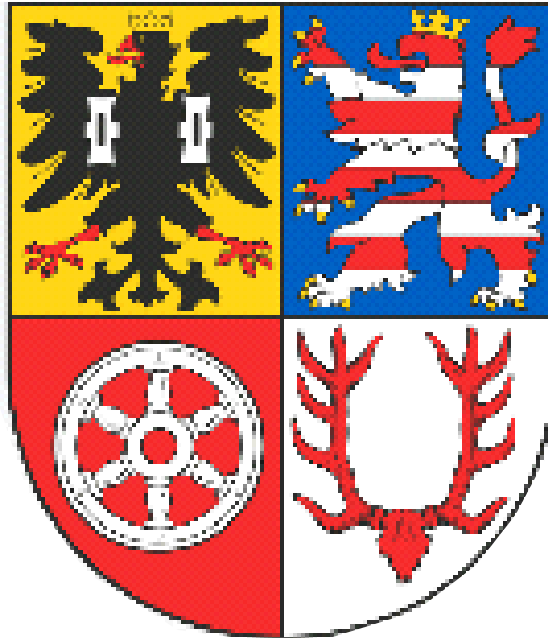


Gemeinde Unstrut-Hainich



8. Änderung Flächennutzungsplan

Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“

Begründung Vorentwurf



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

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

Stand 17.10.2023

Begründung

Teil 1 – Inhalte des FNP

	Seite
1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit	2
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Erfordernis und Ziele	4
3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesentwicklungsplanung.....	4-7
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Unstrut-Hainich / OT Großengottern	8
4. Planerisches Konzept	9
4.1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel.....	9-10
5. Kampfmittel	10
6. Flächenbilanz	10
7. Verfahren	11

Teil 2 – Umweltbericht

Teil 1 – Inhalte des FNP

1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit

Die Gemeinde Unstrut-Hainich beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Erweiterung eines Lebensmittelverbrauchermarktes auf max. 1900 m² Verkaufsfläche der Nahversorgung dienend im Ortsteil Großengottern.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unstrut-Hainich Ortslage Großengottern in der Fassung vom 24.04.2004 soll dazu einer weiteren Änderung unterzogen werden.

Ein Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ wurde am 29.03.2023 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ der Gemeinde Unstrut-Hainich. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB i.V. mit § 8 BauGB. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Der Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich hat die Gemeindevertretung Unstrut-Hainich am 27.09.2023 mit Beschluss Nr. 375-29-2023 in der Sitzung gefasst.

Eine ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgt im Amtsblatt der Gemeinde Unstrut-Hainich vom 27.10.2023.

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.

2. Rechtsgrundlagen

Für die Bearbeitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unstrut-Hainich wurden die nachfolgenden Rechtsgrundlagen herangezogen:

- 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 (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)
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 71])

3. Erfordernis und Ziele

3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unstrut-Hainich ist die geplante Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ an diesem Standort.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unstrut-Hainich weist das Plangebiet bislang als Grünfläche aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist demnach mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu harmonisieren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB kann dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes entsprochen werden. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO soll der Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 13.720 m², der Teil der zukünftigen Bauflächendarstellung stellt den gesamten Geltungsbereich dar und muss im Flächennutzungsplan geändert werden. Von der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind in der Gemarkung Großengottern somit die Flurstücke 65/1, 275/67, 67/1, 466/67, 278/67, 279/67, 68, 69, 70, 671/71 des Flures 12.

3.2 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)

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Unstrut-Hainich / Ortslage Großengottern

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Unstrut-Hainich / Ortslage Großengottern in der Fassung vom 24.März 2004 wurde mehrfach Änderungen unterzogen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des geplanten Vorhabens derzeit als Grünfläche ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Um die Änderungen kenntlich zu machen, wurde in der nachfolgenden Abbildung der Änderungsbereich der Sonderbaufläche dargestellt.

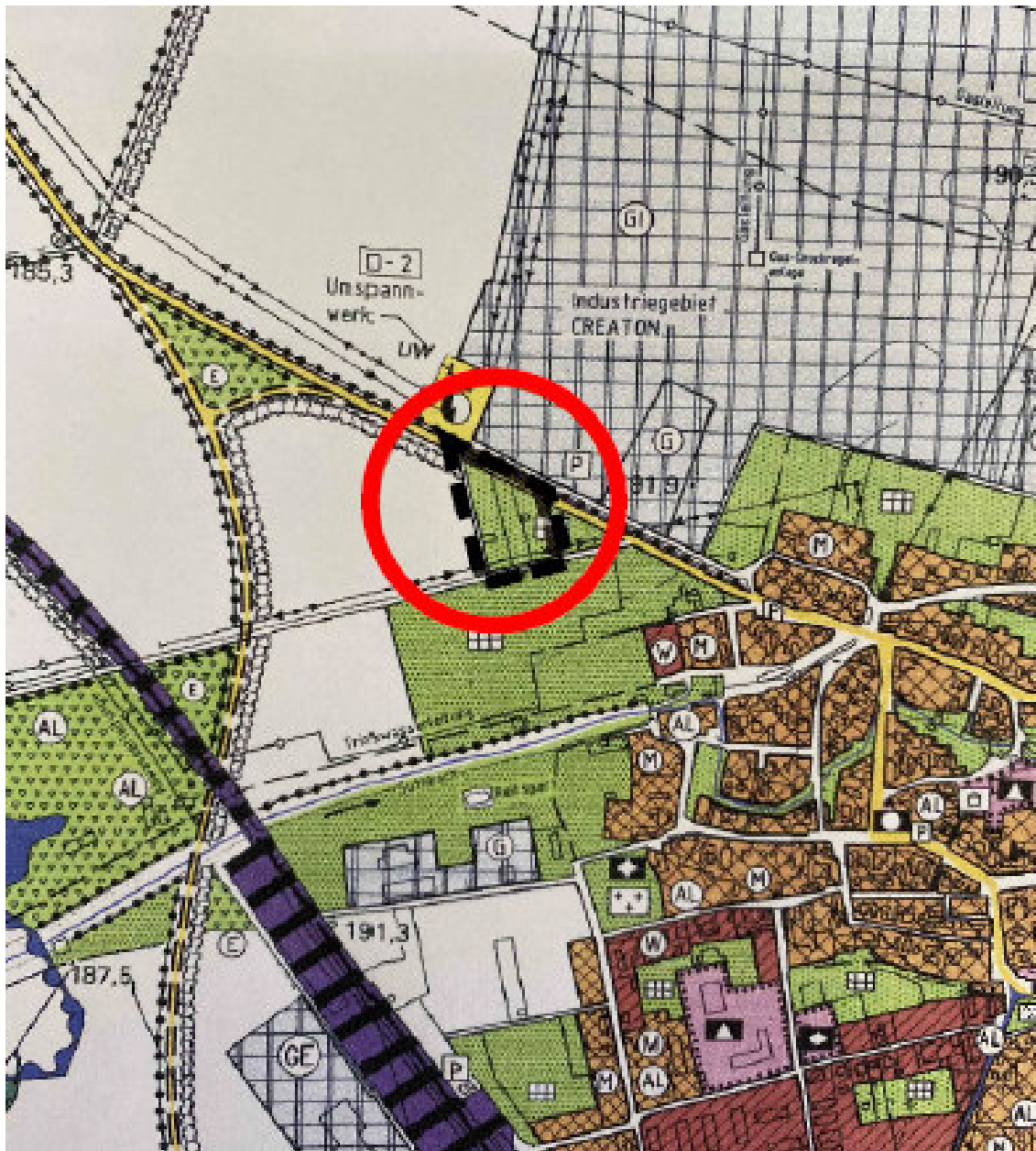


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wirksam seit 24.03.2004, ohne Maßstab, Gemeinde Unstrut Hainich OT Großengottern mit Darstellung des Änderungsbereiches (Quelle: Unterlagen der Gemeinde Unstrut-Hainich, als PDF)

4. Planerisches Konzept

4.1 Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel

Gemäß Ziel 2.6.1 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen

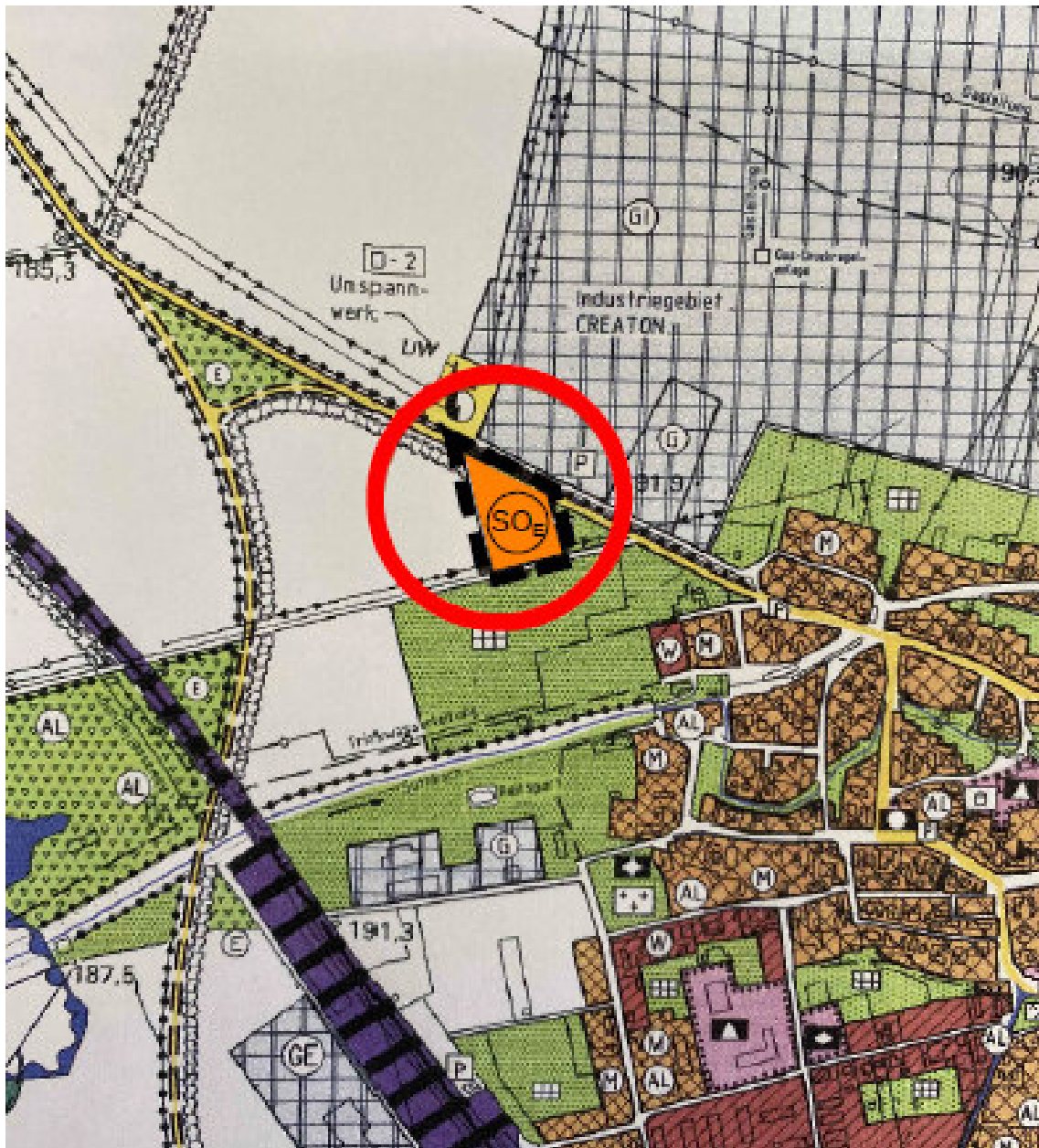


Abb. 2: Auszug Änderung Flächennutzungsplan
Ausweisung Sonderbaufläche SO_E (Großflächiger Einzelhandel)
(Quelle: Ing.- u. Planungsbüro Hirt, September 2023)

Die Gemeinde Großengottern wird sowohl in dem gültigen Regionalplan Nordthüringen als auch in dem Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplanes als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis auf max. 1.900 m² in dem Plangebiet.

Diesem Ziel 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 entsprechenden Gutachten wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt und weisen eine Verträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes nach. Der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung des Ortsteiles Großengottern wird mit der Erweiterung dieses Lebensmittelverbrauchermarkt Rechnung getragen.

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die der geplanten Flächennutzung entgegenstehen könnten, geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung herangezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor, wie z. B.

- Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- wirtschaftliche Belange, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ der Gemeinde Unstrut-Hainich einhergeht, werden die Ergebnisse des Umweltberichtes des Bebauungsplanes als Grundlage für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan herangezogen.

5. 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.

6. Flächenbilanz

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß FNP (2004) in m ²	Veränderung der Flächenanteile gemäß 2. Änderung des FNP in m ²
Grünfläche	13.720	0
Sonderbaufläche	0	13.720

7. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unstrut-Hainich hat am 27.09.2023 mit Beschluss-Nr. 375-29-2023 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgt im Amtsblatt für die Gemeinde Unstrut-Hainich vom 27.10.2023.

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.

Teil 2 - Umweltbericht

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Landschaftspflege Hagen Rossmann

- Wird nach der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.