Standortalternativen** für den REWE-Markt gesucht. Hierbei muss einerseits den städtebaulichen Aspekten Rechnung getragen werden, andererseits muss ein möglicher Alternativstandort auch von den Handelsbetrieben angenommen werden und langfristig nutzbar sein.

Nach Aussagen des Vorhabenträgers ist der ausgewählte Standort die räumlich nächstgelegene und bestgeeignete integrierte Fläche für die Ansiedlung eines Vollsortimentsmarktes mit der Funktion der Nahversorgung und unmittelbaren Regionalversorgung.

Im Rahmen der Grundstückssuche des Vorhabenträgers wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Schleiz eine Prüfung von möglichen Alternativstandorten vorgenommen. Für den Lebensmittelmarkt wurden folgende notwendigen Standortprämissen zugrunde gelegt:

- Der Lebensmittelmarkt (knapp 2.000 m² VK) und der Fachmarkt (ca. 750 m² VK) benötigt eine Grundstücksfläche von ca. 10.000 m².
- Die gesamte Fläche sollte möglichst eben sein und keinen Höhenversatz zu dem anliegenden Verkehrsträger aufweisen.
- Ein Standort innerhalb eines verdichten Wohngebietes kann i.d.R. bezüglich des induzierten Verkehrs (An-/ Abreiseverkehr, Lieferverkehr) nicht belegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung muss gesichert sein, insbesondere müssen die umliegenden Straßen den zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Die Anfahrbarkeit des Standortes muss direkt von dem anliegenden Verkehrsträger möglich sein.
- Der Standort muss gut erreichbar sein
- Im näheren Umfeld sollte für nicht-motorisierte Kunden eine Haltestelle des ÖPNV vorhanden sein.

Auf Grundlage der vorstehenden Such- bzw. Ausschlusskriterien hat sich ergeben, dass lediglich der geplante Standort an der bestehenden Verkehrsstraße belegt werden könnte.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Prüfung möglicher Alternativstandorte im Stadtgebiet unter Beachtung der o.g. Standortvoraussetzungen.

Folgende Alternativstandorte geprüft:

Im Osten der Stadt Schleiz, an der Greizer Straße:



Abbildung 11: geprüfte Standortalternativen an der Greizer Straße
Luftbildquelle: Thüringen Viewer (Zugriff 15.01.2024)

1. potentielle Umnutzung eines Gewerbegrundstückes; Flur 5, Flurstück 1669/3, 10.038 m²
→ keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
2. potentielle Umnutzung eines Gewerbegrundstückes; Flur 1, Flurstücke 2124/16; 48/1; diverse kleine Flurstücke; 6.771 m²
→ Baugrundstück zu klein

Im Süden der Stadt Schleiz, an der Hofer Straße:



Abbildung 12: geprüfte Standortalternativen an der Greizer Straße
Luftbildquelle: Thüringen Viewer (Zugriff 15.01.2024)

3. Fläche an der Abzweigung zur Plauensche Straße (gegenüber der Star-Tankstelle); Flur 2, Flurstücke 1031/5, 1031/6 und teilweise 1028/9, 1029/2 und 1030/11669/3, 12.500 m²
→ ungünstige Topographie (zu starkes Gefälle), Grundstückseigentümer mehrheitlich nicht zum Verkauf bereit

Im Gemeindegebiet stehen keine weiteren Baulücken, Freiflächen oder sonstige Potenzialflächen zur Verfügung. Sonstige zusammenhängende, verfügbare Grundstücke gleichen Eigentums existieren ebenfalls nicht.

Im Fazit kommt lediglich eine Ansiedlung in Plangebiet im südlichen Bereich der Stadt Schleiz in Frage. Mit dem Plangebiet steht eine ausreichend große Potenzialfläche zur Verfügung. Die Erreichbarkeit ist über die angrenzende Bundesstraße B2 (Hofer Straße) möglich. Ferner besteht an diesem Standort mit dem benachbarten Autohaus bereits ein Handelsbetrieb, so dass eine Handelsvorprägung des Standortes gegeben ist.

Zudem kann die Fläche der aktuell ungenutzten Gebäude und größtenteils versiegelte Grundstücksflächen nachgenutzt werden, den Standort aufwerten und den städtebaulichen Missstand beseitigen.

4.2.2 Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich fast am südlichen Ortsausgang der Stadt Schleiz, direkt angrenzend an gewerblich genutzte Siedlungsflächen sowie Wohnbauflächen und wird teilweise von diesen gefasst. Durch den direkten Anschluss an den Siedlungsbereich und die Nachnutzung bereits bebauter Grundstücke wird das Einzelhandelsobjekt ein Baustein im Stadtgefüge.

Die umgebende Bebauung wird von Funktionsbauten (Gewerbeobjekte) sowie Wohngebäuden gebildet. Der geplante Neubau des REWE-Marktes orientiert sich an den Vorgaben der umgebenden Bebauung (Gebäudehöhe, Bauweise, Gebäudestellung usw.). Vorhandene Strukturen werden durch den Neubau ergänzt, der Neubau ordnet sich in die Bestandsbebauung ein. Die Verwendung neuer, zeitgenössischer Fassadenelemente lassen die Objekte als "Neubau" erscheinen, ohne das Erzielen einer Fremdkörperwirkung. Die Integration eines großzügig gestalteten Eingangsbereiches sowie Glasfassade trägt zur Realisierung einer Transparenz und "Offenheit" des REWE-Marktes bei.

Die Ortseingangssituation aus südlicher Richtung sowie das gesamte Areal des Mikrostandortes präsentieren sich städtebaulich geordneter und der städtebauliche Missstand durch die leerstehenden Gebäude am Ortseingang und am Rande der Rennstrecke „Schleizer Dreieck“ wird behoben.

Der Standort ist verkehrlich gut erreichbar, sowohl aus dem Hauptort der Stadt Schleiz als auch den peripheren Schleizer Ortsteilen. Es existiert eine fußläufige Anbindung an den Stadtkern über die Hofer Straße. Unmittelbar am Plangebiet an der Hofer Straße befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV.

Im nördlichen, näheren Umfeld in der Hofer Straße ist eine neue Polizeiinspektion des Landkreises Saale-Orla geplant.

4.3 Verkehrsanbindung

Über die nordwestlich verlaufende Straße „An der Sommerbank“ und die Hofer Straße (Bundesstraße B2) ist das Plangebiet an das überörtliche und örtliche Straßennetz angeschlossen. Über die B2 ist die Autobahn A 9 (Nürnberg – Berlin) im Süden über die Anschlussstelle Schleiz in nur ca. 3 km Entfernung erreichbar.

An den ÖPNV ist das Gebiet gut angeschlossen. Die Stadtbuslinie B sowie mehrere Regionalbuslinien halten unmittelbar am Plangebiet an Bushaltestelle „Schleiz, Hofer Straße“. Über die Buslinien besteht eine Anbindung nach Gefell, Hof / Hirschberg, Blankenstein und Frössen.

Seit 3. Dezember 2011 wird Schleiz / Schleiz West nur noch mit Sonderzügen auf der Wiesentalbahn angefahren. Der regelmäßige Personenverkehr von Schleiz in Richtung Schönberg wurde 2006 eingestellt. Der nächstgelegene Bahnhof / Bahnhaltepunkt befindet sich in Schönberg (Vogtland) ca. 14,5 km Entfernung südöstlich von Schleiz mit Regionalverbindungen nach Hof, Zwickau und Leipzig.

Die Hofer Straße ist beidseitig mit straßenbegleitenden Gehwegen versehen. Fußgängerübergänge sind ausreichend vorhanden. Damit besteht eine fußläufige Anbindung des Standortes an den Ortskern sowie Ortsrandlagen und zum „Schleizer Dreieck“.

Auf der Ostseite der Hofer Straße befindet sich parallel zum Gehweg auch ein Radweg, durch den eine Verbindung in Richtung Stadtzentrum gegeben ist.

4.4 Topographie

Die Planfläche fällt in nördlicher Richtung ab. Es tritt über die Gesamtabmessung des Plangebietes ein Höhenunterschied in Nord-Südrichtung von ca. 5,5 m auf.

In West-Ost-Richtung präsentiert sich das Grundstück als nahezu eben.

Am südlichen Gebietsrand beginnt eine steilere Böschung zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde das Gelände zur Anpassung an den straßenbegleitenden Fußweg entlang der Hofer Straße abgebösch.

In der Mitte des Plangebietes stellt sich das Gelände um die bestehenden Gebäude terrassiert dar.

4.5 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 11 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

BAUGRUNDEINSCHÄTZUNG/ GEOTECHNISCHER BERICHT

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurde ein Geotechnischer Bericht vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass die regionaltypischen Tonschiefer und Diabase (beides dünn- bis mittelschichtige, klüftige Festgesteine) hier teilweise relativ oberflächennah anstehen und von vergleichsweise geringmächtigen quartären Lockergesteinen (Hangschutte) überdeckt werden.

Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Geländes (Autohaus) stehen im nordöstlichen Bereich des Baufeldes über den Hangschutten Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,70 – 1,60 m an.

Bei den Auffüllungen handelt es sich um verfüllte Hangschutte oder Zersatzprodukte des Tonschiefers (stark schluffig-tonige, sandige Kiese in mitteldichter Lagerung).

Die Tiefen der Lockergesteinsschichten insgesamt reichen bis 1,20 – 2,90 m u. GOK, wobei die größeren Mächtigkeiten im Nordosten des Baugrundstückes entsprechend der Einfallrichtung des Hanges vorhanden sind.

Der nahezu gesamte Bereich um die bestehenden Gebäude herum ist mit Betonpflaster oder Asphalt in 7 – 8 cm Dicke und den darunter anstehenden Frostschutz- oder Tragschichten befestigt. Die Frostschutzschichten reichen allgemein bis 0,20 – 0,40 m Tiefe.

Die Asphaltsschichten wurden über Kernbohrungen geöffnet. Die Asphaltkerne wurden auf teerhaltige Bestandteile im Bindemittel geprüft und waren ohne Befund (Verwertungsklasse A).

Die im Baugrund anstehenden Baugrundsichten sind zudem nicht betonangreifend (Expositions-kategorie XA 0).

Nach den Kornverteilungen sind für Versickerungen Durchlässigkeitswerte im Mittel von $k_f \sim 1 \times 10^{-5}$ m/s ansetzbar. Damit sind die Lockergesteinsdeckschichten als versickerungsfähig einzuschätzen.

Die unterhalb des Diabas- oder Tonschiefer-Zersatzes anstehenden Festgesteine sind dagegen nicht versickerungsfähig, da ihre Klüfte erfahrungsgemäß weitestgehend geschlossen oder mit Tonen und Schluffen zugesetzt sind.

Versickerungsanlagen sind als Rigolen mit entsprechend großen Rückhalteräumen denkbar, die Rigolensole sollte nicht tiefer als 1,50 m u. Geländeoberkante liegen, um eine Sickerstrecke von mind. 1 m bis zum Festgesteinsuntergrund zu gewährleisten.

Freies Grundwasser wurde in den Bohrungen und Sondierungen nicht gelotet oder angeschnitten. In Abhängigkeit der Witterung sind in den Auffüllungen und Hangschutten aber geringfügige, temporäre Schichtenwasserführungen und Stauanäsebildungen möglich.

Eine Wiederverwertung von Böden der vorgefundenen Materialklasse ist nach Ersatzbaustoffverordnung in technischen Bauwerken (hier Baugruben oder Leitungsgräben, Unterbau unter Fundamenten sowie Dämme und Wälle unter oder außerhalb von Verkehrsflächen) grundsätzlich zulässig.

Auch an anderen Bauvorhaben sind die Aushubmassen bei entsprechender bodenmechanischer Eignung für die jeweilige Bauaufgabe in den nach Ersatzbaustoffverordnung angegebenen, zulässigen Einbauweisen wieder verwendbar.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sind im Umweltbericht (Begründung Teil B) dargestellt.

KLIMASCHUTZ

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Standortbündelung von Angeboten in wohnortnaher Lage und in der Nähe des ÖPNV. Dies trägt u.a. zur Einschränkung und Verringerung von klima- und CO₂-schädlichen Individualverkehrsströme bei;
- Sicherung und Schaffung wohnortnaher und verkehrsgünstig gut erreichbarer Angebote (Anbindung an Hauptverkehrsachsen);
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Feinstaubbindung und Verschattungseffekte – Baumpflanzung im Plangebiet (ökologische Freiraumgestaltung),
- Beleuchtung des Parkplatzes durch den Einsatz umweltfreundlicher Lampentypen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Tierwelt (z.B. LED-Beleuchtung);
- Rückhaltung des Regenwassers mit gedrosseltem Abfluss in den Regenwasserkanal (Einbinden in den natürlichen Kreislauf) bzw. Nutzung als Brauchwasser.
- die Marktneubauten ermöglichen die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten mit folgenden Inhalten:
 - die Beheizung des Gebäudes des REWE-Marktes erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (im Wesentlichen Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes), der Fachmarkt wird über eine Luft-Wärme-Pumpe beheizt,
 - es ist keine zusätzliche Beheizung unter Verwendung fossiler Brennstoffe erforderlich,

- Realisierung der Warmwasseraufbereitung über dezentrale elektrische Druckspeichergeräte bzw. Durchlauferhitzer
- Einsatz von Lüftungsgeräten zur Frischluftversorgung des Verkaufsraumes mit Wärmerückgewinnung in beiden Märkten
- Neben den Effekten für den Klimaschutz ist eine Optimierung von Betriebskosten die Folge.

Untersetzende Aussagen werden im Umweltbericht (Begründung Teil B) getroffen.

EMISSIONEN

Zur Bewertung der Lärmemissionen wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt noch nicht vor.

Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingestellt (und dann in der Begründung im Pkt. 7.9.1 und im Umweltbericht behandelt).

4.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger verfügt mit notariellen Verträgen über die Flächen.

5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“ kann der Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen im Mittelzentrum sichergestellt werden. Dabei kann eine untergenutzte und größtenteils versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes nachgenutzt werden.

Folgende Zielstellungen können im Einzelnen formuliert werden:

Erschließung:

- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen; Anbindung über eine Kommunale Stichstraße an eine Hauptverkehrsachse (Bundesstraße B2)
- wohngebietsnahe Lage und somit fußläufige Anbindung; Nähe zum ÖPNV
- Nutzung eines erschlossenen Standortes

Städtebau/Bebauung:

- Angebotsbündelung – Verknüpfung zweier geplanter Einzelhandelsmärkte
- Integration in einen Bereich zwischen Funktionsbauten und Wohngebäuden
- Aufnahme der städtebaulichen Umgebungsstruktur (Gebäudetypik, Ausrichtung der Gebäude)
- Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Heranziehen einer untergenutzten, bereits bebauten Fläche

Freiraum:

- Erhaltung eines Freiraumanteils/Retentionsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung, Eingrünung der Planfläche
- Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung der Grundfläche

Energie:

- Realisierung gebäudeintegrierter Energieabläufe zur Nutzung von Abwärme aus den Kühlkreisläufen im REWE-Markt usw.

Der Lebensmittelmarkt ist unzweifelhaft ein wichtiger Bestandteil der lokalen Grundversorgung. Das Lebensmittelangebot wird in Schleiz durch den Verbrauchermarkt Kaufland (mit hoher Auswahlbreite und – tiefe sowie ergänzender Non-Food-Abteilung), einem Supermarkt (EDEKA) und mehrere Discounter (Netto, Lidl, Diska, Aldi ...) geprägt. Somit ist auf Grund der unterschiedlichen konzeptseitigen Ausrichtung der genannten Lebensmittelanbieter eine attraktive Angebotsdurchmischung vorhanden, um die Lebensmittelversorgung in dem Mittelzentrum Schleiz zu gewährleisten. Dabei überwiegt das Angebot an Discountern.

Diese bestehende Angebotsvielfalt gilt es im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung zu sichern und im Süden der Stadt weiter auszubauen. Sollte für den REWE- und den Fachmarkt der geplante Standort nicht möglich sein, so würden sich auch die Wettbewerber nicht weiter um eine zurückzuziehende, drohende Umsatzlenkung bemühen müssen.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG soll die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise gewährleistet werden, was insbesondere für dünn besiedelten Regionen gilt.

Im LEP Thüringen 2025 wird hierzu noch weiter ausgeführt: „Für alle Bevölkerungsgruppen soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden. Bei der Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten soll daher eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, erreicht werden.“

Demnach wäre bei einer Nichtgewährung der Entwicklungsfläche keine Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung in Schleiz zu erwarten.

Dies würde dem vorstehenden Ziel widersprechen, für alle Bevölkerungsgruppen die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung zur Sicherung von Chancengleichheit angemessen zu gewährleisten.

Im Fazit ist die Ansiedlung des REWE- und auch des Fachmarktes an dem geplanten Standort in der Hofer Straße insbesondere im Sinne einer möglichst engmaschigen Lebensmittelversorgung in Schleiz und somit auch aus Gründen des Allgemeinwohls der lokalen Bevölkerung zu sehen.

5.2 Planungskonzept

Geplant ist der Neubau eines REWE-Lebensmittel-Vollsortiments-Marktes mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche als nachhaltiges zertifiziertes GreenBuilding.

Bei der Ansiedlung des REWE-Marktes handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit ca. 15.000 Artikeln, zu 90 % aus dem Lebensmittel-Bereich.

Als weiterer Einzelhandelsbetrieb soll auf dem Gelände ein Gebäude für einen Fachmarkt errichtet werden. Hier ist eine Verkaufsfläche von ca. 750 m² vorgesehen.

Sowohl die Verkaufsfläche als auch das Angebot an PKW-Stellplätzen sind gemessen an heutigen Ansprüchen ausreichend.

Die Verträglichkeit der geplanten Einkaufsflächen mit den bestehenden Einkaufsmärkten im näheren Umfeld wurde durch eine Auswirkungsanalyse untersucht (siehe hierzu die Ergebnisse unter Pkt. 3.5)

Die Planfläche befindet sich am südlichen Stadtrand von Schleiz, direkt an der Hofer Straße gelegen. Die Anbindung des Marktes soll über eine Ein- und Ausfahrt über die Straße An der Sommerbank erfolgen.

Die zu den Märkten gehörenden 120 Stellplätze werden an diese Zufahrt angebunden. An- und Abfahrt erfolgen mit entsprechenden Aufstellflächen zur Straße An der Sommerbank. Der Lieferverkehr geschieht ohne Rangiervorgänge im öffentlichen Verkehrsraum.

Der Neubau des Lebensmittelmarktes ist südwestlich der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Eingangssituation des REWE -Marktes ergibt sich von Nordosten.

Der Fachmarkt wird nördlich der Stellplatzanlage vorgesehen mit Eingangssituation von Süden.

Im südwestlichen und nordöstlichen Randbereich der Planfläche soll eine Begrünung angelegt werden.

Die Planung für das REWE-Objekt sieht die Errichtung eines attraktiven Bauwerks nach dem von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizierten Green-Building-Konzept vor.

Backwaren sollen von regionalen Fachunternehmen betrieben werden.

Für einen autarken Back-Shop mit Tageskaffee ist ein separater Eingang vorgesehen, der auch außerhalb der REWE-Geschäftszeiten genutzt werden kann.

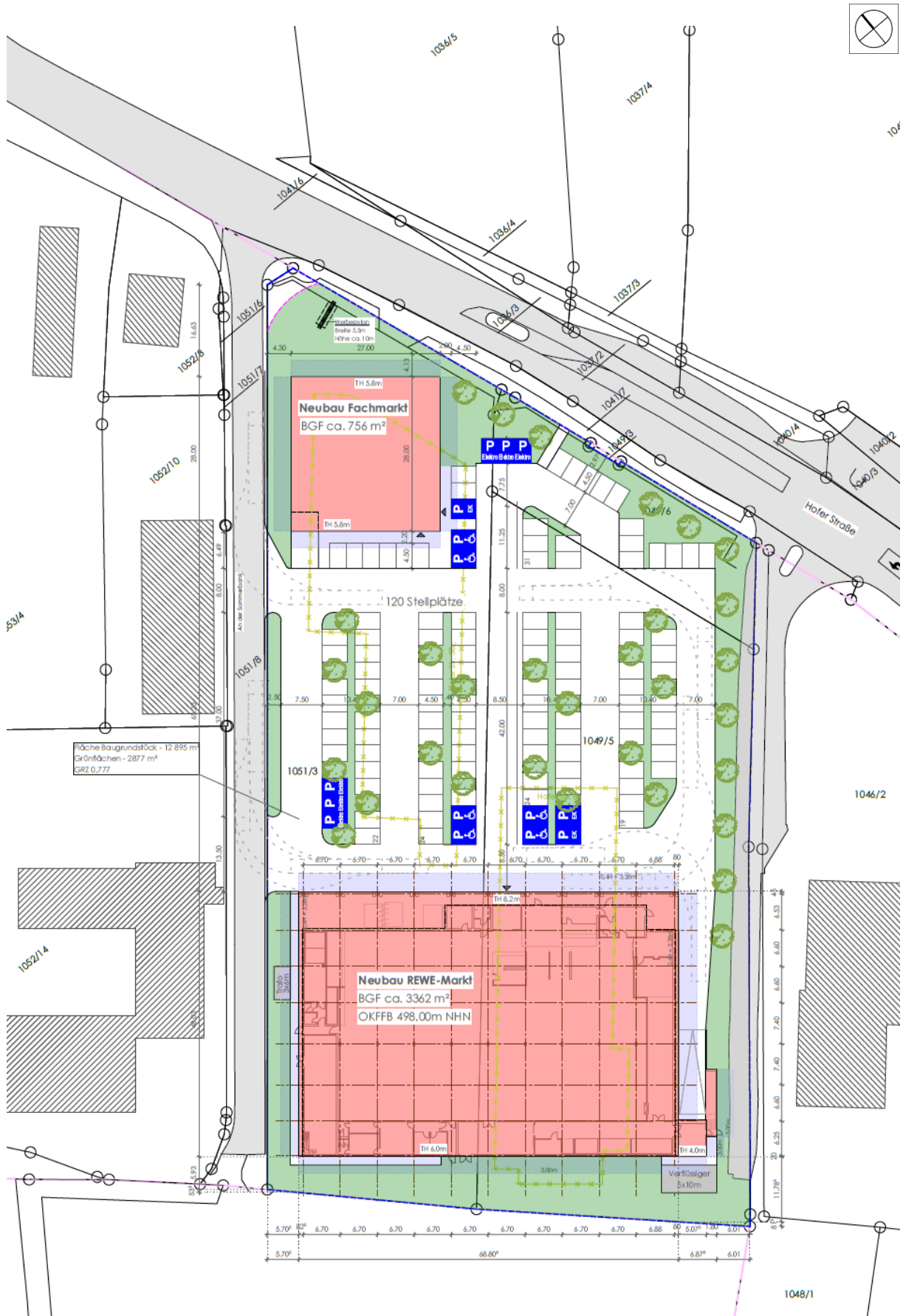


Abbildung 13: Lageplan der Objektplanung,
 Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar (Stand: 17.01.2024) - unmaßstäblich

Der geplante REWE-Markt soll durch einen selbständigen Kaufmann betrieben werden. Die Gewerbesteuer wird also lokal entrichtet werden. Der Fachmarkt soll als Filiale betrieben werden.

Die neuen Unternehmen werden versicherungspflichtige Arbeits- sowie Ausbildungsplätze schaffen. Im REWE- Markt entstehen 30-40 Arbeits- sowie 3-5 Ausbildungsplätze und im Fachmarkt werden ebenfalls Arbeitsplätze geschaffen.

6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

In den umliegenden Verkehrsflächen sind die entsprechenden Leitungsbestände aller Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bereits vorhanden. Eine Anbindung an ausreichend dimensionierte Medien ist bei der Realisierung des Vorhabens gegeben.

6.1 Elektro-/Gas-/Wärmeversorgung

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist Thüringer Energienetze TEN zuständig.

Elektroversorgung

Eine bestehende Trafostation befindet sich gegenüber der geplanten Zufahrt zum Gelände an der Straße „An der Sommerbank“. Es existiert bereits eine Leitung von der Trafostation bis ins Plangebiet. Am Rand des Geltungsbereiches, im Bereich der Fläche für die Stellplatzanlage, soll der neue Anschluss an die bestehende Leitung erfolgen um die neuen Gebäude mit Elektrizität zu versorgen.

Der nicht mehr benötigte Teil der bestehenden Leitung soll zurückgebaut werden.

Das Flurstück 1049/5 wird über eine weitere Elektroleitung an das Leitungsnetz angebunden. Die Bestandsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für die Neubauten der Märkte nicht vorgesehen.

Zuständiges Unternehmen für den Leitungsbestand ist die TEAG Thüringer Energie AG.

6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser / Abwasser „Obere Saale“ Schleiz mit Sitz in der Nachbarschaft des Plangebietes in der Straße „An der Sommerbank“.

Abwasserentsorgung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Fetthaltige Abwässer werden in gesonderten Leitungen aus HDPE einem Fettabscheider zugeführt und gereinigt. Ein Probenahmeschacht wird nach dem Fettabscheider vorgesehen. Die Lage des Fettabscheiders befindet sich an der westlichen Gebäudeseite des geplanten REWE- Marktes. Die weiteren Gebäudekomplexe erzeugen keine fetthaltigen Abwässer und benötigen daher keinen Fettabscheider.

Übergabepunkte in das Bestandskanalnetz:

Die Einleitstelle in das Bestandsnetz ist am vorhandenen Mischwasserschacht M63ASK02 in der Straße „An der Sommerbank“ geplant. Vor der Einleitung in den Bestandskanal werden Schmutz- und Regenwasser in einem Übergabeschacht DN 1000 zusammengeführt. Die Einleitung in den Bestandskanal erfolgt im Mischsystem.

Oberflächenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für das anfallende Oberflächenwasser werden eine Versickerung und eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die Regenwasserrückhaltung ist mit einem angenommenen max. Drosselabfluss von 15 l/s dimensioniert. Eine Konkretisierung der Drosselmenge wird im Zuge der fortlaufenden Planung in Abstimmung mit dem Zweckverband durchgeführt.

Die Bemessung der notwendigen Regenwasserrückhaltungen erfolgt gemäß der gültigen Vorschriften / Richtlinien. Die Wiederkehrzeit des Bemessungsregens ist auf 5 Jahre festgelegt.

Es ergeben sich folgende Rückhaltevolumina:

Rückhaltung: $V = 200 \text{ m}^3$,

DN 3000 GfK, $L = 29 \text{ m}$.

Bei der Volumenermittlung wird darauf hingewiesen, dass die Synergieeffekte aus der geplanten Rigolen-Mulden Versickerung auf dem Marktgelände (im Bereich der Stellplatzanlage) noch nicht berücksichtigt werden konnte. Diese können das erforderliche Rückhaltevolumen und somit die erforderliche Länge des Rückhaltekanals reduzieren.

Geplant ist, Oberflächenwasser im Bereich der vier mittleren Parkreihen in die begrünten Mulden zwischen den Parkplätzen abzuleiten. Dort versickert das Wasser und wird durch die belebte Bodenzone vorgereinigt. Durch einen Überlauf in der Rigolenanlage wird überschüssiges Wasser abgeleitet und in den Rückhaltekanal eingeleitet. Zusätzliche Notüberläufe in den Mulden stellen eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers, selbst bei Starkniederschlagsereignissen sicher.

Der vorhandene Boden ist nach Aussagen des Baugrundgutachtens ausreichend versickerungsfähig.

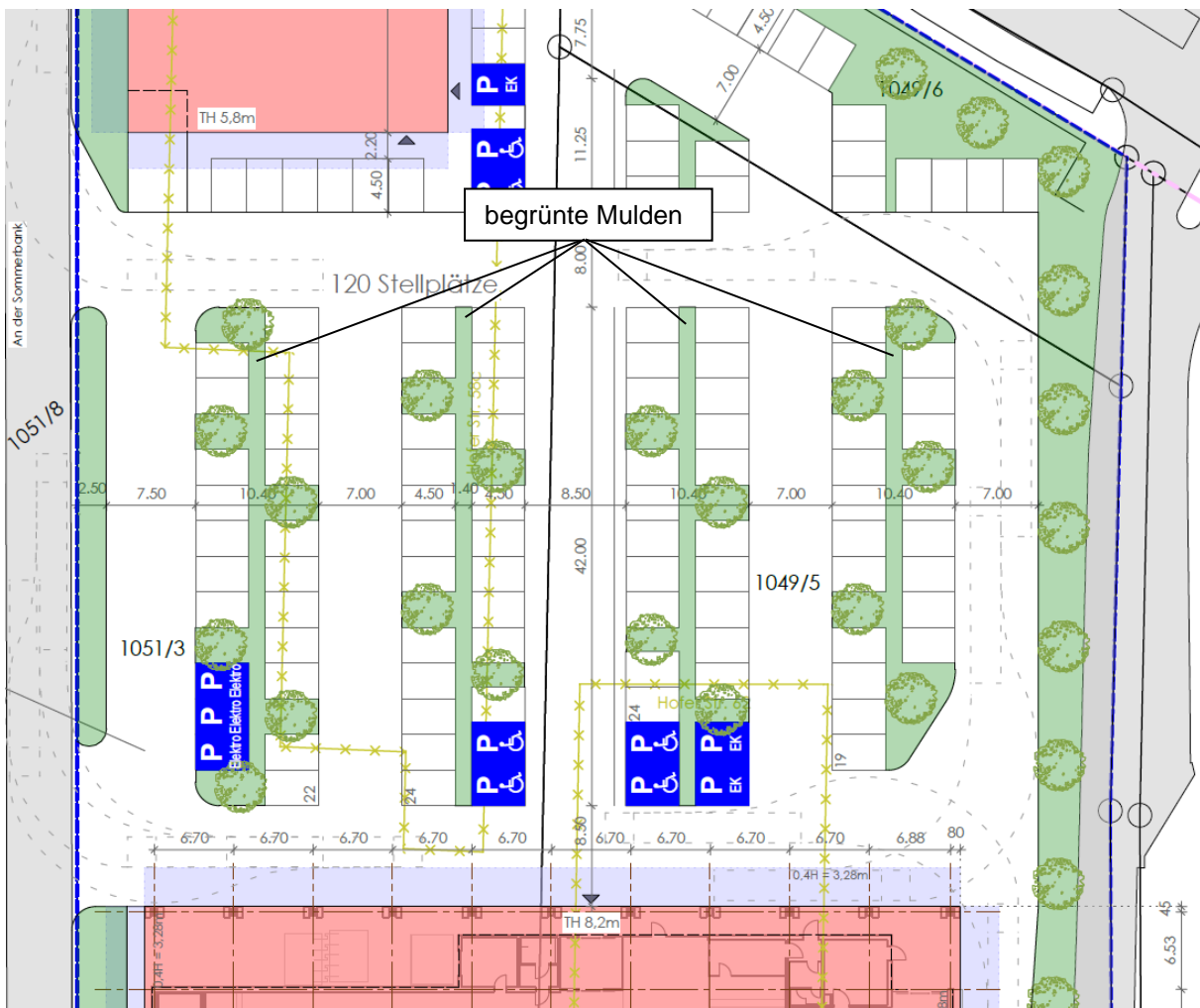


Abbildung 14: Lageplan der Objektplanung (Ausschnitt),
 Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar (Stand: 17.01.2024) - unmaßstäblich

Oberflächenwasser von Dachflächen ist nach den geltenden Vorschriften / Richtlinien nicht behandlungsbedürftig.

Das Oberflächenwasser der Parkplätze und Fahrbahnen ist behandlungsbedürftig und wird in einer Sedimentationsanlage vor der Einleitung in den Regenrückhaltekanal vorgereinigt.

Die Drosselung im Regenrückhaltekanal erfolgt durch eine mechanische Drossel (z.B. Abflussregler RW der Fa. Bgu- Umweltschutzanlagen GmbH). Diese weist eine nahezu senkrechte Q/h-Linie auf. Der Drosselschacht wird mit einer Notentleerung und einem Notüberlauf ausgestattet.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig im Süden bereits erschlossen. Der Leitungsbestand ist in der Planzeichnung dargestellt.

Eine neue Anbindung ist im Zufahrtsbereich des Rewe-Marktes in der Straße „An der Sommerbank“ vorgesehen.

Löschwasser / Brand- und Katastrophenschutz:

Für die Löschwasserversorgung des geplanten REWE-Marktes und Fachmarktes ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Nördlich des Plangebietes, in ca. 90 m Entfernung vom Geltungsbereich, befindet sich das Flurstück 1055/20, auf dem ein neues Dienstgebäude der Polizeiinspektion Saale-Orla gebaut wird. Über die bereits realisierte Löschwasserzisterne der geplanten Polizeiinspektion kann ein Löschwasservolumen von ca. 50 m³ im 300 m-Umkreis zu den geplanten Märkten zur Verfügung gestellt werden.

In Kombination mit Löschwasser aus dem Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung sollte ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen.

6.3 Telekommunikation

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

In den Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind Abstände entsprechend den jeweiligen Anforderungen einzuhalten.

6.4 Müllentsorgung

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale-Orla (kurz ZASO) angebunden. Auf dem Baugrundstück sind Mülltonnenstandplätze in der erforderlichen Anzahl vorzusehen.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept

Im Plangebiet ist die Realisierung eines Lebensmittel-Supermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² im südlichen Baufeld 1 sowie ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 750 m² im nördlichen Baufeld 2 vorgesehen.

Der Lebensmittelmarkt mit seiner gesamten Verkaufsfläche von ca. 1.955 m² stellt einen großflächigen Einzelhandelsstandort dar.

Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie eines Fachmarktes durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sondergebiet Lebensmittel- und Fachmarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Für das Sondergebiet Lebensmittel- und Fachmarkt wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.750 m² vorgesehen. Die maximale Verkaufsfläche setzt sich wie folgt zusammen:

- 2.000 m² Verkaufsfläche = REWE-Markt im Baufeld 1 (BF 1),
- 750 m² Verkaufsfläche = Fachmarkt im Baufeld 2 (BF2).

Zulässig ist die Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes mit flächenmäßig untergeordnetem Café / Bäcker sowie eines Fachmarktes ohne zentrenrelevante Sortimente.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Das Plangebiet an der Hofer Straße ergänzt einen bereits vorhandenen gemeindlichen Handelsstandort am südlichen Stadtrand. Der Standort ist unmittelbar an den ÖPNV sowie das lokale Fußgängernetz angebunden.

Der zulässige Lebensmittel-Supermarkt dient vor allem der Versorgung des südlichen Stadtteils sowie des angrenzenden Einzugsbereiches.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Obergrenze festgesetzt.

Grundfläche

Die Grundfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das Baugebiet festgesetzt.

Dies entspricht der gemäß Objektplanung benötigten überbaubaren Grundfläche durch die Märkte und die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze usw. geringfügige Überschreitungen durch Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

Dadurch werden eine optimale Flächenausnutzung und die Realisierung aller erforderlichen baulichen Anlagen, unter Integration geringfügiger Spielräume, ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Grundfläche und der Baufelder ist die mögliche Verkaufsfläche hinreichend beschränkt. Die Beschränkung dient zur Definition des Vorhabens und gleichzeitig dem Schutz der übrigen Versorgungsstandorte der Stadt Schleiz.

Gebäudehöhe

Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die Gebäudehöhe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) gemessen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 498,00 m ü. Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Vorgaben des Bauvorhabens. Sie dient u.a. dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes, besonders am Stadtrand, durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen.

Die Gebäudehöhe ist so ausgelegt, dass sich die künftigen Objekte in den vorhandenen Bestand einfügen. Überformungen werden vermieden.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

Diese Festsetzung ist technisch bedingt erforderlich, um das Gebäude gemäß Anforderungen an den Stand der Technik ausrüsten zu können. Des Weiteren machen sich technologisch bedingte Anlagen für Arbeitsprozesse erforderlich, die Dachaufbauten zur Folge haben (z.B. Lüftungsanlagen).

Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 10,0 m über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig.

Mittels Höhenbegrenzung soll eine Realisierung überdimensionaler und massiver Werbeelemente vermieden werden, die das Ortsbild negativ beeinflussen können.

Die festgesetzten Werte wurden gemäß dem konkreten Vorhaben ermittelt und halten die zulässigen Orientierungswerte des § 17 BauNVO ein.

7.4 Bauweise

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

7.5 überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenze entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt geringfügige Spielräume gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses zu. Dies ermöglicht geringfügige Anpassungen und Verschiebungen der Gebäude in der weiteren Planungsphase.

Mittels Baugrenzen soll die Anordnung des Gebäudes gezielt gesteuert und entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt werden. Bebauungen über das notwendige, für das Vorhaben erforderliche Maß sollen vermieden werden. Die festgesetzte Baugrenze stellt das Ergebnis einer Bebaubarkeitsprüfung des Standortes unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten dar.

Bei der Festlegung der Baugrenze und damit verbunden der Gebäudeanordnung fand auch die Erschließung und Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Plangebiet Beachtung.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstückes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Auf diese Weise können Versorgungsanlagen an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden.

7.7 Stellplätze

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze mit Zufahrten festgesetzt.

In diesen Bereichen werden die für den Lebensmittel- und den Fachmarkt benötigten Stellplätze und die erforderlichen Erschließungswege der inneren Erschließung realisiert.

Diese Festsetzung beinhaltet eine gewisse Flexibilität innerhalb der Anordnung der Erschließungswege und Stellplätze.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 120 Stellplätzen.

Die Fahrbereiche sollen in Asphalt ausgeführt werden. Die Stellflächen selbst sollen mit einem Fugenpflaster versehen werden.

Es handelt sich damit um eine teilversiegelte Fläche von ca. 1.400 m². Diese teilversiegelte Fläche mit einem Ausmaß von mind. 1.400 m² wird festgesetzt.

7.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene, angrenzende, öffentliche Verkehrsfläche (Straße An der Sommerbank) erschlossen.

Zur Straße An der Sommerbank sind zwei Zufahrtbereiche von je ca. 15,0 m festgesetzt. In diesem Bereich erfolgt das Ein- und Ausfahren vom Liefer- und Kundenverkehr sowohl zum Lebensmittel- als auch zum Fachmarkt.

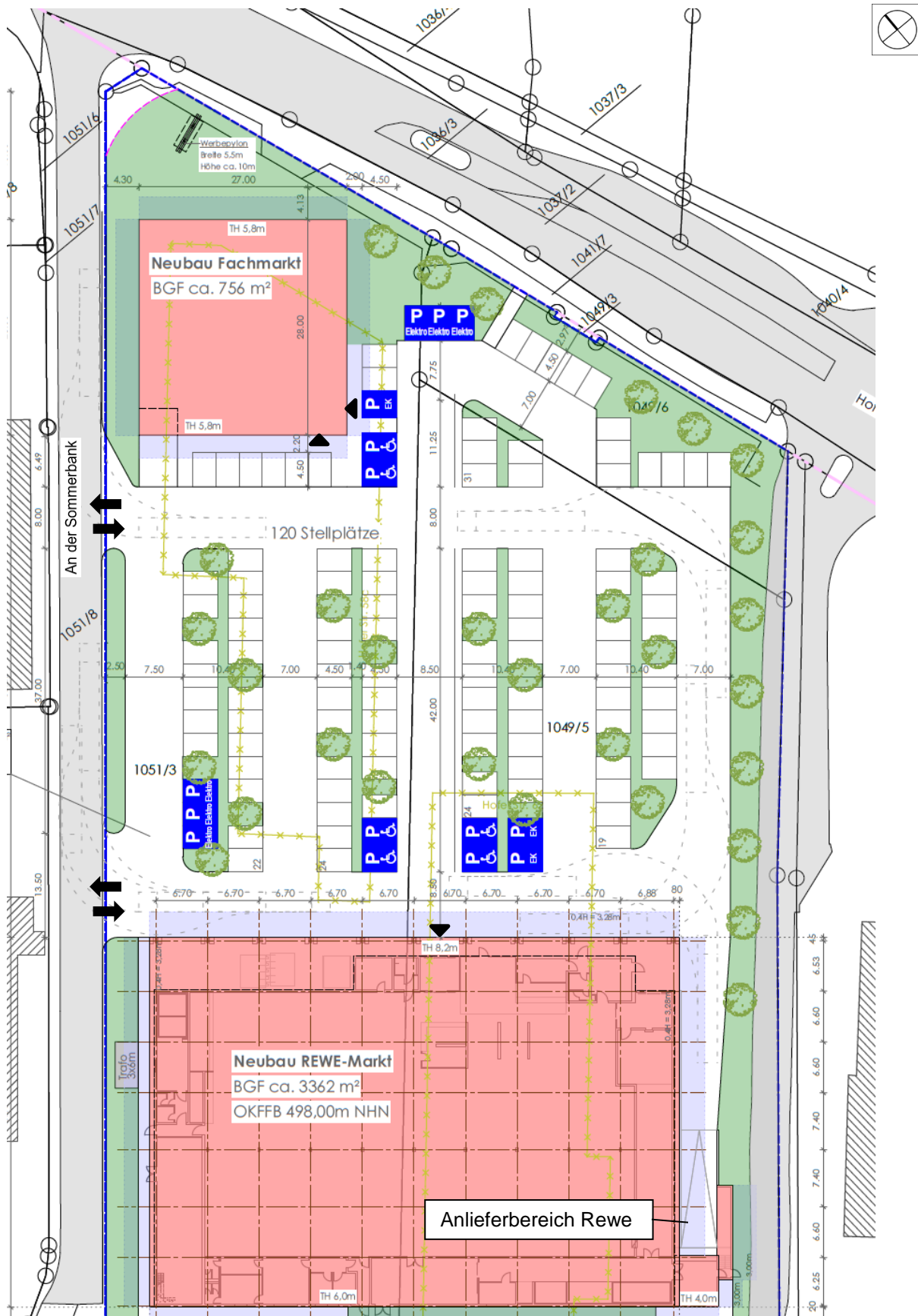


Abbildung 15: Auszug aus dem Lageplan zur Objektplanung,
 Entwurf: Planungsgruppe Fölsche GmbH, Weimar (Stand: 17.01.2024) - unmaßstäblich

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück abgedeckt (siehe Pkt. 7.7.).

Anlieferung:

Die Anlieferungszone des REWE-Marktes befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Der Fachmarkt wird über die Südseite des Gebäudes beliefert.

Die Anfahrt erfolgt über die geplante Ein- und Ausfahrt zur Straße An der Sommerbank, weiterführend über die geplante Stellplatzanlage.

Fußgängerverkehr

Entlang der Hofer Straße (Bundesstraße) befindet sich beidseits der Straßenverkehrsfläche Fußwege. Querungshilfen sind vorhanden.

Entlang der Straße An der Sommerbank gibt es auf der Nordwestseite ebenfalls einen Fußweg.

Damit ist die fußläufige Anbindung an den Nahbereich und den ÖPNV, mit einer Haltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich, gegeben.

Um von der Bushaltestelle auf direktem Wege zu den Märkten zu kommen wird eine Fußwegeverbindung zwischen dem Fußweg an der Hofer Straße und dem Freibereich vor den geplanten Märkten vorgesehen.

7.9 Immissionsschutz

7.9.1 Lärm

Schallimmissionsprognose

Zur Bewertung der Lärmemissionen durch die Einzelhandelsmärkte wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt noch nicht vor.

Die Ergebnisse werden in den Entwurf eingestellt (und dann in der Begründung im Pkt. 7.9.1 und im Umweltbericht behandelt).

7.9.2 Licht

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Im Rahmen der Objektplanung sind Ausführungen festzusetzen, die eine Blendung und damit Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung und des Verkehrs auf der Bundesstraße ausschließen. Die Auswirkungen auf Tiere sind ebenfalls zu beachten (Verwendung besonderer Beleuchtungsmittel).

8. FLÄCHENBILANZ

→In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	%
Bruttobauland:	12.893	100,00
Verkehrsfläche (auf privater Fläche)	328	2,54
Nettobauland:		
Sondergebiet Lebensmittel- und Fachmarkt	12.565	97,46
→ davon überbaubare Grundfläche		
GRZ 0,8	→ 10.052	77,96
- beinhaltet vollversiegelte Baufläche/ Stellplätze/ Zufahrt	(8.652)	
- beinhaltet teilversiegelte Stellplätze	(1.400)	
→ davon nicht überbaubare Flächen	→ 2.513	19,50
- mit den Gestaltungsmaßnahmen: Maßnahmen G1 (Begrünung der nicht überbaubaren Fläche) und G2 (22 hoch- stämmiger Bäume im Bereich der Stell- platzanlage)		

9. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schleiz und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Stadt Schleiz ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhabens.

Der Vertrag regelt zwingend:

- dass durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung des Rewe- und des Fachmarktes, Realisierung der Erschließung des Gebietes (neue Fußwegeverbindung zur Bushaltestelle, Stellplätze, Zufahrt mit der Anpassung an angrenzende Verkehrsflächen, Bepflanzungen),
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind u.a.:

- Regelungen zum Immissionsschutz (sofern das noch ausstehende Gutachten dies erfordert)

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Durchführungsvertrag die vorgenannten Punkte regelt, dieser jedoch keine rechtliche Grundlage in Form einer Satzung darstellt.

10. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn / Erschließungsträger auf gewisse Dinge aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Bündelung von Angeboten und somit gemeinsame Ausnutzung von Stellplätzen, der Zufahrt usw.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zur benachbarten/angrenzenden Bebauung durch gezielte Festsetzungen und Anordnung der Nutzungen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Aufwertung des gesamten Areals (derzeit leerstehende Gewerbeimmobilien) durch eine abgestimmte Objekt- und Freiflächengestaltung
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im Süden der Stadt Schleiz
- Erweiterung des Angebotes am Rennstandort „Schleizer Dreieck“

Auswirkungen auf den Verkehr

- Zunahme des Zielverkehrs am Einkaufstandort durch die Realisierung des Lebensmittel- und Fachmarktes (im Vergleich zum Ist-Zustand)
- Sichere Zuwegung für Fußgänger durch neuen Wegeverbindung zur Bushaltestelle an der Hofer Straße

Auswirkungen auf den Naturraum

- Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und somit Sicherung eines angemessenen Freiraumanteils/unversiegelter Bodenflächen
- Festsetzung von Gestaltungsmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe in den Bestand.
- Festsetzung artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der vorkommenden Populationen der Fledermäuse sowie der Avifauna und Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, innerhalb dessen nach Analyse des Bestandes (Umweltbericht) Maßnahmen zur Kompensation (Grünordnungsplan) festgesetzt werden.

Der Untersuchungsraum zum Umweltbericht besteht aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den unmittelbar umgebenden Landschaftselementen in der Agrarlandschaft am südlichen Stadtrand der Stadt Schleiz.

Der Untersuchungsraum ist bereits durch bauliche Anlagen eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt und eines seit Jahren geschlossenen Einrichtungsmarktes (leerstehende Handels-, Lager und Werkstattgebäude) geprägt. Neben den baulichen Anlagen und den befestigten privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen befinden sich auch Grünflächen im Plangebiet (Rasen, Laubgehölze, Nadelgehölze, Ruderalfluren).



Abbildung 16: Feldblöcke im Umfeld des Planbereiches (unmaßstäblich)

Quelle: Thüringen Viewer (Zugriff 13.12.2023)

Nordöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hofer Straße und südwestlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen. Südöstlich stehen die baulichen Anlagen des „Autohauses Barth“. Im Nordwesten grenzen die Gebäude des Eigenbetriebs Wasser / Abwasser Obere Saale und Wohngebäude an.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Südwesten eine steile Böschung an. Der Böschungsbereich ist durch Ruderalfluren mit Sukzessionsgehölzen gekennzeichnet.



Abbildung 17: Bösungsbereich im Südwesten des Plangebietes – Blick von Osten



Abbildung 18: Bösungsbereich im Südwesten des Plangebietes – Blick von Süden (rechts das Gebäude des ehem. Einrichtungsmarktes, im Hintergrund Nadelgehölze am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs)

Bis auf die südwestliche Seite ist das Plangebiet von den übrigen Seiten durch asphaltierte Straßenverkehrsflächen eingefasst: im Nordwesten durch die Straße „Am der Sommerbank“, die als Erschließungsstraße für das Plangebiet fungiert, im Nordosten durch die Hofer Straße (Bundesstraße B2) mit beidseitigem Fußweg und Bushaltestelle sowie im Südosten durch eine Privatstraße (Erschließungsstraße des benachbarten Autohauses und der südlichen Ackerflächen).

12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines REWE-Marktes als Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche und eines Fachmarktes für Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² an der Hofer Straße (B 2) sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot im Süden der Stadt Schleiz.

Das Baugrundstück ist aktuell bereits durch ehemals als Handelseinrichtungen genutzte Gebäude eines Autohauses mit Werkstatt und eines Einrichtungsmarktes bebaut. Weite Teile der Freiflächen sind ebenfalls bereits versiegelt.

Die Stadt Schleiz möchte mittels Bauleitplanung den Einzelhandelsstandort dauerhaft sichern und durch die Neubebauung die brachgefallenen Flächen einer neuen Nutzung am Ortseingang zuführen und den städtebaulichen Missstand damit beheben.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Drogeriemarkt" (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig sind.

Es bestehen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende, für die Umweltprüfung relevante Festsetzungen: (Art und Maß der baulichen Nutzung/ Planungsrechtliche Festsetzungen)

- Verkehrsfläche (im Bestand bereits vorhanden)
- Sondergebiet „Lebensmittel- und Fachmarkt“ mit einer GRZ von 0,8
- Davon anteilig 1.400 m² teilversiegelte Fläche (Stellflächen)
- Festsetzungen von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gestaltungsmaßnahmen)

Inhalt des Bauleitplans und damit verbunden ist eine Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts Bestandteil der Begründung ist. Es erfolgt zudem die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Sinne von § 15 BNatSchG in Verbdg. mit § 1a BauGB. Weiterhin sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG (Artenschutz) zu beachten.

Entsprechend werden im Grünordnungsplan die sich aus der Eingriffsregelung und aus dem Artenschutz heraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich betroffener Werte (z.B. Bodeneingriffe, Verlust von Vegetationsstrukturen, Betroffenheit von Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gemäß § 44 BNatSchG) entwickelt.

12.3 Ziele des Umweltschutzes, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Nach § 2 Abs. 4 **BauGB** ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) definiert in § 1 die wesentlichen Ziele des Naturschutzes, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft relevant sind.

Gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung mit § 13 bzw. § 15 BNatSchG (Verursacherpflichten) schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum).

Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, integriert.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 des **Bundes-Bodenschutzgesetzes** (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Tabelle 3: Gesetzliche Grundlagen

Übersicht: Umweltziele - Gesetze	
Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen)	§ 1a (3) BauGB §§ 13-15 und 17, 18 BNatSchG
Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen (Sicherung der Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der biologischen Vielfalt, des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes, unzerschnittener Landschaftsräume, Freiräume)	§1 BNatSchG
Aufgaben des Artenschutzes , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten	§§ 37, 39 und 44 BNatSchG
Schutz des Menschen , von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen	§ 1 (1) BImSchG § 1 (2) und (3) BNatSchG
nachhaltige Sicherung / Wiederherstellung / Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen	§ 1a (2) BauGB §§ 1,2, 7 und 17 (2) BBodSchG § 1 (3) Nr. 2 BNatSchG
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; Erhalt, Entwicklung, Wiederherstellung von Gebieten mit hoher Bedeutung für Klima / Luft	§ 1 (2) Nr. 4 BNatSchG
Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, Strahlungen sowie Minderung der Immissionsbelastungen ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität	§§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG
Vermeidung von Umweltschäden gemäß Umweltschadengesetz.	§ 19 BNatSchG § 2 USchadG

12.4 Beschreibungen und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.4.1 Methodik

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen jeweils für die abiotischen Schutzgüter (Wasser, Luft und Boden), biotische Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) sowie für das Landschaftsbild.

Als Grundlage dieser Betrachtung, erfolgte eine Erfassung und Bewertung von Biotoptypen gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell von Thüringen (TMLNU 2005). Die Kartierung der Biotope wurde während einer Begehung am 28.02.2023 durchgeführt.

Über die Biotopbewertung hinaus kommt es bei einer Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung zu einer verbal- argumentativen Zusatzbewertung für die jeweils betroffenen Schutzgüter.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schallimmissionen entstehen.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich an den Auswirkungen der Planung. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (möglicher Einwirkungsbereich) möglich sind. Die kartografische Darstellung erfolgt mittels Bestands- und Konfliktplan.

Neben dem Umweltbericht (UB) wird ein Grünordnungsplan (GOP) in den Bebauungsplan integriert. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des GOP und wird dort ausführlich beschrieben.

Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Zur Erarbeitung des UB und GOP wurden außerdem folgende Datengrundlagen mitberücksichtigt:

- **vorhabenbezogener Bebauungsplan** Sondergebiet „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“ Stadt Schleiz
- **Flächenbegehung am 28.02.2023**
- **Lärmgutachten** (liegt noch nicht vor, wird in den Entwurf eingestellt)

12.4.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen

BESTANDBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgut Mensch	
In diesem Abschnitt werden der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Geltungsbereich besteht derzeit aus versiegelten Flächen der früheren Nutzungen (Einrichtungsmarkt und Autohaus mit Werkstatt) teilweise mit Nebengebäuden wie Garagen sowie randlichen Grünstrukturen und kleinere Grünflächen, die eine Durchgrünung der bestehenden Stellplatzanlage ermöglichen (Laub-/Nadelgehölze, Ruderalfluren, Scherrasen). Südwestlich befinden oberhalb einer Böschung landwirtschaftlich genutzte Flächen, nordwestlich, nordöstlich und südöstlich die Verkehrsanlagen der angrenzenden Straßen („An der Sommerbank“, der Hofer Straße (B 2) und der Privatstraße) ▪ Das Plangebiet selbst ist für die Erholungs- und Freizeitfunktion überwiegend ohne Bedeutung. ▪ Von den umgebenden Strukturen sind insbesondere die Mischgebiete und Gärten nördlich und östlich in einiger Entfernung sowie der nordöstlich der Hofer Straße vorhandene Rad/Gehweg für das Schutzgut Mensch bedeutsam. <p>Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen ungenutzten baulichen Anlagen des Geltungsbereichs.</p> <p>→ Geltungsbereich: sehr geringe Bedeutung → nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung: sehr hohe Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baubedingte Beeinträchtigungen in Folge von Baulärm sind auf Grund ihrer zeitlichen Beschränkung als nicht erheblich / nachhaltig für die im östlichen und nördlichen Umfeld befindlichen Mischgebiete sowie für die Freizeit- und Erholungsfunktionen zu werten ▪ anlagebedingte Auswirkungen sind nur geringfügig gegeben, da das Plangebiet überwiegend keine bedeutenden Funktionen aufweist. Die für die Erholung bedeutsamen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches werden anlagebedingt nicht tangiert. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung ist anlagebedingt daher für das Schutzgut Mensch nicht ableitbar. ▪ betriebsbedingte Beeinträchtigungen der nördlich und östlich gelegenen schützenswerten Gebiete (Mischgebiete) entstehen ggf. durch die Lärmemissionen / Beeinträchtigungen durch Liefer- und Besucherverkehr sowie durch Entsorgungsunternehmen. Erhebliche Auswirkungen sind zunächst nicht auszuschließen, sodass eine Schallimmissionsprognose durch einen Gutachter durchgeführt wird. Die Schallimmissionsprognose liegt noch nicht vor, die Ergebnisse werden in den Entwurf eingestellt. <p>→ Beeinträchtigung des</p>

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
<p>für das Schutzgut Mensch</p>	<p>Menschen und seiner Erholung durch Lärmemissionen derzeit nicht auszuschließen (Konflikt K1)</p>
<p>Schutzgut Klima, Luft</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedeutsame Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie bedeutsame Luftsammel- und Leitbahnen liegen nicht im Geltungsbereich vor. ▪ Großflächig vorhandene Versiegelung mit negativen Auswirkungen auf das Klima/ die Luft (siedlungstypische Aufheizungseffekte) sind als Vorbelastung zu bewerten. ▪ Bestehende Grünflächen und die darauf vorhandenen Gehölze sind teilweise lokalklimatisch bedeutsame Strukturen mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion. ▪ Nordöstlich, jedoch besonders südwestlich des Plangebietes befinden sich weiträumige Ackerflächen mit hoher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, mit Kaltluftabfluss in das Stadtgebiet Schleiz. ▪ Vorbelastungen: vorhandene bebaute und versiegelte Flächen sowie die stoffliche Belastung der Luft durch Straßenverkehr (Abgase), Gewerbebetriebe im Umfeld (z.B. Lieferverkehr „Autohaus Barth“) und Siedlungen (Heizungsabläufe etc.) <p>→ bestehende Versiegelung: sehr geringe Bedeutung</p> <p>→ vorhandene Grünflächen: geringe Bedeutung</p> <p>→ Ackerflächen im Südwesten: hohe Bedeutung</p> <p>für das Schutzgut Klima/Luft</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingte Lärm- und Staubbelastung durch Baufahrzeuge und Erdarbeiten sind auf Grund ihrer zeitlichen Beschränkung <u>nicht erheblich</u> ▪ Anlagebedingt gehen durch die Planung einzelne lokalklimatisch in der Ortslage relevante Gehölzstrukturen verloren. Es wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl zu keiner rechnerischen Neuversiegelung kommen (Verringerung der Versiegelung). ▪ Neu geplante Pflanzungen sind positiv zu werten (neue Baumpflanzungen). ▪ Betriebsbedingte Auswirkungen werden als <u>nicht erheblich</u> eingestuft, da bereits ein großer Teil der Flächen versiegelt ist und bereits in der Vergangenheit als Teil der Handelseinrichtungen bzw. als Stellplatzfläche genutzt wurde. ▪ Die geplanten Gebäude werden explizit unter Nutzung erneuerbarer Energien errichtet (deutliche Minderung von lokalen Abgasen) ▪ Für den Einkaufsmarkt sind durch Lieferverkehr und den zu erwartenden Kundenparkplatz zwar veränderte Verkehrsbelastungen anzunehmen, vor dem Hintergrund der Vorbelastung wird dies jedoch nicht als erheblich bewertet. <p>→ geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft durch geringfügigen Gehölzverlust (Konflikt K2), Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</p>	
<p>Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch die ungenutzten baulichen Anlagen und versiegelten Freiflächen bereits erheblich beeinträchtigt, sodass am Standort eine umfangreiche Vorbelastung besteht. ▪ Die vorhandenen Grünflächen und Gehölzstrukturen (überwiegend Nadelgehölze) tragen nur bedingt zur Gliederung und Eingrünung der versiegelten und überbauten Flächen bei. Besondere Blickbeziehungen zu landschaftlich reizvollen Räumen bestehen nur in Richtung Osten / Südosten. Nach Südosten öffnet sich der Landschaftsraum über das Schleizer Dreieck hinweg in die gegliederte und reliefierte Agrarlandschaft des Schiefergebirges. <p>Vorbelastungen ergeben sich neben den Versiegelungen/ Bebauungen im Plangebiet vor allem durch die umgebenden Straßen und die umgebende Bebauung, wie z.B. das Autohaus.</p> <p>→ Versiegelung Bestand: sehr geringe Bedeutung</p> <p>→ Gehölze: geringe bis mittlere Bedeutung</p> <p>für das Landschaftsbild</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. ▪ Anlagebedingt erfolgt zwar eine Neubebauung des Gebietes, jedoch keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Da das Plangebiet durch die Vornutzungen zudem erheblich vorbelastet ist, sind die Auswirkungen eher geringfügig Positiv zu betrachten. Die neu geplanten Gebäude des Einkaufszentrums stellen neue Baukörper am Ortsrand dar, die zwar eine erneute technische Überformung des Plangebietes mit sich bringen, jedoch den Missstand der leerstehenden Gebäude und ungenutzten versiegelten Freiflächen beseitigen. Teilweise müssen auch einzelne Gehölze beseitigt werden (z.B. Laubbäume im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage). Durch Neupflanzung von Gehölzen im Parkplatzumfeld werden jedoch auch umfangreiche Grünstrukturen neu angelegt oder aufgewertet. <p>→ geringfügige Beeinträchtigungen durch vereinzelt Gehölzverluste (Konflikt K3) gegeben, diese können im Plangebiet kompensiert werden.</p>

BESTANDBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt. Zudem bestehen erhebliche Vorbelastungen durch vorhandene Versiegelung und Überformung des Bodens (aus der bisherigen sowie früheren Nutzung des Geltungsbereiches). Unabhängig davon kann aber im Siedlungsbereich immer mit dem Auftreten von Kulturgütern oder anderen archäologischen Funden gerechnet werden. → derzeit geringe Bedeutung für Kulturgüter ▪ Als Sachgut sind im Planbereich Leitungsbestände der Versorgungsunternehmen zu nennen. Es befinden sich Elektroleitungen der TEN (Randbereich zur Straße „An der Sommerbank“) und Trinkwasseranschlussleitungen des Zweckverbands Wasser / Abwasser „Obere Saale“ im Süden des Geltungsbereiches. → Leitungen (TEN, Zweckverband Wasser / Abwasser „Obere Saale“) hohe Bedeutung für Sachgüter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt ist mit archäologischen Funden im innerörtlichen Bereich immer zu rechnen. Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale wird hingewiesen. Nach § 16 Abs. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch die Denkmalfachbehörde oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. ▪ Anlagebedingt werden durch den geplanten B-Plan die Flächen neu geordnet. Die im tatsächlichen Bestand vorhandenen leerstehenden Baulichen Anlagen und versiegelte Flächen werden beseitigt. Durch die Errichtung eines Einkaufsmarktes wird die Funktion der Nahversorgung der Bürger von Schleiz wesentlich verbessert. ▪ Leitungen der TEN, Zweckverband Wasser / Abwasser „Obere Saale“ bleiben erhalten, die jeweiligen Schutzstreifen werden im Zuge der Planung berücksichtigt. ▪ Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. → derzeit keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.
Schutzgut Geologie/ Boden	
<p>Geologie: Nordöstliches Thüringer Schiefergebirge, devonischer Tonschiefer (teilweise sehr oberflächennah anstehend) überdeckt von relativ geringmächtigen quartären Lockergesteinen (Hangschutte) (siehe GLU JENA 2023)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstehende Böden: Tonschiefer, Tonschiefer-Zersatz, Hangschutt, Auffüllung, Frostschuttschicht / Tragschicht, gebundener Oberbau (von unten nach oben). Als Bodentyp steht auf unbelasteten Flächen Lehm, steinig, grusig (Schiefer-Diabas-Schutt) (lg3) an (TLUBN 2024 Kartendienst Geologie und Boden), im Plangebiet sind jedoch keine naturnahen Böden mehr vorhanden. ▪ Vorbelastungen: das Plangebiet ist durch die Überformung und Versiegelung aus den vergangenen Jahrzehnten (Bodenauffüllungen / -profilierungen sowie den Versiegelungen durch die baulichen Anlagen) als vorbelastet bewertet. ▪ Versiegelung im Bestand: Überbaute Flächen gesamt: 10.586 m²; 10.439 m² versiegelte Fläche und 147 m² teilversiegelte Fläche (Schotterfläche). ▪ Übrige Plangebietsfläche: vollständig überformt ▪ Altlastenverdachtsflächen: nicht bekannt <p>→ Geltungsbereich: geringe/ sehr geringe Bedeutung → Südwestliche Ackerflächen: mittlere Bedeutung (natürliche Bodenfunktionen) für den Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingte Auswirkungen durch Baumaterialablagerungen und Baufahrzeuge sind auf Grund der nur vorübergehenden Wirkung als nicht erheblich einzustufen; Stoffeinträge (Öle, Schmiermittel, usw.) durch Baumaschinen sind nach dem heutigen Stand der Technik vermeidbar ▪ Anlagebedingt sind durch die Umgestaltung der Flächen im Plangebiet zukünftig insgesamt 10.380 m² versiegelte Fläche zulässig (Privatstraße zuzüglich 0,8 des Baugrundstückes), wobei 1.400 m² davon als Teilversiegelung (Fugenpflaster auf Stellplätzen) festgesetzt wurden. ▪ In der Gesamtbilanz entsteht dabei eine Verringerung Versiegelung um ca. 240 m². Die Fläche wird dann Teil der nicht überbaubaren Grünflächen. ▪ Die verbleibende Vollversiegelung beträgt dabei 8.980 m², zudem ist auf der Fläche 1.400 m² eine Teilversiegelung (TVS) möglich (neu: Stellplätze, Fugenpflaster). Auf 1.253 m² erfolgt hier de facto sogar eine gewisse Teilentsiegelung (Gesamtfläche TVS abzüglich TVS aus Bestand) ▪ Keine zusätzliche Neu- Versiegelung ist als positiv zu bewerten ▪ Die südwestlich gelegenen wertvollen Ackerflächen werden nicht durch Versiegelung oder Überbauung in Anspruch genommen. ▪ Zusätzliche Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	<p>→ auf Grund der Vorbelastung ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, da im Planzustand ein geringerer Versiegelungsgrad als im Bestand geplant ist</p>
Schutzgut Wasser	
Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer.	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine sichtbaren Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Die Flächen liegen im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers (OWK) Wisenta (DERW_DETH_5618_0-42). Die Wisenta wird als silikatischer, grobmaterialreicher Mittelgebirgsbach eingestuft. Der ökologische Zustand des Gewässers ist unbefriedigend. (TLUBN 2024 Kartendienst Wasserwirtschaft) ▪ Abfluss von Oberflächenwasser erfolgt z.T. in die Kanalisation ▪ In den Baugrundaufschlüssen des Baugrundgutachtens wurde kein freies Grundwasser angeschnitten. ▪ In Abhängigkeit der Witterung sind in den Auffüllungen und Hangschutten aber geringfügige, temporäre Schichtenwasserführungen und Staunäsebildungen möglich. ▪ Die oberflächennahen Lockergesteinsschichten bis zum festen Tonschiefer bestehen nach den Kornverteilungen aus schluffigen, schwach tonigen, sandigen Kiesen und sind als versickerungsfähig einzuschätzen (siehe GEOTECHNISCHER UNTERSUCHUNGSBERICHT, GLU JENA 2023) ▪ Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten (THÜRINGENVIEWER 2023) im Bereich des Grundwasserkörpers (GWK) Bergaer Sattel und Lobensteiner Horst (DETH_SAL GW 002). Der Zustand des Grundwassers im silikatischen Kluft-Grundwasserleiter wird mit gut bewertet (TLUBN 2024 Kartendienst Wasserwirtschaft). ▪ Vorbelastungen: die Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserabfluss werden durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie Überformung im Plangebiet bereits stark beeinträchtigt. <p>→ geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingte temporäre Verunreinigungen durch Sedimentationseintrag, Schmierstoffe, Öle etc. der Baufahrzeuge sind nach heutigem Stand der Technik vermeidbar ▪ Anlagebedingt entsteht im Vergleich zum Bestand keine zusätzliche Versiegelung (vgl. Schutzgut Boden) und damit kein zusätzlicher Verlust von Boden-Infiltrationsfläche. Da ohnehin ungünstige Versickerungsverhältnisse herrschen, ist dies jedoch nur nachrangig von Belang. ▪ In der Gesamtbilanz wurde eine Verringerung der Versiegelung (Gebäude, innere Erschließung) ermittelt: Reduktion der Versiegelung um ca. 240 m², zudem werden 1.400 m² der zulässigen Grundfläche als teilversiegelter Fläche festgesetzt, was sich positiv auf den Oberflächenwasserrückhalt und die Versickerung auswirkt. ▪ Der anlagebedingt entstehende Oberflächenwasserabfluss ist somit nicht höher wie im Bestand. Dennoch trägt die versiegelte Fläche, insbesondere bei Starkregen zu einem hohen Oberflächenabfluss bei und kann somit negativ zu Hochwasserereignissen beitragen. ▪ Es ist daher vorgesehen, den Oberflächenwasserabfluss nur gedrosselt an den im Norden vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 abzugeben und im Plangebiet selbst unterirdischen Regenrückhaltebehälter (Inhalt ca. 200m³) zu installieren. Der Regenrückhaltebehälter wird im Bereich der Stellplätze integriert, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die maximale Einleitmenge an den Regenwasserkanal beträgt 15,0 l/s. Der zukünftige Betreiber des Lebensmittel Marktes plant zudem Verwertungsmaßnahmen des Regenwassers als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülung, Reinigungsmaschine). ▪ Zudem sind auf der Stellplatzanlage zwischen den Stellplatzreihen begrünte Versickerungsmulden vorgesehen, was ebenso einen Teil zur Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet beiträgt. ▪ betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten; → keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, Verringerung bestehender Beeinträchtigungen durch gezielte Regenrückhaltemaßnahmen im Plangebiet.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Biotope und Pflanzen (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Wertigkeit der Planfläche im Bestand im Bereich des B-Plangebietes sind nachfolgend dargestellt. Sie wurden anhand des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005) ermittelt. Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999). Die Flächen wurden anhand des tatsächlichen Bestandes vor Ort zugeordnet. ▪ Biotope ohne Bedeutung / versiegelt (Wert 0): Sonstige Straße (9213), Sonstige Gewerbefläche (9142) ▪ Biotope mit sehr geringer Bedeutung / teilversiegelt (Wert 2-5): sonstige Verkehrsfläche (Schotter) (9219) ▪ Biotope mit geringer Bedeutung / überformte Grünfläche (Wert 6-20): Scherrasen (9318), Baumreihe aus Blaufichten (6320), sonstige Nadelbäume (6420), Sonstige Grünfläche (Ziergehölze) (9399), Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (9392) ▪ Biotope mit mittlerer Bedeutung / überformte Grünfläche mit heimischen Laubgehölzen (Wert 21 bis 35): Laubbäume (6410) ▪ Biotope mit hoher Bedeutung / Graben / Gehölze (Wert 36-40): nicht vorhanden ▪ Biotope mit sehr hoher Bedeutung (Wert 41-55): nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingter Biotopverluste sind nicht über das anlagebedingt festgesetzte Maß hinaus gegeben. Ggf. zusätzlich erforderliche BE-Flächen sind auf versiegelten Flächen oder anderen Biotopstrukturen geringer Wertigkeit anzulegen. ▪ Anlagebedingt entstehen teilweise durch Versiegelung und Überformung Verluste von Teilflächen der aufgeführten Biotope. Die hauptsächlich Eingriffe wirken insbesondere durch die Gehölzverluste (Einzelbäume im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage). Anteilig werden im Marktgelände neue Grünflächen sowie neue Gehölzanzpflanzungen geschaffen. ▪ betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope/Pflanzen sind nicht zu erwarten. <p style="text-align: center;">→ Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope (Baumfällungen) (Konflikt K4) sind entsprechend zu kompensieren.</p>
Fauna (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anthropogene Einflüsse prägen den Charakter des Plangebietes. Durch die vorhandene Versiegelung und Überbauung sowie durch die allgemeine Überprägung des Raumes (Geländeregulierung, Verlust ursprünglicher Lebensräume) sind nur siedlungstypische Arten zu erwarten. Im Bereich randlich strukturreicher Ruderalfluren und Gehölze im Südwesten besteht anteilig auch Habitatpotenzial für planungsrelevante Arten, hier im Wesentlichen für gehölzbrütende Vogelarten. In den brachgefallenen Gebäuden besteht zudem ein Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten und für gebäudebewohnende Fledermäuse. <p style="text-align: center;">→ insgesamt aber geringe Bedeutung für das Schutzgut Fauna</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulärm stellt einen Vergrämungseffekt für die Fauna v.a. von in Gehölzen brütenden Vogelarten dar; dieser wird jedoch nicht als erheblich gewertet, da es sich um eine temporäre Erscheinung handelt. Durch Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für zu beseitigende Gehölze (Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeiten, siehe Thema Artenschutz in nächster Tabellenzeile) können erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen auf Vogelarten vermieden werden. ▪ Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen in jedem Fall durch die Eingriffe in die Lebensräume genannter Arten (Beseitigung von Gehölzen und Ruderalfluren). Eine detaillierte Abhandlung zu Betroffenheiten der Vögel und Fledermäuse sowie erforderlichen Maßnahmen zum Thema Artenschutz werden in der nächsten Tabellenzeile gegeben. ▪ Anlagebedingt entsteht durch die Überplanung der vorhandenen Habitate ein geringfügiger Verlust von Lebensräumen für die Fauna (Gehölz- und Brachflächenverlust, Habitatverlust für Vogelarten, Verlust von Nahrungshabitaten und ggf. von Quartieren von Fledermäusen, Details siehe Kapitel Artenschutz). ▪ Durch grünordnerische Maßnahmen werden neue Gehölze als zukünftiges potenzielles Habitat gepflanzt.

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ betriebsbedingte Auswirkungen sind auf Grund der Vorbelastung und der Ortslage nicht relevant → potenziell erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe und Flächenverlust von Lebensräumen planungsrelevanter Arten: gebüschbrütende Vögel (Konflikt K5), gebäudebrütende Vögel (Konflikt K6), Fledermäuse (Konflikt K7).
Besonderer Artenschutz (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) nach § 44 und 45 BNatSchG	
<p>Artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Potenzielle Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten ➤ Potenzielle Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten ➤ Potenzielle Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten (Gebüsch- und Kronenbrüter) 	
<p>Potenzielle Betroffenheiten hinsichtlich § 44 BNatSchG:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebäudebewohnende Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Vogelarten könnten im Zuge des Gebäudeabrisses tangiert werden. Tötungstatbestände und Schädigungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können dabei einschlägig werden. Um dies zu vermeiden, sind die Gebäude möglichst außerhalb der Brutzeit der Avifauna abzubringen oder dann, wenn vorher eine Freigabe durch einen Fachgutachter erfolgt ist (wenn keine Brutvögel an den abzureißenden Gebäuden brüten). Zudem ist im Zuge der Abbruchmaßnahme eine Kontrolle auf Fledermausbesatz durchzuführen. Sofern Quartiere von Fledermäusen oder auch dauerhafte Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten (z.B. Schwalben) festgestellt werden, sind weiterführende Vermeidungsmaßnahmen zur Bergung und Umsiedlung einzelner Individuen sowie Ersatzquartiere bzw. Ersatz-Nisthilfen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu installieren. Unter Beachtung der genannten Maßnahmen kann ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vermieden werden. ➤ Im Zuge der Beseitigung einzelner Gehölze kommt es zudem potenziell zur Betroffenheit Gehölzbrütender Vogelarten. Hierbei sind nur Arten betroffen, die in Grünanlagen von Siedlungen brüten und somit nicht sehr empfindlich sind. Höhlenbrütende Vogelarten sind aufgrund der nur jungen Gehölze ebenso auszuschließen (keine zu rodende Gehölze mit Höhlenbaupotenzial). Ein Vorkommen einzelner Nester von Gebüsch- oder kronenbrütenden Arten in den zu fällenden Gehölzen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Tötung einzelner Individuen und eine Beseitigung derer Nester wäre damit möglich. Die Tötungstatbestände und Schädigungstatbestände von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG wären dabei einschlägig. Daher sind die Baumfällungen vorsorglich nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr durchzuführen (Gehölzfällung nur vom 1.10. bis 28./29.2. eines Jahres). Die potenziell betroffenen Arten bauen zudem jedes Jahr ein neues Nest, sodass auch kein dauerhafter Verlust von Lebensräumen gegeben ist. Gehölze mit möglichen Brutplätzen bleiben einerseits im Siedlungsumfeld weiterhin vorhanden und andererseits werden durch grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet auch neue Gehölze mit zukünftigem Potenzial als Brutplatz für die relevanten Arten entstehen. Unter Beachtung der genannten Maßnahmen kann ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG vermieden werden. ➤ Erhebliche Störungen von Vogel- und Fledermausarten im Umfeld sind auszuschließen, da die Baumaßnahme im besiedelten Bereich stattfinden und im unmittelbaren Umfeld nur störungsunempfindliche Arten vorkommen. Empfindliche Arten kommen abseits der Siedlung und somit außerhalb des Wirkungsbereiches des Vorhabens vor. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen im Siedlungsumfeld ist auf jeden Fall nicht gegeben. Der Eintritt des Verbotstatbestandes der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt somit nicht ein. 	
<p>Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten gehölzbrütender Vogelarten nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar ➤ Bauzeitenregelung zum Gebäudeabriss nur zwischen 01. September und 28. Februar oder Abriss nur nach vorheriger Kontrolle/ Freigabe eines Sachverständigen (Ausschluss brütender Vogelarten) ➤ Gebäudekontrolle auf Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten bzw. planungsrelevanter Vogelarten mit dauerhaften Niststätten, bei Bedarf Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bzw. Ersatz-Nisthilfen für Vögel sowie ggf. Bergung und Umsiedlung einzelner Individuen 	

BESTANDSBESCHREIBUNG	MÖGLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Schutzgebiete (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld vorhanden. ▪ Im Geltungsbereich des B-Planes befinden keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 Thür-NatG besonders geschützten Biotope Die im Bestand befindlichen weiteren Gehölze sind nicht geschützt. <p>→ keine Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Schutzgebiete bestehen keine Betroffenheiten. <p>→ keine Beeinträchtigungen</p>
Naturraum (zu Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftseinheit „Hochlagen des thüringisch-sächsischen Vogtlandes“ (Nordrand), ursprünglicher Bergmischwald als Potenzielle Natürliche Vegetation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Auswirkungen
Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geltungsbereich: 12.893 m² Fläche ▪ Versiegelung im Bestand: Überbaute Flächen gesamt: 10.586 m²; 10.439 m² versiegelte Fläche und 147 m² teilversiegelte Fläche (Schotterfläche). Restfläche mit Siedlungsgrün (Rasen, Gehölze, Ruderalfluren). <p>→ Geltungsbereich: geringe/ sehr geringe Bedeutung (bereits bebaut und brach liegend)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, es werden nach aktuellem Stand keine Flächen außerhalb des B-Plangebietes als Baufläche benötigt. ▪ Anlagebedingt entsteht durch die Planung folgende Flächenaufteilung: Geltungsbereich: 12.893 m² Fläche gesamt, davon: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Verkehrsfläche (auf privater Fläche): 328 m² ➢ Sondergebiet Lebensmittel- und Fachmarkt mit GRZ 0,8 auf 12.565 m², davon 80% (10.052 m²) Versiegelung und Überbauung (incl. teilversiegelte Stellplätze auf 1.400 m²) und 20 % nicht überbaubare Grünfläche (2.513 m²) ▪ betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut Fläche sind nicht gegeben <p>→ keine zusätzlichen Flächenverluste, da Nachnutzung innerörtlicher bereits bebauten Flächen (bereits versiegelte/ teilversiegelte Flächen). Es kommt zu einer Reduktion der Versiegelung um ca. 240 m².</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Wirkungsgefüge	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern: <ol style="list-style-type: none"> 1. Boden ↔ Nutzung ↔ Ortsbild 2. Mensch ↔ Klima/ Luft 3. Flora/ Fauna ↔ biologische Vielfalt ↔ Landschaftsbild 4. Boden, Vegetation ↔ Oberflächengewässer / Wasserhaushalt 5. Klima ↔ Landnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mögliche Auswirkungen wurden bei den einzelnen Schutzgütern bereits erwähnt.

12.4.3 Betroffenheit weiterer Belange des Umweltschutzes

Tabelle 5: Weitere Belange des Umweltschutzes

WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
<ul style="list-style-type: none">▪ Das Vorhaben weist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind durch allgemein mögliche Ereignisse wie Sturm, Starkregen, Gewitter oder Brand gegeben. Weiterhin können in Zusammenhang mit Unfällen im umgebenden Siedlungsbestand (Bebauung/ Straßen/ Gewerbebetriebe) allgemeine Gefahren entstehen (Stoffemissionen, Brandschäden, etc.).▪ Im Sondergebiet werden keine hoch gefährlichen Stoffe hergestellt. Diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten. Einzelne im Sortiment des Handelsbetriebs vorhandene Stoffe und Gegenstände sind jedoch stark umweltschädlich (z.B. Batterien, Waschmittel, Kosmetik etc.). Wenn diese durch die oben genannten Katastrophenfälle in die Umwelt gelangen, sind entsprechende Umweltschäden möglich.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
<ul style="list-style-type: none">▪ Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über das bestehende Kanalnetz.▪ Zuständiges Unternehmen für die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband Wasser / Abwasser „Obere Saale“ Schleiz mit Sitz in der Nachbarschaft des Plangebietes in der Straße „An der Sommerbank“.▪ Nach ersten Abstimmungen mit dem Zweckverband ist eine Anbindung des Plangebietes an den nördlich in der Straße „An der Sommerbank“ gelegenen Schmutzwasserkanal vorgesehen.▪ Die typischerweise im Sondergebiet anfallenden Abfälle (gewerblicher Abfall) werden entsprechend gesetzlicher Bestimmungen durch den örtlichen Entsorger (Müllentsorgung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale-Orla) bzw. andere geeignete Entsorgungsbetriebe erfasst und fachgerecht entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effizient Nutzung von Energie
<ul style="list-style-type: none">▪ Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist dahingehend vorgesehen, dass die Marktneubauten die Realisierung einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten mit folgenden Inhalten ermöglichen:<ul style="list-style-type: none">➢ die Beheizung des Gebäudes des Lebensmittel-Marktes und des Fachmarktes erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen (u.a. Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes),➢ es ist generell keine zusätzliche Beheizung unter Verwendung fossiler Brennstoffe vorgesehen,➢ Realisierung der Warmwasseraufbereitung über dezentrale elektrische Druckspeichergeräte bzw. Durchlauferhitzer➢ Einsatz von Lüftungsgeräten zur Frischluftversorgung des Verkaufsraumes mit Wärmerückgewinnung in beiden Märkten

12.5 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Planes

Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würde der bisherige Bestand so verbleiben und es keine Nachnutzung des Geländes mit leerstehenden Gebäuden und versiegelten Freiflächen geben.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte der städtebauliche Missstand an der Ortseinfahrt von Schleiz nicht behoben werden. Bei einer Planung auf einen Ausweichstandort würden jedoch dort Flächen versiegelt und somit entsprechende Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Die Standortwahl fußt im Wesentlichen auf die Verfügbarkeit einer vorbelasteten, bereits bebauten Fläche im bzgl. der Nahversorgung der Bevölkerung unterversorgten Süden der Stadt Schleiz.

Für die im Gebiet in Anspruch zu nehmenden Flächen werden Teilflächen innerhalb des Plangebietes wieder entsiegelt (positive Versiegelungsbilanz). Ein Alternativstandort kommt derzeit nicht in Betracht.

12.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Realisierung folgender Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Umweltbelastungen werden im Rahmen des Umweltberichtes aufgeführt:

- Beschränkung auf das festgesetzte Maß der GRZ im Sondergebiet auf 0,8 (entspricht 10.052 m²);
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme (flächeneffizient, bedarfsgerecht);
- Bodenarbeiten sind gemäß den gültigen Vorschriften und Regelwerken auszuführen;
- Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten gehölzbrütender Vogelarten nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar
- Bauzeitenregelung zum Gebäudeabriss nur zwischen 01. September und 28. Februar oder Abriss nur nach vorheriger Kontrolle/ Freigabe eines Sachverständigen (Ausschluss brütender Vogelarten)
- Gebäudekontrolle auf Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten bzw. planungsrelevanter Vogelarten mit dauerhaften Niststätten, bei Bedarf Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse bzw. Ersatz-Nisthilfen für Vögel sowie ggf. Bergung und Umsiedlung einzelner Individuen
- Eingrünung des Plangebietes durch neu geplante Baumpflanzungen (22 Stück);
- Vermeidung von negativen Einflüssen, Überwachung der grünordnerischen Maßnahmen durch ein Monitoring.

In nachfolgender Tabelle sind zu erwartende Konflikte aufgezeigt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich gegenübergestellt. Eine detaillierte Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie die Erläuterung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der artenschutzbezogenen Vermeidungsmaßnahmen sind dem GOP zu entnehmen.

Im Zuge der oben ermittelten Auswirkungen sind insbesondere folgende erhebliche Beeinträchtigungen festzustellen:

- Potenzielle **Betriebsbedingte Beeinträchtigung** des Menschen und seiner Erholung durch Lärmemissionen (**Konflikt K1**)
- **Anlagebedingte** Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Verlust einzelner Gehölze (**Konflikt K2**)
- **Anlagebedingte** Überformung des Ortsbildes durch neue Baukörper und Beseitigung von Gehölzen (**Konflikt K 3**).
- **Anlagebedingte** Beeinträchtigung der Biotopstruktur durch Verlust von Gehölzen (**Konflikt K4**).
- **Baubedingte** Beeinträchtigungen und Habitatflächenverlust der im Gebiet vorkommenden Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (**Konflikt K5**).
- **Baubedingte** Beeinträchtigungen der potenziell im Gebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten im Zuge des Abbruchs von Gebäuden und der Beseitigung potenzieller Niststandorte (**Konflikt K6**).
- **Baubedingte** Beeinträchtigungen der potenziell im Gebiet vorkommenden Fledermäuse im Zuge des Abbruchs von Gebäuden und der Beseitigung potenzieller Quartiere (**Konflikt K7**).

Die Bezeichnung der Konflikte entspricht der Darstellung im Bestands- und Konfliktplan. Die jeweiligen Konflikte stellen erhebliche Beeinträchtigung dar und sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der genannten Konflikte sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die unter Punkt 12.7 und im Grünordnungsplan unter Punkt 13 näher erörtert werden.

Tabelle 6: Konflikte und zugeordnete Maßnahmen

WESENTLICHE KONFLIKTE		VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH
Potenzielle Betriebsbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen (K1)	⇒	Lärmgutachten, je nach Ergebnis ggf. Lärmschutzmaßnahmen
Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas Gehölzverlust (K2)	⇒	Eingrünung des Plangebietes durch Baumpflanzungen (22 Stück) und sonstigen Grünflächen (nicht überbaubare Fläche, Gestaltungsmaßnahmen G1 und G2)

WESENTLICHE KONFLIKTE		VERMEIDUNG / MINIMIERUNG / AUSGLEICH
Anlagebedingte Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Gehölzverlust und neue Baukörper (K3)	⇒	Eingrünung des Plangebietes durch Baumpflanzungen (22 Stück) und sonstigen Grünflächen (nicht überbaubare Fläche, Gestaltungsmaßnahmen G1 und G2)
Anlagebedingte Beeinträchtigung der Biotopstruktur durch Gehölzverlust (K4)	⇒	Eingrünung des Plangebietes durch Baumpflanzungen (22 Stück) (Gestaltungsmaßnahme G2)
Baubedingte Beeinträchtigungen von Brutvögel im Zuge der Beseitigung von Gehölzen (K5)	⇒	Neu geplante Baumpflanzungen (22 Stück) und sonstigen Grünflächen (Gestaltungsmaßnahme G2)
	⇒	Bauzeitenregelung zur Fällung von Gehölzen (Vermeidungsmaßnahme V1)
Baubedingte Beeinträchtigungen gebäudebrütenden Vogelarten im Zuge des Gebäudeabbruchs (Konflikt K6).	⇒	Bauzeitenregelung zum Gebäudeabbruch oder Ausschluss von brütenden Vogelarten vor Abrissbeginn (Vermeidungsmaßnahme V2)
	⇒	Kontrolle auf dauerhafte Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (z.B. Schwalben) und bei Bedarf Schaffung von Ersatz-Nisthilfen (Vermeidungsmaßnahme V2)
Baubedingte Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Zuge des Abbruchs von Gebäuden und der Beseitigung potenzieller Quartiere (Konflikt K7).	⇒	Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen vor Abriss der Gebäude und bei Bedarf Bergung und Umsiedlung von Individuen und Schaffung von Ersatz-Quartieren (Vermeidungsmaßnahme V2)

12.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)

Das Monitoring umfasst geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Die Verantwortung für die Durchführung eines Monitorings liegt bei der Gemeinde, wobei zur Erhebung von Überwachungsdaten Fachbehörden mit einbezogen werden können. Bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden stehen zudem für das Monitoring Verantwortlichen zur Verfügung. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer Tätigkeit gegenüber dem Vorhabenträger eine „Bringschuld“. Somit besteht auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber dem Vorhabenträger (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Tabelle 7: Maßnahmen zum Monitoring

ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN	ZEITPUNKT
Überwachung der Einhaltung der planungsrechtlichen/ bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	während der Baumaßnahmen
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde (Meldepflicht)	während der Baumaßnahmen
Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahmen
Überwachung der Luftschadstoffe bedingt durch den zus. Verkehr	bei Betrieb der Nutzungen
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß der gültigen Regelwerke	während der Baumaßnahmen
Überwachung der Einhaltung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen	vor/ während der Baumaßnahmen

12.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“ der Stadt Schleiz stellt bei Ausnutzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, weshalb sich eine Umweltprüfung entsprechend des § 2 BauGB erforderlich macht. Im Umweltbericht wurden von dem Vorhaben ausgehende Umwelteinwirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit beurteilt und beschrieben. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu minimieren bzw. auszugleichen. Diesbezüglich wurden im Umweltbericht Maßnahmen vorgeschlagen, die im integrierten Grünordnungsplan (GOP) detailliert dargestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Stadtrand von Schleiz. Das Plangebiet ist ca. **1,29** ha groß und liegt unmittelbar an der Bundesstraße 2 (Hofer Straße).

Im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes können gemäß der vorliegenden Festsetzungen insgesamt 328 m² Verkehrsfläche (Vollversiegelung im Bestand bereits vorhanden) und 10.052 m² Grundfläche des Sondergebietes versiegelt/ überbaut werden. Darin enthalten ist eine Teilversiegelung von min. 1.400 m² durch teilversiegelte Stellplätze. Im Wesentlichen sind darin bereits vorhandene Gebäude und versiegelte Flächen der bestehenden früheren gewerblichen Nutzung enthalten. Die versiegelte Fläche reduziert sich durch die Überplanung des Bestandes um ca. 240 m².

In der nicht überbaubaren Fläche (ca. 2.513 m²) befinden sich bestehende Grünstrukturen (vorhandene Gehölze, Scherrasen und Ruderalfluren) sowie geplante Grünstrukturen (Baumpflanzungen, sonstige Grünflächen auf der zu entsiegelnden Fläche) wieder.

Insgesamt findet hinsichtlich der Umweltbilanz keine Verschlechterung im Geltungsbereich statt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung potenziell Vorkommender Arten der Fauna (gebüschbrütende Vogelarten) wird eine artspezifische Vermeidungsmaßnahme (V1) zur Bauzeitenregelung (Baumaßnahmen außerhalb von Vogelbrutzeiten) getroffen. Innerhalb von Gebäuden vorkommende Arten (gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse) können durch den Gebäudeabriss ebenso Beeinträchtigungen erfahren, die jedoch im Zuge der Vermeidungsmaßnahme (V2) (Bauzeitenregelung, Gebäudekontrolle) vermieden werden können. Bei Erfordernis sind im Zuge der Gebäudekontrolle festgestellte Quartiere von Fledermäusen oder festgestellte dauerhafte Niststätten gebäudebrütender Vogelarten durch entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatz-Nisthilfen auszugleichen.

Neben den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie Gestaltungsmaßnahmen durch Anpflanzung von Bäumen ergeben sich für die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen keine weiteren erforderlichen Maßnahmen.

Im Zuge der betriebsbedingten Beeinträchtigungen konnten im Zuge der Betrachtungen der Lärmimmissionen noch keine abschließenden Einschätzungen getroffen werden. Die bereits beauftragte Schallimmissionsprognose liegt noch nicht vor. Die Ergebnisse sowie ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden in den Entwurf eingestellt.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planaufstellung Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entweder vermieden werden können oder durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden.

13. GRÜNORDNUNGSPLAN

13.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung schreibt eine Planungsabfolge vor. Demnach ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vermieden oder vermindert werden kann. Je nach Art und Umfang des Eingriffes erfolgen die Prüfung der Ausgleich- oder Ersetzbarkeit sowie die Entwicklung bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation. Gemäß § 1a des BauGB wird dafür ein Grünordnungsplan (Fachplan) erstellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit § 18 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert. Damit werden Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 Buchstabe a BauGB) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“ wird der Grünordnungsplan im Bebauungsplan integriert.

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und damit des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen (Grundlage ist das Bilanzierungsmodell für die Eingriffsregelung in Thüringen in Verbindung mit der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens). Eine verbale Beschreibung des Bestandes und des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

13.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 12.893 m². Dieses Bruttobauland ist Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bilanz.

Tabelle 8: Flächenbilanz I

Bruttobauland	12.893 m²
Verkehrsfläche auf privater Fläche	328 m²
Nettobauland	12.565 m²

Für den Bereich des Netto-Baulandes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht eine überbaubare (= versiegelbare) Fläche von 10.052 m². Der nicht überbaubare Flächenanteil beträgt 20% (2.513 m²).

Tabelle 9: Flächenbilanz II

Nettobauland	12.565 m²
überbaubare Fläche	10.052 m²
nicht überbaubare Fläche	2.513 m²
(davon 22 neu zu pflanzende Bäume (G2), pauschal rund 10/ m ² je Baum)	220 m ²
(davon alle übrigen, geplanten Grünflächen - Gestaltungsmaßnahme G1)	2.293 m ²

13.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt eine Gegenüberstellung des Bestandes mit den neu festgesetzten Flächenanteilen des Bebauungsplanes. Die rechnerische Bilanz gemäß Thüringer Modell wird in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Die sich aus dem Eingriff ggf. ergebende Neuversiegelung wäre auszugleichen.

Nachfolgend wird die Wertigkeit der Planfläche im Bestand und in der Planung anhand des Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005) ermittelt. Die Erfassung und Bewertung der naturschutzfachlichen Bedeutung (Bedeutungsstufe) der Flächen und Biotope erfolgt nach der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird das Flächenäquivalent vom Bestand (Wertigkeit vorher) mit dem Flächenäquivalent der Planung (Wertigkeit nachher) gegenübergestellt.

Tabelle 10: Ermittlung des Flächenwertes, Bestand

BESTAND - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH VOR DER PLANUNG					
Code	Biotoptyp	Bemerkung	Fläche in m ²	Bedeutungs- sstufe ¹	Flächen- äquivalent ²
9213	Sonstige Straße	Verkehrsfläche auf pri- vater Fläche	328	0	0
6320	Baumreihe	Blaufichten	63	20	1.260
6410	Laubbäume	(pauschal 10 m ² / Baum, 6 Bäume)	60	30	1.800
6420	Nadelbäume (pau- schal 10 m ² /Baum)	(pauschal 10 m ² / Baum, 2 Bäume)	20	20	400
9142	Sonstige Gewerbeflä- chen	alle versiegelten Flä- chen und Gebäude (Betriebs-, Handels und Werkstattgebäude /Garagen, Stellplätze und Zufahrten ehema- liges Autohaus und Möbelmarkt)	10.258	0	0
9219	Sonstige Verkehrsflä- che	Schotterfläche neben der Straße im Südwes- ten des Plangebietes	147	5	735
9318	Scherrasen	Intensiv gepflegte Ra- senflächen	1.111	20	22.220
9399	Sonstige Grünfläche	Ziergehölze	318	20	6.360
9392	Ruderalflur auf anthro- pogen veränderten Standorten in Ortsla- gen	Extensiv gepflegte Grünflächen im Plan- gebiet	588	20	11.760
Gesamt - Bestand					44.535

¹ Bedeutungsstufe gem. Bilanzierungsmodell/ Bewertung Biotoptypen Thüringen

² Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

Nachfolgend wird der Planwert des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Geltungsbereich ent-
 sprechend dem Bilanzierungsmodell ermittelt.

Tabelle 11: Ermittlung des Flächenwertes, Planung

PLANUNG - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH					
Code	Biotoptyp	Bemerkung	Fläche in m ²	Bedeutungsstufe ¹	Flächen- äquivalent ²
Brutto-Bauland gesamt 12.893 m²					
9213	Sonstige Straße	Verkehrsfläche auf privater Fläche	328	0	0
Sondergebiet Lebensmittel- und Fachmarkt (=Netto-Bauland) gesamt 12.565 m²					
→ davon Überbaubare Fläche, nach festgesetzter GRZ 0,8: 10.052 m²					
9142	Sonstige Gewerbeflä- chen	Rewe-Markt und Fachmarkt, Stell- plätze und Zufahrten, versiegelt alle versie- gelten Flächen und Gebäude (Planung)	8.652	0	0
9142	Sonstige Gewerbeflä- chen	Ökopflaster , teilver- siegelte PKW- Stellplätze (Planung)	1.400	2	2.800

PLANUNG - WERTIGKEIT DER BIOTOPE IM GELTUNGSBEREICH					
→ davon nicht überbaubare Fläche, restliche Grundstücksfläche (2.513 m ²)					
6410	Laubbäume	neu zu pflanzende schmalkronige Bäume (22 Stück zu je 10 m ²) (Maßnahme G2)	220	30	6.600
9318 / 9319 /	Scherrasen, sonstige Grünanlagen,	Rest nicht überbaubare Flächen (zusammengefasst) (Maßnahme G1)	2.073	20	41.460
Gesamt - Planung			12.893		50.860

¹ Bedeutungsstufe gem. Anhang A und B Bilanzierungsmodell

² Flächenäquivalent = Fläche x Bedeutungsstufe

Das Plangebiet weist im Bestand ein Flächenäquivalent **von 44.535 auf**
 und nach der Planung **von 50.860**

Stellt man das Flächenäquivalent von Bestand und Planung gegenüber, ist eine Bilanz von **+6.325** Werteeinheiten/ Flächenäquivalent zu verzeichnen. Die Planung führt somit zu keiner Verschlechterung der Gesamtbilanz.

Somit sind für den Geltungsbereich aus der Herleitung Thüringer Bilanzierungsmodells (TMLNU 2005) keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

13.4 Grünordnerische Festsetzungen

Ökologische Planungsziele, allgemeine Vorschriften

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes als Rahmen für die Gesetzgebung wie folgt definiert:

„Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- als Lebensgrundlage des Menschen, als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.“

Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Aus den Zielen des BNatSchG und des BBodSchG sowie aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende ökologische Zielstellungen:

- sparsame Flächeninanspruchnahme bei Neuversiegelung,
- weitest gehende Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes sowie
- keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur Kompensation der Gehölzverluste sowie zur Eingrünung der gesamten Anlage eine Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer als solche dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

GESTALTUNGSMAßNAHME G1: BEGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHE

Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke zu realisieren. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.

GESTALTUNGSMAßNAHME G2: ANPFLANZUNG HOCHSTÄMMIGER BÄUME IM BEREICH DER STELLPLATZANLAGE

Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 22 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

PFLANZLISTE 1

Schmalkronige Bäume: Schmalkroniger Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnare'), Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Rancho'), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')

ZEITLICHE UMSETZUNG DER MAßNAHMEN

Die Realisierung der Gestaltungsmaßnahmen erfolgt zeitnah, spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen. Die Bauvorbereitenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. Bauzeitenregelung erfolgen vor Baubeginn bzw. sind bei Baubeginn zu beachten.

FINANZIERUNG

Die Kosten für die Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger getragen.

Weitere Empfehlungen und Hinweise

VERMEIDUNGSMAßNAHME V1: BAUZEITENREGELUNG ZUR GEHÖLZRODUNG (SPERRZEIT MÄRZ BIS SEPTEMBER).

Rodungsmaßnahmen von Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten (Sperrzeit März bis September) durchzuführen.

VERMEIDUNGSMAßNAHME V2: BAUZEITENREGELUNG UND GEBÄUDEKONTROLLE BEI ABRISS VON GEBÄUDEN.

Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren. Gebäude sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Artexperten und (nur bei Vorhandensein von planungsrelevanten Vogel- und/oder Fledermausarten) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Oktober bis Februar) abzureißen.

Werden gebäudebrütender Vogelarten und/oder planungsrelevante Fledermausarten festgestellt, sind vor der Beseitigung der festgestellten Quartiere entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatzniststätten unter Abstimmung eines Fachexperten mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gelände des Plangebietes anzubringen/herzustellen.

BODENSCHUTZ

Bezüglich des Bodenschutzes wird auf die erforderliche Einhaltung gültiger Normen, Richtlinien und Gesetze bei Bauarbeiten (z.B. zu Entsorgung von Bodenaushub) hingewiesen wird. Falls erforderlich werden Abrissgenehmigungen beantragt.

LÄRMSCHUTZ

Bezüglich des Lärmschutzes wird auf die erforderliche Einhaltung gültiger Normen, Richtlinien und Gesetze bei Bauarbeiten (z.B. zu Baulärm) hingewiesen.

13.5 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen (G2) sind erforderlich, um die Grünstruktur im Plangebiet weiterzuentwickeln und eine Eingrünung des Plangebietes zu erreichen.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG einzuhalten und entsprechende Verbotstatbestände zu vermeiden.


13.6 Maßnahmenblätter

Für die unter 10.4 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wurden nachfolgende Maßnahmenblätter angefertigt.

Maßnahmenbezeichnung	Umfang der Maßnahme
Gestaltungsmaßnahme G1 – Begrünung der nicht überbaubaren Fläche	2.513 m ²
Gestaltungsmaßnahme G2 – Anpflanzung hochstämmiger Bäume im Bereich der Stellplatzanlage	22 Stück
Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar	pauschal
Vermeidungsmaßnahme V2 – Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle bei Abriss von Gebäuden	pauschal

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“, Stadt Schleiz	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 1 BEGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHE
LAGE DER MAßNAHME: Alle sonstigen Grünflächen in Geltungsbereich (Gemarkung Schleiz, Flur 13, Flurstück 1049/5, 1049/6 und 1051/3)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasensaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20 % dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölz, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke zu realisieren. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.		
DURCHFÜHRUNG SONSTIGE BEGRÜNUNG Rasensaat, Pflanzung von Sträuchern - Rasensaatgut: Verwendung von Landschaftsrasen der Kategorie/ des Typs 7.2.2 (Landschaftsrasen in Trockenlagen mit Kräutern) - Pflanzqualität neu zu pflanzender Sträucher: vStr., HOE 60-100, Pflanzabstand 2x1m - Pflanzqualität neu zu pflanzender Bodendeckergehölze: Str. 2xv, Breite 40-60 - Pflanzqualität neu zu pflanzender Klettergehölze: Container 2,0 l, gestäbt, Hoe 60-80 - Berücksichtigung Nachbarschaftsrecht in Sachsen-Anhalt und von Schutzabständen zu Leitungen		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
<u>1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege</u> - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für neu gepflanzte Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
<u>Unterhaltungspflege:</u> - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Strauchflächen, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße: gesamt ca. 2.513 m ² Eigentümer: PZ Marktbau Treuen GmbH Herstellung/ Unterhaltung: PZ Marktbau Treuen GmbH		

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“, Stadt Schleiz	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung GESTALTUNGSMAßNAHME G 2 Anpflanzung hochstämmiger Bäume im Bereich der Stellplatzanlage
LAGE DER MAßNAHME: Im Umfeld der Stellflächen im Sondergebiet (Gemarkung Schleiz, Flur 13, Flurstück 1049/5, 1049/6 und 1051/3)		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION -		
MAßNAHME: siehe B-Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
BESCHREIBUNG/ MAßNAHMENZIEL: Im Umfeld der geplanten Stellflächen sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 22 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m ² festgesetzt. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu pflanzen.		
DURCHFÜHRUNG: Pflanzung Hochstämmige Einzelbäume (22 Stück) - Bäume: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10m - Mulchen der Pflanzscheiben mit Rindenmulch, Baumverankerung (Dreibock) - Berücksichtigung Nachbarschaftsrecht in Thüringen und von Schutzabständen zu Leitungen		
Auswahl der zu verwendeten Gehölzarten - Schmalkroniger Feldahorn (<i>Acer campestre</i> `Elsrijk`) - Säulenförmiger Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i> `Columnare') - Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i> `Rancho') - Pyramiden-Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata') - Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i> `Brouwers')		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
1 Jahr Fertigstellungspflege / 2 Jahre Entwicklungspflege - 2-3 Pflegegänge/ Jahr für die Gehölze zzgl. Wässerung, Verdunstungsschutz (Rindenmulch) - Ersatz abgestorbener Gehölze durch Neupflanzungen (mind. 1:1)		
Unterhaltungspflege: - kein Einsatz von Pestiziden, Dünger, Pflanzenschutzmitteln - dauerhafte extensive Pflege der Bäume, keine Beeinträchtigung im Zeitraum von März bis September, bei Ausfall – Nachpflanzung)		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME: - spätestens eine Vegetationsperiode nach Eröffnung des Lebensmittelmarktes		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Flächengröße:	22 Stück	
Eigentümer:	PZ Marktbau Treuen GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Treuen GmbH	

Bezeichnung der Baumaßnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ansiedlung Rewe-Markt und Fachmarkt“, Stadt Schleiz	MAßNAHMENBLATT	Maßnahmenbezeichnung VERMEIDUNGSMAßNAHME V2: BAUZEITENREGELUNG UND GEBÄUDEKONTROLLE BEI ABRISS VON GEBÄUDEN
LAGE DER MAßNAHME: Bei Bauarbeiten oder Gebäudeabriss im gesamten Geltungsbereich (Gemarkung Schleiz, Flur 13, Flurstück 1049/5, 1049/6 und 1051/3)		
		
Abbildung 19: Bsp. für abzureißende Gebäude im Plangebiet. Foto: K. Schragow 2023		
KONFLIKT:		
BEURTEILUNG DES EINGRIFFS / DER KONFLIKTSITUATION		
- Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Nr. 1 Abs. 1 BNatSchG bezüglich Brutvögel und Fledermäusen an/ in Gebäuden		
MAßNAHME: siehe Plandarstellung / Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme Nr.: -		
Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden könnten. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren. Gebäude sind nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Artexperten und (nur bei Vorhandensein von planungsrelevanten Vogel- und/o-der Fledermausarten) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Oktober bis Februar) abzureißen. Werden gebäudebrütender Vogelarten und/oder planungsrelevante Fledermausarten festgestellt, sind vor der Beseitigung der festgestellten Quartiere entsprechende Ersatzquartiere bzw. Ersatzniststätten unter Abstimmung eines Fachexperten mit der Unteren Naturschutzbehörde im Gelände des Plangebietes anzubringen/herzustellen.		
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:		
-		
ZEITPUNKT DER DURCHFÜHRUNG DER MAßNAHME:		
- Beachtung vor Beginn von Baumaßnahmen		
VORGESEHENE REGELUNG:		
Umfang:	bei Abriss von Gebäuden im Plangebiet	
Eigentümer:	PZ Marktbau Treuen GmbH	
Herstellung/ Unterhaltung:	PZ Marktbau Treuen GmbH	

14. QUELLENVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

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

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285) geändert worden ist

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG) vom 23. November 2017 (GVBl. 246), mehrfach geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 741)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimaG) vom 18. Dezember 2018 (BGBl. S. 816)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 473)

Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Dezember 2014 (GVBl. 685), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2018 (GVBl. S. 212, 223)

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) vom 19. August 1970

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 04.07.2014 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014)

Erster Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen i.d.F. vom 22.11.2022 (der öffentlichen Auslegung vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.03.2023)

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 18.06.2012 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012)

2. Entwurf des Regionalplanes Ostthüringen i.d.F. der öffentlichen Auslegung vom 24.07. bis einschließlich 25.09.2023 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 28/2023)

Gutachten, Sonstiges

Geotechnik – Landschaft – Umwelt GLU GmbH Jena (20.11.2023): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Hauptuntersuchung, Neubau REWE-Markt und Fachmarkt, 07907 Schleiz, Hofer Straße

BBE Handelsberatung GmbH (23.08.2023): Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes in 07907 Schleiz in der Hofer Straße

im Auftrag der Stadt Schleiz (2023): Flächennutzungsplan der Stadt Schleiz – Vorentwurf (Arbeitsstand)

ScaReal - Projekte und Prozesse im Auftrag der Stadt Schleiz (28.09.2015): ISEK SCHLEIZ 2030 - EINZELHANDELSGUTACHTEN

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation (TLVermGeo 2023): Thüringen Viewer; <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer/>

Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN 2024): Kartendienste des TLUBN. Kartendienste Naturschutz, Wasserwirtschaft sowie Geologie und Bodenkunde. <https://tlubn.thueringen.de/kartendienst>

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU 1999): Eingriffsregelung in Thüringen.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU 2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.