



EINGEGANGEN

30. MAI 2017

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Ingenieurbüro für Bauwesen und
Wasserwirtschaft GmbH
Hainstraße 13
07545 Gera

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Maja van Boekel

Durchwahl:
Telefon +49 361 57332-1420
Telefax +49 361 57332-1272

maja.vanboekel@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Nachricht vom:
24.04.2017

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 24.04.2017 (Posteingang: am 27.04.2017) zum Vorentwurf der 1. Änderung, Ergänzung und Neufassung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schleiz – Süd“ der Stadt Schleiz, Gemarkungen Schleiz und Oschitz sowie OT Oberböhmisdorf (Planungsstand: April 2017)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-1003/2008-16075098-
BPL-WA/MI/GE/SO-Süd 1.Ä

Weimar
23.05.2017

5 Anlagen

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange der Wasserwirtschaft
3. Belange des Immissionsschutzes
4. Beachtung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 bis 4 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 5 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

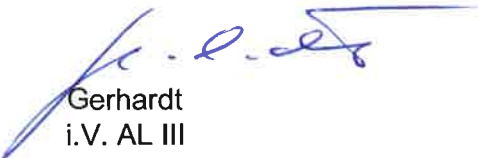
Im Auftrag

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Weimarplatz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:00-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820


Gerhardt
i.V. AL III

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (X) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Schleiz-Süd wurde bereits 2009 und 2011 vorgelegt. Die nun zu beurteilende Fassung unterscheidet sich allerdings in Umfang und Änderungsinhalt von dieser. Zudem haben sich seit dem die raumordnerischen Grundlagen geändert. Der Regionalplan Ostthüringen (RP-O - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012) hat den Regionalen Raumordnungsplan und das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP - GVBl 06/2014 vom 04.07.2014) den Landesentwicklungsplan 2004 ersetzt.

Die Änderungen beziehen sich nun bei den Bauflächen auf die Änderung von Gewerbegebietsflächen (bisherige GE 5-7) in Sondergebiete Photovoltaikanlage, die Umwandlung des SO 1 Fahrerlager in Mischgebietsflächen (MI 2) mit deutlich größeren Baufeldern und die Aufhebung eines alten sowie die Festsetzung von vier neuen Sondergebieten Tribüne innerhalb des bisherigen Plangebietes. Im Norden und Nordwesten des Plangebietes sollen Lärmschutzwälle errichtet werden

Zusätzlich werden weitere Flächen in das Plangebiet mit einbezogen. Diese beinhalten im Westen die geplante Trasse der B2-Umverlegung und angrenzende Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen. Im Südosten werden Gärten und Wohnbauflächen neu in das Plangebiet aufgenommen, im Nordosten Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie der „Stadtweg“ und angrenzenden Grünbereiche.

Wohn- und Mischgebiete

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneu-inanspruchnahme“ folgen.

Und gemäß Grundsatz G 2-4 des RP-O sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Der nördlich des Lottoweges gelegene Bereich des WA 1 ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, so dass gegen eine Ausweisung als Wohngebiet keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

Die Neuausweisung der Gartenbereiche südlich des Lottoweges als Wohngebiet ist hingegen nicht nachvollziehbar. So wurde weder der Bedarf begründet noch dargelegt, ob eine gesamtstädtische Bedarfsprüfung unter Einbeziehung einer Standortalternativenprüfung erfolgte.

Auch die Ausweisung des bisherigen SO 1 „Fahrerlager“ als Mischgebiet, einhergehend mit einer deutlichen Ausweitung der Baufelder, wird nicht näher begründet oder mit Angaben zum Bedarf untersetzt.

Sondergebiete

Die Rennstrecke Schleizer Dreieck stellt gemäß Grundsatz G 3-62 RP-O und seiner Begründung eine besondere Sportsportanlage mit langer Tradition und nationaler wie internationaler Bedeutung dar und ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität der Region. Da eine ausreichende Anzahl an Tribünenplätzen für die attraktive und wirtschaftliche Betreibung des Rennbetriebes am Schleizer Dreieck erforderlich ist, bestehen gegen die Sondergebiete Tribüne keine raumordnerischen Bedenken.

Das Sondergebiet Photovoltaik ist bereits mit einer PV-Freiflächenanlage bebaut.

Verkehrsflächen

Wir gehen davon aus, dass entsprechend den Angaben in der Begründung die geplante Umverlegung der Bundesstraße B 2 mit dem Straßenbauamt Ostthüringen abgestimmt ist.

Gegen den Ausbau der innerörtlichen Verbindungsstraße „Stadtweg“ sowie die Ausweitung der Verkehrsflächen für den Rennbetrieb bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

Hinweise

Die Begründung ist an die vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplan anzupassen. So ist z.B., anders als auf Seite 21 der Begründung benannt, kein Sondergebiet Hotel geplant.

Die Begründung sollte insgesamt so überarbeitet werden, dass zweifelsfrei erkennbar wird, was gegenüber dem Ursprungsplan geändert wird und warum. So wird z.B. auch nicht deutlich, warum die Flächen nordöstlich der Plauenschen Straße (MI und GE) mit in die Planung einbezogen werden.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Wasserwirtschaft

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (X) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (X) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Schleiz - Süd“ wurde durch den TÜV Thüringen eine Schallimmissionsprognose, TÜV-Registatur: 8121/002/17 angefertigt.

Für die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen wurden, unter Beachtung der Vorbelastung, die zulässigen Emissionskontingente nach DIN45691 „Geräuschkontingentierung“ ermittelt. Diese wurden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, sofern es die genehmigende Behörde für erforderlich hält.

Für den Betrieb der Rennstrecke „Schleizer Dreieck“ wurden im Genehmigungsbescheid 66/06 die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben. Diese wurden im Gutachten der BeSB GMBH Berlin ermittelt und dienen als Grundlage des Genehmigungsverfahrens.

Die Beurteilung der Geräusche erfolgte nach der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Der Rennbetrieb findet an 18 Kalendertagen im Jahr statt und wird entsprechend Anhang 1.5 der 18. BImSchV als „Seltenes Ereignis“ beurteilt.

Der Neubau der Trasse der B2 wurde im Bericht 8121/060/08 des TÜV Thüringen schalltechnisch untersucht.

Durch den Neubau der Trasse der B2 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur am Immissionsort IO 04 tagsüber überschritten. Im Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Errichtung einer Schallschutzwand zur Minderung des Beurteilungspegels erforderlich ist.

Beachtung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB)

1. Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar. Die Stadt Schleiz verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Begründung S. 5, 18). Ein Aufstellungsverfahren wurde bisher noch nicht eingeleitet.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis.

Die Anforderungen zur Vorzeitigkeit eines Bebauungsplans gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB auch für Änderungspläne. Bei der Änderung eines Bebauungsplans wird den Anforderungen an einen vorzeitigen Plan allerdings dann ein geringeres Gewicht im Vergleich zu einer entsprechenden Bauflächenneuausweisung zukommen, wenn die Änderungsplanung wie die Ursprungsplanung einen eindeutigen Bezug zu einer den voraussehbaren Bedürfnissen entsprechenden geordneten städtebaulichen Entwicklung aus gesamtstädtischer Perspektive hat und wenn nachvollziehbar ist, dass die beabsichtigten Änderungsinhalte für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde von nicht unerheblicher Bedeutung ist. (Maßgebend ist dabei der Änderungsgegenstand, der sich aus dem Abgleich mit dem Ursprungsplan ergibt).

Folgender Gegenstand der Änderungsplanung ist hier für die Beurteilung, ob o.g. Planung den Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB genügt, maßgeblich:

1. Der o.g. Änderungsplanung zugrunde liegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schleiz Süd“ wurde vom Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 23.01.2004 genehmigt und anschließend bekannt gemacht (29.01.2004). Der Änderungsgegenstand o.g. 1. Änderungsplanung ergibt sich somit aus dem Abgleich mit dieser Ursprungsplanung.
2. Die o.g. Änderungsplanung stellt dabei keine Fortsetzung der bereits im Jahr 2007 eingeleiteten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schleiz Süd“ dar (Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde 2009 und eine Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zuletzt im Jahr 2011 durchgeführt). Der Änderungsbeschluss aus dem Jahr 2007 wurde mit Beschluss des Stadtrates 2015 wieder aufgehoben. Mit der Aufhebung des Beschlusses wurde in der derselben Stadtratssitzung ein neuer Beschluss gefasst, der die 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans als neues Verfahren zum Gegenstand hatte (vgl. Begründung S. 5).
3. Da die o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schleiz Süd“ den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schleiz Süd“ betrifft, ergibt sich der Gegenstand der Änderungsplanung aus dem Abgleich mit den im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende *wesentliche* Änderungsinhalte ergeben sich aus diesem Abgleich:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen aufgrund der geplanten Verlegung der B2
- Erweiterung des Geltungsbereiches nordöstlich der Plauenschen Straße (hier MI- und GE-Fläche sowie Fläche mit Pflanzbindungen)
- Erweiterung des Geltungsbereiches im nordöstlichen Bereich (Verkehrsfläche Stadtweg, Ausgleichsfläche A3, öffentliche Grünfläche öG 19)
- Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Randbereich (Eigentümergeärten sowie Wohnbaufläche, straßenbegleitend, nördlich und südlich des Lottoweges)
- Neuausweisung von Sondergebietsflächen für Tribünen (SO 3 T, SO 5 T, SO 7 T, SO 6 T) und damit der Wegfall der SO 3 Tribüne im südwestlichen Randbereich der Rennstrecke
- Umwidmung der vormals festgesetzten Gewerbegebietsflächen GE 5, GE 6 und GE 7 in eine Sondergebietsfläche für Photovoltaikanlagen (bereits errichtet)
- Umwidmung der vormals festgesetzten Sondergebietsfläche SO 1 Fahrerlager in eine Mischgebietsfläche
- Änderungen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen (u.a. von Straßenverkehrsfläche in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Änderungen der Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen (demzufolge auch entsprechende Änderungen der Festsetzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen)
- Überarbeitung und Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen (erneut durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz)

Mit diesen Änderungen im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans werden folgende Zielstellungen verfolgt:

- Hauptziel ist lt. Begründung (S. 5) die perspektivische Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Tourismus- und Imagefaktors „Schleizer Dreieck“;
- Verlegung der B2, um auch bei fließendem Verkehr den Rennstreckenbetrieb gewährleisten zu können;
- durch Änderung feststehender und ergänzender Festsetzungen soll eine Optimierung des städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungszieles für das Plangebiet erreicht werden (vgl. S. 5);
- mit den Änderungen einhergeht die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Vor dem Hintergrund dieses Plangegegenstandes und dieser Zielstellungen ist o.g. Änderungsplan bezüglich der nach § 8 Abs. 4 BauGB geltenden Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Änderungsplanung wie folgt zu beurteilen:

Im Hinblick auf die geplante Verlegung der B2, der (wirtschaftlichen) Sicherung und dem Erhalt der Naturrennstrecke „Schleizer Dreieck“, der zwischenzeitlich errichteten Photovoltaikanlagen und der Neubewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann von einer *Dringlichkeit der Änderungsplanung* für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Schleiz ausgegangen werden. Für die Änderungen, insbesondere der Ausweisung des Allgemeinen Wohnbaugebietes (WA 1), der Ausweisung der MI- und GE-Fläche nordöstlich der Plauenschen Straße und der Umwidmung der vormals festgesetzten Sondergebietsfläche SO 1 Fahrerlager in eine MI-Fläche, sind die Aussagen hinsichtlich der Dringlichkeit der Änderungsplanung in der Begründung als unzureichend zu bewerten und bedürfen einer Ergänzung.

Auch ist anzunehmen, dass die Änderungsplanung *der gesamtgemeindlichen Entwicklung (hinsichtlich der Aspekte, für die die Dringlichkeit nachgewiesen wurde) nicht entgegenstehen wird*, wie nach § 8 Abs. 4 BauGB gefordert.

Zusammenfassend wird somit davon ausgegangen, dass sich die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung nach § 8 Abs. 4 BauGB hier zum überwiegenden Teil erfüllen lassen.

Dabei ist allerdings hervorzuheben, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB den vom Baugesetzgeber vorgesehenen *Regelfall* darstellt. Die Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen ist allenfalls *im Ausnahmefall* möglich, wenn Planungen im städtebaulichen Sinne dringlich sind und wenn prognostiziert werden kann, dass sie einer abgestimmten geordneten städtebaulichen Entwicklung aus gesamtgemeindlicher Perspektive entsprechen. Bei der Frage, ob ein entsprechender Ausnahmefall vorliegt, ist hier insbesondere zu berücksichtigen, dass die Stadt Schleiz nunmehr über 25 Jahre Zeit gehabt hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Baugesetzgeber hat an der Zweistufigkeit der Bauleitplanung und an den formellen Verfahrensanforderungen in allen Gesetzesnovellierungen festgehalten.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Schleiz empfohlen, ein Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten, konzentriert durchzuführen und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern.

Die o.g. Änderungsplanung bedarf als vorzeitiger Bebauungsplan der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

- Hinweise zur Begründung:

- In Bezug auf die geplante Verlegung der B2 könnten sich Probleme hinsichtlich des Vollzuges der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schleiz Süd“ ergeben. Bei einem Projekt von solchem Umfang sollte im Vorfeld sowohl die Finanzierung gesichert sein als auch ein zeitlicher Ablaufplan vorliegen. Hinsichtlich der Kosten, die mit dem Neubau und der Verlegung der B2 zwangsläufig entstehen, sollte sich die Stadt Schleiz des Aufwandes bewusst sein (besonders im Verhältnis zur Ausnutzung der Rennstrecke). Im Interesse der Öffentlichkeit sollten die Ausführungen zur Finanzierung und dem Zeithorizont (Realisierung der Verlegung und des Neubaus) in der Begründung ergänzt werden.

- Weiterhin wird der Bedarf der neu festgesetzten MI-Fläche an der Plauensche Straße (Neuausweisungen) in Frage gestellt. Diese Flächenausweisung war im Ursprungsbebauungsplan nicht vorgesehen gewesen. Im Entwurf des ersten, nicht abgeschlossenen Änderungsverfahrens wurde der Rückbau und die Entsiegelung der auf dieser Fläche bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen festgesetzt. Aus der nun vorliegenden Begründung geht nicht hervor, weshalb sich die Planung in diesem Bereich nun geändert hat und eine Ausweisung als MI beabsichtigt ist. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Änderung der ehemaligen festgesetzten SO 1 Fahrerlager in MI-Flächen (MI 2) verwiesen. Die im Geltungsbereich festgesetzten MI-Flächen sind zum überwiegenden Teil noch nicht bebaut. In der Begründung fehlen jegliche Aussagen zum Bedarf.

Im Hinblick auf die MI-Flächen sollte auch die Bedeutung einer gemischten Baufläche nicht unberücksichtigt bleiben. Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des Mischgebietes (§ 6 Abs. 1 BauGB) sollen Mischgebiete gleichberechtigt dem Wohnen und dem nicht wesentlich störenden Gewerbe dienen. Es besteht weder quantitativ noch qualitativ ein Vorrang einer Nutzungsgruppe gegenüber der anderen. Das bedeutet, dass in keinem Bereich eine so einseitige Nutzungsstruktur entstehen darf, dass dieser in einen anderen Baugebietstyp umkippt (entweder in ein WA oder in ein GE). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass lt. Luftbildern im Bereich der MI-Fläche Plauensche Straße bereits bauliche Anlagen bestehen. Aussagen dazu wären in der Begründung zu ergänzen (Beachtung der Nutzungsstruktur eines MI).

- Das Allgemeine Wohnbaugebiet WA 1 war im Ursprungsbebauungsplan nicht vom Geltungsbereich umfasst. Im vormals 1. Änderungsverfahren wurden die bereits bebauten Flächen nördlich des Lottoweges in den Geltungsbereich aufgenommen. Im nun vorliegenden Entwurf der 1. Änderung soll nun auch ein Streifen südlich des Lottoweges in die Planung als Wohnbaufläche aufgenommen werden. Hinsichtlich der Einbeziehung der Wohnbauflächen in den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits städtebauliche Bedenken. In der Begründung (S. 23) wurde angeführt, dass zum einen Baurecht für zwei Baugrundstücke geschaffen werden soll (im Bereich nördlich des Lottoweges) und zum anderen eine Neuausweisung von Wohnbauflächen südlich des Lottoweges beabsichtigt wird. Bezüglich der Baurechtschaffung für zwei Baugrundstücke wäre vorab zu prüfen, ob nicht eine städtebauliche Konstellation gem. § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt. Die nachträgliche Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre dann immer noch möglich. Die Flächen südlich des Lottoweges werden städtebaulich dahingehend hinterfragt, als dass hier eine Erweiterung von Wohnbauflächen in den Außenbereich erfolgt, obwohl ausreichend Flächen im Innenbereich des OT Oberböhmisdorf noch unbebaut sind. Entscheidender ist allerdings, dass in der Begründung gänzlich Aussagen zum

Wohnbauflächenbedarf und dem Umfang des WA 1 sowie im Rahmen der vorzeitigen 1. Änderungsplanung die dringenden Gründe fehlen.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Wohnbauflächen, ist zu prüfen, ob und welcher Bedarf in den nächsten Jahren für die Stadt Schleiz besteht. Des Weiteren ist auch zu prüfen, ob der Standort sich hinsichtlich seiner Eignung gegenüber anderen möglichen Alternativen als Vorzugsstandort darstellt. Die Ergebnisse dieser Prüfung ist ein Bestandteil der Abwägung und der Begründung.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass in MI-Gebieten ebenfalls Wohnbebauung zulässig ist. (Das wäre bei der Ermittlung des Bedarfes zu beachten.)

Es wird empfohlen, allgemein die Ausweisung von Wohnbaufläche bzw. die Entwicklung von Allgemeinen Wohnbaugebieten im Gebiet der Stadt Schleiz (mit den dazugehörigen Ortsteilen) in eigenständigen, bauplanungsrechtlichen Verfahren durchzuführen.

- Der Bedarf an einer weiteren, neuen GE-Fläche an der Plauensche Straße wird vorliegend in Frage gestellt. Zumal im vorhergehenden, nicht zum Abschluss geführten 1. Änderungsverfahren diese Flächen als MI/GE nicht vorgesehen waren. Auf den bisherigen GE-Flächen (GE 1 bis 4) hat seit der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes keine Ansiedlung von Gewerbe stattgefunden (seit 2004). Vor diesem Hintergrund sollten vorrangig diese Fläche vermarktet werden bevor neue GE-Flächen (Plauensche Straße) festgesetzt werden. Der Bedarf dieser zusätzlichen GE-Fläche wird in der Begründung außerdem nicht dargelegt. Des Weiteren ist Luftbildern zu entnehmen (als auch der Planzeichnung), dass in diesem Bereich bereits eine bauliche Anlage vorhanden ist. Ausführungen dazu wären in der Begründung ebenfalls zu ergänzen.
- In der Begründung (S. 42, Abschnitt 6.5) wäre es verständlicher, wenn die Ausführungen zu den „Flächen für Abgrabungen“ von den „Flächen für Abriss und Entsiegelung“ getrennt voneinander aufgeführt werden (gegenwärtig gemeinsam unter dem Abschnitt 6.5 behandelt). Das trägt zu einer verbesserten Verständlichkeit bei. Die festgesetzten Flächen für Abriss und Entsiegelung wären vollständig in der Begründung aufzuführen (ein Abgleich mit den zeichnerischen Festsetzungen wäre hier erforderlich).

- Hinweise zur Planzeichnung (zeichnerische und textliche Festsetzungen):

- Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind sowohl die öffentlichen als auch die *privaten* Grünflächen gesondert festzusetzen. Zur näheren Bestimmungen sind die jeweiligen festgesetzten Grünflächen mit einer Zweckbestimmung zu versehen. Im vorliegenden Vorentwurf wurde diese Differenzierung nicht vorgenommen. Sind im Geltungsbereich private Grünflächen vorhanden, so wären diese auch entsprechend festzusetzen (zeichnerisch als auch textlich).
- Bezüglich der festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Z3“ (Korrektur in der Begründung, S. 42: hier Z5) in Überlagerung mit der Festsetzung „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ (Abtragung der alten Grastrübenanlage) wäre das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen mit dem Planzeichen in der Planzeichenerklärung in Übereinstimmung zu bringen (unvollständig). Zudem wäre zu empfehlen, die Erklärung zu dem Planzeichen auf „Flächen für Abgrabungen“ zu beschränken, wenn tatsächlich in der Planzeichnung *keine* Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden sind bzw. festgesetzt werden.

- Unter „Hinweise zur Planunterlage“ tritt das Zeichen für Bemaßung doppelt auf.
- Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Es kann aber keine Festsetzung getroffen werden, die diese Anlagen als allgemein zulässig erklärt (vgl. textliche Festsetzung 1.5). Die Entscheidung über die Zulässigkeit im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO trifft allein die zuständige Behörde im späteren Baugenehmigungsverfahren (untere Bauaufsichtsbehörde). Allerdings ist es zulässig, durch Festsetzungen Nebenanlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche *auszuschließen oder zu beschränken*. Das trifft sowohl für Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO (vgl. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO) als auch für Stellplätze und Garagen (vgl. § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO) zu. Sollten im MI 2 *keine* Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen sein, so wäre es empfehlenswert, diese auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO explizit auszuschließen. Das gleiche wäre für die Garagen, Carports und Stellplätze auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche (vgl. textliche Festsetzung 1.6.1) zu empfehlen.
- Aufgrund der in der textlichen Festsetzung Pkt. 1.1.6 angeführten DIN-Vorschrift wird auf die Beschlüsse des BVerwG verwiesen: vom 29.07.2010 – 4 BN 21/10 -; vom 11.08.2016 – 4 BN 23/16 -).
- Hinsichtlich der textlichen Festsetzung Pkt. 1.4, S. 2 wird darauf verwiesen, dass das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße nicht zwangsläufig festgesetzt werden muss, da es bereits durch den Bundesverordnungsgeber in § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO geregelt wird. Die untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet hier ebenfalls nach pflichtgemäßem Ermessen.
- Die gesamten textlichen Festsetzungen 1.9.1, 1.9.2, 1.9.3 sowie 1.9.4 fallen nicht unter den Abschnitt 1.9, da es *lt. der Überschrift* um Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt.
Die textliche Festsetzung 1.9.1 stellt eine *bauordnungsrechtliche Regelung* dar i.S.d. ThürBO.
Dagegen wäre die textliche Festsetzung 1.9.3 den Regelungen zu den „Nebenanlagen“ (Pkt. 1.5) zuzuordnen (da vorliegend keine textlichen Festsetzungen zu „Grünflächen“ vorliegen).
Die textliche Festsetzung 1.9.2 gilt als Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebot).
- Zu 1.9.4: Festsetzungen in einem Bebauungsplan können nach § 9 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nur aus *städtebaulichen Gründen* getroffen werden. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob die als artenschutzrechtlich zu beurteilende Festsetzung 1.9.4 noch der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entspricht. Der Festsetzung zu entnehmen ist, dass der Brückenbau als Vermeidung artenschutzrechtlicher Belange (eher als Konfliktvermeidung) dient. Ein städtebaulicher Bezug ist hier nicht zu entnehmen. Auch wenn der städtebauliche Bezug fehlt, ist es richtig, dass Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, artenschutzrechtliche Belange negativ zu beeinträchtigen beim Vollzug eines Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern sind, zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden müssen. Die Brücke ist zeichnerisch festgesetzt worden. Um die Errichtung der Brücke auch im Vollzug gewährleisten zu können, wird empfohlen, die Festsetzung 1.9.4 vorliegend als bedingte Festsetzung (gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB) zu formulieren, dass der Brückenbau an den Neubau der Planstraße A gebunden wird.

- Der Pkt. 3 „Hinweise“ aufgeführte Hinweis zum Vollzug stellt eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB dar. Somit wäre es unter den Teil B zu subsumieren.
- Nach Prüfung der Bewertung der Eingriffsflächen (Anlage 2) ergaben sich Unstimmigkeiten in der Bewertung des Bestandes (bspw. Eingriffsfläche 2.2, 3.1). Des Weiteren ergibt die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Maßnahmen A1 bis A5, A8, A9 dahingehend keinen Sinn, als dass der Bestand nicht angegeben wurde. Ohne den Bestand kann kein Wertzuwachs ermittelt werden.
- Grundsätzlich hat der Eingriffsverursacher die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen bzw. die Kosten des Ausgleiches zu tragen.
Aus diesem Grund sind, als Voraussetzung für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen, die festgesetzten Ausgleichsflächen mit den Ausgleichsmaßnahmen den einzelnen Gewerbegebiets- Mischgebiets-, Sondergebiets- und Verkehrsflächen durch Festsetzungen zuzuordnen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). (Laut der Aussage auf der Planzeichnung zu Pkt. 1.10 ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen noch in Bearbeitung).

Es besteht auch die Möglichkeit mit einer Sammelzuordnung alle Ausgleichsmaßnahmen allen Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt zuzuordnen.

In diesem Falle führt die Gemeinde die Maßnahmen gemäß § 135 a Abs. 2 anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundeigentümer durch. Sie kann diese dann nach den Regelungen der § 135 a bis 135 c mit den Kosten belasten.

Soll eine Kostenerstattung mittels Kostenerstattungssatzung nach § 135 c erfolgen, muss diese Kostenerstattungssatzung vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB können auch vertragliche Regelungen, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB, getroffen werden.

In der Begründung ist zu erläutern, wie die Durchführung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen soll.

- Abschließend wäre noch auf folgendes hinzuweisen:

Die Begründung wäre dahingehend zu überarbeiten bzw. anzupassen, dass ihr eindeutig die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen sind und für jedermann nachvollziehbar dargestellt werden (zumal die Planung sehr umfangreich ist).