



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“
Gemeinde Unstrut-Hainich
für den Ortsteil Großengottern**

Begründung Vorentwurf



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 17.10.2023

Inhalt

	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	3
1.1 Veranlassung	3
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3-4
1.3 Rechtliche Grundlagen	5
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes	6
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf	6-7
1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall.....	7
1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
1.5.3 Flächennutzungsplan	7
1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7-10
1.5.5 Einzelhandelskonzept.....	10
1.5.6 Gemeindliches Entwicklungskonzept.....	10
2. Geltungsbereich	11
3. Bestandsbeschreibung	12
3.1 Nutzung	12
3.2 Denkmalschutz / Archäologie	13
3.3 Verkehr	13
3.4 Eigentumsverhältnisse	13
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie	13
3.6 Altlasten.....	14
3.7 Kampfmittel	14
3.8 Wohnbevölkerung	14
3.9 Soziale Infrastruktur	14
3.10 Überschwemmungsgebiete	14
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
4.1 Vorschriften und Rechtliche Grundlagen.....	15
4.2 Planungsgrundlagen.....	15
4.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	15-17
4.4 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen.....	17
4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minderung; Schutzmaßnahmen.....	17-18
4.5 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	18
4.6 Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung.....	19
4.6.1 Boden.....	20
4.6.2 Wasser.....	21-22
4.6.3 Klima und Luft.....	23
4.6.4 Biotope / Pflanzen und Tiere.....	24
4.6.5 Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	25
4.6.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
4.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	26
4.7.1 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung.....	26
4.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	26-27
4.7.3 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung.....	27
5. Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH Fachbeitrag)...	27
6. Prüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	28

6.1	Rechtliche Grundlagen.....	28
6.2	Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten.....	29
6.3	Kontrollen und Untersuchungen.....	29
7.	Bestehende Planungen.....	30
7.1	Vorbereitende Bauleitplanung	30-31
7.2	Verbindliche Bauleitplanung	31
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	32
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	32-33
8.2	Überbaubare Grundstücksflächen	34
8.3	Verkehrsflächen	34
8.4	Grünordnung	35
8.4.1	Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet.....	35
8.4.2	Sicherung von Maßnahmen betreffend der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag.	35
8.5	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz – Festsetzung zum Schallschutz.....	35-37
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	38
9.1	Ver- und Entsorgung	38
9.2	Bodenordnung	38
9.3	Stellplätze im Sondergebiet	39
10.	Flächenbilanzierung	39
11.	Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens	39
12.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	40
13.	Umweltbericht.....	41
14.	Anlagen.....	41

Die Punkte 4, 5, und 6 sind in Zusammenarbeit mit dem Büro
Dipl. Ing (FH) Hagen Roßmann **BERATUNG – PLANUNG - BAULEITUNG**
Dorfstraße 30, 14715 Seeblick OT Wassersuppe erarbeitet worden.

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Unstrut-Hainich beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Erweiterung eines Lebensmittelverbrauchermarktes auf max. 1.900 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienend im Ortsteil Großengottern.

Der bestehende REWE-Markt wurde im Jahre 2014 errichtet. Er wurde nach § 33 BauGB genehmigt, der damit verbundene B-Plan ist nicht zum Satzungsbeschluss geführt worden.

Für die Gemeinde Unstrut-Hainich und deren Einwohner ist zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, die wohnortnahe Grundversorgung zu sichern und damit das Infrastrukturangebot weiter zu qualifizieren.

Der vorhandene REWE-Markt muss sich zeitgemäß vergrößern können. Mit der erweiterten Verkaufsfläche des REWE-Marktes sollen die Kundenattraktivität und die Einkaufsqualität (z.B. übersichtlichere Produktpräsentation, niedrige Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche, größere Laufwege, breitere Gänge) erhöht werden. Die Flächenvergrößerung bezieht sich vor allem auf die Stellflächen für Waren, da so größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können.

Die in der Bauleitplanung eingestellte Fläche bietet sich aufgrund des vorhandenen Marktes an, hier auch einen größeren Lebensmittelverbrauchermarkt zu etablieren.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unstrut-Hainich hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 29.03.2023 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Unstrut-Hainich am 14.04.2023.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurde am 27.09.2023 beschlossen, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche bis max. 1.900 m²) und den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Ortsteils Großengottern zu sichern.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes durch die städtebauliche Neuordnung einer vorhandenen Einzelhandelsfläche.

Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dabei im erforderlichen Rahmen ermittelt und festgelegt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente

zu regeln.

Das Gebiet soll für die Erweiterung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes eröffnet werden. Dabei soll den gestiegenen Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben an Größe und Ausstattung Rechnung getragen werden, um den Standort dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes kommt ein Vorhabenbezogenes B-Planverfahren zur Anwendung. Das Vorhaben ist durch den Vorhabensträger klar definiert worden. Der vorhandene REWE-Markt soll erweitert werden.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Unstrut-Hainich selbst vermieden werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Großengottern der Gemeinde Unstrut-Hainich, An der Mühlhäuser Str., B 247

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Mühlhäuser Str., B 247
- im Westen durch Feld- und Ackerflächen
- im Osten durch Grünflächen
- im Süden durch das Wegeflurstück 76/1

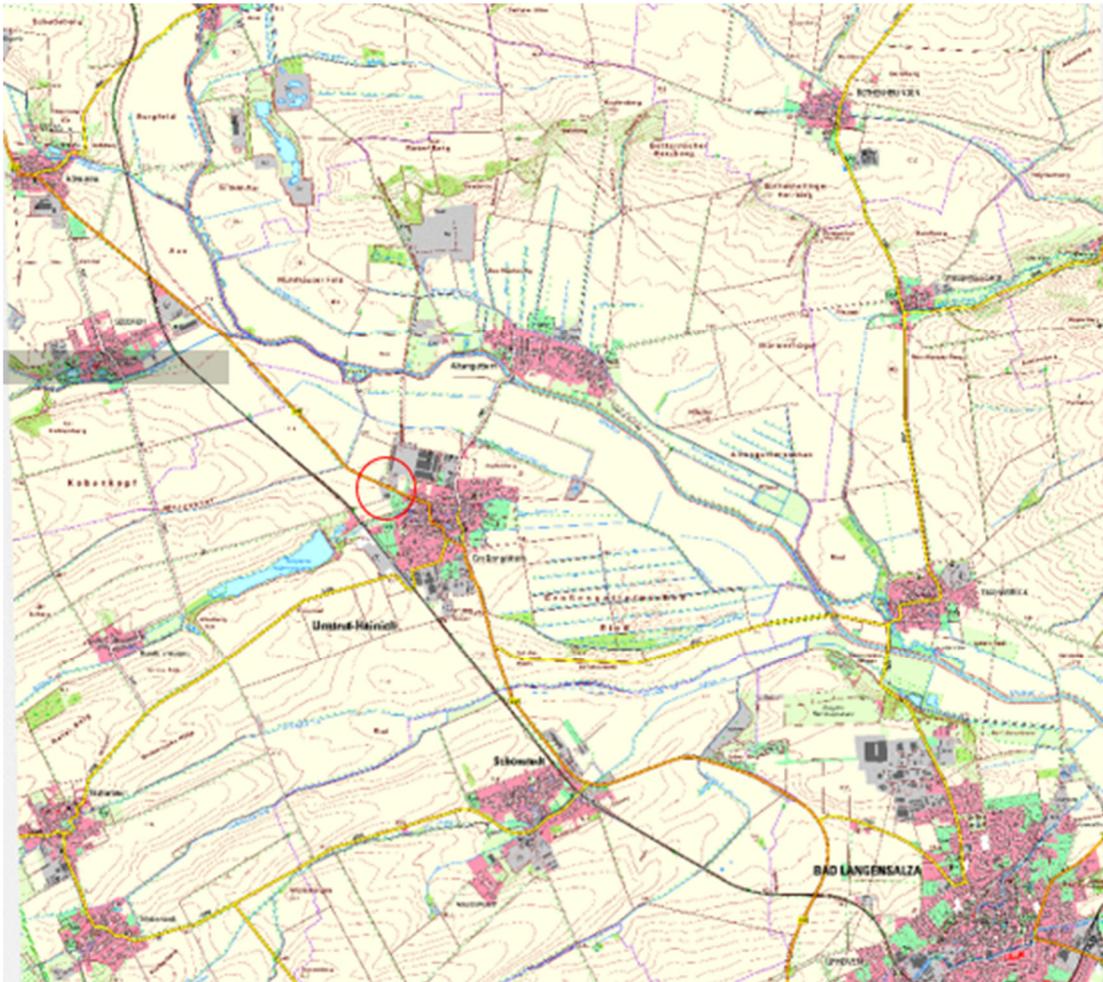


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb der Gemeinde Unstrut-Hainich
Grundlage DTK25_4829 Bad Langensalza / Ausgabejahr 2021 copyright
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, © GDI-Th, geändert

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unstrut-Hainich hat am 29.03.2023, mit Beschluss Nr. 343-26-2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „REWE-Markt Mühlhäuser Str.“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Unstrut-Hainich Nr. 7 (2023).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurde am 27.09.2023 mit Beschluss-Nr.375-29-2023 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt am 27.10.2023.

Der Bebauungsplan wird in Verbindung mit § 8 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG

Die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG entfällt, da die Bearbeitung im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB und mit Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Es erfolgt eine Umweltprüfung und der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit den Vorentwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hiermit eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Unstrut-Hainich liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Auszug der Ortslage Großengottern in der Fassung vom 24. März 2004 vor, der aber für dieses Gebiet des Vorhabenbezogenen B-Planes „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Änderung bedarf.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan momentan als „Grünfläche“ ausgewiesen. Dem Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Die Änderung erfolgt für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes kann somit entsprochen werden.

1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Landesplanerische Bewertung wurde in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vorgenommen und wie folgt zitiert:

„Für das Projektvorhaben soll als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für großflächigen Handel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden, wobei die Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB den Maßgaben der Raumordnung anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen einzuhalten sind, d.h. diese können nicht abgewogen werden. Die Grundsätze der Raumordnung enthalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Ziele und die Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Thüringen und im nachgeordneten Regionalplan Nordthüringen verbindlich geregelt. Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Maßgaben der Landesplanung kompatibel ist.

Ziel 2.6.1: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

– in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und

- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Die Gemeinde Großengottern wird sowohl in dem gültigen Regionalplan Nordthüringen als auch in dem Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplans als Grundzentrum ausgewiesen. Demnach ist hier ein großflächiges Einzelhandelsprojekt ausnahmsweise zulässig, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung dient. Unter Grundversorgung wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

Das Sortiment des projektierten Supermarktes ist überwiegend dem kurzfristigen bzw. dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen, da es sich bei Lebensmitteln, Drogeriewaren und Tiernahrung um Waren mit einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („täglicher Bedarf“) handelt. Diese Sortimentsgruppe (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) nimmt mit einem Anteil von rd. 96 % den Großteil der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (vgl. Seite 30) ein. Im Ergebnis führt das Vorhaben zu einer Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung innerhalb der Landgemeinde Unstrut-Hainich, zumal der in Rede stehende REWE-Markt arbeitsteilig mit einem Edeka-Markt den maßgeblichen Träger der lokalen Grundversorgung darstellt.

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

Der betriebliche Einzugsbereich des zu prüfenden REWE-Marktes bewegt sich maßgeblich innerhalb des räumlichen Umgriffs der Landgemeinde Unstrut-Hainich und umfasst zusätzlich die angrenzenden Gemeinden Schönstedt und Seebach. Aus diesen beiden Gemeinden sind die Lebensmittelmärkte in Großengottern im Vergleich zu Mühlhausen und Bad Langensalza in kürzerer Entfernung zu erreichen. Die Einwohner aus beiden Gemeinden tendieren bereits heute zum Einkauf von Lebensmitteln u.a. nach Großengottern.

Die Gemeinde Schönstedt liegt im ausgewiesenen grundzentralen Versorgungsbereich von Großengottern (vgl. Karte 1); im Jahr 2024 ist zudem eine Fusion von Schönstedt mit der Landgemeinde Unstrut-Hainich geplant. Die Gemeinde Seebach – im Januar 2019 nach Mühlhausen eingemeindet – befindet sich im Verflechtungsbereich der Kreisstadt. Im Gesamtblick erstreckt der betriebliche Einzugsbereich des REWE-Marktes bereits heute maßgeblich über den Verflechtungsbereich von Großengottern, wobei Seebach (knapp 700 Personen) die einzige Gemeinde außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches ist.

Der REWE-Markt kann in seinem überörtlichen Einzugsgebiet lediglich eine anteilige Marktdurchdringung erreichen, so dass kein überdimensionaler Kaufkraftabfluss aus diesen Gebieten erfolgt. Eine Beeinträchtigung des Kongruenzgebots ist nicht zu sehen, zumal eine Schädigung von Betrieben in Gemeinden außerhalb der Gemeinde Unstrut-Hainich – insbesondere in Seebach bzw. auch in Mühlhausen – auszuschließen ist. Eine Ausweitung des zonierten Einzugsgebietes des REWE-Marktes ist heute und auch zukünftig nicht realistisch. Dies leitet sich aus der Gesamtgröße des Lebensmittelmarktes, der flächenseitigen Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund von fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts und aus dem Angebot an Lebensmittelmärkten in den naheliegenden Städten Mühlhausen und Bad Langensalza ab. Gerade in diesen beiden Städten wird

der Marktbereich von REWE durch angebotsaffine Supermärkte, speziell auch durch betriebsgleiche REWE-Märkte (vgl. Karte 6) limitiert.

Im Fazit ist eine Beeinträchtigung von umliegenden gleich- und höherrangigen zentralen Orten auszuschließen. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die angefragte REWE-Erweiterung nicht tangiert, das Kongruenzgebot wird eingehalten.

Grundsatz 2.6.3: 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 (Beeinträchtigungsverbot).

Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungsort der zentralörtliche Versorgungskern bzw. Nahversorgungsstandorte oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

In der Landgemeinde Unstrut-Hainich – speziell im Kernort Großengottern – und auch in den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet konnte kein zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden, so dass eine Schädigung auf Grund des Fehlens eines solchen schutzwürdigen Bereiches nicht möglich ist.

Auf Basis der vorhabeninduzierten Umsatzumlenkungseffekte ist ferner eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sowohl in der Ansiedlungsgemeinde als auch in umliegenden Kommunen ausgeschlossen, zumal der REWE-Markt selbst – arbeitsteilig mit einem Edeka-Markt – einen wichtigen Träger der lokalen Grundversorgung darstellt. Für die Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebiets zeigt sich zudem eine solide Potenzialbasis, da ein Teil der lokalen Nachfrage aus dem Einzugsgebiet abfließt und folglich für alle Lebensmittelbetriebe – bei einem entsprechend attraktivem Angebot – gute Umsatzchancen bestehen.

Grundsatz 2.6.4: 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 REWE-Standort ist im Sinne des LEP Thüringen als städtebaulich nicht-integriert einzustufen, da sich der Markt in einer städtebaulichen Randlage befindet. Im Rahmen der damaligen Ansiedlung wurde eine Prüfung von möglichen Potenzialflächen vorgenommen, wobei in einer städtebaulichen integrierten Lage kein entsprechender Ansiedlungsstandort akquiriert werden konnte. Dies war insbesondere auf die überwiegend geschlossene und verdichtete Wohnbebauung innerhalb von Großengottern zurückzuführen.

Der REWE-Standort ist dennoch räumlich einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet, da sich der Markt an die nordwestlichen Wohnsiedlungsbereiche von Großengottern angrenzt bzw. auch aus diesen Wohnquartieren fußläufig erreichbar ist. Im Nahbereich (bis 800 m-Laufweg) des Marktstandortes leben ca. 900 Personen, so dass der REWE-Markt für einen nicht unwesentlichen Teil der Bevölkerung in Großengottern eine fußläufige Nahversorgung anbieten kann.

Die nächstliegende Haltestelle des Regionalbusverkehrs liegt ca. 600 Meter („Neue Straße“) bzw. 700 Meter („Rathaus“) vom REWE-Markt entfernt. Folglich verfügt der

Markt im fußläufigen Umfeld zwar über eine ÖPNV-Anbindung, wenngleich auf Grund der Entfernung eine Nutzung des Regionalbusses zum Lebensmitteleinkauf tendenziell ausscheidet.

Ziel 2.6.5: Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Unterbringung des Einzelhandelsbetriebes in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Neben den Zielen und den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen ist auch die Kompatibilität des Vorhabens mit dem nachgeordneten Regionalplan Nordthüringen zu prüfen. Die in dem Regionalplan enthaltenen Aussagen beziehen sich ausschließlich auf das Landesentwicklungsprogramm Thüringen und sind deckungsgleich mit den hier formulierten Zielen und Grundsätzen.

Fazit: Das geplante Vorhaben ist mit den im Landesentwicklungsprogramm formulierten Vorgaben zum Konzentrationsgebot, zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot kompatibel; das Integrationsgebot kann auf Grund der städtebaulichen Randlage des REWE-Marktes nicht eingehalten werden, wenngleich es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung eines bereits langjährig bestehenden Betriebes handelt.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung vom 12. Juni 2023 S. 44-46 – Anlage 1)

1.5.5 Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde Unstrut-Hainich liegt kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.

1.5.6 Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK)

Für die Gemeinde Unstrut-Hainich inkl. Gemeinde Schönstedt liegt ein gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) mit Stand 02.02.2023 vor.

Hier wird der vorhandene REWE-Markt in Punkt 4.4.2 erwähnt.

Weitere Ausführungen dieses B-Plan betreffend gab es nicht.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 13.720 m².

Folgende Flurstücke der Gemarkung Großengottern, bilden den Geltungsbereich:
Flur 12, Flurstücke 65/1, 275/67, 67/1, 466/67, 278/67, 279/67, 68, 69, 70, 671/71

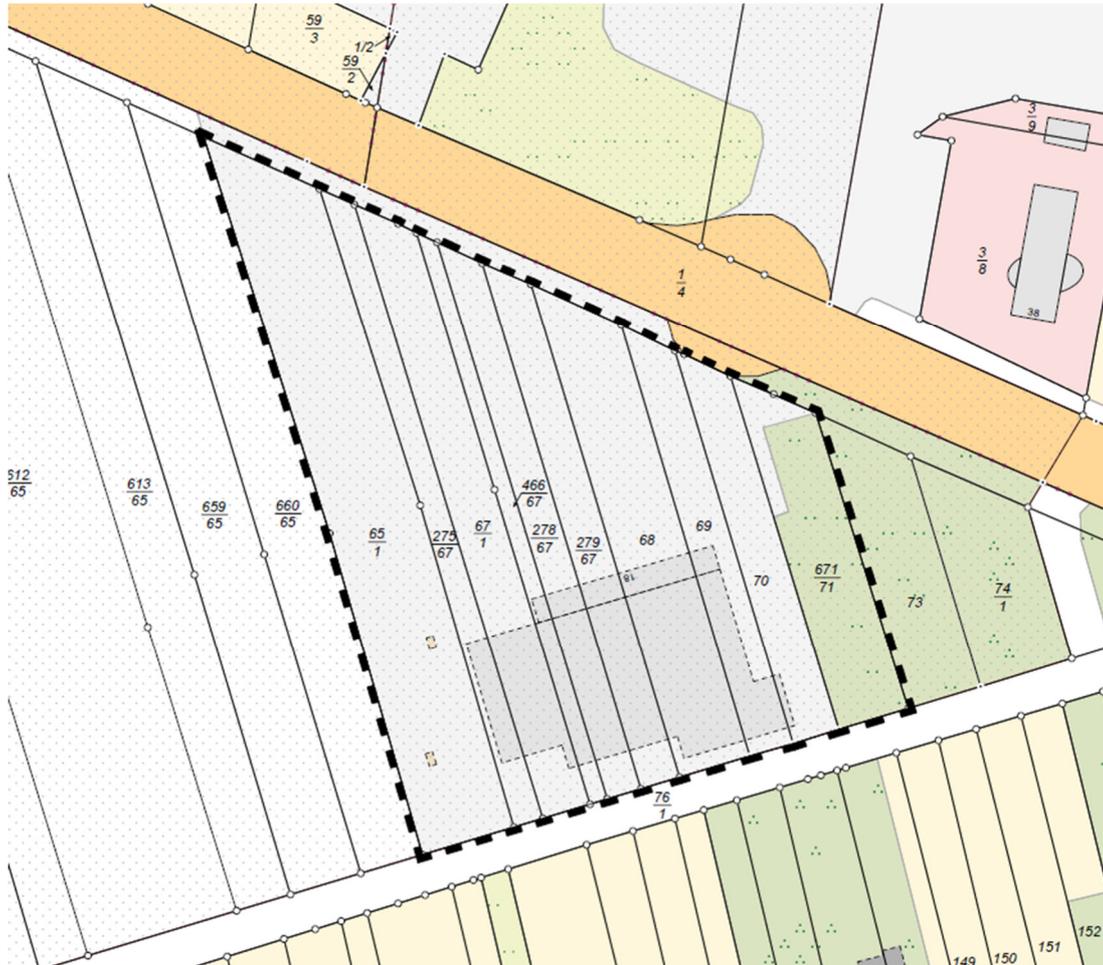


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 08.02. 2023 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Thüringer Landesamt Bodenmanagement und Geoinformation)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet insgesamt umfasst derzeit das Grundstück des vorhandenen REWE-Marktes und deren Stellplatzanlagen.

Die Mühlhäuser Str. (B247), von der das Plangebiet erschlossen wird, grenzt direkt an.



Abb. 3: Vermessener Lageplan, Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl. -Ing. Roland Wuttke, Stand 04. Mai 2023

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht in einem denkmalgeschützten Bereich, es sind auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Meldepflicht wurde in den Hinweisen zum B-Plan aufgenommen.

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Mühlhäuser Straße (Bundesstraße 247) angeschlossen. Der Rad- und Fußverkehr wird vom Ortskern aus nördlich der Mühlhäuser Straße geführt.

Die nächsten Bushaltestellen liegen 600 – 700 m entfernt. Das Plangebiet ist somit nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind im Besitz der REWE Nord-Ost eG, Rheinstraße 8, 14513 Teltow.

3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Für das Plangebiet wurde durch das Geotechnische Ing.-Büro Wabra mit Stand vom 05.05.2011 eine geologische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst.

Im Untersuchungsgebiet stehen unter dem Mutterboden mehrere Meter mächtige pleistozäne Ablagerungen in Form von Lösslehm an.

Diese Sedimente werden von Tonsteinen des Mittleren Keupers (km1, Gipskeuper) unterlagert.

Untergrundschwächen sind aufgrund der geologischen Situation nicht vollkommen auszuschließen, aber unwahrscheinlich.

Nach DIN 4149 wird der Standort keiner Erdbebenzone zugeordnet.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung:

Schichten	Bezeichnung	Mächtigkeit/ Stärke
I	Mutterboden	0,30 m – 0,60 m
II	Lösslehm	3,40 m – 4,70 m
III	Tonstein	tiefer Schichten

Am Standort wurde während der Baugrunduntersuchung kein Grundwasser angeschnitten. Es wird am Standort von einem Höchstgrundwasserstand ausgegangen, der ca. 4,0 m unter Gelände liegt.

Genauere Aussagen könnten erst nach einer mehrmonatigen Beobachtung eines Grundwassermesspegels getroffen werden.

Der Baugrund am Standort kann als bedingt geeignet eingeschätzt werden. Erhöhte Aufwendungen sind für Bodenverbesserungsmaßnahmen im Bereich des Erdplanums unter dem Marktfootboden und unter den Verkehrsflächen zu erwarten.

3.6 Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor.

3.7 Kampfmittel

Mit Stellungnahme der Tauber Delaborierung GmbH vom 19.09.2023 ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht. Sie weisen jedoch darauf hin, dass punktuelle Vergrabungen und Verkippung von Kampfmitteln, wie es zu Kriegsende überall in Deutschland üblich war, sowie Munitionseinzelfunde nicht ausgeschlossen werden.

Der Hinweis Kampfmittel wurde in der Planzeichnung dementsprechend ergänzt.

3.8 Wohnbevölkerung

Gemäß dem Gemeindlichen Entwicklungskonzept (GEK) Stand 02.02.2023 leben in der Gemeinde Unstrut-Hainich 5.160 Bewohner.

In der Bevölkerungsprognose 2020 – 2040 wird ein Bevölkerungsrückgang von -8,9 % prognostiziert.

3.9 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Einzugsgebietes der Gemeinde Unstrut-Hainich liegen zwei staatliche Grundschulen, eine Stadthalle, eine Realschule, ein Gymnasium, mehrere Kitas und die Gemeindeverwaltung Unstrut-Hainich. Es gibt Seniorenwohngemeinschaften, Bürgerhäuser und medizinische Betreuung.

Weiterhin gibt es Freizeitangebote durch Freilichtbühnen, ein Museum, eine Spielscheune und viele Sportanlagen.

3.10 Überschwemmungsgebiete

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb von festgesetzten und sonstigen Überschwemmungsgebieten.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Vorschriften und Rechtliche Grundlagen

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Vorhaben umfasst die Erweiterung eines bereits bestehenden Verbrauchermarktes. Aufgrund der Tatsache, dass sich dieser Markt innerhalb eines nicht zur Rechtskraft geführten Bebauungsplan befindet, muss die geplante Erweiterung als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung werden gem. §§ 13 bis 15 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. § 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

4.2 Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlage für die erste Eingriffs-Ausgleichbilanz bildet die Planung für die Erweiterung des Verbrauchermarktes mit Stand August 2023 als maßgebliches Kriterium für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft.

4.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturparke

Südlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Naturpark Eichsfeld - Hainich – Werratal (VO des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt v. 07.12.2011; 01. ÄVO d. TMUEN v. 09.03.2018, Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal; VO zur Änderung d. VO ü. Naturparke v. 19.01.2023). Der Naturpark wird vom Vorhaben nicht berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet berührt keine FFH- und SPA-Gebiete.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und benachbart befinden sich keine Biotopstrukturen die dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegen.

Aktuelle Flächennutzung und Vegetationsstruktur

Der Vorhabenbereich ist geprägt durch den vorhandenen Markt mit umfangreichen Stellplätzen, Zufahrt und gestaltetet Grünflächen mit Baum- und Gehölzbestand. In Richtung Ortslage schließt bebautes Siedlungsgebiet an. Die offene Feldflur ist durch Ackernutzung gekennzeichnet.

Auf das Schutzgut „Biotop / Pflanzen und Tiere“ wirken die umgebende Marktnutzung und die Verkehrsflächen als Vorbelastung.



Abb. 4: Bestandsgebäude Verbrauchermarkt



Abb. 5: Stark vorgeprägter Planungsraum mit Verbrauchermarkt, Stellplätzen und Zufahrt



Abb. 6: Westliches Umfeld zur offenen Feldflur



Abb. 7: Östlich des Bestandgebäudes soll die Erweiterung des Verbrauchermarktes vorgenommen werden.

Fauna

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung nur eine geringe Bedeutung für die Fauna. Nest- und Horststandorte von Großvögeln im Marktbereich oder dem direkten Umfeld des Vorhabens sind nicht bekannt.

4.4 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen

4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minderung; Schutzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weit möglichst minimiert werden. Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Auch zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen bietet sich die Planung von Vermeidungsmaßnahmen an. Auch hierbei handelt es sich um Maßnahmen, welche unmittelbar am Vorhaben ansetzen. Sie sind gezielt darauf auszurichten, die Beeinträchtigungen der besonders geschützten Arten und somit ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Zusätzlich zu den Vermeidungsmöglichkeiten durch Optimierungen der Bauplanungen sind weitere grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten, bezogen auf die Bauausführung zu realisieren, um baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

➤ **Bodenschutz während der Baumaßnahme VM 1**

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben möglichst innerhalb bereits vorgeprägter Flächen oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschleppen und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich für die Zwischenbegrünung der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

4.5 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Planung mit Stand August 2023 bildet die Grundlage für die Bewertung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu wird die geplante Bebauung und Flächennutzung zur Eingriffsbewertung schutzgutbezogen untersucht.

Mit der schutzgutbezogenen Bewertung wird eine detaillierte Bewertung der Beeinträchtigungen vorgenommen, die die Ableitung von effizienten Kompensationsmaßnahmen erlaubt.

Auswirkungsarten

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenverlust/ -inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes
- Veränderung des Wasserhaushaltes

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

4.6 Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Zur Beurteilung des Eingriffs sind Art, Umfang und zeitlicher Ablauf die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Ableitung und Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Die **Beschreibung des Eingriffs** und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

Hinweis für alle nachfolgenden Tabellen:

Das Zeichen (---) bedeutet, dass für die Parameter keine Beziehung besteht, bzw. die Parameter nicht betroffen sind.

4.6.1 Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 1: Konfliktanalyse – Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	---	Eingriff ist gegeben!	---
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	---	Eingriff ist gegeben!	---
<u>Erläuterung:</u>	Alle baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Die Anlage der befestigten Flächen und Bebauung ist mit Versiegelungen verbunden, die im Sinne der Eingriffsregelung erheblich sind.	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes mit Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Durch die Anlage von Versickerungsmulden werden die Standortverhältnisse überprägt. Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.

Durch die Nutzung des Marktes finden keine Eingriffe statt.

Bezogen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet statt. Es werden ca. 600 m² zusätzlich versiegelt und überbaut.

4.6.2 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 2: Konfliktanalyse – Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	---	---	---
Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
Veränderung grundwasserqualitätsrelevanter Schutzwirkungen	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es finden keine anlagebedingten Beeinträchtigungen statt.	Durch den Betrieb der Anlagen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Alles anfallende Niederschlagswasser wird nicht gesammelt oder abgeführt sondern der örtlichen Versickerung zugeführt. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben oder den Betrieb nicht statt.

Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und
- möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 3: Konfliktanalyse – Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau – Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	---	---	---
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	---	---	---
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Anlagebedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes werden keine Gewässer beeinträchtigt. Schadstoffeinträge sind durch den Betrieb nicht zu befürchten.

Bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

4.6.3 Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	---	---	---
Beeinträchtigung des Luftaustausches	---	---	---
Schadstoffeintrag	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Errichtung der Anlagen ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Es ergeben sich dadurch keine Beeinträchtigungen von lokalklimatischen Verhältnisse.	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich regelmäßig vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen werden die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse finden keine Beeinträchtigungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen statt.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

4.6.4 Biotop / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme, Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 5: Konfliktanalyse – Biotop / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Beeinträchtigung von Biotopen	---	Eingriff ist gegeben!	---
Verlust von Einzelbäumen	---	Eingriff ist gegeben!	---
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	---	---	---
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	---	---	---
Unfalltod von Tieren	---	---	---
Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Durch die Baumaßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Lebensräumen.	Durch die Nutzung finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes werden Lebensräume überprägt. Die dauerhaft überbauten Flächen stehen als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Es müssen anlagebedingt Bäume gefällt werden.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bezogen auf die Schutzgüter Biotop, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes und der Verkehrsflächen werden ca. 600 m² Grünfläche dauerhaft überbaut und versiegelt. Diese Flächen stehen damit als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Weiterhin müssen 6 Laubbäume gefällt werden.

4.6.5 Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung,
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 6: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	---	---	---
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	---	---	---
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	---	---	---
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Durch den Neubau des Verbrauchermarktes am Rand der bebauten Siedlung erfolgt eine optische Überprägung des Landschaftsbildes. Diese Veränderungen sind als Eingriff zu werten.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Erweiterung des Verbrauchermarktes am Siedlungsrand auf einer bisher schon baulich genutzten und vorgeprägten Fläche verändert das Landschaftsbild nicht erheblich.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet nicht statt.

4.6.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.7.1 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen.

Die Bemessung des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG.

Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien. Im Siedlungsbereich bieten sie der Fauna wertvollen Rückzugsraum und Deckung bei Störungen.

Die Kompensationen der erheblichen Beeinträchtigungen, die auf die Schutzgüter wirken, können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. So tragen z. B. neugepflanzte Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität bei, werden als Lebensräume genutzt und werten als Strukturelemente das Landschaftsbild auf.

4.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z.B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können. Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Diese Bewertung erfolgte schutzgutbezogen in den vorangestellten Abschnitten.

4.7.3 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung

Wer in Natur und Landschaft mit baulichen Vorhaben eingreift, ist gesetzlich verpflichtet, dabei entstehende, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung, §§ 14, 15 BNatSchG).

Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Marktgeländes, hier insbesondere Baumpflanzungen geprüft. Weiterhin werden Möglichkeiten zur Kompensation innerhalb des Gemeindegebietes geprüft.

Die Bilanzierung der Eingriffe und Kompensation erfolgt gem. *"Die Eingriffsregelung in Thüringen"*; Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU); Beethovenstraße 3; 99096 Erfurt

5. Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Fachbeitrag)

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,
- Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),
- Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch die Baumaßnahme effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebiet statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt.

6. Prüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

6.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 FFH-Richtlinie fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei Bauvorhaben im Allgemeinen nicht zum Tragen kommt.

Das BNatSchG unterscheidet zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten.

Besonders geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um:

- Arten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) 338/97 (Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels)
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Europäische Vogelarten: alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO))

Die streng geschützten Arten unterliegen einem strengeren Schutz nach § 44 BNatSchG und bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten (vgl. BNatSchG § 7 (2), Nr.14). Sie umfassen die:

- Arten des Anhangs A der EG-VO 338/97
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO)

6.2 Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Ziel dieser Prüfung ist es, die zu untersuchenden Arten auf das relevante Spektrum einzugrenzen. Nämlich die Arten, die

- im Untersuchungsraum (potenziell) vorkommen und
- vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können oder
- empfindlich darauf reagieren können (vgl. LANA 2009, 2006).

Die Relevanzprüfung erfolgt dabei in tabellarischer Form durch Eingrenzung (Abschichtung) der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten. Die Abschichtung basiert auf der Bestandserfassungen und Datengrundlagen.

Für darüber hinaus gehende Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung anhand des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens sowie der verfügbaren Daten von Fachbehörden.

6.3 Kontrollen und Untersuchungen

Nach allgemeiner Einschätzung und einer örtlichen Kontrolle des Plangebietes im Juli 2023 wurden der gesamte geplante Geltungsbereich und insbesondere die Fläche für die zukünftige Erweiterung des Marktgebäudes auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.

Auf den Freiflächen im Bearbeitungsgebiet konnten weder Zauneidechsen noch Brutvögel nachgewiesen werden. Im Baumbestand der relativ jungen Bäume und innerhalb der Ziersträucher waren keine Reviere von Brutvögeln vorhanden. Horste oder standorttreue Vogelarten konnten weder im Plangebiet noch der unmittelbaren Umgebung nachgewiesen werden. In der näheren Umgebung sind auch keine Nist- oder Horststandorte bekannt. Für Rastvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Im Gebäudebestand waren keine Hinweise auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen an den Fassaden erkennbar.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist erhebliche Störwirkungen durch die Nutzung und die regelmäßige intensive ackerbauliche Nutzung auf, die sich negativ auf die Habitatfunktion auswirken.

Andere Tierarten gemäß § 44 BNatSchG können im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Es wird bei keiner europäisch geschützten Art gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

Der Plan/das Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Betrachtung zum aktuellen Zeitpunkt als grundsätzlich zulässig einzustufen. Ein Ausnahmeverfahren wird nicht erforderlich.

7. Bestehende Planungen

7.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Unstrut-Hainich, Ortslage Großengottern liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vom 24. März 2004 vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als Grünfläche ausgewiesen.

Er bedarf für diesen Bereich einer Änderung.

Der Beschluss dazu wurde am 27.09.2023 mit Beschluss Nr. 375-29-2023 gefasst.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).

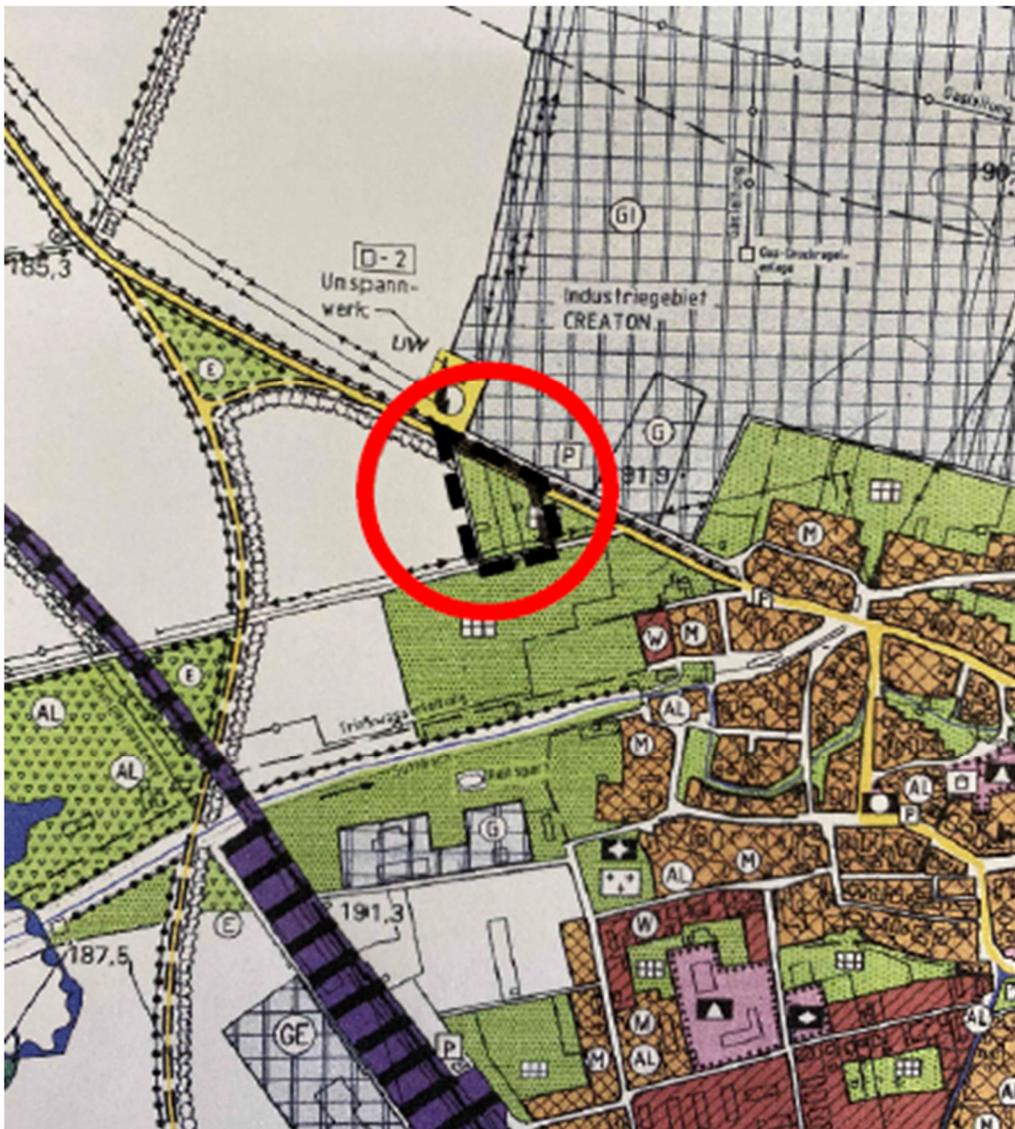


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Unstrut-Hainich, Ortslage Großengottern (wirksam seit 24.03.2004), ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Quelle: Unterlage der Gemeinde Unstrut-Hainich, als PDF)



Abb. 9: Ausschnitt aus der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan
 Ausweisung Sonderbaufläche SO_E Großflächiger Einzelhandel
 (Quelle Ing.- u. Planungsbüro Hirt, September 2023)

7.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im umliegenden Gebiet des Geltungsbereichs zu diesem B-Plan liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- B-Plan Industriegebiet – Nord (Creaton)

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

„Großflächiger Einzelhandel“

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind bis zu einer Obergrenze von 440 m² ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente anbieten.

Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 1.900 m² die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m² deutlich überschreitet.

Mit der Festsetzung wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche
- Traufhöhe

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung im Ortsteil getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe 200,00 m (DHHN 2016) eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie dürfen die maximal zulässige Traufhöhe in der technisch notwendigen Höhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf den bestehenden Markt und der Umgebungsbebauung getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,139 je 1,0 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,139 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf max. 1.900 m² begrenzt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2)

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.

Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

8.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Lebensmittelverbrauchermarkt erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Gleichzeitig wird ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Stellplatzordnung auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Dem Gewerbetreibenden wird die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

Für das ausgewiesene Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf bis zu 83 m betragen.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vorgesehene Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten durch ihre Längenausdehnung und Lage innerhalb der Baugrenzen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise passen. Es handelt sich um freistehende Baukörper, die Grenzabstände einhalten, jedoch die für die offene Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Marktübliche Bauformen werden somit bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.

8.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der Mühlhäuser Straße ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die PKW-Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr direkt angrenzend.

Rad- und Fußverkehr von der Ortslage Großengottern erfolgen über die vorhandenen Wege. Die gesamte Erschließung funktioniert derzeit ohne Probleme, auch sind nach der Erweiterung keine Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

Die festgesetzte Sondergebietsfläche lässt ausreichend Raum für die notwendigen Stellplätze von PKW sowie auch für Fahrradabstellplätze.

8.4 Grünordnung

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

8.4.1 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 10 Stck. Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu bepflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 8 m² auszubilden. Es ist die Baumart Ulmus Hybride „New Horizon“ zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mit der Festsetzung von erforderlichen Baumpflanzungen soll ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gesichert werden. Damit wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beigetragen. Die Qualitätsvorgaben stellen eine Pflanzqualität sicher. Mit der Verwendung von Ulmen zur Begrünung der Verkehrsanlagen wird eine Baumart vorgeschlagen die mit schwankenden und zum Teil sehr hohen Wasserständen gut zurechtkommt. Weiterhin ist die Baumart robust, wuchsstark und gering anfällig gegen Krankheiten und Schädlinge.

8.4.2 Sicherung von Maßnahmen betreffend der Eingriffe in Natur u. Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen werden eventuell auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Nach der Regelung des § 11 BauGB soll die Absicherung der Maßnahmen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Die Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens festgeschrieben.

Es werden Maßnahmenblätter erarbeitet und mit der Gemeinde Unstrut-Hainich und der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt.

8.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu ermitteln, ob Konflikte durch Einwirkungen von Anlagenlärm in Verbindung mit dem Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes im Bereich bestehender, gegenüber Schalleinwirkungen sensibler Nutzungen zu erwarten sind, ist eine Schallimmissionsprognose der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH mit Stand vom 28.09.2023 erarbeitet worden.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

„Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass vom Planvorhaben „Umbau und Erweiterung eines REWE-Einkaufsmarktes inkl. Bäcker“ am Standort „Mühlhäuser Straße 18“ in 99991 Großengottern sowie im Geltungsbereich des in Aufstellung

befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ der Gemeinde Unstrut Hainich, OT Großengottern keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird

1. Die Lkw-Laderampe muss als Innenrampe mit Torrandabdichtung ausgeführt werden.
2. Um innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) eine Abschirmung der von den Be- und Entladevorgängen des Lkw im Bereich der Lkw-Ladezone des zukünftigen REWE-Einkaufsmarktes ausgehenden Schallemissionen in Richtung des Immissionsortes IO 1 „Mühlhäuser Straße 38“ zu bewirken, ist es erforderlich, in nördlicher Verlängerung der Nordostfassade des zukünftigen REWE-Marktgebäudes im Bereich der zukünftigen Lkw-Ladezone eine Lärmschutzwand mit einer Länge von $s = 13$ m und einer Höhe von $h = 4$ m zu errichten. Die Lage der geforderten Schallschutzwand ist in der Anlage 2/1 des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Die geforderte Schallschutzwand muss dabei eine Luftschalldämmung von $R'w \geq 20$ dB aufweisen.

Eine dicht geschlossene z.B. Holzwand mit einer Mindeststärke von 30 mm würde die oben genannte schalltechnische Anforderung erfüllen. Hierbei ist es wichtig, dass die Holzwand keine durchlässigen Passagen in Richtung des maßgeblichen IO 1 bietet. Auch die Anschlüsse der Schallschutzwand an das Gelände sind ebenfalls ausreichend schalldicht auszuführen.

3. Das Kühlaggregat auf dem Lkw für die Frischanlieferung muss innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) durch den Fahrer des Frische-Lkw vor dessen Einfahrt auf das Anlagengelände des zukünftig erweiterten REWE-Einkaufsmarktes abgeschaltet werden und darf erst dann wieder in Betrieb genommen werden, wenn sich der Lkw - nach der Warenentladung - wieder auf der öffentlichen Straße befindet.
4. Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der nachfolgenden Tabelle 7 angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.“

Tabelle 7: Schallschutzpegel der haustechnischen Anlagen im Freibereich

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schallleistungspegel LWA in dB (A)	
			Tag	Nacht
Abluft Convektomat	Q 10	1	61	-
Abluft WC	Q 11	2	je 55	-
Abluft Pre Back	Q 12	1	61	-
VRV-Gerät Abholstation, Typ: Daikin	Q 13	1	64	-
Außenluftansaugung	Q 14	1	62	-
Abluft Kältemaschinenraum	Q 15	1	63	-
Außenluftansaugung	Q 16	1	60	-
Fortluft Lüftung	Q 17	1	58	-
Gaskühler, Typ: WGR 92-161EC 39	Q 18	2	je 62	je 62
Wärmepumpe, Typ: Daikin EWYQ050BAW	Q 19	1	84	84
Abluft WC	Q 20	1	55	-
Abluft Personalräume	Q 21	2	je 55	-
Abluft Lager	Q 22	1	64	-
Abluft Rampentisch	Q 23	1	64	-
Abluft Lager	Q 24	1	64	-
VRV-Gerät ML-Büro + Bäcker, Typ: Daikin	Q 25	2	je 64	-
Abluft Behinderten WC	Q 26	1	55	-
Abluft Bäcker WC	Q 27	1	55	-
Abluft Bäcker Nebenräume	Q 28	1	64	-
Abluft Bäcker	Q 29	1	64	-

(Zitat aus Schallimmissionsprognose vom 16.10.2023, S. 34-35, Anlage 2)

Die Punkte 1, 2 und 4 sind als textliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen worden. Der Punkt 3 wurde als Hinweis ergänzt.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass mit Ausnahme des an der geplanten Anlieferung naheliegenden Immissionsort die Immissionswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Mit der getroffenen textlichen Festsetzung und der Errichtung einer Schallschutzwand zur Abschirmung der Verladezone und der raumluftechnischen Anlagen werden auch für diesen Immissionsort die zulässigen Werte eingehalten. Vom Planvorhaben werden somit keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht.

Die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen muss mit den Bauvorlagen zum Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser:

Der vorhandene REWE-Markt ist derzeit voll erschlossen. Durch die Erweiterung verändert sich die notwendige Kapazität nicht.

Niederschlagswasser:

Derzeit wird das Niederschlagswasser mittels Mulden versickert. Im Baugenehmigungsverfahren wird es eine neue wasserrechtliche Betrachtung und Berechnung geben, die der Genehmigungsbehörde vorgelegt wird.

Elektrizität / Gas:

Der vorhandene REWE-Markt ist derzeit voll erschlossen. Durch die Erweiterung verändert sich die notwendige Kapazität nicht.

Löschwasser:

Gemäß Stellungnahme zur Löschwasserversorgung des Trinkwasserzweckverbandes „Hainich“ vom 01.08.2023 kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz Löschwasser für einen Zeitraum von 2 Stunden 48 m³/h bereitgestellt werden.

Der endgültige Nachweis wird im späteren Genehmigungsverfahren erbracht.

Telekommunikation:

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen.

Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung der Mühlhäuser Straße gut abfalltechnisch zu erreichen.

9.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet bilden derzeit eine bereits bebaute und erschlossene Fläche ab. Sie erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Wertsteigerung.

Die Flurstücke müssen im Genehmigungsverfahren baurechtlich vereinigt werden. Dazu muss eine Abstimmung mit dem Vermesser erfolgen.

9.3 Stellplätze im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 123 PkW-Stellplätze als Gesamtparkplatzanlage für den Lebensmittelverbrauchermarkt geplant.

Die Sondergebietsfläche lässt zudem ausreichend Raum für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen.

10. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 13.720 m²

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet 13.720 m²

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

• Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

- überbaubare Grundstücksfläche 3.657 m²

- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen) 10.063 m²

11. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

Gesamtmaßnahme Erweiterung	1.870.000 €
gesamt netto	<u>1.870.000 €</u>

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger. Ein städtebaulicher Vertrag wird geschlossen.

12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung besteht die Möglichkeit die verbrauchernahe Versorgung des Ortsteiles Großengottern langfristig zu sichern.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt der Ortsteil über einen modernen Lebensmittelverbrauchermarkt, welcher zur Attraktivität des Siedlungsbereiches beiträgt und für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung des Gemeindeteiles von großer Bedeutung ist.

Es werden durch die Erweiterung des Vollsortimenters die bestehenden Arbeitsplätze gesichert.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Auswirkungen auf Biotope/Pflanzen und Tiere, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Schutzgebiete und auf die Bevölkerung sind als gering zu bezeichnen.

Die städtebaulichen Auswirkungen werden wie folgt zusammengefasst:

„Mit der Inbetriebnahme der erweiterten REWE-Fläche werden sich keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf das Lebensmittelangebot im Ortskern von Großengottern ergeben; die geringen Umsatzrückgänge rufen keine Substanzverluste hervor und bleiben ohne städtebauliche Relevanz.

Die Ortsmitte in Großengottern stellt im Sinne der Rechtsprechung keinen zentralen Versorgungsbereich dar; auch zukünftig ist die Ausbildung eines entsprechenden Innenstadtzentrums unrealistisch. Folglich können Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 Bau NVO nicht eintreten.“

(Zitat aus Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung, Stand 12.06.2023, S. 38, Anlage 1)

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde Unstrut-Hainich oder in Nachbargemeinden auswirkt.

13. Umweltbericht

Erstellt von Dipl. Ing. FH Landschaftspflege Hagen Rossmann

Wird nach der Frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.

14. Anlagen

- Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhaben
→ BBE Handelsberatung, Stand 12.06.2023
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose
→ SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Stand 16.10.2023