

## Begründung zur Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ der Stadt Schleiz

Gemarkung Schleiz, Flur 8, Flurstücke 1327/5, 1328/25, 1328/26 und 1328/29



Quelle: GeoBasis-DE/BKG

### Inhalt

1. Lage und räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes
2. Planziele
3. Erforderlichkeit der Planung
4. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen
5. Erschließung
6. Umweltverträglichkeit
7. Ausgleichmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen
8. Auswirkungen der Planung
9. Planverfahren
10. Der historische Hintergrund

## 1. Lage und räumliche Abgrenzung des Satzungsgebietes

Die Stadt Schleiz liegt im Südosten von Thüringen und ist die Kreisstadt des Saale-Orla-Kreises. Schleiz ist an die Bundesstraßen B 2, B94 und B 282 angeschlossen und hat eine sehr gute Anbindung an die Bundesautobahn BAB 9 Berlin - München.

Das Satzungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums Schleiz und ist durch die direkte Lage an der Straße „Görkwitzer Unterweg“ verkehrstechnisch bereits erschlossen.

In nordöstlicher Richtung befinden sich mehrere bebaute Wohngrundstücke. Die Wohnbebauung ist Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schleiz. Das unbebaute Eckgrundstück 1328/21 welches planungsrechtlich als Innenbereichsgrundstück eingestuft ist bildet die südöstliche Begrenzung. Der Görkwitzer Unterweg tangiert das Satzungsgebiet in südwestlicher Richtung. In nordwestlicher Richtung schließt das Grundstück 1326/2 welches als Grünland eingestuft ist an.

Südlich der Straße Görkwitzer Unterweg gegenüber dem Planungsgebiet befindet sich die Pfeffermühle Pension und Gastronomie UG und nordwestlich, fußläufig erreichbar befindet sich das Freibad Schleiz „Wisenta Perle“.

Die Stadt Schleiz erstreckt sich auf einer Fläche von 83,03 km<sup>2</sup>. Laut dem Thüringer Landesamt für Statistik wurden im Jahr 2006 8932 Einwohner registriert, im Jahr 2016 lebten nur noch 8509 Bürger in Schleiz. Nach Betrachtung der letzten 10 Jahre ist ein Bevölkerungsrückgang von ca. 423 Einwohnern zu erkennen.

Durch eine gezielte Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung soll die Stadt für die Bürger interessanter gestaltet und damit dem Bevölkerungsrückgang entgegen gewirkt werden.

Dazu gehört auch die Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf.

Die Flurstücke liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

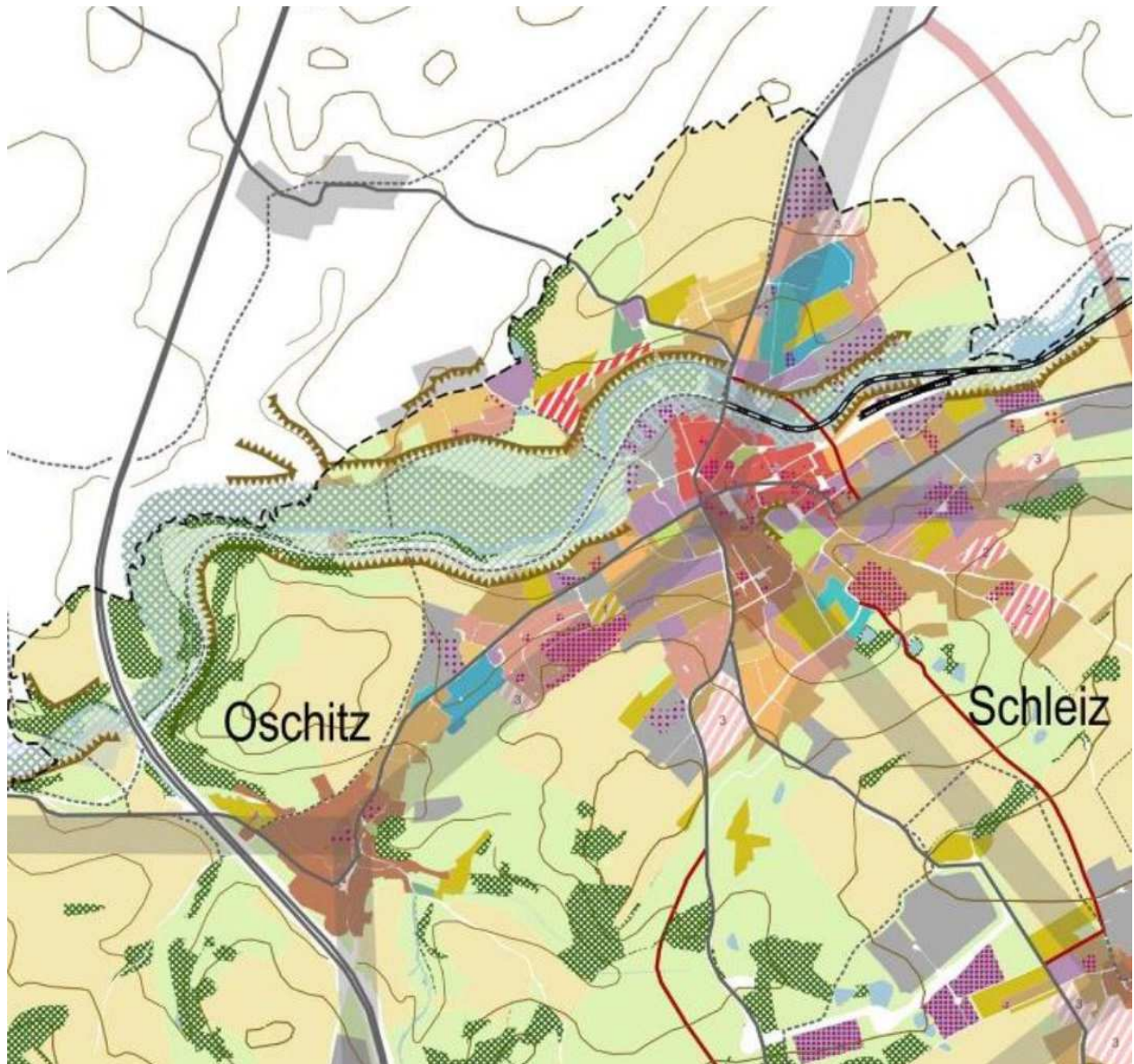
## 2. Planziele

Aufgrund der allgemeinen Stadtentwicklung kann Baurecht in diesem Bereich nur durch eine Satzung der Stadt Schleiz geschaffen werden.

Deshalb hat die Stadt Schleiz in der Beschlussvorlage vom 23.05.2017 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB beschlossen.

Die beabsichtigte Satzung für ein Baurecht ist aufgrund der örtlichen Situation und des vorhandenen örtlichen Bedarfs an Bauland in Schleiz mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schleiz vereinbar.

Einen gültigen Flächennutzungsplan gibt es nicht. Jedoch wurde bereits im Entwurf zum Flächennutzungsplan von 1999 für das Plangebiet eine Wohnbebauung vorgesehen. Laut „Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK Schleiz 2030 – mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 durch den Stadtrat Schleiz wurde das Plangebiet im Leitbild der Siedlungsentwicklung ausdrücklich mit Priorität 1 zur Umsetzung einer Erweiterungsfläche für Wohnbebauung vorgeschlagen.



Quelle: ISEK Schleiz 2030

Erweiterungsflächen mit Priorität





Das geplante Satzungsgebiet, westlich des Ortskernes, befindet sich im Flur 8 der Gemarkung Schleiz und setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

Flur-Stück 1328/26 – 11 m<sup>2</sup>  
Flur-Stück 1328/25 – 1540 m<sup>2</sup>  
Flur-Stück 1328/29 – 1589 m<sup>2</sup> und  
Flur-Stück 1327/5 – 2553 m<sup>2</sup>

Die Gesamtfläche des Satzungsgebietes beträgt 5693 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzungsfläche schließt nach Nordost an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die beabsichtigte Bebauung soll die vorhandenen Bebauungsstruktur im Nordosten fortsetzen, sowie das Ortsbild nach Süden und Westen hin abrunden und ergänzen.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Die zukünftigen Festsetzungen der Ergänzungssatzung sollen die stätisch geordnete Entwicklung sichern und die Ortstypik in diesen Bereich wahren.

Die festgesetzte Baufläche nimmt die östliche, südliche und westliche Baugrenze tatsächlich vorhandenen Bebauung auf. Zwischen Baugrenze und Flurstücksgrenze nach Norden wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt.

Um die ortstypische Dachlandschaft in diesem Bereich zu sichern, werden für die Hauptnutzung Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

In Anbetracht der Blickbeziehung zu dem denkmalschutzrechtlichen schützenswerten historischen Ortskern sind Solarthermische- und Photovoltaikanlagen nur in nicht reflektierender Ausführung zulässig.

Diese Festsetzung dient der Verhinderung der Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum historischen Ortskern sowie der Bergkirche und wahrt zugleich die Interessen der Eigentümer an der Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung erneuerbarer Energien hat als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, in den letzten Jahren an Bedeutung deutlich zugenommen. Die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes hat inzwischen mehrfach Berücksichtigung im Baugesetzbuch gefunden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Weiterhin sind nach Art. 20a GG für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere zu schützen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein vollständiger Ausschluss von Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf Dächern auch im Hinblick auf den schützenswerten historischen Stadtkern und die Bergkirche als unangemessen. Gleichwohl sollen diese Anlagen nur aus nicht reflektierenden Materialien zulässig sein, damit dadurch das Ortsbild nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt wird.

Über die Festsetzungen hinaus gelten innerhalb der Einbeziehungsfläche die Bedingungen des § 34 Abs.1 BauGB (Einfügegebot).

### 3. Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Schleiz hat sich mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030“ (im Folgenden: ISEK Schleiz 2030) zu prioritären Entwicklungszielen bekannt:

„Das Wohnungsangebot, sowohl Mietwohnungen als auch Wohnungseigentum betreffend, bedarf einer qualitativen Erweiterung und Ausdifferenzierung. Neben Wohnungen unterschiedlicher Größen für Haushalte mit geringem Einkommen sowie barrierefreien Wohnungen für das Wohnen im Alter, gilt es auch Wohnungen für gehobene Ansprüche insbesondere im Stadtzentrum bereit- bzw. herzustellen (Modernisierung/Ersatzneubau). Standorte für individuellen Wohnungsbau sollen vorzugsweise in den Ortslagen (Innenbereich) entwickelt werden.“<sup>1</sup>

Hiernach sollen in Schleiz grundsätzlich alle Wohnansprüche befriedigt werden, wozu auch die Bereitstellung von Bauland mit großen Grundstücken sowie ein qualitativ hochwertiges Wohnraumangebot gehört. Dass insoweit Nachholbedarf besteht, ergibt sich zum einen aus der Bestandserfassung und -analyse im ISEK Schleiz 2030, in dem der Stadt hinsichtlich vorgenannter Wohnansprüche ein Defizit aufgezeigt wird<sup>2</sup>. Die Notwendigkeit spiegelt sich auch in der durch die Stadt Schleiz Ende vergangenen Jahres (2018) in Auftrag gegebenen Bedarfsanalyse sowie der Anfang diesen Jahres (2019) beauftragten Machbarkeitsstudie wieder. Erstere basiert auf einer Befragung verschiedener Immobilienmarkt-Akteure (Immobilienmaklern, Finanzmaklern, Immobilienabteilungen ansässiger Banken, Hausverkäufern, Stadtmarketing der Stadt Schleiz) und stellt fest, dass in Schleiz nicht nur eine Nachfrage an Baugrundstücken besteht, sondern diese aufgrund der versäumten Erschließung von Baugebieten in der Kernstadt von Schleiz „angestaut“ ist. Folge dessen ist es, dass bauwillige junge Familien in angrenzende Städte und Gemeinden mit vorhandenem Angebot abwandern. Gleiches gilt für gebürtige Schleizer, welche in ihre alte Heimat zurückziehen und in diesem Rahmen ein Neubauvorhaben verwirklichen möchten.

Die in den Studien festgestellte Erforderlichkeit zur Schaffung von Bauland wird bestätigt durch die praktischen Erfahrungen der Stadt Schleiz. So verzeichnet die Stadtverwaltung insbesondere für den individuellen Wohnungs- und Hausbau seit ca. drei Jahren eine gestiegene Nachfrage nach Grundstücken.

<sup>1</sup> Quaas-stadtplaner, in: Stadtverwaltung Schleiz, Integriertes Stadtentwicklungskonzept SCHLEIZ 2030, 2015, S. 65, online abrufbar unter: [https://schleiz.de/export/sites/schleiz/pdf/4.1\\_ISEK\\_DOKU\\_2015-12-08\\_finale.pdf](https://schleiz.de/export/sites/schleiz/pdf/4.1_ISEK_DOKU_2015-12-08_finale.pdf) (Stand: 12.11.2019; im Folgenden: ISEK Schleiz 2030).

<sup>2</sup> ISEK Schleiz 2030, S. 31.

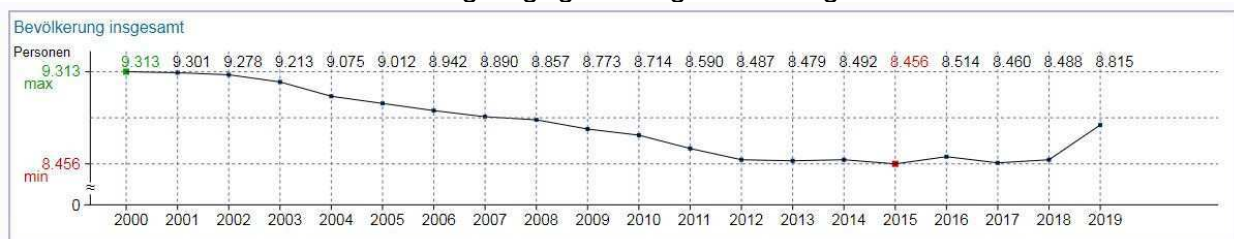
Derzeit liegen der Stadt Schleiz 37 Interessenbekundungen nach einem Baugrundstück vor; 11 Bekundungen wurden von den Interessenten mit der Aussage verbunden, dass sie bei Verfügbarkeit von qualifiziertem Bauland in Schleiz umgehend kaufen würden. Erschlossene Wohnbaugrundstücke können durch die Stadt Schleiz für junge Familien und Bauwillige momentan nicht angeboten werden.

Um einerseits diesen Bedarf kurzfristig decken und andererseits mittel- bis langfristig Wohnbauland in der Kernstadt Schleiz anbieten zu können, sollte das als Wohngebiet ausgewiesene Areal Görkwitzer Unterweg weiter erschlossen und bedarfsgerecht umstrukturiert werden. Dies gilt umso mehr, als der Wohnbedarf in Schleiz gestiegen ist, nach derzeitiger Prognose weiter steigen wird und durch Ausnutzung des bestehenden Wohnbaupotenzials nicht befriedigt werden kann, sodass – unabhängig davon, dass aufgrund der bestehenden Plansituation ohnehin keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen stattfindet (hierzu auch 3.1.1) – die Notwendigkeit besteht, derzeit faktisch landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Wohnbebauung zu nutzen.

### Gestiegener und steigender Wohnbaubedarf

Der Bedarf an Wohnraum hängt entscheidend von der Zahl der Einwohner ab. Nach der Prognose im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist für den Saale-Orla-Kreis zwar ein Bevölkerungsrückgang angenommen<sup>3</sup>. Auch in der Stadt Schleiz soll die Bevölkerung nach den Ergebnissen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 insgesamt abnehmen<sup>4</sup>. Es zeigt sich allerdings bereits jetzt, dass die Prognose stark von der tatsächlichen Entwicklung abweicht. So wird für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 8.360 und damit gegenüber 2015 eine Abnahme um 1,26 % prognostiziert. In diesem Jahr (2019) liegt die Bevölkerungszahl indes bei 8.815 und damit 5,16 % über dem für das kommende Jahr berechneten Ergebnis. Die Prognose bleibt demnach deutlich hinter der tatsächlichen Entwicklung zurück. Zwar hat die Bevölkerung in der Stadt Schleiz in den Jahren von 2000 bis 2015 stetig abgenommen.

Beginnend mit dem Jahr 2015 ist allerdings zunächst ein Abflauen dieser Tendenz und sodann ab 2017 eine Entwicklung in gegenläufige Richtung erkennbar:



Quelle: <https://www.statistik.thueringen.de>, Bevölkerung am 30.06. nach Geschlecht

Unter Berücksichtigung der Differenz zwischen prognostizierter und tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung und der seit zwei Jahren zu verzeichnenden

<sup>3</sup> LEP 2025, S. 8.

<sup>4</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik.

(starken) Bevölkerungszunahme ist von einem erhöhten und auch weiter ansteigenden Wohnraumbedarf auszugehen. Daneben gibt es noch weitere Aspekte, die Einfluss auf den Wohnraumbedarf haben und vorliegend für eine Weiterentwicklung sprechen:

So wird die durchschnittliche Haushaltsgröße nach der Haushaltsvorausberechnung bis 2035 weiter abnehmen und zwar nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamtes von 1,91 Personen/Haushalt (2015) auf 1,80 Personen/Haushalt (2035) in der Trendvariante, bei der die Entwicklungen in der Verteilung der Bevölkerung nach Haushalten unterschiedlicher Größe von 1991 bis 2015 in die Zukunft fortgeschrieben wurden. In der Status quo-Variante, in der die Ausgangsverhältnisse im Haushaltsbildungsverhalten konstant gehalten wurden, wird sich die durchschnittliche Größe auf 1,89 % (2035) reduzieren<sup>5</sup>. Diese auf ostdeutsche Länder bezogene Vorausberechnung lässt sich für die Stadt Schleiz auf Grundlage der vorhandenen Daten zu privaten Haushalten bestätigen. Zwar liegen keine Daten zu der durchschnittlichen Haushaltsgröße vor, die Anzahl an Ein-Personen-Haushalten ist allerdings innerhalb nur zweier Jahre von 39,9 % (2015) auf 41,3 % (2017) gestiegen<sup>6</sup>. Da wesentliche Kennziffer bei der Nachfrage von Wohneinheiten der private Haushalt ist, führt der aufgezeigte Trend zu einem entsprechenden Anpassungsbedarf.

Weiterhin spielt die Altersstruktur für den Wohnflächenbedarf – in mehrfacher Hinsicht – eine Rolle: So kann zum einen eine hohe Zahl älterer Bewohner als Indiz für eine hohe Wohnflächeninanspruchnahme gewertet werden, denn einerseits weisen die älteren Ein-Personen-Haushalte eine besonders hohe Wohnflächeninanspruchnahme auf. Grund hierfür ist die passive Haushaltsverkleinerung im Alter, wenn durch den Auszug der Kinder und den Tod des Partners eine Person im eigenen Haus zurück bleibt (Remanenzeffekt)<sup>7</sup>. Andererseits nimmt – bedingt durch eine steigende Lebenserwartung – die Belegungsdauer des Wohnungsbestandes insgesamt zu und das verfügbare Wohnungsangebot ab. Auch hieraus resultiert ein zunehmender Wohnflächenbedarf. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass die Herauslösung der Jugendlichen aus der Familiengemeinschaft früher stattfindet und dies zu einem zunehmenden Wohnungsbedarf führt. Steigt also die Zahl der Einwohner im jungen Alter von ca. 16 bis 20 Jahren sowie im hohen Alter von 65 und mehr Jahren, ist mit einem erhöhten Wohnungsbedarf zu rechnen.

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, 2017, S. 17, online abrufbar unter [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklungprivathaushalte-5124001179004.pdf;jsessionid=EF053185B0AC0D94B90557F73DADFF15.internet722?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklungprivathaushalte-5124001179004.pdf;jsessionid=EF053185B0AC0D94B90557F73DADFF15.internet722?__blob=publicationFile) (Stand: 13.11.2019).

<sup>6</sup> Quelle: Wegweiser Kommune, Statistische Daten, Soziale Lage, Schleiz, Einpersonen-Haushalte (%), abrufbar unter <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/schleiz+sozialelage+einpersonen-haushalte+2015-2017+tabelle> (Stand: 13.11.2019).

<sup>7</sup> Held/Waltersbacher, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015, S. 5.



Beides ist in Schleiz der Fall:

Nach den Ergebnissen der 1. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung nimmt die Bevölkerung unter 20 Jahren leicht, die über 65 Jahren bis 2035 deutlich zu<sup>8</sup>. Sodann ist in Schleiz der – deutschlandweit zu beobachtende<sup>9</sup> – Trend zum Wohneigentum erkennbar, woraus sich ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche ergibt. Dies insbesondere aus dem Grund, da die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte die der Mieterhaushalte deutlich übersteigt. Nach einer Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte bis 2030 um jeweils rund 5 m<sup>2</sup>, die der Mieterhaushalte dagegen „nur“ um rund 3 m<sup>2</sup> (jeweils in den neuen und alten Bundesländern einheitlich)<sup>10</sup>.

Kein ausreichendes realisierbares Wohnbaupotential

Das in der Stadt Schleiz vorhandene kurz-, mittel- und auch langfristig realisierbare Wohnbaupotential weist nicht genügend Bauflächen für den individuellen Wohnungs- und Hausbau aus.

Die Grundstücke in dem Baugebiet des Bebauungsplans „Ehemaliges Volksgut“ liegen im Privateigentum. Der Grundstückseigentümer hat die Vermarktung bzw. den Erschließungsgedanken aufgegeben und nutzt die Fläche aktuell größtenteils – soweit das Gebiet unbebaut ist – als landwirtschaftliche Fläche.

Da das genehmigte Baugebiet am Volksgut zudem für die Erschließung zu weit von der letzten Bebauung entfernt ist, wird hier keine weitere Entwicklung erwartet.

Das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplans „Grauer Berg“ ist noch offen; eine weitere Entwicklung wird aufgrund bestehender Erschließungsprobleme allerdings nicht erwartet. Zudem war hier eine Wochenendhausbebauung und kein Wohngebiet vorgesehen. Ebenso offen ist das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplans „Eigenheime Langenbacher Weg“. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privater Hand und von dieser Seite ist keine Aktivität mehr vorhanden. Überdies wurde der Entwurf des Bebauungsplans vom Landratsamt Saale-Ola-Kreis abgelehnt, sodass das Verfahren kurzfristig zu beenden ist. Das angedachte Eigenheimgebiet im Bereich des ehemaligen Kraftverkehrs in der Oschitzer Straße („Am Löhmer“) ist vom Eigentümer aufgegeben worden. Der Grundstückseigentümer veräußert die Grundstücke derzeit an einen Gewerbetreibenden zur gewerblichen Nutzung. Im Baugebiet „Am Geiersbrühl“ sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden.

<sup>8</sup> Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Voraussichtliche Bevölkerung 2015, 2015 und 2035 nach ausgewählten Altersgruppen und Gemeinden.

<sup>9</sup> Held/Waltersbacher, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015, S. 3 (abrufbar unter:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/Prognose2030.html?nn=445310> [Stand: 16.5.2017]).

<sup>10</sup> Held/Waltersbacher, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Wohnungsmarktprognose 2030, 2015, S. 10.

Möglich wäre die Erweiterung des Eigenheimgebiets in der Oststraße durch eine Abrundungssatzung. Hier ließen sich allerdings lediglich drei bis sechs Bauplätze schaffen, was dem oben aufgezeigten Bedarf nicht gerecht würde. Zudem ist eine weitere Erschließung nicht geplant. Weitere existierende Bebauungsplangebiete der Stadt Schleiz beziehen sich ausschließlich auf Gewerbegebiete. Eine Umnutzung einzelner ungenutzter Flächen in diesen Gebieten kommt nicht in Betracht.

Im unbeplanten Innenbereich ist eine Erschließung von Eigenheimstandorten derzeit seitens der Stadt Schleiz nicht geplant und auch nicht möglich. Die Grundstücke im Bereich der Baracken in der Schreiberstraße befinden sich zu 90 % in privater Hand und konnten von der Stadt Schleiz – trotz unternommener Versuche – nicht angekauft werden. Vorhandene Baulücken im Stadtzentrum befinden sich, wenn überhaupt noch vorhanden, zu großen Teilen in privater Hand und sind nicht verfügbar. Ein Interesse der Stadt Schleiz am Ankauf der betreffenden Grundstücke ist vorhanden, konnte bislang allerdings nicht erfolgreich umgesetzt werden.

Soweit im ISEK Schleiz 2030 verschiedene Wohnbauprojekte unterschiedlicher Priorität genannt werden, basieren diese auf der Annahme, dass das Wohnbaugebiet „Görkwitzer Unterweg“ umgesetzt wird und stellen die Erforderlichkeit der Planung bzw. den ihr zugrunde gelegten Nachholbedarf nicht in Frage, sondern bestätigen ihn. Im Übrigen zielt das Projekt „Heinrichstadt“ auf den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen, sodass es den Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser nicht zu befriedigen vermag. Das Projekt „Wohngut“ bezieht sich auf die Brache des ehemaligen Volksgutes in der Werner-Seelenbinder-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Volksgut“. Hier wurde, wie bereits dargestellt, der Wohnbaunutzungsgedanke vom Eigentümer aufgegeben.

Das Projekt „Stadtkrone“ bezeichnet die Grundstücke des ehemaligen Schloss und Marstallareals, das sich derzeit im Eigentum des Freistaates Thüringen (Schloss, Pl Saale-Orla), des Landkreises Saale-Orla und der Schleizer Wohnungsgesellschaft mbH (Marstall) befindet. Seitens der Stadt Schleiz wurde eine Machbarkeitsstudie zur städtebaulich-funktionellen Nutzung dieses Areals in Auftrag gegeben, in der die Eignung des Gebiets insbesondere für betreutes Wohnen für ältere und behinderte Menschen (Marstall) und mögliche Seniorenresidenzen mit Hotel Garni, Tagungs- und Bildungsfunktionen (Schloss) herausgearbeitet wird.

Die Brache in der Braugasse ließe sich theoretisch für eine Wohnbebauung nutzen, allerdings wird diese Fläche derzeit mit dem anschließenden Bürgerteich (Park) durch eine EFRE Maßnahme im Bund-Länder-Programm neu beplant und als moderner Parkplatz nutzbar gemacht. Damit soll die Innenstadt mit dem Schleizer Kaufhaus „WEKA“ gestärkt werden. Zuletzt stehen auch an der Elisenstraße (Bundesstraße B 94) noch Flächen für eine innerstädtische Bebauung zur Verfügung. Es gab auch mehrere Versuche, hier Wohnbebauung zu entwickeln. Aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung der Bundesstraße und der begrenzten Bebauungsmöglichkeiten konnten diese bisher jedoch nicht sachgerecht umgesetzt werden. Das Projekt „Agneshöfe“ bezieht sich auf Wohnhäuser mit dahinterliegenden Stell- und Grünflächen an der Bundesstraße B 2, die in Privateigentum stehen. Eine Entwicklung der freien Flächen wird nicht erwartet, da der Eigentümer diese den Mieter als Kompensation für die im Übrigen unattraktive Lage vorhält.

Das Verfahren zum Erlass des Bebauungsplanes „Oschitzer Straße“ befindet sich derzeit in der Abwägungsphase. Hier sollen 50 Bauplätze entstehen. Auf Grund der umfangreichen Erschließung in dem topografisch sehr anspruchsvollen Plangebiet, wird mittelfristig mit der Bereitstellung der Bauplätze zu rechnen sein. Eine tatsächlich kurzzeitige Bereitstellung von Bauplätzen ist derzeit nur im Plangebiet der Ergänzungssatzung möglich. Wobei es für diese konkrete Bauherren gibt und somit nicht anderen Bauwilligen zur Verfügung stehen.

#### **4. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen**

##### Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Ergänzungssatzungen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben dieser Beachtungspflicht sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die folgenden übergeordneten Planungen sind für die Aufstellung der Ergänzungssatzung maßgeblich:

##### Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Von der Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ werden die Ziele der Raumordnung bezogen auf das hier maßgebende Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (im Folgenden: LEP 2025), wo die Stadt Schleiz nach Ziff. 2.2.9 als Mittelzentrum (zentraler Ort höherer Stufe) ausgewiesen ist, nicht berührt. Zu berücksichtigen sind jedoch die in 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP 2025 niedergelegten Grundsätze. So soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen nach Ziff. 2.4.1 G LEP 2025 am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Bezweckt wird hiermit vornehmlich die Stärkung der Innentwicklung gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete, um das vorhandene Siedlungspotenzial im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auszu-schöpfen sowie Natur, Landschaft und Naherholungsräume zu erhalten.

Hiermit steht die Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ im Einklang.

Die Stadt Schleiz verkennt jedoch nicht, dass das vorhandene Baurecht bislang noch nicht vollends ausgeschöpft wurde, sodass das Plangebiet derzeit noch unbebaut ist. Dennoch handelt es sich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung um keinen gänzlich unbesiedelten Bereich. Vielmehr grenzt der Planbereich im Norden und Süden an bestehende Siedlungsbereiche an, sodass die Ergänzungssatzung die bereits vorhandenen Siedlungspotenziale ergänzt und zu einer sinnvollen Nachverdichtung beiträgt.

In diesem Zusammenhang trägt die Stadt Schleiz zudem dem Grundsatz 2.4.2. G LEP 2025 Rechnung, nach dem sich die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke insbesondere am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen soll. Denn wie oben dargetan (siehe Erforderlichkeit der Planung ) besteht für die Ergänzungssatzung ein gemeindebezogener Bedarf, der durch die Ausnutzung des in der Stadt Schleiz vorhandenen Flächenpotentials nicht ausreichend befriedigt werden kann.

## Regionalplanung Ostthüringen

Die Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ steht zudem mit dem Regionalplan Ostthüringen vom 28.10.2011 im Einklang. Ausgehend davon wird mit dem Ziel einer sparsamen Flächeninanspruchnahme bewusst von einer Neuausweisung weiter Flächen im Außenbereich abgesehen und die vorhandenen Potenziale einer sinnvollen Nachverdichtung genutzt (siehe hierzu auch Erforderlichkeit der Planung).

## Flächennutzungsplan

Zwar existiert derzeit kein gültiger Flächennutzungsplan. Seitens der Stadt Schleiz ist jedoch die Aufstellung eines solchen für das Jahr 2020 beabsichtigt. Hierzu wurden bereits geeignete Planungsbüros ausgewählt, die sich Anfang 2020 bei der Stadt Schleiz vorstellen werden. Entsprechend wurden die Kosten für die Erstellung des Flächennutzungsplans in den Haushalt der Stadt Schleiz für 2019 bis 2021 eingestellt.

Die für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dringenden Gründe bestehen darin, dass der vorhandene Wohnbedarf an Baugrundstücken derzeit nicht gedeckt werden kann. Ein Abwarten bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans würde indessen die Entwicklung erheblich verzögern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die städtebauliche Grundkonzeption der Stadt Schleiz mit der hiesigen Planung erhalten bleibt. So war der Planungsbereich bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept entsprechend berücksichtigt. An dieser städtebaulichen Entwicklung wird die Stadt Schleiz auch im Rahmen der für das kommende Jahr vorgesehenen Flächennutzungsplanung festhalten.

## Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Schleiz

Indem die Stadt Schleiz mit der Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ dem Bedarf entsprechendes Bauland, insbesondere für junge Familien, bereitstellt, wird sie zudem ihren prioritären Entwicklungszielen aus dem ISEK Schleiz 2030 (siehe hierzu Erforderlichkeit der Planung) gerecht.

## **5. Erschließung**

Zur Klärung der Lage an vorhandenen Leitungs- und Kabelbeständen im Geltungsbereich sollen die zuständigen Träger im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilungen über ihren Bestand und planungsrechtlich relevante Absichten abgeben.

Die Erschließung soll über die vorhandene öffentliche Straße „Görkwitzer Unterweg“ erfolgen.

## Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächern, Zugängen, Terrassen und dgl.) ist auf dem Grundstück zu belassen und kann z.B. als Brauchwasser genutzt werden. Es sind entsprechende Regenrückhaltesysteme vorzuhalten. Anfallendes Niederschlagswasser kann der vorhandenen Grundleitung auf Grund der Dimension und der hydraulischen Auslastung nicht zugeführt werden.

Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Terrassen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Eine darüber hinausgehende stärkere Versiegelung ist nur zulässig, wenn dies nutzungsbedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit unumgänglich ist.

Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterterrassen und wassergebundene Decken.

## 6. Umweltverträglichkeit

### Bodenschutz

Im Gebiet der Ergänzungssatzung ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Baugrundstück wiederzuverwenden. Sofern er nicht innerhalb des Baugebietes Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen.

Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassene Anlagen zu erfolgen. Für die erforderlichen Befestigungen (z.B. Zugangswege, Stellplätze,

Garagenvorplätze) sollten bedarfsangepasst, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktion nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen aller Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte

Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderung verhindert wird.

## Denkmalpflege / Bodendenkmale

Im Gemeindegebiet der Stadt Schleiz sind bereits archäologische Funde aufgetreten. Bodendenkmale nach Thüringer Denkmalschutzgesetz § 2 Abs. 7, wie Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. a.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) sind unverzüglich bei dem Landesamt für Denkmalpflege Thüringen, der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## Umweltschutz

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. In den Flächen der Ergänzungssatzung sollen vorwiegend für Wohnzwecke dienende kleine Wohnhäuser in lockerer Bebauung entstehen. Somit bleiben auch weiträumige Sichtbeziehungen in die weitere Umgebung bestehen.

Durch die Ergänzungssatzung werden Vorhaben ermöglicht, die einen Eingriff nach § 14 BNatSchG darstellen, der gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Es sind die Planungsgrundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB und die Regelung zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Mit dem Vorhaben ergibt sich infolge der einhergehenden Versiegelung durch Gebäude und Erschließung eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie eine Störung im Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser.

Auf den Grundstücken befindet sich derzeit eine Rasenfläche. Die Wiederherstellung gleichartiger oder möglichst ähnlicher Funktionen im betroffenen Natur- und Landschaftsraum ist das Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dafür werden Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die Einbeziehungsfläche befindet sich in größerer Distanz zu einem Natura-2000-Gebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Wisenta und Zeitera“ (Abb. 2). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele, wie z.B. die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen,

sowie wildlebenden Tieren und Pflanzen und des Schutzzweckes dieses Gebietes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a und b) ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

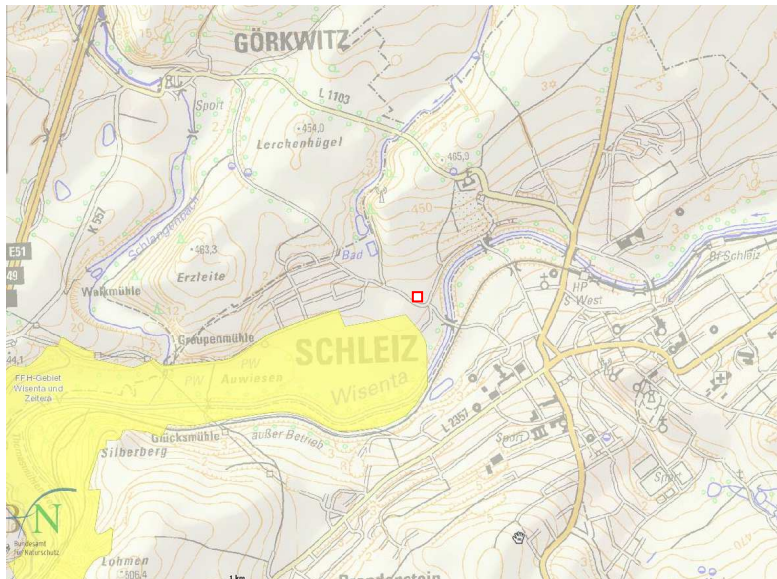


Abb.2  
FFH-Gebiet (gelbe Fläche)

Die Satzung erfüllt somit die Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB Nr. 2 und 3 der Nichtbeeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der geltenden Fassung wird für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Durch die Ansiedlung der Bauflächen wird die Charakteristik der Stadt Schleiz nicht berührt.

#### Immissionsschutz

Gemäß der Geruchsimmission bestehen keine Bedenken, da es im weiteren Umkreis zur geplanten Ergänzungssatzung keine Tierzuchtanlage oder sonstige Geruchbelästigungen gibt.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Schallimmission kann ausgeschlossen werden, da sich für die Grundstücke auf Grund der Einordnung in der Stadt Schleiz keine schalltechnischen Konflikte zwischen der künftigen Bebauung und den vorhandenen baulichen Anlagen im Ort ergibt.

#### Wasserwirtschaft

Die Ergänzungssatzung befindet sich gegenwärtig in keinem Wasserschutzgebiet bzw. es ist keine Schutzzone vorhanden. Die Belange des Natur- und Wasserhaushaltes im Baugebiet sind zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern und die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 7. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen

Derzeit ist die Ergänzungsfläche als Grünland genutzt. Der Bauherr / Eigentümer ist nach Abschluss seiner Hochbaumaßnahmen verpflichtet, an Hand seiner Eingriffsfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Baugrundstück durchzuführen.

Bei der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für die vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsumfangs dient die Grundlage des Merkblattes des Fachdienstes Umwelt / Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Saale-Orla-Kreis.

### Berechnungsgrundlagen

Ausgleichsmaßnahme	entspricht Ausgleichsfläche (Flächenäquivalent) von
1 großkroniger Laubbaum	25 m <sup>2</sup>
1 mittelkroniger Laubbaum oder 1 Hochstamm-Obstbaum	20 m <sup>2</sup>
1 kleinkroniger Laubbaum	15 m <sup>2</sup>
1 m <sup>2</sup> Hecke	3 m <sup>2</sup>

### Beispiel / Eingriffsfläche

Bei einer geplanten Wohnbebauung (inklusive Nebenanlagen und private Verkehrsfläche) kann man von ca. 200 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche je Grundstück ausgehen. Das würde in diesem Beispiel folgende Ausgleichsmaßen ergeben:

25 x 2 m = 50 m <sup>2</sup> Hecke	150 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
1 mittelkroniger Laubbaum	20 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
1 Hochstamm Obstbäume	40 m <sup>2</sup> Flächenäquivalent
<b>Gesamt-Ausgleichfläche</b>	<b>210 m<sup>2</sup></b>

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der Ergänzungsflächen / Grundstücke in Richtung des angrenzenden Außenbereiches (freie Landschaft) als lockerer Randbegrünung und einheimischen standortgerechten Laubholzarten durchgeführt werden. Die Wahl einheimischer Pflanzenarten ist wichtig, um Lebensräume und Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt zur Verfügung zu stellen.

Bei der Planung sämtlicher Maßnahmen ist auf weitgehende Eingriffsvermeidung zu achten, z.B. sind für Zufahrten und Stellplätze keine Vollversiegelungen, sondern Rausengittersteine, wassergebundene Decken u. ä. zu verwenden.



Vorhandene Bäume, Sträucher und Hecken sind nach Möglichkeit zu belassen oder Flächenäquivalent auszugleichen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Ergänzungssatzung nicht zu erwarten. Zur Wahrung der ökologischen Gesamtbilanz, wie sie von § 1a Abs. 3 BauGB gefordert wird, soll die Grünfläche im Norden des Plangebiets mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen angereichert werden. Eine negative Auswirkung auf die bereits verwirklichte Umgebungsbebauung ist ebenfalls nicht zu befürchten. Die vorhandene Erschließungsstraße wird durch die Ergänzungssatzung nicht geändert, die geringe Mehrbelastung verändert die Immissionssituation der angrenzenden Wohnbebauung unwesentlich. Anhaltspunkte die auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen schließen lassen bestehen nicht. Von Bodenverunreinigungen bzw. Kontaminationen ausgehenden Gefahren sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht zu erwarten – ebenso wenig wie klimatische, für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen relevante, dauerhafte Veränderungen innerhalb des Plangebiets. Auf Grund der bestehenden Umgebungsstrukturen und der angestrebten, grünordnerischen Festlegungen wird die Wahrnehmung in der Landschaft nicht beeinträchtigt. Bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung in Hinblick auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“ kann eingeschätzt werden, dass die Realisierung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange Tier, Pflanzen und biologischen Vielfalt führen wird.

## **9. Planverfahren**

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 (2) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Den durch die Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

## **10. Der historische Hintergrund**

Die Vorhabenträger, bestehend aus Herrn Dr. Wolfgang Hinkel und Frau Ruth Hinkel sowie Herrn Horst Zölßmann, sind Eigentümer der Grundstücke für die, die Erarbeitung der Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ eingeleitet wurde. Die Eltern der vor genannten Personen erhielten die Grundstücke in den 1950-er bzw. 1980-er Jahren als Flächenaustausch mit der Zustimmung, der damals zuständigen Behörden, zur Bebauung.

Wie aus den uns vorliegenden Dokumenten mehrfach ersichtlich ist, wurden die jetzigen Grundstücke als Flächenaustausch für damalige Grundstücke angesehen, die als Bauland, durch die früheren Behörden in den 1950-er bzw. 1980-er Jahren, in Anspruch genommen wurden.

Im Jahr 1998 wurde durch den Stadtrat der Stadt Schleiz die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung von Wohnungsbau für diese Grundstücke beschlossen.

Der Bebauungsplan sollte durch einen privaten Vorhaben- und Erschließungsträger erarbeitet werden. Aufgrund diverser Schwierigkeiten im Rahmen der Bearbeitung wurde das notwendige Bauleitverfahren dann jedoch nicht durchgeführt.

Im Jahr 1999 wurde im Entwurf zum Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Wohnbebauung vorgesehen. Dieser Flächennutzungsplan erlangte jedoch bis heute keine Gültigkeit.

Um nun endgültig Rechtssicherheit zu erlangen und um nun endlich die Grundstücke, wie damals versprochen, als Bauland nutzen zu können, ist die Ergänzungssatzung „Görkwitzer Unterweg“ durch die o.g. Vorhabenträger veranlasst worden.

Quellennachweis: © GeoBasisDE / TLVermGeo

04.05.2020