STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN GbR

Gemeinde Bad Tabarz

Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“

Verfahrensstand:

Entwurf

Bad Tabarz Juni 2020

Präambel

zur Begründung

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ 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

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

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Bad Tabarz, Juni 2020

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Bad Tabarz 5
2. Begriffsdefinitionen 5
3. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB 6
4. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB 6
5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches 7
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 14
8.4. Planungen benachbarter Gemeinden 14
9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB 15
9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB 15
9.1.1. Vorbemerkungen 15
9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes 15
9.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung 16
9.1.4. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens 16
9.1.5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens 16
9.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter 17
9.1.7. Ausgleichsverpflichtungen 17
9.1.8. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB 17
9.1.9. Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB 17
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB 18
11. Artenschutzrechtliche Einschätzung 20
12. Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen 21
12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) 21
12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB) 21
12.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) 22
12.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB) 22
12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) 22
13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) 23
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 25
18.3. Trink- und Löschwasserversorgung 25
18.4. Gas- und Elektroenergieversorgung 25
18.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung 25
19. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB 25
20. Planverfasser 25

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Maßgabe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“
Anlage 2:	Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto Lebensmittelmarktes in der Langenhainer Straße 38a in 99891 Bad Tabarz, BBE Handelsberatung, Bearbeiter: Dipl. oec. Mathias Vlcek
Anlage 3:	Schallimmissionsprognose Vorhabenbezogener Bebauungsplan Erweiterung Netto-Markt, Langenhainer Str. 38a in 99891 Bad Tabarz; Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dipl.- Mus. Hagen Rosenheinrich

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. HNH in etwa 4 km Entfernung zum Großen Inselsberg.

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

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 2018 ca.4.045 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Gemeinde Bad Tabarz haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 2.112 ha (Quelle: 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 Firma Saller Josef Gewerbebau, In der Buttergrube 9, 99428 Weimar, ist Eigentümer der Fläche des Flurstückes 137/10 der Flur 1 Gemarkung Tabarz 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch den Vorhabenträger unterzeichnet. Planungs- und Erschließungskosten entstehen der Gemeinde nicht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz wird im Folgenden auch als ***„Bebauungsplan“*** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Bad Tabarz als ***„Entwurf“*** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz wird im Folgenden auch als ***„Plangebiet“*** bezeichnet.

3. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der in Rede stehende Nahversorgungsstandort liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Bad Tabarz, verkehrsgünstig direkt an der Langenhainer Straße / Inselsbergstraße (L1024)

Auf Grund der geplanten Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen des Netto-Marktes soll der vorhandene Baukörper erweitert werden, da nach mehreren Jahren Betrieb der bestehende Netto-Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden soll und muss. Die zulässige Verkaufsfläche des Netto-Marktes (incl. Windfang) soll dabei auf maximal 1.009 m², zzgl. der Verkaufsflächen des Bäcker von maximal 41 m² erhöht werden.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf des Nettomarktes 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 und
- größere Warenmengen je Artikel .

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 Netto-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. 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 Nordosten von Bad Tabarz.
Dies wird in der Auswirkungsanalyse ebenfalls bestätigt. Dort heißt es:

„Der Projektstandort ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Netto-Markt fußläufig aus großen Teilen von Bad Tabarz zu erreichen und leistet einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung. Im Nahbereich des Standortes leben ca. 1.700 Einwohner, so dass der Markt für über 40 % der Bewohner von Bad Tabarz fußläufig erreichbar ist.

Die Analyse führt weiterhin aus, dass nach der Realisierung der Erweiterungsfläche keine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Bad Tabarz erkennbar sind.

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

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauGB die Erweiterung des Netto-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen und den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern.

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

- Erweiterung des bisherigen Anteils der Verkaufsfläche des Netto Marktes (incl. Windfang) um ca. 224 m², zzgl. eines Bäckers mit einer max. 41 m² großen Verkaufsfläche,
- zukunftsorientierte Erweiterung eines bereits bestehenden und sich in Betrieb befindlichen, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes, der grundsätzlich ausreichend erschlossen ist,
- 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. 5.645 m². Es liegt – wie bereits ausgeführt – im nordöstlichen Gemeindegebiet von Bad Tabarz, verkehrsgünstig an der Langenhainer Straße/ Inselsbergstraße (Landesstraße L 1024).

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 des Ortsteiles Gehren hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Gemeinde Bad Tabarz) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel, der nachhaltigen Standortsicherung des bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes zu erreichen.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ 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 mit allen Anlagen**

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
- Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

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

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Tabarz

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim in Rede stehenden Nahversorgungsstandort handelt es sich um einen in Betrieb befindlichen Netto-Markt, der mit seiner derzeitigen Gesamtverkaufsfläche von 785 m² nicht als großflächige Einzelhandelseinrichtung zu beurteilen ist und deshalb im Zuge der damaligen Genehmigung nach § 34 BauGB, als zulässiges Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage errichtet wurde.

Eines der wichtigen städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele besteht nun in der zeitgemäßen Vergrößerung der vorhandenen 785 m² Verkaufsfläche auf maximal 1.009 m² (incl. Windfang) zzgl. eines Bäckers mit einer Verkaufsfläche von maximal 41 m².

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der künftige Einzelhandelsstandort unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet und mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche der Schwellenwert zur Großflächigkeit überschritten wird (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Nicht zuletzt aus diesem Grund ergibt sich auch die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, da sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht in die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB einfügen und eine Sondergebietsausweisung gem. § 11 (3) BauNVO erfordern.

Die Gemeinde Tabarz besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher für das Plangebiet eine Mischbaufläche ausweist. Dieser wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

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 bestimmbaren, 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 Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes 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**:

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)	**Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:**
*Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig **(Konzentrationsgebot)**.*	Beim in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden und sich in Betrieb befindlichen, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes, der grundsätzlich ausreichend erschlossen ist. Im Fall des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 785 auf max. 1.009 (zzgl. Windfang) und einem Bäcker mit 41 m² erhöht. Der Gemeinde Bad Tabarz ist, wie bereits erwähnt, im RP-MT die zentralörtliche Funktionen einen Grundzentrums zugewiesen worden. Gem. Z 2.6.1 des LEP 2025 sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Grundzentren zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse heißt es dazu: „Dem Netto-Markt ist eine Nahversorgungsfunktion zu attestieren. Dies leitet sich aus der Fristigkeit des Angebots (Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit) und der Standortqualität (städtebaulich integrierte Lage, hoher Bevölkerungsanteil im fußläufigen Nahbereich) dieser Filiale ab. Netto stellt arbeitsteilig mit dem nahkauf- und dem Norma-Markt einen wichtigen Träger der lokalen Grundversorgung dar.“ *Die Planung kann insofern mit den o. g. raumordnerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden und steht **nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP**.*“

Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)	**Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:**
*Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen **(Kongruenzgebot)**.* *Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.*	Bei der in Rede stehenden Erweiterung des Netto- Discounters wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 785 m² auf ein zeitgemäßes Maß von 945 m² zzgl. Bäcker (41 m²) erhöht. Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m² Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) werden dadurch zwar geringfügig überschritten, es bleibt aber bei einem Nahversorgungsstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs. Die verhältnismäßig geringe Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche (hier: ca. 224 m²) zielt dabei primär nicht auf eine Erhöhung des Umsatzes ab, sondern stellt eine erforderliche Maßnahme zur Anpassung auf das geänderte, zeitgemäße Kundeneinkaufsverhalten und die Optimierung innerbetrieblicher Abläufe dar (siehe auch Ausführungen unter Pkt. 3). Dieses wird auch im nachfolgenden Auszug aus der Auswirkungsanalyse der BBE bestätigt: „Der betriebliche Einzugsbereich von Netto erstreckt sich auch nach der geplanten Erweiterung über Bad Tabarz und zwei westlich liegende Gemeinden. Der Netto-Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von ca. 5.300 Personen zurückgreifen.“ Zusammenfassend wird seitens der Gemeinde Bad Tabarz festgestellt, dass der Erweiterung des Netto-Discounters **keine relevanten Auswirkungen auf das mittelzentrale Versorgungssystem in Mittelthüringen** hat.

Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)	**Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:**
*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)**.*	Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass – Das Lebensmittelangebot (ca. 3.200 m² VK) wird in Bad Tabarz durch die Filialen von nahkauf, Netto und Norma geprägt. Dieses Angebot wird durch Getränkemärkte und Nahrungsmittelhandwerker arrondiert, so dass für die Einwohner von Bad Tabarz – unter Berücksichtigung der Ortsgröße – eine attraktive Grundversorgung dargestellt wird. – Dem Netto-Markt ist eine Nahversorgungsfunktion zu attestieren. Dies leitet sich aus der Fristigkeit des Angebots (Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit) und der Standortqualität (städtebaulich integrierte Lage, hoher Bevölkerungsanteil im fußläufigen Nahbereich) dieser Filiale ab. Netto stellt arbeitsteilig mit dem nahkauf- und dem

	Norma-Markt einen wichtigen Träger der lokalen Grundversorgung dar. – Der Anteil der Neufläche des Netto-Marktes (ca. 241 m²) liegt bei knapp 8 % der Lebensmittelverkaufsfläche von Bad Tabarz. Auf Grund dieses geringen Anteils der Neufläche im Verhältnis zur gesamtörtlichen Bestandsfläche sowie der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach Realisierung der Erweiterungsfläche keine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Bad Tabarz erkennbar. ***Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen.***

Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)	**Anwendung auf den Planfall in Bad Tabarz:**
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)****.*	Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass: – Der Projektstandort ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Hinsichtlich der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Netto-Markt fußläufig aus großen Teilen von Bad Tabarz zu erreichen und leistet einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung. Im Nahbereich des Standortes leben ca. 1.700 Einwohner, so dass der Markt für über 40 % der Bewohner von Bad Tabarz fußläufig erreichbar ist. Ca. 250 nordwestlich des Standortes befindet sich die Bushaltestelle Bad Tabarz – Wäscherei. ***Das Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit ausreichend beachtet.***

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

Ungeachtet der fußläufigen Entfernung 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 Plangebiet in der Inselsbergstraße eine Haltestelle des ÖPNV (Bad Tabarz - Wäscherei).

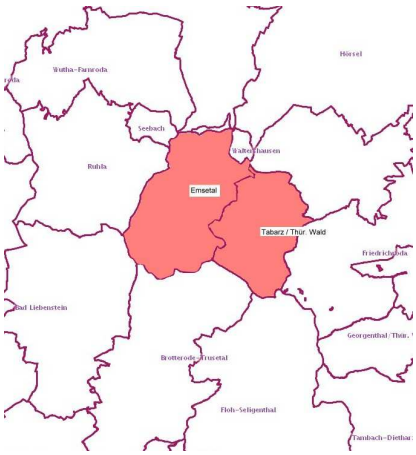
Im nebenstehenden Übersichtsplan wurden die wesentlichen Einzelhandelsstandorte von Bad Tabarz dargestellt und für die 3 Nahversorgungsstandorte (A: Nahkauf; B: Netto und C: Norma) der fußläufige Einzugsbereich (700 m) farbig dargestellt.

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 Netto-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 Netto-Markt deckt im Nordosten der Ortslage von Tabarz einen fußläufigen Einzugsbereich ab, den Nahkauf oder Norma nicht erreichen können.

<u>Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen:</u>

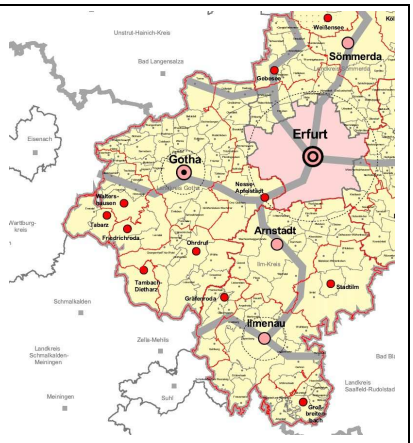
Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Mittelthüringen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes relevant und zu beachten:

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.



Grundlage: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

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.



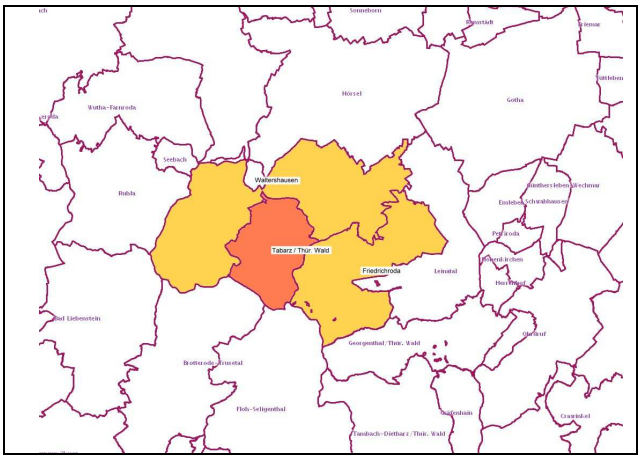
Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumstruktur

Gemäß raumordnerischen Zielvorgaben Z 1-1 sollen die Grundzentren als Konzentrationsschwerpunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden 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.

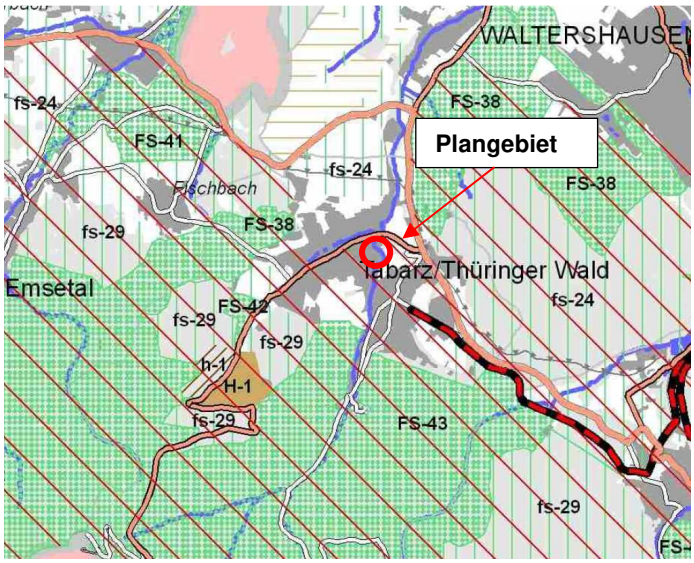
Um diesen Status jedoch auch für die weitere Zukunft zu halten, ist es erforderlich, dass vor dem Hintergrund der demographischen und allgemeinen gesellschaftlichen Situation die Gemeinden in bestimmten Bereichen, z.B. beim Einzelhandel und bei Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, zusammenarbeiten.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

Das in Rede stehende Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt im nördlichen 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

Nördlich 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Netto-Markt unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet und mehr als 800 m² 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 Lebensmittelmarkt der Grundversorgung dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt, so dass die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung festgesetzt Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO aus dem wirksamen Flächennutzungsplan § 8 (2) BauGB nicht entwickelt werden kann.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konfliktfreie „Einfügen“ des erweiterten Netto Marktes 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

Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Gemeinde Bad Tabarz davon aus, dass durch den Vorhabenbezogen Bebauungsplan „Revitalisierung Netto - Markt“ die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden.
Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

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

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

9.1.1. Vorbemerkungen

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.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren) erweitert, 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 sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Der Standort liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ist vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits stark vorbelastet.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die derzeit vorhandenen 785 m² Verkaufsfläche auf 1.009 m² zzgl. eines Bäckers mit einer Verkaufsfläche von maximal 41 m² zu vergrößern.

Die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch die zuvor beschriebenen, bereits vorhandenen anthropogenen Eingriffe werden durch den Bebauungsplan und die in der Folge stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark verdichtet und zu ca. 70% versiegelt; die Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend gering.

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.

Das Plangebiet hat 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.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird durch einen kleiner Bachlauf durchflossen.

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. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

9.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da das Kriterium der *Nachverdichtung* eines bestehenden Nahversorgungsstandortes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs erfüllt wird.

Durch diese Form der Nachverdichtung von baulich bereits genutzten Flächen dient der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist.

9.1.4. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 5.645 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung).

9.1.5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die geringfügige Erweiterung (um ca. 224 m²) der Verkaufsflächen an einem Standort mit einem bereits in Betrieb befindlichen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Da es sich jedoch im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich auch nicht um eine (Erst-)Ansiedlung bzw. eine maßgebende Änderung eines Einzelhandelsbetriebes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert, noch die bereits vorhandene Verkaufsfläche von 785 m² auf maximal 1.009 m² (zzgl. Bäcker von maximal 41 m²) *wesentlich* erhöht wird.

Darüber hinaus erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im konkreten Planfall auch nicht die Kriterien des Pkt. 18.8 der Anlage 1 des UVPG, da es sich nicht um einen Bebauungsplan für den „Bau“ eines Großflächigen Einzelhandelsbetriebs, sondern um einen Bebauungsplan zur Umstrukturierung und Modernisierung *eines bereits vorhandenen* Einkaufsmarktes handelt. Diese Umstrukturierung und Modernisierung hat zwar eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes um ca. 224 m² zur Folge, die aber in dieser Höhe den Schwellenwert von 800 m² *nur geringfügig* überschreitet.

Nicht zuletzt deshalb soll in diesem Zusammenhang an dieser Stelle noch einmal auf die Abschnitte 2.6.1. bis 2.6.4. *der Begründung des LEP 2025* verwiesen werden, in denen speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels ausgeführt ist:

„Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wer-

den, 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 ……"

Somit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

9.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

9.1.7. Ausgleichsverpflichtungen

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m_2 nicht überschritten wird, besteht für den Vorhabenbezogenen „Revitalisierung Netto - Markt" keine Ausgleichsverpflichtung.

9.1.8. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aufbauend auf die derzeitig im Plangebiet vorhandene immissionsschutzrechtliche Ausgangslage und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und den im Durchführungsvertrag vereinbarten Umsetzungsverpflichtungen sind laut Immissionsschutzgutachten Stand vom 29.Mai 2020, Bearbeiter Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR) keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den umgebenden Nutzungen zu erwarten. Das Immissionsschutzgutachten liegt den Planunterlagen in der Anlage 3 bei.

Auch das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zeigt, dass durch die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Schädigung der angrenzenden Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Auswirkungsanalyse liegt in Planunterlagen in Anlage 2 bei.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Bad Tabarz die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend begründet.

9.1.9. Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB *abgesehen und* § 4c *nicht angewendet .*

Es wird *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.

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, unterliegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Revitalisierung Netto - Markt“ am Ende des Verfahrens der Anzeigepflicht durch den Landkreis Gotha.
Anschließend ist der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Gemeinde Bad Tabarz ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

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

Bei der Aufstellung 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:

(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.)

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
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 Nahversorgungsstandortes, Sicherung der angrenzenden Wohnnutzungen durch einzuhaltende Festsetzungen und immissionsschutzrechtliche Grenzwertes (s. Immissionsgutachten)*
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 Nahversorgungsstandortes 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				*nicht betroffen*
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,				*Standortsicherung eines Nahversorgungsmarktes zur nachhaltigen, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfes*
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				*nicht betroffen*
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			*Standortsicherung eines Nahversorgungsmarktes zur nachhaltigen Sicherung von Arbeitsplätzen; 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		X		*Anpassung des FNP gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung*

	sonstigen städtebaulichen Planung,				
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden				*nicht betroffen*
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				*nicht betroffen*

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetzt (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 individuenbezogen Tötungstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

12. Inhalt 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. 5.645 m² und umfasst den Großteil des Flurstückes 137/10 und die südlichste Spitze des Flurstückes 137/7 der Flur 1, der Gemarkung Tabarz. Auf Grund der vorhandenen Nutzung im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgte ein Flächentauschen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückeigentümer des Flurstückes 137/7 der Flur 1, Gemarkung Tabarz.

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 „Revitalisierung Netto Markt“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Revitalisierung Netto Markt“ 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)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung eines bereits bestehenden Netto-Discounters am in Rede stehenden Standort in der Langenhainer Straße / Inselsbergstraße in Bad Tabarz wurde unter § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im § 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind darüber hinaus die Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- ein Lebensmittel-Discounter, einschließlich Windfang, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.009 m², incl. eines Nonfood – Bereiches von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche
- ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 41 m²,
- Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

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.

In der Textlichen Festsetzung § 1 (2) wird für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,8 rechtseindeutig festgesetzt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im § 2 der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit 8,50 m und orientiert sich am bisherig 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 Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnitt-punkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

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

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze.

Die Zulässigkeiten von Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen (§ 12 und § 14 BauGB) sind unter § 1 (1) und § 3 der Textlichen Festsetzungen geregelt.

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

Das Plangebiet kann bereits über den vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereich von und zur Langenhainer Straße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich wurde durch das Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Eine wesentliche Erhöhung der bislang bereits vorhandenen Kundenstellplätze ist nicht erforderlich, da der Richtwert von einem Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche nach wie vor eingehalten wird.

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

Wie bereits im Pkt. 12.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes eine Gesamtfläche von ca. 5.645 m².

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,80 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO dabei maximal 4.516 m². Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB wird somit nicht überschritten (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 16. der Begründung).

Somit besteht für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Revitalisierung Netto - Markt“ der Gemeinde Bad Tabarz gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB ***keine*** Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund 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 § 4 (1) bis § 4 (3) aus gestalterischen Gründen.

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung § 4 (1) zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die Textliche Festsetzung § 4 (2) sieht je 500 m² in Anspruch genommener Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO_{GFE}) vor, einen einheimischen, standortgerechten Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandenen Bäume können auf die Pflanzfestsetzung gem. § 4 (2) angerechnet werden.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze im übrigen Plangebiet sollen 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 § 4 (3) zu beachten.

In der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b ist der Bachlauf (Laucha) zu erhalten.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

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

Durch den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 5.645 m² Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m²)		Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO - (davon mit 0,8 GRZ festgesetzte, ***zulässige Grundfläche: ca. 4.516 m²***) - (davon ca. 885 m² Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB)	ca. 5.645 m²	=	100,00 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	**ca. 5.645 m²**	**=**	**100,00%**

17. Immissionsschutz

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Langenhainer Straße/ Inselsbergstraße) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

Das Immissionsschutzgutachten (siehe Anlage 3 der Begründung) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die schalltechnische Untersuchung hat ergaben, dass an allen Immissionsorten – sowohl am Tag als auch in der lautesten Nachtstunde – die Immissionswerte und die Spitzenpegel nach TÄ Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, wenn folgende schalltechnischen Maßnahmen berücksichtigt werden.

- Anlieferungen mittels Lkw sind im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.
- Es sind keine Frühanlieferungen mittels Lkw sowie die dazugehörigen Be- und Entladetätigkeiten in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr vorgesehen.
- Nachts ist eine fremde Pkw-Nutzung des Parkplatzes durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Schranke, o.ä.) auszuschließen.
- Das Aufnehmen oder Absetzen von Müllcontainern im Außenbereich der Anlieferung ist nur im Tageszeitraum zulässig.
- Die in Tabelle 6-6 angegebenen Schallleistungspegel von Ansaug- und Fortluftöffnungen haustechnischer Anlagen, von Kaltwassersätzen und/oder Verflüssigern sind einzuhalten.
- Die auf dem Parkplatz befindlichen Einkaufswagen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen (Sammelbox). Die Öffnung der Box muss in Richtung Markt weisen.
- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.

Die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen wird durch die Umsetzungsverpflichtung im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Bad Tabarz und dem Vorhabenträger gesichert.

18. Erschließung

18.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über einen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Langenhainer Straße verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die in räumlicher Nähe befindliche Bushaltestelle in der Inselsbergstraße in das ÖPNV-Netz integriert.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

18.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde Bad Tabarz abgeleitet werden.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur anschließenden Realisierung der Erweiterung des Netto-Markt ändert sich am vorhandenen System der Beseitigung des Schmutzwassers nichts.

18.3. Trink- und Löschwasserversorgung

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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den bestehenden Marktstandort jedoch kein grundsätzlich neuer Handlungsbedarf bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

Nordhausen / Bad Tabarz, Juni 2020