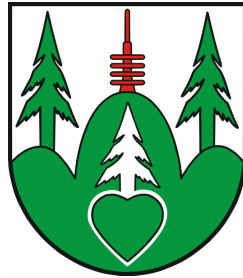




# Gemeinde Bad Tabarz



## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum"

### Begründung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Verfahrensstand: Entwurf März 2018**  
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der  
Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

# **Präambel**

zur Begründung

## **der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

**Gemeinde:** Gemeinde Bad Tabarz  
Theodor-Neubauer-Park 1  
99891 Bad Tabarz

**Ansprechpartner:** Frau Fröhlich  
Tel.: (036259) 564-18  
email: [liegenschaften@tabarz.de](mailto:liegenschaften@tabarz.de)

**Planungsbüro:** Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
Fax.: (03631) 981300  
email: [info@meiplan.de](mailto:info@meiplan.de)  
web: [www.meiplan.de](http://www.meiplan.de)

**Ansprechpartner:** Herr Andreas Meißner  
Architekt für Stadtplanung

**Bad Tabarz, März 2018**

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

## zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Bad Tabarz.....	4
2.	Begriffsdefinitionen.....	4
3.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB .	5
4.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB .....	6
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
6.	Inhalt der Planunterlagen .....	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen.....	7
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen .....	8
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz .....	13
8.4.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	13
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB.....	13
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB .....	13
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB .....	15
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	15
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	17
12.	Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen .....	18
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	18
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB).....	19
12.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	20
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	20
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	21
12.6.	Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO).....	22
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	22
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	23
15.	Hinweise zum Planvollzug.....	23
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....	23
17.	Immissionsschutz .....	24
18.	Erschließung.....	24
18.1.	Verkehrliche Erschließung .....	24
18.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	24
18.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	24
18.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung .....	25
18.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung .....	25
19.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	25
20.	Planverfasser .....	25
21.	Gefasste Beschlüsse .....	25

### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Maßgabe der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“
- Anlage 2:** Einzelhandelsstandorte mit dargestellten fußläufigen (700 m) Einzugsbereichen

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Bad Tabarz

### Lage der Gemeinde Bad Tabarz im Raum

Bad Tabarz ist eine Gemeinde im Südwesten des Landkreises Gotha (Freistaates Thüringen). Seit dem Jahr 2001 ist Bad Tabarz staatlich anerkannter Kneippkurort und seit dem Jahr 2016 Kneipp-Heilbad.

Die Gemeinde liegt im nordwestlichen Thüringer Wald, in einer Höhenlage von ca. 394 m ü. HHN in etwa 4 km Entfernung zum Großen Inselsberg.

Im Süden der Ortslage erheben sich der Datenberg (641,3 m ü. HHN) und der Zimmerberg (629,7m ü. HHN), zwischen denen die Laucha fließt, im Osten die Finstere Tanne (519,9 m ü. HHN) und im Norden der Töpfersberg (415 m ü. HHN).

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- im Westen, Norden und Nordosten: die Stadt Waltershausen
- im Südosten: die Stadt Friedrichroda
- im Süden: die Einheitsgemeinde Floh-Seligenthal
- im Südwesten: die Stadt Brotterode-Trusetal

Die Gemeinde Bad Tabarz ist über die Bundesstraße B 88 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Gemeinde gehört den Verkehrsbetrieben Mittelthüringen an. Hier verkehrt die Linie 4 der Thüringerwaldbahn tagsüber (an Werktagen) im 40 – Minutentakt zum Hauptbahnhof Gotha.

Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet von Bad Tabarz mit einer stündlichen Busverbindung (wochentags) über Brotterode – Tabarz – Friedrichsroda – Ohrdruf bis nach Crawinkel in das Netz der Regionalen Verkehrsgemeinschaft Gotha GmbH integriert.

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Gemeinde Bad Tabarz lebten mit Stand 31. Dezember 2015 ca.3.931 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Gemeinde Bad Tabarz haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 2.112 ha (Quelle: [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)).

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Bad Tabarz ist eine selbständige, kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Gotha. Ihr wurde die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

## 2. Begriffsdefinitionen

Der Vorhabenträger, die ELDO Properties GmbH, Schöneberger Straße 1 in 10963 Berlin, vertreten durch die HABERENT Baugesellschaft mbH ist Eigentümer der Fläche des Flurstückes 334/5 der Flur 2 Gemarkung Cabarz und bereit und in der Lage, sich zur Durchführung der Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten. Der Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Vorhabenträger unterzeichnet. Planungs- und Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

Der derzeit rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz (Stand 2008) wird im Folgenden auch als „**Ursprungsplan**“ bezeichnet.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz wird im Folgenden auch als „**1. Bebauungsplanänderung**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Bad Tabarz als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung ersetzen am Ende des 1. Planänderungsverfahrens vollständig die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz in seiner derzeit rechtsverbindlichen Fassung (Stand 2008).

Die 1. Bebauungsplanänderung ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch die 1. Bebauungsplanänderung jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden. Sollte also in der Folge die Rechtsunwirksamkeit der 1. Bebauungsplanänderung festgestellt werden, bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung davon unberührt und gilt dann weiter fort.

### 3. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der in Rede stehende Nahversorgungsstandort liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Bad Tabarz, verkehrsgünstig direkt an der Fischbacher Straße / Inselsbergstraße (Landesstraße L 1024).

In dem derzeit rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Stand 2008) ist für die bebaubaren Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Baugebiet für Läden zur Nahversorgung festgesetzt worden. Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan sah eine entsprechende Nutzung für ein Nahversorgungszentrum mit einem Verbrauchermarkt, Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt, Apotheke, Drogeriebedarf, Zeitschriften sowie eine Parfümerie vor, von denen lediglich der Verbrauchermarkt, Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt sowie ein Kiosk errichtet wurden und nach wie vor betrieben werden.

Die damals im Ursprungsplan festgesetzte Baugrenze umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da sich in der Vergangenheit keine weiteren Einzelhändler an diesem Standort niedergelassen haben, beabsichtigt die Gemeinde Bad Tabarz die Anpassung bzw. Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes.

Auf Grund der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen des Norma-Marktes soll die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet in Richtung Osten um ca. 360 m<sup>2</sup> erweitert werden, da nach nun fast 10 Jahren Betrieb der bestehende Norma-Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden soll und muss.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Norma resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel und
- weniger überbaute Bereiche

Die größeren Verkaufsflächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Zahl der Food- und Non-Food-Artikel im Norma-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

Der Einzelhandelsstandort ist als verbrauchernah einzustufen und versorgt die Einwohner im Einzugsbereich mit Waren des Grundbedarfs (siehe dazu auch der Übersichtsplan zu den Einzelhandelsstandorten in Bad Tabarz mit den dargestellten fußläufigen (700 m) Einzugsbereichen in der Anlage 2 der Begründung). Auf Grund der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Standort insbesondere auch fußläufig aus den umliegenden Wohnquartieren erreichbar und leistet einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung im Nordwesten von Bad Tabarz.

Eine Schädigung des anzunehmenden zentralen Versorgungsbereichs von Tabarz ist nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kann das Nahversorgungszentrum an der „Fischbacher Straße / Inselsbergstraße“ auch zukünftig den Anforderungen einer bedarfsgerechten Grundversorgung entsprechen. Durch die Streichung bislang zwar zulässiger, aber nicht angesiedelter, zentrenrelevanter Sortimente wie Drogeriebedarf und Parfümerie sowie Apotheke kann potenziell negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Tabarz weiter entgegen gewirkt werden.

Darüber hinaus reduziert die Gemeinde auch die Bruttogesamtverkaufsfläche von 1.660 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> bei gleichzeitiger Umverteilung der Verkaufsflächen unter den bestehenden Sortimentsbereichen.

Die zulässigen Sortimente mit den entsprechenden Verkaufsflächengrößen sollen sich wie folgt gliedern:

- Lebensmittelmarkt: max. 1.100 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt: max. 350 m<sup>2</sup>
- Fleischer: max. 60 m<sup>2</sup>
- Bäcker: max. 40 m<sup>2</sup>
- Kiosk: max. 50 m<sup>2</sup>

#### 4. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Die festgesetzte Baugrenze im derzeit rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ (Ursprungsplan) lässt eine Erweiterung des Norma Marktes in östlicher Richtung nicht zu.

Die Gemeinde Bad Tabarz hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ festgestellt, um das Plangebiet aus den nachfolgenden Gründen zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- Reduzierung der derzeit festgesetzten, maximalen Größe der Gesamtverkaufsfläche von 1.660 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> am Standort,
- eine geringfügige Erweiterung des bisherigen Anteils der Verkaufsflächen des Norma-Marktes um ca. 300 m<sup>2</sup>,
- zukunftsorientierte Modernisierung und damit auch Sicherung eines bereits grundsätzlich erschlossenen, in Betrieb befindlichen innerörtlichen Nahversorgungsstandortes,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

#### 5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 7.415 m<sup>2</sup>. Es liegt – wie bereits ausgeführt – im nordwestlichen Gemeindegebiet von Bad Tabarz, verkehrsgünstig an der Fischbacher Straße / Inselsbergstraße (Landesstraße L 1024).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Bebauungsplanänderung umfasst alle Grundstücke des derzeit rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Bad Tabarz hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Gemeinde Bad Tabarz) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, die für die Standortsicherung des Nahversorgungszentrums selbst erforderlich sind, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

## 6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ als bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Teil 5 – Hinweise
  - Teil 6 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen

**Hinweis:** Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumordnungsgesetz (ROG)</li> <li>- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)</li> <li>- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)</li> <li>- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)</li> <li>- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)</li> <li>- Thüringer Straßengesetz</li> <li>- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)</li> <li>- Thüringer Bauordnung (ThürBO)</li> <li>- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)</li> <li>- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)</li> </ul>

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Mittelthüringen (2012)

### Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz
- vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung von 2008

## 8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim in Rede stehenden Nahversorgungszentrum handelt es sich um einen Standort, der auf der Grundlage des Ursprungsplanes nach 2008 entstand.

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Fassung des Ursprungsplanes lassen eine Erweiterung des Norma-Marktes in östlicher Richtung durch die festgesetzte Baugrenze nicht zu. Darüber hinaus ist die derzeit vorhandene Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes (sprich Norma-Marktes) von 800 m<sup>2</sup> im Hinblick auf die textliche Festsetzung 1.1. bereits ausgereizt.

Mit der 1. Bebauungsplanänderung soll deshalb die Baugrenze im Nordosten des Plangebietes für die im Rahmen der erforderlichen Umstrukturierung notwendigen Erweiterung der Verkaufs- und Lagerfläche des Norma-Marktes etwas nach Osten verschoben und die maximal zulässige Verkaufsfläche des Norma-Marktes von 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Unberührt davon wurden auch alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplan im Hinblick auf die weitere Erforderlichkeit überprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst (siehe dazu die Ausführungen im Kap. 12. ff der Begründung).

Die Gemeinde Bad Tabarz sieht aus den o.g. Gründen das Erfordernis zur 1. Bebauungsplanänderung, um das Plangebiet für zukünftige Nutzungsansprüche vorzubereiten, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern (siehe dazu auch die Ausführungen Pkt. 4. „Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB“ der Begründung).

### 8.2. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

**Ziele der Raumordnung** sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

**Grundsätze der Raumordnung** sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der in Rede stehenden 1. Bebauungsplanänderung sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2012) relevant.

#### **Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):**

Im Kapitel **2.2.11** des LEP Thüringen 2025 wird ausgeführt, dass bis zum Zeitpunkt der Bestimmung der Grundzentren durch nachfolgende Änderungen des Landesentwicklungsprogramms die in den Regionalplänen (hier also der wurde der Regionalplan Mittelthüringen RP-MT 2012) ausgewiesenen Grundzentren fortgelten. Der Gemeinde Bad Tabarz ist im Regionalplan Mittelthüringen RP-MT 2012 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Weiter heißt es im Grundsatz (**G 2.2.12**) des LEP 2025:



„In den Grundzentren sollen die **Funktionen der Daseinsvorsorge** mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden“

Weiter sind im Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

<p><b>Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)</b></p> <p>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (<b>Konzentrationsgebot</b>).</p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:</b></p> <p>Beim in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits zulässige max. Gesamtverkaufsfläche am Standort erhöht wird.</p> <p>Im Fall der 1. Bebauungsplanänderung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche aus der derzeit rechtsverbindlichen Fassung des Ursprungsplanes sogar um 60 m<sup>2</sup> verkleinert. Auch die Reduzierung bzw. der Wegfall zentrenrelevanter Sortimente durch die 1. Bebauungsplanänderung trägt zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Bad Tabarz bei.</p>
<p><b>Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)</b></p> <p>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (<b>Kongruenzgebot</b>). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:</b></p> <p>Beim in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits zulässige max. Gesamtverkaufsfläche erhöht wird.</p> <p>Im konkreten Fall wird die maximal zulässige Verkaufsfläche aus der derzeit rechtsverbindlichen Fassung des Ursprungsplanes sogar um 60 m<sup>2</sup> verkleinert.</p>
<p><b>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</b></p> <p>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 (<b>Beeinträchtungsverbot</b>).</p>	<p><b>Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:</b></p> <p>Wie bereits im Pkt. 3. der Begründung ausgeführt, befinden sich derzeit im Plangebiet schon ein Norma-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, ein Getränkemarkt mit 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Fleischer mit 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Kiosk mit 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Bäcker mit 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Beim in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich somit weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Erweiterung oder Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits zulässige max. Gesamtverkaufsfläche erhöht wird.</p> <p>Die derzeit noch zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.660 m<sup>2</sup> wird im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung sogar um 60 m<sup>2</sup> reduziert.</p> <p>Durch die notwendige Umstrukturierung wird die Umverteilung von Verkaufsflächenanteile erforderlich, sodass die maximal zulässigen Verkaufsflächen des Norma-Marktes von 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> erhöht werden.</p>

	Unbestritten ist die bereits bestehende wichtige Funktion dieses innerstädtischen Einzelhandelsstandortes für die Grund- und Nahversorgung des nordwestlichen Gemeindegebietes von Tabarz sowie die Versorgung der im nordwestlichen Verflechtungsbereich der Gemeinde Bad Tabarz liegenden Bevölkerung der Gemeinde Emsetal mit Waren des Grundbedarfes.
--	---

<b>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</b>	<b>Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:</b>
<p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).</i></p>	<p>Wie bereits mehrfach zuvor schon dargelegt, handelt es sich beim in Rede stehenden Vorhaben weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits zulässige max. Gesamtverkaufsfläche am Standort erhöht wird.</p> <p><b>Somit gelten die Ausführungen zum Grundsatz G 2.6.4 im LEP 2025 (Integrationsgebot) nicht für diesen Standort.</b></p>

Ungeachtet dessen hat der Standort in der Fischbacher Straße / Inselsbergstraße raumordnerisch und städtebaulich eine Berechtigung, weil er neben der Versorgung der Bewohner im unmittelbaren Einzugsbereich (Nahversorgung) auch der Versorgung der im nordwestlichen Verflechtungsbereich der Gemeinde Bad Tabarz liegenden Gemeinde Emsetal dient und die Gemeinde Bad Tabarz insoweit auch ihrem raumordnerisch vorgegebenen Versorgungsauftrag im grundzentralen Versorgungsbereich nachkommt.

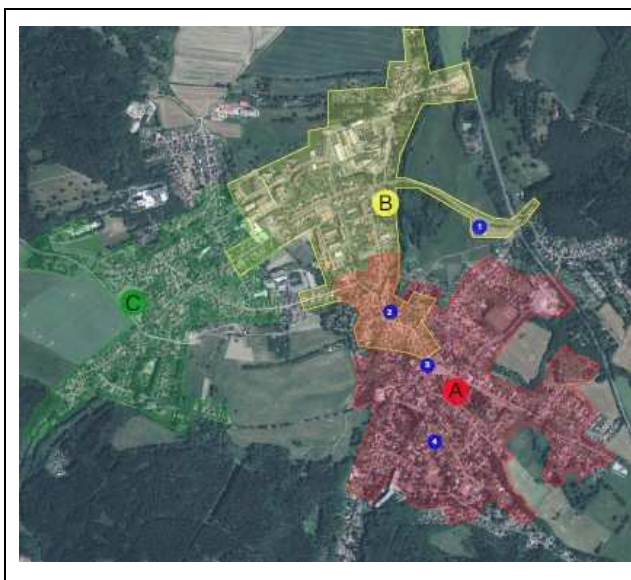
Grundsätzlich ist aber auch davon auszugehen, dass aufgrund des zeitgemäßen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ein großer Teil der Kunden den Einzelhandelsstandort mit dem privaten Pkw anfahren wird.

Unberührt davon befindet sich räumlicher Nähe zum Plangebietes in der Inselsbergstraße eine Haltestelle des ÖPNV (Busverkehr Linie 857).

Im nebenstehenden Übersichtsplan wurden alle Einzelhandelsstandorte von Bad Tabarz dargestellt und für die 3 relevanten Standorte (A: Nahkauf; B: Netto und C: Norma) der fußläufige Einzugsbereich (700 m) farblich dargestellt (die Gesamtkarte mit Legende liegt der Begründung in der Anlage 2 bei).

Daraus ist nun ersichtlich, dass es im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit nur geringe, irrelevante Überschneidungen zwischen Netto und Norma und zwischen Netto und Nahkauf gibt.

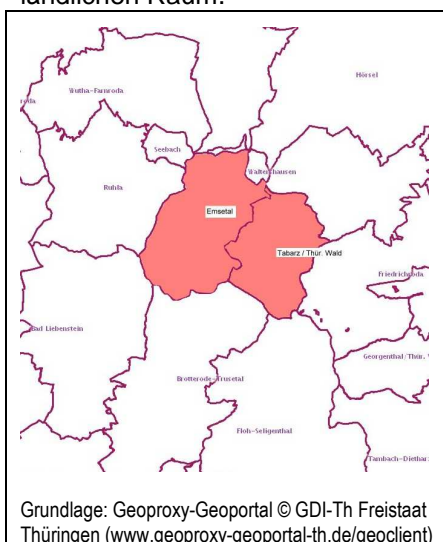
Da die Größe und die Sortimentsstruktur des Norma-Marktes in erster Linie auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs ausgerichtet ist, ist eine Schädigung des anzunehmenden zentralen Versorgungsbereichs von Tabarz nicht zu erwarten; im Gegenteil: der Norma-Markt deckt im Nordwesten der Ortslage von Tabarz einen fußläufigen Einzugsbereich ab, den Nahkauf oder Netto nicht erreichen können.



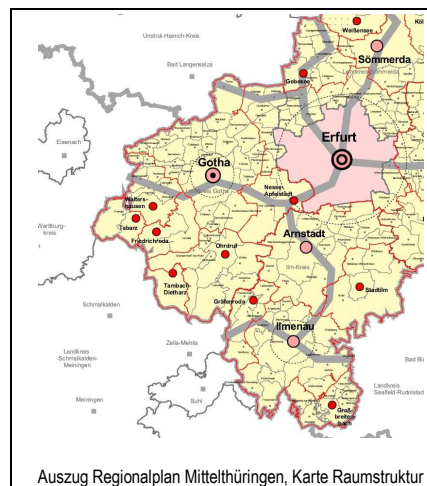
## Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen:

Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Mittelthüringen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung relevant und zu beachten:

Die Gemeinde Bad Tabarz liegt im mittelzentralen Funktionsraum Gotha, ca. 15 km (Luftlinie) südwestlich des funktionsteiligen Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Gotha im so genannten ländlichen Raum.



Der Gemeinde Bad Tabarz ist im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2012) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (Z 1-1). Gemäß raumordnerischer Zielvorgabe Z 1-2 ist in den grundzentralen Versorgungsbereich auch die Gemeinde Emsetal mit einbezogen.



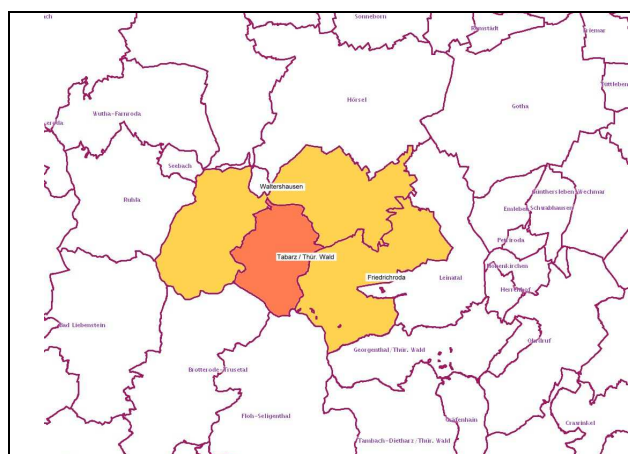
Gemäß raumordnerischen Zielvorgaben Z 1-1 sollen die Grundzentren als Konzentrationsschwerpunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassendem Angebot bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes gesichert und entwickelt werden.

Gemäß Grundsatz G 1-19 soll im Bereich des Südkreises Gotha eine Kooperation der Grundzentren Waltershausen, Tabarz und Friedrichroda entwickelt werden. In der Begründung dazu ist ausgeführt:

*„Die Grundzentren im Südkreis Gotha liegen nicht nur im bevölkerungsreichsten Teil der Planungsregion und damit schon deshalb sehr dicht beieinander, sondern verfügen auch jedes für sich über ein eigenes Wirtschaftspotenzial. Insgesamt ist der südliche Landkreis Gotha eine vergleichsweise prosperierende Region.*

*Um diesen Status jedoch auch für die weitere Zukunft zu halten, ist es erforderlich, dass vor dem Hintergrund der demographischen und allgemeinen gesellschaftlichen Situation die Gemeinden in bestimmten Bereichen, z.B. beim Einzelhandel und bei Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, zusammenarbeiten.*

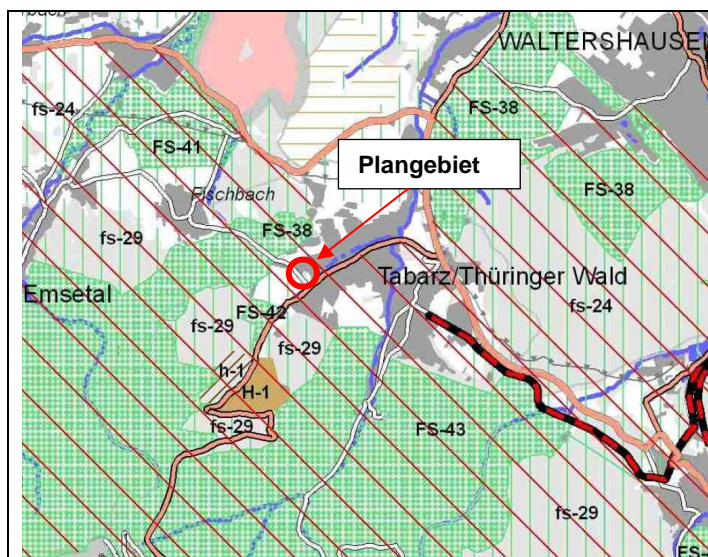
*Darüber hinaus trägt eine gemeinsame Nutzung vorhandener Potenziale dazu bei, das Angebot qualitativ zu verbessern, insgesamt zu erhöhen und den finanziellen Aufwand positiv für die einzelne Gemeinde zu beeinflussen .....*“



Kooperationsbereich der Gemeinden Bad Tabarz, Waltershausen und Friedrichroda

Das in Rede stehende Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt im westlichen Teil der Ortslage von Bad Tabarz.

Für das Plangebiet und den Inhalt der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da es innerhalb der für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumstruktur

Südlich des Plangebietes grenzt die regional bedeutsame Straßenverbindung „Tabarz – (Brotterode)“.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie intensive anthropogene Nutzung geprägt. Durch die 1. Bebauungsplanänderung werden keine wesentlich neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden oder gar in deutlich räumlicher Entfernung liegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgelöst.

### Zusammenfassung:

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der künftige Norma-Markt unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschreitet und mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beabsichtigt ist (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

In den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. der Begründung des LEP 2025 heißt es speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels dazu jedoch:

*„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.“*

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Lebensmittel- und Getränkemarkt der Grundversorgung dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden; dieses wurde in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes im Schreiben vom 08.02.2018 auch so dargestellt.

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2012) werden bei der Aufstellung der in Rede stehenden 1. Bebauungsplanänderung beachtet.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Standortsicherung des Nahversorgungszentrums in Bad Tabarz kann nicht begründet werden.

**Somit kann die Gemeinde Bad Tabarz davon ausgehen, dass sie mit der 1. Bebauungsplanänderung ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.**

### 8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Gemeinde Bad Tabarz besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bad Tabarz darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Für das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt, so dass die in der 1. Bebauungsplanänderung als Art der baulichen Nutzung festgesetzte Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO aus dem wirksamen Flächennutzungsplan § 8 (2) BauGB nicht entwickelt werden kann.

Bei der in Rede stehenden 1. Bebauungsplanänderung handelt es sich aber um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die entsprechende Nachweisführung und Begründung dazu erfolgt detailliert im Pkt. 9.1. der Begründung. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt oder geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Durch die insgesamt getroffenen Festsetzungen in der 1. Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konfliktfreie „Einfügen“ des Nahversorgungsstandortes in die umliegende bauliche und Nutzungsstruktur geschaffen. Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

Die Gemeinde Bad Tabarz passt deshalb den wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB am Ende des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Darstellung einer entsprechenden Sonderbaufläche (SO) auf dem Wege der Berichtigung an.

### 8.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Waltershausen und die Gemeinde Floh-Seligenthal haben der Gemeinde Bad Tabarz mitgeteilt, dass sie keine Einwände / Bedenken zum Planvorhaben vortragen. Die Gemeinde Bad Tabarz kann somit davon ausgehen, dass Belange der benachbarten Gemeinden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht negativ berührt werden.

## 9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

### 9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert.

Dieses erfolgte, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale. Darüber hinaus kann das notwendige Bauleitplanverfahren zügig (beschleunigt) durchgeführt werden.

Durch die in Rede stehende 1. Bebauungsplanänderung sollen – wie bereits ausgeführt – die Voraussetzungen geschaffen werden, um ein im Plangebiet bereits bestehendes Nahversorgungszentrum gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO umzustrukturieren und für künftige Anforderungen zu ertüchtigen.

Es handelt sich um ein Planvorhaben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>. Da es sich jedoch im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die 1. Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Darüber hinaus erfüllt die 1. Bebauungsplanänderung im konkreten Planfall auch nicht die Kriterien des Pkt. 18.8 der Anlage 1 des UVPG, da es sich nicht um die Änderung eines Bauleitplans für den „Bau“ eines Einkaufszentrums, sondern um die Änderung eines Bauleitplans zur Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Einkaufsmarktes handelt.

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich somit weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits zulässige max. Gesamtverkaufsfläche erhöht wird. In der in Rede stehenden 1. Bebauungsplanänderung wird die Gesamtverkaufsfläche am Standort zudem um 60 m<sup>2</sup> reduziert.

Die Gemeinde Bad Tabarz kann zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Standortsicherung des bestehenden Nahversorgungszentrums in der Fischbacher Straße / Inselsbergstraße schaffen, da der Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung im Übrigen die Zulassungsvoraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a (1) BauGB erfüllt, weil

- der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ (Ursprungsplan) mit der Festsetzung einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 1.660 m<sup>2</sup> das derzeit vorhandene Nahversorgungszentrum bereits allgemein zulässt.
- der Standort für bauliche Nutzungen (bis auf das noch zu errichtende Regenrückhaltebecken) bereits vollständig erschlossen ist,
- im konkreten Planfall durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes von ca. 7.415 m<sup>2</sup> die mögliche in Anspruch zu nehmende Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO deutlich unter dem Wert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB bleibt (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung),
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogel-schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Gemeinde Bad Tabarz die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- durch den Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz am 11.09.2017 der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ gefasst und damit das erforderliche beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB Baugesetzbuches eingeleitet,
- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet sowie
- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## 9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 1. Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Bad Tabarz über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ am Ende des Verfahrens dem Landkreis Gotha anzuzeigen.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss der 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (3) BauGB durch die Gemeinde Bad Tabarz ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die 1. Bebauungsplanänderung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Tabarz gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB am Ende des Planänderungsverfahrens ist erforderlich, da die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden kann (siehe dazu auch die Ausführungen im Pkt. 8.3. der Begründung).

## 10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Bad Tabarz, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Bad Tabarz davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

### Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz.

(Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.)

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung	
	Belang	positiv	neutral		negativ
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Sicherung von Arbeitsplätzen durch den Erhalt des Nahversorgungszentrums, Sicherung der angrenzenden Wohnnutzungen durch einzuhaltende Festsetzungen und immissionsschutzrechtliche Grenzwerte
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				nicht betroffen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		Erhaltung und Neuordnung eines bereits bestehenden Nahversorgungszentrums der Gemeinde Tabarz, Ausschluss der Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				nicht betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				nicht betroffen
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				nicht betroffen



Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				nicht betroffen
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				nicht betroffen
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht betroffen
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				nicht betroffen
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Neuordnung und kleinteilige Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums, Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				nicht betroffen
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				nicht betroffen
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht betroffen

### 11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Fledermausarten im Plangebiet dennoch potenziell auftreten könnten, ist vor Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung der 1. Bebauungsplanänderung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Gotha) anzuzeigen.

Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die im Plangebiet nicht auszuschließenden, potenziellen Vorkommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten **durch die geänderten Festsetzungsinhalte** der 1. Bebauungsplanänderung **nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden**.

Die Verlagerung der abschließenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene ist im konkreten Fall somit möglich und zulässig. Ein entsprechender Hinweis erfolgte unter Nr. 3 im Teil 5 auf der Planzeichnung.

## 12. Inhalt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

### 12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Bad Tabarz dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 7.415 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 334/5 und 283/1 (teilweise) der Gemarkung Cabarz. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Gemeinde Bad Tabarz) und umfasst im konkreten Fall alle Grundstücke des derzeit rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

## 12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Neuordnung des bestehenden Nahversorgungszentrums am in Rede stehenden Standort in der Fischbacher Straße / Inselsbergstraße in Bad Tabarz zu schaffen, wurde unter Pkt. 1.1. der Textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Pkt. 1.2. der textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

Lebensmittelmarkt	max. 1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Getränkemarkt	max. 350 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Fleischer	max. 60 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Bäcker	max. 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Kiosk	max. 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die Zulässigkeiten von Nebenanlagen wie Garagen, Fahrgassen, Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf sowie Rangierbereiche für den Anlieferverkehr, Fußwege, Treppenanlagen, Einkaufswagenboxen, Trafostationen, unterirdische Löschwasserbehälter, Regenrückhaltungs- und Versickerungsanlagen sowie Parkplatzbeleuchtungsanlagen sind unter Punkt 1.3. der Textlichen Festsetzungen geregelt.

Die Errichtung der erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung (z.B. Regenrückhaltebecken), wie es bereits im Ursprungsplan vorgesehen war, ist somit planungsrechtlich weiter zulässig. Es kann nach wie vor im nordöstlichen Bereich neben dem derzeitigen Marktbaukörper errichtet werden. Das Gelände fällt dort um 3 bis 4 m ab. Die Erweiterung des Norma-Marktbaukörpers soll nur auf der derzeit bereits vorhandenen Geschossebene erfolgen und deshalb in diesem Bereich aufgeständert werden, so dass darunter das erforderliche Regenrückhaltebecken errichtet werden kann.

Die Umsetzungsverpflichtung dazu erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert; dem baulichen Bestand wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

In der Textlichen Festsetzung Pkt. 2.1. wird für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8 mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO i.V.m. § 17 (2) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9) rechtseindeutig festgesetzt und gegenüber dem Ursprungsplan um 0,3 erhöht. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese Nachverdichtung bis zu der Größe von 0,9 wird wie folgt begründet:

- Die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 ist bereits für den derzeit vorhandenen Bestand an GRZ-relevanten Gebäuden und baulichen Anlagen (Stellplätzen, Fahrgassen etc.) nicht ausreichend (auch nicht unter Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO).

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich. Im konkreten Fall des Nahversorgungszentrums in der Inselsbergstraße erhöht sich die erforderliche Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze nicht, da sich die absolute Größe der Gesamtverkaufsflächen nicht erhöht und die Sortimentsstrukturen im Wesentlichen gleich bleiben. Die Anzahl der vorhandenen Kundenstellplätze ist weiterhin ausreichend.
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht, als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch nicht zu besorgen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) wurde gegenüber dem Ursprungsplan (GFZ 1,0) auf das notwendige Maß reduziert (siehe Pkt. 2.2. der Textlichen Festsetzungen).

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch nach Osten abfallendes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im Pkt. 2.3. der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 8,0 m und orientiert sich am vorhandenen baulichen Bestand im Vorhabengebiet. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pult- und Satteldächern der höchste Punkt der Dachhaut mit der Außenfassade).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.

Die Festsetzung, dass nur Gebäude mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Neigung von 5° - 30° zulässig sind, wurde aus der rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ (Ursprungsplan) unverändert übernommen.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

Die Gemeinde Bad Tabarz wird mit dieser 1. Planänderung dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits bestehender Marktstandort umstrukturiert, modernisiert und zeitgemäß neu aufgestellt werden soll, um die Grundversorgungsaufgabe am Standort zukünftig auch weiter erfüllen zu können.

### 12.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze und orientiert sich im Wesentlichen am baulich vorhandenen Bestand. Lediglich im Nordosten des Plangebietes soll ein kleiner Teil der bisherigen Freifläche für einen Gebäudeanbau am Norma-Markt in Anspruch genommen werden.

### 12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Der Fußweg im Osten des Plangebietes wurde entsprechend der bereits vorhandenen bzw. auch geplanten Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Das Plangebiet kann über die bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrtbereiche von und zur „Fischbacher Straße“ im Westen verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Diese beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden jeweils durch das Planzeichen 6.4 festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung kein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

#### 12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Wie bereits im Pkt. 9.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes eine Gesamtfläche von ca. 7.415 m<sup>2</sup>.

Die darin festgesetzte sonstige Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>) nimmt dabei einen Anteil von ca. 94,7 % (sprich 7.025 m<sup>2</sup>) ein. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von letztendlich 0,9 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO dabei **maximal 6.322,5 m<sup>2</sup>**.

Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB wird somit nicht überschritten (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung).

So besteht für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Ungeachtet dessen erfolgten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen Pkt. 5.1 bis 5.5. Dabei dient insbesondere die Festsetzung des Pflanzgebotes i.S. von § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe textliche Festsetzung Pkt. 5.3.) der äußeren Randeingrünung des Plangebietes nach Norden und Osten.

Die Textliche Festsetzung Pkt. 5.2. greift das Pflanzerefordernis des „Ursprungsplanes“ auf, je 400 m<sup>2</sup> in Anspruch genommener Fläche des sonstigen Sondergebietes einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die darüber hinaus getroffene Festsetzung von 10 Sträuchern oder Heister je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (absolut 180 Stück) war und ist im Plangebiet nicht umsetzbar und wurde deshalb auf 2 je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche reduziert.

Die Textliche Festsetzung zum Anpflanzen eines Baumes je 8 offener PKW-Stellplätze aus dem „Ursprungsplan“ wurde als Textliche Festsetzung Pkt. 5.3. wieder aufgenommen.

Die bereits vorhandenen, gepflanzten Bäume sowie die Pflanzerefordernisse gemäß Pkt. 5.3. und 5.4. der Textlichen Festsetzungen können auf die Pflanzfestsetzung gem. Pkt. 5.2. angerechnet werden.

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung Pkt. 5.1. zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze im übrigen Plangebiet sollen jedoch der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsverfahren konkret nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung gemäß Pkt. 5.5. zu beachten.

Im Rahmen der durchgeführten Standortanalyse wurde festgestellt, dass die im damaligen Verfahren zur Aufstellung des „Ursprungsplanes“ vereinbarten externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig umgesetzt wurden. Die Scheune in Tabarz auf dem Flurstück Nr. 423/2 wurde abgerissen und die Fläche (ca. 250 m<sup>2</sup>) in Grünland umgewandelt.

Darüber hinaus war die Verpflanzung einer 15-jährigen Linde vorgesehen, die neben dem Naturdenkmal „Tanzlinde“ in Tabarz (in der Nähe der Kirche) stand und dieses Naturdenkmal in seiner Entwicklung behindert hätte.

Im Ergebnis der letztendlichen Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass eine Verpflanzung ohne nachhaltige Schädigung dieses zu verpflanzenden Baumes nicht möglich war. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte dann eine Ersatzpflanzung auf dem kommunalen Flurstück Flst. Nr. 3/6 in Cabarz (neben der Kirche).



### 12.6. Örtliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)

Der Pkt. 7.1. der textlichen Festsetzungen regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen bis 10 m Höhe, die im Plangebiet planungsrechtlich zulässig sind. Sichtdreiecke (im Kreuzungsbereich des Straßenverkehrs) dürfen dabei nicht eingeschränkt werden.

Die zulässigen Dachformen auf den Gebäuden sind im Pkt. 7.2. der textlichen Festsetzungen (aus dem Ursprungsplan übernommen) festgesetzt und stehen in Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand im Plangebiet.

Die Art der Gestaltung der Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel „Nahversorgungszentrum“ (SO<sub>NVZ</sub>), die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen sind (Grünflächen) ist im Pkt. 7.3. der textlichen Festsetzungen festgesetzt.

### 13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung besteht nach Kenntnisstand der Gemeinde Bad Tabarz keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Gelände an der Fischbacher Straße ingenieurgeologisch insofern von Relevanz ist, als die im Liegenden des Plattendolomits anstehenden, unter dem Begriff "Untere Zechsteinletten" zusammengefassten, Schichtglieder des Zechsteins möglicherweise noch wasserlösliche Gipse enthalten, die bei Wasserzutritt der Subrosion unterliegen können. Die Subrosionsvorgänge und deren Sekundärscheinungen (Senkungsmulden) verursachen Gesteinsinhomogenitäten (bzw. haben es verursacht), die wiederum unterschiedliche Tragfähigkeitseigenschaften innerhalb des Zechstein-Ausstrichs bedingen. Daher ist - auch unter Berücksichtigung der gestörten Lagerungsverhältnisse - für die geplante Bebauungsfläche eine baugrundgeologische Bewertung entsprechend DIN 4020 sinnvoll.

Außerdem dürfte darüber hinaus u. a. ein unterschiedliches Setzungsverhalten innerhalb der Auflockerungs- und Verwitterungszone sowohl der tonigen als auch der karbonatischen Schichten vorhanden sein.

Die o.a. Empfehlung für eine baugrundgeologische Bewertung ist unter Pkt. 5 in den Hinweisen (Teil 5 auf der Planzeichnung) aufgenommen.

#### 14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Bad Tabarz keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

#### 15. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 5 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 5) übernommen.

#### 16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.415 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche Einkaufszentrum (SO <sub>Nahversorgung</sub> ) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO	ca. 7.025 m <sup>2</sup> =	94,7 %
- (davon mit 0,9 GRZ festgesetzte, <b>zulässige Grundfläche: ca. 4.450 m<sup>2</sup></b> )		
- (davon ca. 230 m <sup>2</sup> Pflanzgebietsfläche „A“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)		
- (davon ca. 405 m <sup>2</sup> Pflanzgebietsfläche „B“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)		
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg	ca. 390 m <sup>2</sup> =	5,3 %

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>ca. 7.415 m<sup>2</sup> = 100,00%</b>
---	--

## 17. Immissionsschutz

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Inselsbergstraße) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst. Die Gesamtgröße der Verkaufsflächen am Standort wird nicht erhöht, sondern um 60 m<sup>2</sup> reduziert.

Die im Ursprungsplan getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 55 und nachts 45 dB(A), behalten weiterhin ihre Gültigkeit und wurden deshalb in den Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

## 18. Erschließung

### 18.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits jetzt über zwei Ein- und Ausfahrtbereiche von und zur Fischbacher Straße im Westen verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die in räumlicher Nähe befindliche Bushaltestellen in der Inselsbergstraße in das ÖPNV-Netz integriert.

Durch den Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

### 18.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das zentrale Versorgungsnetz des Gemeindewerkes Tabarz abgeleitet werden.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann bislang nur zum Teil auch auf dem Grundstück zurückgehalten und über einen im Süden des Plangebietes vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Deshalb ist die Errichtung der erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung (z.B. Regenrückhaltebecken), wie es bereits im Ursprungsplan vorgesehen war, dringend erforderlich und durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich auch zulässig. Es kann nach wie vor im nordöstlichen Bereich neben dem derzeitigen Marktbaukörper errichtet werden. Das Gelände fällt dort um 3 bis 4 m ab. Die Erweiterung des Normamarktbaukörpers soll nur auf der derzeitig bereits vorhandenen Geschossebene erfolgen und deshalb in diesem Bereich aufgeständert werden, so dass darunter das erforderliche Regenrückhaltebecken errichtet werden kann.

Die Umsetzungsverpflichtung dazu erfolgt durch eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB.

Darüber hinaus wird durch die 1. Bebauungsplanänderung bezüglich der Abwasserentsorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

### 18.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes sind durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Gemeindewerkes Tabarz gesichert.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.



**18.4. Gas- und Elektroenergieversorgung**

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Energieversorgung Inselsberg GmbH.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird bezüglich der Gas- und Elektroenergieversorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

**18.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung**

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Gotha integriert.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird bezüglich der Abfallbeseitigung und Wertstoffabfuhr kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

**19. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB**

Seitens der Gemeinde Bad Tabarz sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

**20. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

**21. Gefasste Beschlüsse**

Die vorliegende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ der Gemeinde Bad Tabarz wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am ..... gebilligt.

Bad Tabarz, den .....

Siegel

.....  
(Ortmann)  
Bürgermeister

Nordhausen / Bad Tabarz, März 2018