

# **Zusammenstellung der abgegebenen Stellungnahmen**

im Verfahrensschritt  
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und  
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB  
sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

## **und Ergebnis der Abwägung der Gemeinde Geraberg gemäß § 1 (7) BauGB**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg**

Verfahrensstand: Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB  
Geraberg, Februar 2018

<b>Auftraggeber:</b>	Gemeinde Geraberg Bahnhofstraße 59a, 98716 Geraberg
<b>Ansprechpartner:</b>	Bürgermeister Herr Günther Irrgang Tel.: (03677) 7943-0 Fax: (03677) 7943-43
<b>Bebauungsplan und Begründung - Teil I:</b>	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
<b>Ansprechpartner:</b>	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

**Auswertung der Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren mit Schreiben vom 29.03.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg gemäß § 4 (1) / § 2 (2) BauGB beteiligt und um die Mitteilung der ihren Aufgabenbereich berührenden Belange bis zum 05.05.2017 gebeten.

Dabei erfolgte die entsprechende Kennzeichnung: (x) Stellungnahme fristgerecht; (v) Stellungnahme nach Fristablauf; (o) keine Stellungnahme abgegeben:

1.	X	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310, Weimarplatz 4, 99423 Weimar
2.	X	Landratsamt Ilm-Kreis, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt
3.	X	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Saalfeld, Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
4.	X	Straßenbauamt Mittelthüringen, Postfach 100 633, 99006 Erfurt
5.	X	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha, Hans-C.-Wirz-Straße 2, 99867 Gotha
6.	X	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar
7.	X	Thüringer Landesbergamt, Puschkinplatz 7, 07545 Gera
8.	X	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena
9.	X	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Netzbetrieb Süd Betriebsstelle Schmalkalden, Bahnhofstraße 1, 98574 Schmalkalden
10.	X	Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar
11.	O	Gasversorgung Thüringen GmbH Kundenzentrum Hildburghausen, Coburger Straße 24, 98646 Hildburghausen
12.	X	Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau, Naumannstraße 21, 98693 Ilmenau
13.	O	Deutsche Telekom, Postfach 100155, 98490 Suhl
14.	X	Industrie- und Handelskammer Südthüringen, Postfach 300 240, 98502 Suhl
15.	X	Handelsverband Thüringen e. V., Geschäftsstelle Südthüringen, Werner-Seelenbinder-Straße 17, 98529 Suhl
16.	X	Stadtverwaltung Ilmenau, Am Markt 7, 98693 Ilmenau
17.	X	Gemeinde Angelroda über VG Geratal, Bahnhofstraße 59a, 98716 Geraberg
18.	O	Gemeinde Elgersburg über VG Geratal, Bahnhofstraße 59a, 98716 Geraberg
19.	O	Gemeinde Martinroda über VG Geratal, Bahnhofstraße 59a, 98716 Geraberg
20.	X	Gemeinde Geschwenda über VG Oberes Geratal, An der Glashütte 3, 99330 Gräfenroda
21.	X	Gemeinde Gräfenroda, An der Glashütte 3, 99330 Gräfenroda
22.	O	Gemeinde Gehlberg über VG Oberes Geratal, An der Glashütte 3, 99330 Gräfenroda

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg wurden 18.04.2017 bis 19.05.2017 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Auslegungszeit sind bei der Gemeinde Geraberg aus der Öffentlichkeitsbeteiligung **keine** Stellungnahmen eingegangen.

23.	X	Das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar wurde noch einmal am 10.10.2017 durch Zusendung der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geraberg (BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) beteiligt und hat darauf mit Schreiben vom 14.11.2017 geantwortet.
-----	---	--

Im Ergebnis der Durchführung der Verfahrensschritte gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB erfolgt auf den nachfolgenden Seiten die Zusammenstellung aller zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg abgegebenen Stellungnahmen (Anregungen - I) und die Darstellung der planerischen Bewertung (Abwägung der Gemeinde Geraberg - II):

<b>I. 1.) Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar</b>		
Unser Zeichen: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA	Sachbearbeiter / -in: Frau Arndt, Tel. 0361 57332-1244	09.05.2017
<p><b>Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 29.03.2017 (Posteingang: am 31.03.2017) zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ der Gemeinde Geraberg, Ilmkreis (Planungsstand: März 2017)</b></p> <p>Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Belange der Raumordnung und Landesplanung</li> <li>2. Belange der Wasserwirtschaft</li> <li>3. Belange des Immissionsschutzes</li> <li>4. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB</li> </ol> <p>Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 - 4 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.</p>		
<p><b>II. Der Teil der o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		
<p><b>I. Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 09.05.2017 (Az.: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA)</b></p> <p><b>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des in der Gemeinde Geraberg bestehenden EDEKA-Marktes geschaffen werden. Bei dem im Jahr 2008 errichteten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> handelt es sich bereits um ein Einzelhandelsgroßprojekt, vgl. § 11 (3) BauNVO. Die aktuelle Planung sieht eine Verkaufsflächenerweiterung auf 2.100 m<sup>2</sup> vor, die durch einen Anbau an den bestehenden Markt realisiert werden soll. Die Planungsabsicht aus dem Jahr 2011, auf dem Grundstück einen separaten Getränkehandel mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, wird damit nicht weiter verfolgt.</p>		
<p><b>II. In diesem Teil der o.a. Stellungnahme werden bekannte Sachverhalte dargestellt; sie enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen, jedoch darauf hingewiesen, dass im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert wurde.</b></p>		
<p><b>I.</b> Die in der vorliegenden Begründung (s. 6, S. 11) angeführte positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen separaten Getränkemarkt kann als Begründung für die Verträglichkeit der aktuell vorgesehenen Erweiterung nicht herangezogen werden, da das aktuelle Vorhaben eine andere Nutzungsqualität darstellt und sich darüber hinaus mit dem zwischenzeitlich in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2025 die Beurteilungsgrundlagen geändert haben.</p>		
<p><b>II. Dem o.a. Hinweis wird seitens der Gemeinde Geraberg grundsätzlich gefolgt. Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.</b></p>		

- I. Gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-M, ThürStAnz Nr. 31/2011), Z 1-2 ist die Gemeinde Geraberg dem Grundversorgungsbereich Ilmenau (Mittelzentrum) zugeordnet, selbst übt die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion aus.

Der Beurteilung des Vorhabens sind die raumordnerischen Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP, GVBl 672014) zu Einzelhandelsgroßprojekten zugrunde zu legen:

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

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. (LEP, Z 2.6.1)

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

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (LEP, G 2.6.3)

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (integrationsgebot). (LEP, G 2.6.4)

Bedarfsgerechte Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben sollen gesichert und entwickelt werden, sofern diese durch die zentralen Orte zu sichernde Mindestnetz der Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben nicht gefährden oder infrage stellen (RP-M, G 1-20).

- II. In diesem Teil der o.a. Stellungnahme werden bekannte Sachverhalte sowie Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) und dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-M) dargestellt. Er enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**

- I. Gemäß Begründung G 1-20 ist die Wahrnehmung von Grundversorgungsaufgaben grundsätzlich nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt. Auch andere Orte können bestehende oder zukünftige Versorgungsaufgaben nach wie vor erfüllen, u.a. wird hier die Gemeinde Geraberg genannt. Es wird jedoch hervorgehoben, dass die ausgewiesenen Zentralen Orte am ehesten langfristig ein tragfähiges Mindestnetz an Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten bieten können und dass die mit diesem Mindestnetz verbundenen Synergieeffekte für die Bevölkerung und eine flächige Mindestversorgung in den Zentralen Orte langfristig nicht gefährdet werden.

- II. Auch in diesem Teil der o.a. Stellungnahme werden bekannte Sachverhalte sowie Auszüge aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-M) dargestellt. Darin wird das seitens der Gemeinde Geraberg beabsichtigte Planungsziel grundsätzlich bestätigt, aufbauend auf der bestehenden Einrichtung zur Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortimenter) diese Funktion auch für zeitgemäße und künftige Nutzungsansprüche zu sichern. Bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine weitergehenden abwägungsrelevanten Inhalte enthalten.**

- I. Die wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes in einem nichtzentralen Ort entspricht nicht dem Konzentrationsgebot (LEP 2.6.1 Z) und dem Kongruenzgebot (LEP 2.6.2 G). Sie ist ausnahmsweise möglich, sofern die Voraussetzungen entsprechend Ziel 2.6.1 des LEP erfüllt werden. Für die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes wäre der Nachweis zu erbringen, dass die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigt wird und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Gegenwärtig beträgt die Verkaufsfläche für die Nahversorgung in Geraberg 1.250 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt EDEKA). Bezogen auf die Einwohnerzahl von Geraberg (2383 EW, Stand 12/2015:) entspricht dies 0,52 m<sup>2</sup>/EW und somit dem Bundesdurchschnitt, der im Sortimentsbereich Nahversorgung bei ca. 0,5 m<sup>2</sup>/EW liegt. Mit einer Erweiterung auf 2.100 m<sup>2</sup> VKF würde sich die Verkaufsfläche für die Nahversorgung in Geraberg um 850 m<sup>2</sup> erhöhen, d. h. auf ca. 0,88 m<sup>2</sup>/EW.

Die Kaufkraft der Einwohner von Geraberg entspricht mit derzeit ca. 4,7 Mio. € etwa dem Umsatzvolumen des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit ca. 5 Mio. €. Insofern ist davon auszugehen, dass mit der gegenwärtigen Ausstattung eine eigene Versorgung der Gemeinde gewährleistet werden kann.

Bei einer Modernisierung ist zwar nicht zwangsläufig von einer proportionalen Umsatzsteigerung im Vergleich zur vergrößerten Verkaufsfläche auszugehen. Insofern ist ein Spielraum für die Erweiterung der Verkaufsfläche gegeben, der allerdings nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur führen darf.

Da die vorliegende Planung jedoch eine wesentliche Erhöhung der Verkaufsfläche vorsieht und die Kaufkraft im Allgemeinen rückläufig ist, müsste zusätzlich Kaufkraft aus umliegenden Orten rekrutiert werden. Grundsätzlich ist nicht anzunehmen, dass hierdurch das Mittelzentrum Ilmenau als solches bzw. in seiner Grundversorgungsfunktion geschwächt wird. Diesbezüglich ist eine Übereinstimmung mit dem Beeinträchtigungsverbot (LEP, G 2.6.3) zu erreichen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Grundversorgungsbereich Gräfenroda wäre aber nicht auszuschließen, dass Kaufkraft aus diesem Bereich bzw. aus dem Grundzentrum Gräfenroda abfließt.

Der EDEKA-Markt in Geraberg besitzt mit 1.250 m<sup>2</sup> bereits eine den heutigen Bedingungen angemessene Verkaufsflächengröße, die quantitativen und qualitativen Ansprüchen in einem Ort ohne zentralörtliche Funktion Rechnung tragen kann.

Die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche stellt eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes dar, die gemäß Ziel 2.6.1 des LEP in nichtzentralen Orten lediglich ausnahmsweise zulässig ist.

Die Notwendigkeit einer wesentlichen Erhöhung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich der Nahversorgung ist aus raumordnerischer Sicht für die Sicherung der Versorgung der Gemeinde Geraberg nicht gegeben.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 850 m<sup>2</sup> der Größenordnung eines selbstständigen Lebensmittelmarktes entspricht, der die Versorgung für einen Ort ohne überörtliche Versorgungsfunktion übernehmen könnte. Die geplante Erweiterung übersteigt nach heutigen Maßstäben den mit einer Modernisierung begründbaren üblichen Umfang.

Sofern an einer wesentlichen Erweiterung der Verkaufsfläche festgehalten werden soll, ist in einer Auswirkungsanalyse zu untersuchen, inwieweit das Vorhaben mit den o.a. raumordnerischen Erfordernissen des LEP 2025 zu Einzelhandelsgroßprojekten vereinbar ist. Insbesondere ist der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Vorhaben die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigt wird und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht, vgl. LEP 2025, Z 2.6.1.

Die obere Landesplanungsbehörde behält sich eine Entscheidung bezüglich einer gesonderten raumordnerischen Prüfung vor.

**II. Dem o.a. Hinweis wird seitens der Gemeinde Geraberg grundsätzlich gefolgt. Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.**

**Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Ilmenau als das grundzentrale Zentrum für die Gemeinde Geraberg hat genauso wie die Gemeinde Angelroda mitgeteilt, dass sie keine Einwände zur beabsichtigten Standortentwicklung des Edeka-Marktes in Geraberg haben.**

**Die Gemeinden Geschwenda und Gräfenroda**

- **geben in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass Geraberg nicht die Funktion eines Grundzentrums besitzt,**
- **stellen in Frage, dass die angestrebte Marktgröße (VKmax: 2.100 m<sup>2</sup>) für die Versorgung der Bevölkerung von Geraberg erforderlich ist und**

- befürchten **negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden durch ein strukturelles Überangebot an Verkaufsfläche im Einzugsgebiet.**

**Im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg stellen die Gutachter fest (Auszug aus dem Gutachten in der Anlage 6 der Begründung):**

- Die prognostizierten **Umsatzverluste** liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich 3 % und erreichen auch einzelbetrieblich **für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.**
- Auf Grund der geringen Höhe der Umsatzverluste – die insbesondere aus der andersartigen Ausrichtung der betroffenen Lebensmittelanbieter im Vergleich zu dem Supermarkt resultiert – ist **keine Abschmelzung des bestehenden Lebensmittelangebots zu prognostizieren.**
- Vorrangig dient die Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes der **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft.**
- Die **Umsätze**, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe **nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Geraberg führen.**
- Eine **Schädigung**, vor allem in den **zentralen Orten Ilmenau und Gräfenroda** – einschließlich der Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche – ist **nicht zu erwarten**, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird.
- Da **in den Orten im Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche** vorhanden sind, ist eine **Schädigung solcher Bereiche naturgemäß nicht möglich.**
- Ferner ist **kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten** in dem betrachteten Einzugsgebiet **zu erwarten.**

**Ungeachtet des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse wurde im Prozess der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr (in Anlehnung an die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017) auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert.**

#### **I. Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 09.05.2017 (Az.: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA)**

##### **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Wasserwirtschaft**

Der B-Plan berührt in einem sehr geringen Bereich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Zahmen Gera (Information über die vorläufige Sicherung von noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellte ÜSG vom 02.12. 2013, ThürStAnz. Nr. 51+52/2013, S.2120).

Aus der beiliegenden Informationskarte ist der betroffene Bereich ersichtlich. Die Grenzen des vorläufig gesicherten ÜSG sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Die Daten des vorläufig gesicherten ÜSG können auch als Shape-Datei nach Anforderung beim TLVWA, Ref. Wasserwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Im vorläufig gesicherten ÜSG gelten gemäß § 78 Abs. 6 WHG die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG § 78 Abs. 1 bis 5 WHG entsprechend.

Da die geplante Neubebauung des Baugebietes außerhalb der Fläche des mit RVO festgestellten ÜSG liegt, bedarf es keiner Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG. Die sonstigen beabsichtigten Maßnahmen im ÜSG, soweit diese unter den Verbotsbestand nach § 78 Abs. 1 WHG fallen, unterliegen den Genehmigungsvorbehalten des § 78 (3) und (4) WHG in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde. Von der zuständigen Fachbehörde (TLUG) werden derzeit neue fachtechnische Berechnungen beauftragt, die die aktuelle Überschwemmungsgefahr im Bemessungshochwasserfall unter Beachtung eines aktualisierten Geländemodells abbilden. Das Ergebnis dieser Berechnungen wird die Grundlage der Feststellung des Überschwemmungsgebietes sein und kann sich auf die Ausdehnung des derzeitigen ÜSG auswirken, was bei der weiteren Planung zu beachten ist.

**Hinweis:**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

**Anlage:** Info-Karte zur Lage des vorläufig gesicherten ÜSG der Zahmen Gera

- II. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Zahmen Gera wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Seitens der Gemeinde Geraberg wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG erforderlich ist, da die geplante Erweiterung des Baukörpers des Einkaufsmarktes sowie in dem Zuge auch der Stellplätze nach Westen außerhalb der Fläche des mit RVO festgestellten ÜSG liegt. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine Änderungen erforderlich. Der Ilm-Kreis als untere Wasserbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.**

**I. Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 09.05.2017 (Az.: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA)**

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes**

Die Gemeinde Geraberg möchte für einen bereits vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA gemeinsam mit einer in Planung befindlichen Erweiterung, zur Realisierung von Lebensmitteln und Getränken unter einem Dach, einen Bebauungsplan beschließen. Das dafür vorgesehene sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) grenzt an der nördlichen Seite direkt an eine Wohnbebauung. Hieraus könnten sich Nutzungskonflikte verschärfen oder neue Konflikte auftreten. Um dies zu verhindern ist eine Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Interessen im Rahmen der Bauleitplanung unumgänglich.

**Geräusche (Lärm)**

Eine frühere Planung zur Erweiterung des Sortiments des EDEKA- Marktes sah einen einzeln stehenden Getränkemarkt vor. Bei der derzeitigen Planung soll die Marktfläche vergrößert werden, um Getränke unter einem Dach mit Lebensmitteln und Sonstigem anbieten zu können. Entgegen der Annahme der Begründung Nr. 19.3.3 Pkt. 2 sind in Kisten stehende Getränkeflaschen (Glas oder Plastik) durchaus in der Lage den anlagenbezogenen Lärm, vor allem bei der Anlieferung und Abfuhr, zu erhöhen.

Wir gehen davon aus, dass EDEKA am Standort Geraberg mit einer Erweiterung des Sortiments und einer Vergrößerung der Verkaufsfläche neue Kunden gewinnen möchte. Als Beleg für diese Annahme sehen wir die Begründung 19.3.3 Pkt. 4, wonach eine Erhöhung der Anzahl an Kundenstellplätzen als erforderlich angesehen wird. Dies bedingt einerseits eine erhöhte Zahl von Anlieferungen durch LKWs und andererseits mehr An- und Abfahrten durch Kunden. Zudem werden nunmehr Einkaufswagen mit Getränkeboxen mit leeren und vollen Flaschen von Kunden über den offen liegenden Parkplatz geschoben und können so zu einer Lärmintensivierung führen. Die Behandlung des Leerguts ist ein weiterer Schwerpunkt bei der Lärmbetrachtung. An welchem Ort werden die leeren Flaschen in Kisten verpackt, gepresst oder in Ballen verpackt? Ist es vorgesehen, dass diese verschiedenen Behandlungen innen im Laden stattfinden, eingehaust oder außen liegend?

Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Hinblick des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Hierbei ist u.a. die Verladetätigkeit und -häufigkeit, sowie der anlagebezogene LKW und PKW Verkehr zu betrachten. Des Weiteren sind eventuelle im Außenbereich stehende Pressen zur Kompaktierung der Einwegflaschen/-dosen oder zur Verpackung als Ballen zu berücksichtigen sowie die Lärmsituation der Einkaufswagen auf dem Parkplatz und ggf. der Lagerplatz des Leergutes. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach der Beurteilung der Schallimmissionsprognose.

**Bauliche Hinweise**

Bei der Planung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass lärmintensive Vorgänge, wie Be- und Entladevorgänge, auf der südlichen von der Wohnnutzung abgewandten Seite des Einkaufsmarktes verbleiben. Eventuelle o.g. Pressen können ebenfalls lärmintensiv sein und sind daher an der zur Wohnnutzung abgewandten Seite des Einkaufsmarktes zu errichten und ggf. einzuhausen. Ein lärmindernder Fahrbahnbelag auf dem Parkplatz wird empfohlen.

II. Der in Rede stehende Bebauungsplan stellt eine sogenannte Angebotsplanung, für die seitens der planenden Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, dar. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens muss dabei untersucht werden, welche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erforderlich sind und ob diese Rahmenbedingungen planungsrechtlich auch geschaffen sowie gesichert werden können, damit spätere Bauvorhaben am Ende auch realisiert werden können.

Im konkreten Fall geht es hier – anders als beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – um ein Einzelhandelsvorhaben, das zum Zeitpunkt des laufenden Satzungsverfahrens noch nicht vollständig durchgeplant vorliegt.

Weiterhin ist festzustellen, dass für den derzeit im Plangebiet bestehenden Edeka-Einkaufsmarkt (Gebäude und Kundenparkplatz) am 04.01.2007 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Ilm-Kreises die Baugenehmigung beantragt wurde. Per Bescheid vom 04.09.2007 wurde die Baugenehmigung erteilt.

Unter der Ifd. Nr. 18 war dabei folgende immissionsschutzrechtliche Auflage enthalten:

*„Die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) verursachten Geräuschemissionen dürfen an der angrenzenden Wohnbebauung der Geraer Straße einen Immissionswert von 45 dB(A) nicht überschreiten.  
Beurteilungsgrundlage ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998.“*

Diese (mischgebietsrelevante) Auflage wurde und wird erfüllt. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Auflagen oder Hinweise sind im o.a. Bescheid nicht enthalten.

Der Verladebereich wurde damals an der Südostecke des Marktbaukörpers angeordnet (teilweise Einhausung der Rampe, mit Rolltor nach oben), so dass der Marktbaukörper selbst die Lärmemissionen bei den Be- und Entladevorgängen in Richtung der Wohnbebauung an der „Geraer Straße“ (nördlich des Plangebietes) abschirmt. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen in räumlicher Nähe.

Gegenstand und Inhalt des nun in Rede stehenden Bebauungsplanes ist die geplante Markterweiterung durch einen ca. 25 m langen Anbau an die Westfassade und die entsprechende Verschiebung der Kundenparkplätze nach Westen bei gleichzeitiger Erhöhung ihrer im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Anzahl von derzeit 80 auf ca. 100.

Der übrige (alte) Marktbaukörper, insbesondere der bestehende Verladebereich im Südosten bleibt davon unberührt; die Lärmabschirmung nach Norden wird durch die Erweiterung des Marktbaukörpers eher noch verbessert. Die Anzahl der Lkw-Fahrten zum Be- und Entladen wird sich nicht erhöhen; wenn überhaupt erhöhen sich die Warenmengen pro Anlieferung (selbst das ist primär nicht beabsichtigt, aber natürlich auch nicht auszuschließen).

Die nächstliegenden Wohnhäuser der mischgebietsrelevanten Bebauung entlang der „Geraer Straße“ (nördlich des Plangebietes) liegen bezüglich der bereits vorhandenen als auch der geplanten (neuen) Kundenparkplätze in einer Entfernung von ca. 19 bis 30 m, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch Emissionen von diesen Parkplätzen zu erwarten sind.

Aufbauend auf die derzeit im Plangebiet vorhandene immissionsschutzrechtliche Ausgangslage und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind derzeit keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte absehbar.

Der entsprechende Nachweis der Einhaltung der zulässigen Richtwerte durch den Einzelhandelsstandort kann aber abschließend erst auf der Baugenehmigungsebene auf der Grundlage eines konkreten Bauvorhabens geführt werden.



**Es ist anerkannt, dass das Gebot der Konfliktbewältigung durch die Möglichkeit eines „Konflikttransfers“ in das spätere Genehmigungsverfahren verlagert werden kann; „Ein Konflikttransfer ist mithin ... zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist (BVerwG, Urteil vom 05.05.2015, 4 CN 4/14, Rn. 14, juris). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, weil der Investor im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachweisen muss.**

**I. Anlage Nr. 4 zum Schreiben vom 09.05.2017 (Az.: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO EDEKA)**

**Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB**

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar. Die Gemeinde Geraberg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Dabei muss sich die Dringlichkeit einer Planung aus städtebaulichen Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Zudem darf die Einzelplanung nicht selbst die Weichen für die gesamtgemeindliche Entwicklung stellen. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich ergeben, dass ein entsprechender Bauflächenbedarf besteht und dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind im Einzelfall an die „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans - über die „Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 - 4 C 54.81).

Bei der städtebaulichen Zielstellung zur Erweiterung eines am Ortsrand bestehenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktes wird den Anforderungen an den Dringlichkeitsnachweis der vorzeitigen Einzelplanung vor diesem Hintergrund ein viel geringeres Gewicht zukommen, als wenn es sich um eine verbraucherferne Einzelhandelsneuansiedlung oder -erweiterung mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, die bezüglich des „bestgeeigneten“ Standortes und des Abgestimmtheits mit den darüber hinaus zu beachtenden und zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen mit Unsicherheiten behaftet ist.

**Daher gehen wir bei vorliegender Planung davon aus, dass die beabsichtigte Baurechtschaffung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Anforderungen eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfüllt. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung, S. 12 können bestätigt werden.**

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB. Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach der ThürZustBauVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.11.2013 das Landratsamt Ilmkreis.

**II. Den Ausführungen der o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Geraberg gefolgt. Der Teil der o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte.**

**I. Auch wenn hier noch davon ausgegangen werden kann, dass von dem Gebot zur Entwicklung der Bebauungspläne aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgewichen werden kann, da ausnahmsweise ein vorzeitiger Bebauungsplan zulässig ist, wird der Gemeinde Geraberg empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren nun konzentriert durchzuführen und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.**

Da rechtskräftig aufgestellte Flächennutzungspläne nach Gebiets- oder Bestandsänderungen einer Gemeinde gem. § 204 Abs. 2 BauGB regelmäßig fortgelten, ist auch die zu erwartende Gebietsreform keine Begründung dafür, die gesetzlich vorgeschriebene vorbereitende Bauleitplanung nicht einzuleiten.

II. Der Teil der o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte.

Den Ausführungen der o.a. Stellungnahme zur Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes wird seitens der Gemeinde Geraberg grundsätzlich gefolgt. Sie hat deshalb auf Seite 12 der Begründung auch ausgeführt, dass sie sich dessen bewusst ist, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit bildet und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt aber ein sehr komplexes Planverfahren dar, welches nicht vom Personalbestand der Gemeinde Geraberg bzw. der VG „Geratal“ allein erarbeitet und begleitet werden kann. Deshalb war die Gemeinde Geraberg in den vergangenen Jahren bemüht, dieses Planverfahren von externen Fachplanern begleiten zu lassen. Sie war letztendlich jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt nicht eingestellt werden konnten.

Deshalb orientiert sich die Gemeinde Geraberg in erster Linie auf den baulichen Bestand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ohne jedoch die Notwendigkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes aus den Augen zu verlieren.

Ungeachtet dessen nimmt die Gemeinde Geraberg die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017 zum Anlass, sich mit der planungsrechtlichen Erforderlichkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes in den nächsten Gemeinderatssitzungen ergebnisorientiert auseinanderzusetzen.

**I. 2.) Landratsamt Ilm-Kreis, Arnstadt**

Unser Zeichen:  
621.41

Sachbearbeiter / -in: Herr Schüttoff  
Tel. 03628 738 - 466

02.05.2017

**Bebauungsplan Geraberg Sondergebiet Einzelhandel Edeka**

bezugnehmend auf die eingereichten Unterlagen, bei uns eingegangen am 05.04.2017, zum Bebauungsplan der Gemeinde Geraberg „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“, nimmt das Landratsamt des Ilm-Kreises wie folgt Stellung:

Die unter Nr. 16 des Umweltberichts korrekt getroffene Aussage zu Landschaftsschutzgebieten (hier „Thüringer Wald“) ist auch für das Biosphärenreservat (BR) „Thüringer Wald“ zu treffen. Das BR befindet sich im Bezugsraum in der gleichen Gebietskulisse wie das LSG „Thüringer Wald“ und wurde (neu) durch Verordnung über das Biosphärenreservat „Thüringer Wald“ vom 6. Dezember 2016 ausgewiesen.

**II. Der Umweltbericht wurde bezüglich der Aussagen zum Biosphärenreservat (BR) „Thüringer Wald“ entsprechend korrigiert bzw. ergänzt. Im Übrigen enthält der Teil der o.a. Stellungnahme bezüglich der getroffenen Festsetzungen keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**

**I. Beachtung artenschutzrechtlicher Belange:**

Insbesondere für den westlichen Bereich des Vorhabengebiets (Gemarkung Geraberg, Flur 4, Flurstück 891/53) können artenschutzrechtliche Betroffenheit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig sind. Dazu ist diese Fläche (Mähwiese extensiver Nutzung, „Ruderalvegetation auf anthropogen veränderten Standorten“) zunächst auf eine gegenwärtige Nutzung von Reptilien (insbesondere von Zauneidechsen) sachgerecht zu überprüfen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu dokumentieren. Hierzu ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von einem versierten Ingenieurbüro/Fachplaner anfertigen zu lassen und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Beurteilung vorzuliegen. Genauer Umfang und Inhalte der Artenschutzprüfung sind vorab mit der UNB abzustimmen. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind abschließend im Umweltbericht wiederzugeben.

**Begründung:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für den Bereich des Flurstücks 891/53, Gemarkung Geraberg, Flur 4 eine Nutzungsartenänderung festgelegt werden (Wiese in befestigte Parkplätze). Hierbei sind auch die Belange des Artenschutzes (Vorschriften des besonderen Artenschutzes - Kapitel 5 BNatSchG) zu beachten und zu prüfen, da nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten ist (das Vorhaben befindet sich im Verbreitungsgebiet relevanter Reptilien, die Fläche ist aufgrund ihrer derzeitigen Ausstattung/Struktur und extensiven Nutzung als Biotop relevanter Reptilien geeignet). Zur Entscheidung, ob das naturschutzrechtliche Einvernehmen zum Bebauungsplan erteilt werden kann, ist daher zunächst eine eingehende artenschutzfachliche Prüfung dieses Bereichs (Konversions- und Brachfläche „Thermometerwerk Geraberg“) nötig.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (1) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (2) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (3) 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (4) der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
  - (1) Vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, hier insbesondere Reptilien
  - (2) Hierzu zählen z. B. auch Eier
  - (3) Vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, hier Zauneidechse und Glattnatter
  - (4) unterirdische Baue, Erdhöhlen/-gruben, Nester, Höhlen u. ä.

Die Überprüfung der Fläche auf artenschutzrechtliche Relevanz dient letztendlich dazu, die etwaige Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher bewerten zu können. Bei wesentlichen Änderungen in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen bezüglich der Festlegungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB ist die Untere Naturschutzbehörde nochmals zu beteiligen.

**II. Im Ergebnis der Auswertung der o.a. Stellungnahme wurde das Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Kurzgutachtens beauftragt. Dieses liegt als Anlage 4 der Begründung bei.**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die 300 europäisch geschützten Arten Thüringens (TLUG 2013) auf ihre mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft. Als Grundlage der Prüfung dienten dabei die Verbreitung der Art (TLUG 2009), das Vorhandensein geeigneter Habitate im Eingriffsbereich sowie die Schwere, Art und Weise der Vorhabenwirkung.

Durch den Bebauungsplan werden hauptsächlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine Erweiterung von Stellplätzen als auch die Erweiterung des Bestandsgebäudes in westlicher Richtung zu ermöglichen.

Eine Betroffenheit von Reptilien kann auf der geplanten Stellplatzfläche nicht pauschal ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund konzentriert sich die Prüfung auf diese Gruppe, prüft aber gleichzeitig die Gebäude auf mögliche Vorkommen Gebäude-brütender Vogelarten. Für alle weiteren europäisch geschützten Arten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Um das potenzielle Vorkommen dieser beiden Artengruppen einschätzen zu können, erfolgten 4 Geländebegehungen (2 x Mai / 2 x August) und eine Begutachtung der Gebäude.

Die Begehung der Fläche erfolgte streifenförmig mit jeweils zwei Kartierern. Lediglich südlich des Rad- und Fußweges an der „Zahmen Gera“ konnte eine Blindschleiche nachgewiesen werden. Weitere Belege für europarechtlich geschützte Arten, wie die Zauneidechse konnten nicht erbracht werden. In Verbindung mit dem Flächenzustand und der isolierten Lage kann deren Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsfläche konnten keine Reptilien und auch keine Bodenbrüter nachgewiesen werden. Aktuell kann somit ein Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG ebenso wie das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr.3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Störungsverbotstatbestände nach § 44 (1) Nr.2 BNatSchG werden grundsätzlich ausgeschlossen. Bei Baumaßnahmen / Erweiterungen am Gebäude können Verbotstatbestände vermieden werden, wenn die Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln liegt.

**I. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde werden folgende Hinweise gegeben**

1. Im Süden grenzt das Sondergebiet EDEKA Einzelhandel direkt das Gewässer I. Ordnung „Zahme Gera“ an. Für die Zahme Gera ist durch Rechtsverordnung ein Überschwemmungsgebiet nach § 80 Thüringer Wassergesetz festgesetzt. In seiner aktuellen Fassung wird das Plangebiet nicht von einem 100-jährigem Hochwasser erreicht aber es entsteht eine Inselwirkung. Durch die Gewässernähe besteht also trotzdem ein Hochwasserrisiko, dass bei der baulichen Planung mit zu beachten ist.

2. Das anfallende Niederschlagswasser soll über das bestehende Kanalnetz abgeleitet bzw. versickert werden. Eine Versickerung erscheint am Standort durch die Gewässernähe als problematisch. Deshalb wird auf die Niederschlagswasserableitung in ein Oberflächengewässer mit Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde hingewiesen.

3. Der private Fußweg liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet.

**II. Der Bebauungsplan berührt in einem sehr kleinen Bereich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Zahmen Gera (Information über die vorläufige Sicherung von noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiete vom 02.12.2013, ThürStAnz. Nr. 51+52/2013, S.2120). Die Grenzen des vorläufig gesicherten ÜSG wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.**

**Die geplante Erweiterung des Baukörpers des Einkaufsmarktes als auch die Stellplatzenerweiterungsflächen nach Westen liegen – in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.05.2017 außerhalb der Fläche des mit RVO festgestellten Überschwemmungsgebietes.**

**Es bedarf daher keiner Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die sonstigen beabsichtigten Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet, soweit diese unter den Verbotsbestand nach § 78 (1) WHG fallen, unterliegen den Genehmigungsvorbehalten des § 78 (3) und (4) WHG in Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises.**

**Der bereits vorhandene Fußweg hat keinen Einfluss auf die Retentionsfläche und die Abflussbedingungen des Überschwemmungsgebietes.**

**Bezüglich der getroffenen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine Änderungen erforderlich.**

- I. Bei der weiteren Planung sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bebauungsplangebiet ist ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Für diese Wohnbebauung gelten im Rahmen der städtebaulichen Planung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1. Die schalltechnischen Orientierungswerte sollten im Rahmen der städtebaulichen Planung Berücksichtigung finden. Für die angrenzende Wohnbebauung wird von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen, somit sind die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm maßgebend.

In der weiteren Planung ist mittels einer Schallimmissionsprognose zu prüfen, ob die schalltechnischen Orientierungswerte für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauungen eingehalten werden können, eventuelle Vorbelastungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Überschreitungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen vorzusehen.

Für die von der Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet insgesamt ausgehenden Lärmemissionen (Lieferverkehr, Parkplatznutzung, Kühlanlagen, Klimaanlage usw.) sind im späteren Baugenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 für Mischgebiete für die angrenzende Wohnbebauung maßgebend.

- II. **Der in Rede stehende Bebauungsplan stellt eine sogenannte Angebotsplanung, für die seitens der planenden Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, dar. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens muss dabei untersucht werden, welche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erforderlich sind und ob diese Rahmenbedingungen planungsrechtlich auch geschaffen sowie gesichert werden können, damit spätere Bauvorhaben am Ende auch realisiert werden können.**

**Im konkreten Fall geht es hier – anders als beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – um ein Einzelhandelsvorhaben, das zum Zeitpunkt des laufenden Satzungsverfahrens noch nicht vollständig durchgeplant vorliegt.**

**Weiterhin ist festzustellen, dass für den derzeit im Plangebiet bestehenden Edeka-Einkaufsmarkt (Gebäude und Kundenparkplatz) am 04.01.2007 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Ilm-Kreises die Baugenehmigung beantragt wurde. Per Bescheid vom 04.09.2007 wurde die Baugenehmigung erteilt.**

**Unter der lfd. Nr. 18 war dabei folgende immissionsschutzrechtliche Auflage enthalten:**

*„Die durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) verursachten Geräuschemissionen dürfen an der angrenzenden Wohnbebauung der Geraer Straße einen Immissionswert von 45 dB(A) nicht überschreiten.*

*Beurteilungsgrundlage ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998.“*

Diese (mischgebietsrelevante) Auflage wurde und wird erfüllt. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Auflagen oder Hinweise sind im o.a. Bescheid nicht enthalten.

Der Verladebereich wurde damals an der Südostecke des Marktbaukörpers angeordnet (teilweise Einhausung der Rampe, mit Rolltor nach oben), so dass der Marktbaukörper selbst die Lärmemissionen bei den Be- und Entladevorgängen in Richtung der Wohnbebauung an der „Geraer Straße“ (nördlich des Plangebietes) abschirmt. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen in räumlicher Nähe.

Gegenstand und Inhalt des nun in Rede stehenden Bebauungsplanes ist die geplante Markterweiterung durch einen ca. 25 m langen Anbau an die Westfassade und die entsprechende Verschiebung der Kundenparkplätze nach Westen bei gleichzeitiger Erhöhung ihrer im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Anzahl von derzeit 80 auf ca. 100.

Der übrige (alte) Marktbaukörper, insbesondere der bestehende Verladebereich im Südosten bleibt davon unberührt; die Lärmabschirmung nach Norden wird durch die Erweiterung des Marktbaukörpers eher noch verbessert. Die Anzahl der Lkw-Fahrten zum Be- und Entladen wird sich nicht erhöhen; wenn überhaupt erhöhen sich die Warenmengen pro Anlieferung (selbst das ist primär nicht beabsichtigt, aber natürlich auch nicht auszuschließen).

Die nächstliegenden Wohnhäuser der mischgebietsrelevanten Bebauung entlang der „Geraer Straße“ (nördlich des Plangebietes) liegen bezüglich der bereits vorhandenen als auch der geplanten (neuen) Kundenparkplätze in einer Entfernung von ca. 19 bis 30 m, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch Emissionen von diesen Parkplätzen zu erwarten sind.

Aufbauend auf die derzeit im Plangebiet vorhandene immissionsschutzrechtliche Ausgangslage und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind derzeit keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte absehbar.

Der entsprechende Nachweis der Einhaltung der zulässigen Richtwerte durch den Einzelhandelsstandort kann aber abschließend erst auf der Baugenehmigungsebene auf der Grundlage eines konkreten Bauvorhabens geführt werden.

Es ist anerkannt, dass das Gebot der Konfliktbewältigung durch die Möglichkeit eines „Konflikttransfers“ in das spätere Genehmigungsverfahren verlagert werden kann; „Ein Konflikttransfer ist mithin ... zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist (BVerwG, Urteil vom 05.05.2015, 4 CN 4/14, Rn. 14, juris). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, weil der Investor im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachweisen muss.

- I. Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 bereitzustellen. Die Bereitstellung kann durch nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von  $\leq 300$  m zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:  
Hydranten des öffentl. Trinkwassernetzes mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar  
andere ständig betriebsbereite Hydranten mit  $Q \geq 400$  l/min bei Fließdruck  $\geq 1,5$  bar  
Löschwasserteiche nach DIN 14210  
unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230  
Löschwasserbrunnen nach DIN 14220

Empfohlen wird die Herstellung von Überflurhydranten in Abständen von  $\leq 150$  m.

- II. Die o.a. Hinweise werden im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen (Baugenehmigungsebene) entsprechend berücksichtigt. Durch den Inhalt des Bebauungsplanes werden keine neuen Anforderungen als die derzeit schon bestehenden ausgelöst. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine Änderungen erforderlich.

I. Die Kreisplanung weist darauf hin, dass im aktuell gültigen, von der Planungsgemeinschaft Mittelthüringen verabschiedeten Einzelhandelskonzept (2014) für den Standort Geraberg kein zusätzlicher Bedarf an einem Sondergebiet Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche über 1500 m<sup>2</sup> festgestellt wird. Der entsprechende Bedarf und Einzugsbereich sollte nachgewiesen werden. Der Einzugsbereich des Lebensmittelvollsortimenters ist darzustellen, Versorgungsbereiche anderer zentraler Orte, wie Grundzentrum Gräfenroda und Mittelzentrum Ilmenau, dürfen nicht beeinträchtigt werden.

II. Dem o.a. Hinweis wird seitens der Gemeinde Geraberg grundsätzlich gefolgt. Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Ilmenau als das grundzentrale Zentrum für die Gemeinde Geraberg hat genauso wie die Gemeinde Angelroda mitgeteilt, dass sie keine Einwände zur beabsichtigten Standortentwicklung des Edeka-Marktes in Geraberg haben.

#### Die Gemeinden Geschwenda und Gräfenroda

- geben in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass Geraberg nicht die Funktion eines Grundzentrums besitzt,
- stellen in Frage, dass die angestrebte Marktgröße (VKmax: 2.100 m<sup>2</sup>) für die Versorgung der Bevölkerung von Geraberg erforderlich ist und
- befürchten negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden durch ein strukturelles Überangebot an Verkaufsfläche im Einzugsgebiet.

Im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg stellen die Gutachter fest (Auszug aus dem Gutachten in der Anlage 6 der Begründung):

- Die prognostizierten **Umsatzverluste** liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich 3 % und erreichen auch einzelbetrieblich **für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.**
- Auf Grund der geringen Höhe der Umsatzverluste – die insbesondere aus der andersartigen Ausrichtung der betroffenen Lebensmittelanbieter im Vergleich zu dem Supermarkt resultiert – ist **keine Abschmelzung des bestehenden Lebensmittelangebots zu prognostizieren.**
- Vorrangig dient die Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes der **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft.**
- Die **Umsätze**, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe **nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Geraberg führen.**
- Eine **Schädigung**, vor allem in den **zentralen Orten Ilmenau und Gräfenroda** – einschließlich der Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche – ist **nicht zu erwarten**, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird.
- Da **in den Orten im Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche** vorhanden sind, ist eine **Schädigung** solcher Bereiche naturgemäß **nicht möglich.**
- Ferner ist **kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten** in dem betrachteten Einzugsgebiet **zu erwarten.**

**Ungeachtet des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse wurde im Prozess der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr (in Anlehnung an die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017) auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert.**

I. Geraberg wird durchflossen von der „Zahmen Gera“ nicht von der „Zahmen Elster“.

Die §§ 16 ff des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

**II. Die o.a. Hinweise wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde bezüglich des Namens des Fließgewässers korrigiert; Der Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden erfolgte unter Pkt. 1 der Hinweise im Teil 4 auf der Planzeichnung.**

**Bezüglich der getroffenen Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind keine Änderungen erforderlich.**

### I. 3.) Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Saalfeld

Unser Zeichen:  
273-9431,56041717

Sachbearbeiter / -in: Frau Wunder  
Tel. 0361 574168 - 321

11.04.2017

#### **Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Edeka“ der Gemeinde Geraberg**

ich bestätige den Erhalt der Planungsunterlagen zum o.g. Bebauungsplan und nehme hierzu wie folgt Stellung:

##### 1. Planungsgrundlage

Die verwendete Planungsgrundlage wurde mit dem derzeit aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen. Zum heutigen Stand sind im Katasterbereich Saalfeld **keine** Vorgänge bzgl. zu erwartender Flurstücksveränderungen von hier betroffenen Flurstücken anhängig.

##### 2. bauliche Anlagen

Für den geforderten Nachweis der vorhandenen baulichen Anlagen zum aktuellen Stand der Planungsunterlagen (siehe § 1 Abs. 2 Satz 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.90; BGBl1991 I S.58) wird seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte geleistet.

##### 3. Sicherungsmaßnahmen

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

##### Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich **keine** Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es **keine Bedenken** gegen die geplante Baumaßnahme.

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**



<b>I. 4.) Straßenbauamt Mittelthüringen, Erfurt</b>		
Unser Zeichen: 1/13-2167/2017	Sachbearbeiter / -in: Frau Lemcke Tel. 0361 57 4153-147	10.04.2017
<p><b>Aufstellung Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg Stellungnahme TÖB</b></p> <p>Ihre eingereichten Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Gemeinde Geraberg „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ wurden unter Berücksichtigung straßenrechtlicher und fachplanerischer Aspekte durch die zuständigen Fachbereiche geprüft. Im Ergebnis der Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass Bundes- und Landesstraßen unseres Amtes nicht betroffen sind und wir <b><u>keine Forderungen erheben</u></b>.</p>		
<p><b>II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		

<b>I. 5.) Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung, Gotha</b>		
Unser Zeichen: 01-42113	Sachbearbeiter / -in: Herr Wohlfarth Tel. 03621 358-297	26.04.2017
<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ der Gemeinde Geraberg Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB Stellungnahme des ALF Gotha</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Einwendungen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu den o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Im Vorhabensgebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Es ist auch nicht beabsichtigt, in absehbarer Zeit ein Verfahren neu einzuleiten.</p>		
<p><b>II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		

<b>I. 6.) Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie</b>		
Unser Zeichen: D_Ref_I-5692-IK-Stell./216-11607-2017	Sachbearbeiter / -in: Herr Dr. Grasselt Tel. 0361 573223341	11.05.2017
<p><b>Geraberg - B-Plan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" Hier: Stellungnahme Archäologie</b></p> <p>mit der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes „SO Einzelhandel EDEKA“ Geraberg sind wir einverstanden; die Regelungen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege sind in den Hinweisen der Festsetzungen enthalten.</p>		
<p><b>II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		

<b>I. 7.) Thüringer Landesbergamt, Gera</b>		
Unser Zeichen: PE 12280-2017; R4-76h1642	Sachbearbeiter / -in: Frau Seidel Tel. 0365 7337 - 445	06.04.2017
<p><b>Bergbauliche Stellungnahme Nr. 17155</b>  <b>Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg</b></p> <p>der o. g. Vorhaben liegt im großräumigen Bewilligungsfeld „Ilmenau“ für Erdwärme (derzeitig ohne Gewinnungstätigkeit), deren Rechtsinhaber die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Mainzerhofstraße 12 in 99084 Erfurt ist. Das o. g. Aufsuchungs- und Gewinnungsrecht (vorerst befristet bis zum 09.01.2018) ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf die Planung.  Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor.</p>		
<p><b>II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		

<b>I. 8.) Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena / Weimar</b>		
Unser Zeichen: 62-96123/5231 kam/mot-027	Sachbearbeiter / -in: Dr. Kammerer Tel. 0361 57 3941-614	27.04.2017
<p><b>Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ der Gemeinde Geraberg, Ilm-Kreis</b>  <b>- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß ThürStAnz Nr. 34/2005, S, 1538 - 1548 -</b></p> <p>nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz <b><u>keine Bedenken</u></b>.</p> <p>Informativ möchte ich auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung:  Das Planungsgebiet befindet sich in der Talau der Zahmen Gera im Ausstrichbereich des Leine-Karbonates (Plattendolomit) sowie der Oberen Leine-Tonsteine bis Fulda-Folge (Obere Zechsteinletten und Bröckelschiefer) des Zechsteins, welche am Nordrand des Thüringer Waldes steilgestellt wurden.</p> <p>Darunter lagern weitere zechsteinzeitliche Schichten der Werra- und Staßfurt-Folge, die an der Erdoberfläche nicht in Erscheinung treten bzw. tektonisch unterdrückt werden. Die letztgenannten Schichtenfolgen werden durch das Auftreten leicht wasserlöslicher Sulfateinlagerungen (Anhydrit, Gips) charakterisiert. Die Festgesteine bzw. veränderlich festen Gesteine des Zechsteins werden durch fluviatile Sedimente einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse überlagert.</p> <p>Die Sulfate der Werra- und Staßfurt-Folge sind im Bereich der Talau voraussichtlich weitgehend abgelautet, so dass vorwiegend ein toniges Residualgebirge mit lediglich lokalen Resteinschaltungen von Sulfaten vorliegt.</p> <p>Derzeit sind im unmittelbaren Plangebiet keine Subrosionsobjekte (Erdfälle, Senken) erfasst. Allerdings existieren in einiger Entfernung (z.B. ca. 1 km nordwestlich) im Bereich des schmalen Zechsteinausstriches einzelne Erdfallstrukturen, welche Subrosionsvorgänge belegen.  Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann somit auch im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann auf der Grundlage des Subrosionskatasters der TLUG der Gefährdungsklasse B-b-I-2 zugeordnet werden.  Die Gefährdungsklasse B-b-I-2 wird durch das mögliche Auftreten weiträumiger, geringfügiger sowie lang andauernder Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden (weit fortgeschrittene Subrosion) charakterisiert. Erdfälle und Senkungen sind noch möglich, kommen aber vergleichsweise selten vor. Zusammenfassend ergibt sich für das Plangebiet hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes, jedoch real vorhandenes Gefährdungspotential (Restrisiko).  Behörden und Bauherren sollten bei Bebauungsplänen laut § 9 Absatz 5 des Baugesetzbuches in solchen Gebieten, in denen Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Senkungen, Hangrutschungen) erfordern, auf diese möglichen Gefahren hingewiesen werden.</p>		

**II. Der o.a. Hinweis zur entsprechenden Kennzeichnung der Lage des Plangebietes in einem Gebiet, in dem besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Senkungen, Hangrutschungen) erforderlich sein könnten, erfolgte sowohl im Teil 1 auf der Planzeichnung, als auch unter Pkt. 7 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung. Ein Auszug der o.a. Stellungnahme befindet sich darüber hinaus auch noch in der Anlage 5 der Begründung.**

**Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

I. Die Durchführung von Baugrunderkundungen unter besonderer Beachtung der Subrosionsproblematik ist zu empfehlen. Der Untergrund im Bereich geplanter Bauwerke ist hinsichtlich Art und Umfang derart zu erkunden, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Eine punktuelle Versickerung von gering mineralisierten Dach- und Oberflächenwässern sollte mit Rücksicht auf die potentielle Subrosionsgefährdung vermieden werden.

**II. Die o.a. Empfehlung zur Baugrunderkundung wurde in den Pkt. 7 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung mit aufgenommen. Auf die mögliche Vermeidung punktueller Versickerungen von gering mineralisierten Dach- und Oberflächenwässern wurde in der Begründung hingewiesen. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.**

I. Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5/Wasserwirtschaft beteiligt. In den vorliegenden Bereichen befindet sich das Gewässer I, Ordnung „die Gera“ im Eigentum der TLUG. Eingriffe in das Eigentum sind mit dem Referat Gewässerunterhaltung der TLUG abzustimmen. Für Maßnahmen im direkten Bereich der Zahmen Gera (10 m Uferstrandstreifen) ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der o.a. Hinweis zum Uferstrandstreifen wurde in den Pkt. 8 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung mit aufgenommen.**

I. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der o.a. Hinweis zu Erkundungs- und Baugrundbohrungen ist in den Pkt. 7 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung aufgenommen worden.**

I. Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, 8.2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr., 16, S. 502 ff.).

**II. Die Rechtsgrundlagen der o.a. Stellungnahme werden seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen; sie erfordern keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

**I. 9.) TEN Thüringer Energienetze, Schmalkalden**

Unser Zeichen:  
228494

Sachbearbeiter / -in: Herr Schleifer  
Tel. 0361 652/5413

10.04.2017

**Stellungnahme: - Erweiterung des EDEKA-Marktes**

im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wenden wir uns als der zuständige Netzbetreiber an Sie. Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Vorhaben. **Grundsätzlich** gibt es zur geplanten Baumaßnahme seitens des Netzbetreibers **keine Einwände**, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

**Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH 81 Co. KG.**

Als Anlage erhalten Sie unsere Bestands- / Übersichtspläne mit eingezeichneten Anlagen. Wir bitten um Übernahme des Bestandes in Ihre Planunterlagen. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden. Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Wir bitten um rechtzeitige Bedarfsanmeldung zur Sicherstellung einer fristgerechten Versorgung. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung können auf der Internetseite <https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzanschluss/Allgemeines.aspx> eingesehen bzw. ausgefüllt und ausgedruckt werden. Wir bitten um Übergabe der vollständigen Unterlagen, damit rechtzeitig ein Netzanschlussvertrag angeboten werden kann. Versorgungskonzepte für Neuanlagen erarbeiten wir nach Vorlage einer konkreten Anfrage. Mit der Anfrage benötigen wir detaillierte Angaben zu den einzelnen Objekten (Gebäudegrundriss, Anzahl der Kundenanlagen, Hausanschlussraum, Wege- und Trassenführung) zur gewünschten Vorhalteleistung und den geplanten Bereitstellungsterminen. Darüber hinaus erforderliche Flächen für Versorgungsanlagen (Stationen; Schränke usw.) werden in der Konzeptphase abgestimmt.

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die vorliegende Stellungnahme nicht als Auftrag zur Umverlegung gewertet wird. Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH BL Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. Das Planauskunftsportal unter: <http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx>.

**Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen**

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen bis 45 kV nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0211, DIN EN 50423 gewährleistet bleiben, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1, BGV A3 und AGFW FW 601 beachtet werden. Das Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen. Die Standsicherheit der Leitungsstützpunkte darf nicht beeinträchtigt werden. Die Masten der Freileitung müssen für Wartungs- und Inspektionsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Ein Bereich von 2,0 m um den Maststandort ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegenseitige Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,65 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/ Erdreich verbleiben. Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 orientieren wir hier auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume). Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne Zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

### Zusätzliche Hinweise Gasversorgungsanlagen

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124 einzuhalten. Zum Schutz unseres Erdgas-Leitungsbestandes sind Mindestabstände bei Leitungsverlegungen zu fremden Versorgungsleitungen einzuhalten.

Bei parallel verlegten Leitungen ist ein lichter Mindestabstand von mindestens 0,4 m und bei Leitungskreuzungen ein Abstand von mind. 0,2 m einzuhalten. Bei Fremdbaumaßnahmen sind zu bestehenden Gasleitungstrassen Abstände von mind. 1,0 m zwischen Gasleitung und Rohrgraben einzuhalten. Der Abstand kann verringert werden, wenn der Reststreifen ausreichend Standsicherheit bietet oder das Erdreich gegen Nachrutschen gesichert wird, um Spannungen auf das Leitungssystem zu verhindern.

Tiefbauarbeiten in geschlossener Bauweise (z.B. Einsatz von Erdraketen) im Bereich von Gasleitungen sind ohne Sicherungsmaßnahmen nicht zulässig. Dazu sind an den Kreuzungsstellen Querschläge herzustellen, die Abstand und Lage eindeutig sichtbar machen. Die Querschläge sind bei Durchführung der Arbeiten durch Personal zu beaufsichtigen, die ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen einleiten.

Für die Pflanzabstände von Gehölzgewächsen zu Erdgas-Versorgungsleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW Richtlinie GW 125 ein lichter Mindestabstand Leitung Baumachse von > 2,50 m zu beachten. Besonders breit- und tiefwurzelnende Baumarten sind durch Pflanztröge oder Einbau von Trennwänden zur Gasleitung zu sichern.

Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co, KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen bezieht.

Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung.

Anlage: Leitungsbestandsplan

**II. Die o.a. Stellungnahme wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Der Leitungsbestand liegt außerhalb der künftig beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst enthält sie keine abwägungsrelevanten Inhalte.**

### I. 10.) Thüringer Netkom, Weimar

Unser Zeichen:  
Vorgang: 20171695

Sachbearbeiter / -in: Frau Rahming  
Tel. 03643 21 - 3036

03.04.2017

#### Geraberg, Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“

seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen **keine Einwände** zu o.g. Baumaßnahme. In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.

Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**

**I. 12.) Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau**

Unser Zeichen:  
Reg.-Nr.: 3708/2017

Sachbearbeiter / -in: Frau Müller  
Tel. 03677 648512

20.04.2017

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg  
Standortstellungnahme**

Wir verweisen in diesem Zusammenhang zunächst auf die für den Standort des Sondergebietes bereits abgegebenen Stellungnahmen, hier:

Reg.-Nr.: 1318/2007 vom 02.04.2007 einschließlich Nachträge 1 bis 3 - Lebensmittelmarkt

Reg.-Nr.: 2168/2011 vom 06.01.2011 - Getränkemarkt

Wie dem Vorentwurf - Stand März 2017 zu entnehmen ist, befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH und sollen von der Eigentümerin ausschließlich als Marktstandort genutzt werden. Unter diesem Gesichtspunkt werden die Ver- und Entsorgungsbedingungen am Standort festgeschrieben.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung am Standort ist ausschließlich über den bestehenden Grundstücksanschluss möglich. Der Anbindepunkt an die öffentliche Versorgungseinrichtung befindet sich in der Verkehrsfläche östlich des bestehenden Lebensmittelmarktes und ist in der beigegeführten Planunterlage dargestellt. Der Grundstücksanschluss ist auf ausreichende Dimensionierung zu überprüfen. Die Antragsunterlagen enthalten keine Angaben zum Feuerlöschbedarf. Unter Punkt 10 (Erschließung) der Begründung ist lediglich angegeben, dass die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) aus dem Netz des Zweckverbandes erfolgt. Die Bedarfswerte sind nicht bekannt, in der hier abgegebenen Stellungnahme werden daher keine diesbezüglichen Aussagen getroffen. Bei Bedarf einer entsprechenden Nachweisführung erteilen wir gern Auskunft. Bitte fügen Sie Ihren Antragsunterlagen Angaben zum Spitzenbedarf nach DIN 1988 und die von der Brandschutzbehörde geforderte Löschwassermenge an.

**II. Der in Rede stehende Bebauungsplan stellt eine sogenannte Angebotsplanung dar, um die notwendigen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen und zu sichern, damit spätere Bauvorhaben am Ende auch realisiert werden können.**

**Anders als beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht es im konkreten Fall um ein Einzelhandelsvorhaben, das zum Zeitpunkt des laufenden Satzungsverfahrens noch nicht vollständig „durchgeplant“ vorliegt.**

**Die Wasserversorgung des Plangebietes (Trinkwasser) soll nach wie vor aus dem Netz des Wasser- und Abwasser Verbandes Ilmenau erfolgen (keine Änderung des Anbindepunktes).**

**Bereits für den bestehenden Einkaufsmarkt kann die geforderte Löschwassermenge nach DVGW W 405 von 1.600 l/min = 96³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden (siehe Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserverband Ilmenau vom 18.01.2007). Die Bereitstellung erfolgt ebenfalls über den östlich des Plangebietes vorhandenen Oberflurhydranten.**

**Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan und der damit zulässigen Marktvergrößerung wird grundsätzlich kein höherer Trink- und Löschwasserbedarf ausgelöst bzw. begründet.**

**I. Abwasserableitung**

Zur Ableitung des im Geltungsbereich anfallenden Schmutzwassers ist der bestehende Grundstücksanschluss zu nutzen. Der öffentlichen Einrichtung darf nur Schmutzwasser zugeführt werden, keinerlei Niederschlags-, Drainage- oder Grundwasser. Diese Forderung war bereits Gegenstand der oben genannten Stellungnahmen des Zweckverbandes zu dem bereits errichteten Lebensmittelmarkt und dem 2011 geplanten Getränkemarkt. Die Ableitung von Niederschlagswasser und anderer unverschmutzter Wässer aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nur über die bestehende und von der zuständigen Wasserbehörde genehmigte Gewässerbenutzung (Einleitung in die Zahme Gera) erfolgen. Im Falle einer ggf. notwendigen Änderung/Anpassung der Erlaubnis in Bezug auf die Anfall- bzw. Einleitmengen ist die zuständige Wasserbehörde zwingend zu kontaktieren. Die Flächen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ sind bei der Bemessung der Erschließungsanlagen für das Gewerbegebiet „Thermometerwerk“ aufgrund ihrer Lage im Außenbereich nicht berücksichtigt worden. Das betrifft insbesondere die Anlagen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in den textlichen Festsetzungen auf Seite 26 und 30 falsch dargestellt und daher entsprechend zu ändern. Es wird an dieser Stelle nochmals dringend darauf hingewiesen, dass aus hydraulischen Gründen die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Einrichtung nicht möglich ist. Die eingereichten Unterlagen enthalten keine Angaben zum zukünftigen Baufeld der Markterweiterung. Es ergeht daher der Hinweis, dass die vorhandenen Grundstücksentwässerungsleitungen nach Möglichkeit nicht überbaut werden. Das Risiko einer Überbauung trägt im vorliegenden Fall der Grundstückseigentümer.

#### Abwasserbehandlung

Die Behandlung von Schmutzwasser mit häuslichem Charakter erfolgt in der Kläranlage Geraberg. Sofern zutreffend sind fetthaltige Abwässer aus dem Marktbereich in einer Abscheideanlage vorzubehandeln. Eine solche Anlage war bereits mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes gefordert worden und sollte daher Bestandteil der Grundstücksentwässerungsanlage sein. Die Anlage kann bei entsprechendem baulichem und technischem Zustand sowie ausreichender Bemessung weiter genutzt werden.

#### Grundstücksentwässerungsanlage

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist beim Verband zu erfragen. Im Regelfall befindet sie sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke. Der Grundstückseigentümer hat gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

#### Auflagenvorbehalt

Weitere Auflagen, die zum Schutz der Gewässer sowie wasserwirtschaftlicher Belange und Einrichtungen erforderlich sind bzw. erforderlich werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## **II. Der in Rede stehende Bebauungsplan stellt eine sogenannte Angebotsplanung dar, um die notwendigen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu geschaffen und zu sichern, damit spätere Bauvorhaben am Ende auch realisiert werden können.**

**Anders als beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht es im konkreten Fall um ein Einzelhandelsvorhaben, das zum Zeitpunkt des laufenden Satzungsverfahrens noch nicht vollständig „durchgeplant“ vorliegt.**

**Das Plangebiet ist an das zentrale Kanalnetz (Schmutzwasser) angeschlossen. Durch den geplanten Marktanbau sind grundsätzlich keine Änderungen am Schmutzwasseranschluss erforderlich.**

**Ein zentrales Regenwasserkanalnetz ist nicht vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem des bereits vorhandenen Edeka-Marktes. Dieser besitzt einen Staukanal und eine Drosselung mittels Wirbelventil. Hier ist bereits eine Reserve für die geplante Erweiterung berücksichtigt. Die genehmigte Einleitmenge in die Zahme Gera mit 5 l/s wird nicht verändert. Eventuell notwendige Mehrmengen zur Vorhaltung des Stauvolumens (nach Überschlag ca. 6,6 cbm) werden im Zuge der Erweiterung der Parkplätze auf eigenem Grundstück gesichert.**

**Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan und der damit zulässigen Marktvergrößerung wird kein höherer Bedarf zu Schmutzwasserbeseitigung ausgelöst. Der Inhalt der Begründung wurde entsprechend berichtet.**

**I. 14.) Industrie- und Handelskammer Südthüringen, Suhl**

Unser Zeichen:

Sachbearbeiter / -in: Dr. Pieterwas,  
Tel. 03681 362-301

02.05.2017

**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ Gemeinde Geraberg, Landkreis Ilm-Kreis**

auf Grundlage der mit Ihrem Schreiben vom 29. März 2017 vorgelegten Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

**Die IHK Südthüringen fordert die Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des EDEKA-Vollsortimenters. Die Auswirkungen auf Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels der benachbarten Gemeinden durch die wesentliche Erweiterung des EDEKA-Marktes in Geraberg dürfen das wettbewerbliche Maß nicht übersteigen.**

Begründung:

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans umfasst einen bereits durch Einzelhandel geprägten, integrierten Standort, der die Funktion eines Nahversorgungsstandortes einnimmt. Als einziger Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels nimmt EDEKA für die funktionale Ausstattung der Gemeinde Geraberg eine hohe Bedeutung ein. Nach Auffassung der IHK Südthüringen ist daher eine Umstrukturierung und Erweiterung des bereits etablierten Unternehmens zur Sicherung der Grundversorgung auch in dem nichtzentralen Ort Geraberg möglich. Dies beinhaltet auch die Schaffung eines marktgerechten und zeitgemäßen Flächenzuschnittes, die den veränderten Immobilien- und Marktkonzepten des Unternehmens sowie geänderten Ansprüchen der Kunden folgen. Voraussetzung für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens ist nach den Erfordernissen der Raumordnung jedoch, dass im Einzugsbereich weder die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte, insbesondere das Grundzentrum Gräfenroda, noch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich beeinträchtigt werden (LEP Thüringen 2025 2.6.1 Z Konzentrationsgebot, LEP Thüringen 2025 2.6.3 G Beeinträchtungsverbot).

Weiterhin sind nach § 34 Abs. 3 BauGB schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde sowie benachbarte Gemeinden auszuschließen. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach § 11 Abs. 2 BauNVO (bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) durch das Vorhaben kann die im LEP 2025 Thüringen formulierte Vermutungsregelung für Lebensmittelvollsortimenter nach Auffassung der IHK Südthüringen zur Begründung der Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung nicht herangezogen werden. Daher ist im konkreten Fall eine tiefergehende Analyse der Auswirkungen des Vorhabens unabdingbar. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche (VK) um 800 m<sup>2</sup> auf dann 2.100 m<sup>2</sup> VK wäre der EDEKA in der Gemeinde Geraberg der deutlich größte Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels aller Kommunen der Verwaltungsgemeinschaften Geratal und Oberes Geratal. Aufgrund der zu erwartenden Leistungsstärke des Vollsortimenters können wesentliche Auswirkungen auf benachbarte Kommunen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortiment kann die Ansiedlung von Anbietern in benachbarten Kommunen zu einer erheblichen Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und damit zur raumordnerischen Unverträglichkeit des Vorhabens führen.

**II. Dem o.a. Hinweis wird seitens der Gemeinde Geraberg grundsätzlich gefolgt. Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.**

**Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Ilmenau als das grundzentrale Zentrum für die Gemeinde Geraberg hat genauso wie die Gemeinde Angelroda mitgeteilt, dass sie keine Einwände zur beabsichtigten Standortentwicklung des Edeka-Marktes in Geraberg haben.**

**Die Gemeinden Geschwenda und Gräfenroda**

**- gaben in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass Geraberg nicht die Funktion eines Grundzentrums besitzt,**



- **stellten in Frage, dass die angestrebte Marktgröße (VKmax: 2.100 m<sup>2</sup>) für die Versorgung der Bevölkerung von Geraberg erforderlich ist und**
- **befürchten negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden durch ein strukturelles Überangebot an Verkaufsfläche im Einzugsgebiet.**

**Im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg stellen die Gutachter fest (Auszug aus dem Gutachten in der Anlage 6 der Begründung):**

- *Die prognostizierten **Umsatzverluste** liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich 3 % und erreichen auch einzelbetrieblich **für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.***
- *Auf Grund der geringen Höhe der Umsatzverluste – die insbesondere aus der andersartigen Ausrichtung der betroffenen Lebensmittelanbieter im Vergleich zu dem Supermarkt resultiert – ist **keine Abschmelzung des bestehenden Lebensmittelangebots zu prognostizieren.***
- *Vorrangig dient die Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes der **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft.***
- *Die **Umsätze**, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe **nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Geraberg führen.***
- *Eine **Schädigung**, vor allem in den **zentralen Orten Ilmenau und Gräfenroda** – einschließlich der Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche – ist **nicht zu erwarten**, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird.*
- *Da **in den Orten im Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche** vorhanden sind, ist eine **Schädigung** solcher Bereiche naturgemäß **nicht möglich.***
- *Ferner ist **kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten** in dem betrachteten Einzugsgebiet **zu erwarten.***

**Ungeachtet des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse wurde im Prozess der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr (in Anlehnung an die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017) auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert.**

**I. 15.) Handelsverband Thüringen HVT, Erfurt**

Unser Zeichen:  
a-e vom 3.5.2017

Sachbearbeiter / -in: Frau Abraham-Etzold,  
Tel. (03681) 72 45 78

15.05.2017

**„Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“  
Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Geraberg**

wir bedanken uns für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zu den vorgelegten Unterlagen wie folgt Stellung:

In der Gemeinde Geraberg arbeitet der Edeka - Lebensmittelvollsortimentmarkt seit Jahren am Netz. Ein weiterer Anbieter ist im Ort nicht vorhanden. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit mit genügend Parkplätzen aus, liegt jedoch nicht im Ortskern der Gemeinde. Unabhängig davon ist dieser Lebensmitteleinzelhändler gut frequentiert, bietet seit Jahren stabile Arbeitsplätze für die Region und wird gut angenommen. Demzufolge kommt diesem seit Jahren eingeführten Standort hohe Bedeutung zu.

Es ist nachvollziehbar, dass nach Jahren der Inbetriebnahme sich Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich machen, die den geänderten Markt- und Kundenansprüchen Rechnung tragen sollen.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung um 800 qm, woraus dann eine Gesamtfläche von 2100 qm resultieren würde, halten wir jedoch für überzogen. Nach den Erfordernissen der Raumordnung soll die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.

Folgt man dem LEP 2025 Thüringen, sehen wir Konzentrationsgebot und auch das Beeinträchtigungsverbot, ausgewiesen im aktuellen LEP, als Erfordernis der Raumordnung, S. 44 Pkt. 2.6.1 und 2.6.3, verletzt.

Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Geraberg und auch in den Nachbargemeinden sind bei dieser Größenordnung nicht auszuschließen. Insbesondere wäre in diesem Fall die Nachbargemeinde Gräfenroda - im LEP als Grundzentrum eingestuft - massiv betroffen.

Wir empfehlen,

- eine Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Raumverträglichkeit erstellen zu lassen oder
- die Verkaufsflächenerweiterung um 300 qm zu reduzieren

Nach Vorliegen der Unterlagen sind wir zu einer neuerlichen Prüfung gerne bereit.

**II. Dem o.a. Hinweis wird seitens der Gemeinde Geraberg – bis auf die Empfehlung zur der Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterung um 300 m<sup>2</sup> – grundsätzlich gefolgt.**

**Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.**

**Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Ilmenau als das grundzentrale Zentrum für die Gemeinde Geraberg hat genauso wie die Gemeinde Angelroda mitgeteilt, dass sie keine Einwände zur beabsichtigten Standortentwicklung des Edeka-Marktes in Geraberg haben.**

**Die Gemeinden Geschwenda und Gräfenroda**

- gaben in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass Geraberg nicht die Funktion eines Grundzentrums besitzt,
- stellten in Frage, dass die angestrebte Marktgröße (VKmax: 2.100 m<sup>2</sup>) für die Versorgung der Bevölkerung von Geraberg erforderlich ist und
- befürchten negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden durch ein strukturelles Überangebot an Verkaufsfläche im Einzugsgebiet.

**Im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg stellen die Gutachter fest (Auszug aus dem Gutachten in der Anlage 6 der Begründung):**

- Die prognostizierten **Umsatzverluste** liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich 3 % und erreichen auch einzelbetrieblich **für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.**
- Auf Grund der geringen Höhe der Umsatzverluste – die insbesondere aus der andersartigen Ausrichtung der betroffenen Lebensmittelanbieter im Vergleich zu dem Supermarkt resultiert – ist **keine Abschmelzung des bestehenden Lebensmittelangebots zu prognostizieren.**
- Vorrangig dient die Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes der **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft.**
- Die **Umsätze**, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe **nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Geraberg führen.**
- Eine **Schädigung**, vor allem in den **zentralen Orten Ilmenau und Gräfenroda** – einschließlich der Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche – ist **nicht zu erwarten**, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird.
- Da **in den Orten im Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche** vorhanden sind, ist eine **Schädigung** solcher Bereiche naturgemäß **nicht möglich.**
- Ferner ist **kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten** in dem betrachteten Einzugsgebiet **zu erwarten.**

Ungeachtet des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse wurde im Prozess der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr (in Anlehnung an die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017) auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert.

#### I. 16.) Stadtverwaltung Ilmenau

Unser Zeichen:  
A60-621, 43-ko

Sachbearbeiter / -in: Frau Koch,  
Tel. 03677 600-231

12.04.2017

#### **Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ der Gemeinde Geraberg hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ werden seitens der Stadt Ilmenau **keine Einwände** zu o. g. B-Plan erhoben.

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**

#### I. 17.) Gemeinde Angelroda (VG Geratal)

Unser Zeichen:

Sachbearbeiter / -in:

06.04.2017

**Keine Einwände.**

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**

**I. 20.) Gemeinde Geschwenda (VG Oberes Geratal)**

Unser Zeichen:

Sachbearbeiter / -in: Herr Heyer

27.04.2017

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg**

## Fachliche Stellungnahme

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg weist ein Sondergebiet zur Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt aus. Die Gesamtverkaufsfläche soll von vorhandenen ca. 1.250 m<sup>2</sup> auf ca. 2.100 m<sup>2</sup> anwachsen. Die Gemeinde Geraberg mit ca. 2.400 Einwohnern, besitzt nicht die Funktion eines Grundzentrums laut verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen. Somit ist fraglich, ob die angestrebte Marktgröße für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln notwendig ist.

Weiterhin ist zu erwarten, dass, nach der Vergrößerung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes, ein strukturelles Überangebot an Verkaufsfläche im Einzugsgebiet der Gemeinde Geraberg entstehen könnte. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden sind damit nicht ausgeschlossen.

**II. Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.**

**Im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg stellen die Gutachter fest (Auszug aus dem Gutachten in der Anlage 6 der Begründung):**

- Die prognostizierten **Umsatzverluste** liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich 3 % und erreichen auch einzelbetrieblich **für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.**
- Auf Grund der geringen Höhe der Umsatzverluste – die insbesondere aus der andersartigen Ausrichtung der betroffenen Lebensmittelanbieter im Vergleich zu dem Supermarkt resultiert – ist **keine Abschmelzung des bestehenden Lebensmittelangebots zu prognostizieren.**
- Vorrangig dient die Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes der **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft.**
- Die **Umsätze**, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe **nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Geraberg führen.**
- Eine **Schädigung**, vor allem in den **zentralen Orten Ilmenau und Gräfenroda** – einschließlich der Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche – ist **nicht zu erwarten**, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird.
- Da **in den Orten im Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche** vorhanden sind, ist eine **Schädigung** solcher Bereiche naturgemäß **nicht möglich.**
- Ferner ist **kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten** in dem betrachteten Einzugsgebiet **zu erwarten.**

**Ungeachtet des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse wurde im Prozess der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr (in Anlehnung an die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017) auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert.**

**I. 21.) Gemeinde Gräfenroda (VG Oberes Geratal)**

Unser Zeichen:

Sachbearbeiter / -in: Herr Schwarz

27.04.2017

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg**

## Fachliche Stellungnahme

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg weist ein Sondergebiet zur Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt aus. Die Gesamtverkaufsfläche soll von vorhandenen ca. 1.250 m<sup>2</sup> auf ca. 2.100 m<sup>2</sup> anwachsen. Die Gemeinde Geraberg mit ca. 2.400 Einwohnern, besitzt nicht die Funktion eines Grundzentrums laut verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen. Somit ist fraglich, ob die angestrebte Marktgröße für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln notwendig ist.

Weiterhin ist zu erwarten, dass, nach der Vergrößerung der Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes, ein strukturelles Überangebot an Verkaufsfläche im Einzugsgebiet der Gemeinde Geraberg entstehen könnte. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden sind damit nicht ausgeschlossen.

**II.**

**Im Ergebnis der Auswertung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurde die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Standortentwicklung am Gewerbepark 5 in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieses Gutachtens (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt) in der Fassung vom 29.09.2017 liegt vor und wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen zur anstehenden formellen Offenlage entsprechend berücksichtigt.**

**Im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg stellen die Gutachter fest (Auszug aus dem Gutachten in der Anlage 6 der Begründung):**

- Die prognostizierten **Umsatzverluste** liegen über alle im Einzugsgebiet befindlichen Anbieter bei durchschnittlich 3 % und erreichen auch einzelbetrieblich **für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.**
- Auf Grund der geringen Höhe der Umsatzverluste – die insbesondere aus der andersartigen Ausrichtung der betroffenen Lebensmittelanbieter im Vergleich zu dem Supermarkt resultiert – ist **keine Abschmelzung des bestehenden Lebensmittelangebots zu prognostizieren.**
- Vorrangig dient die Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes der **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft.**
- Die **Umsätze**, die umliegenden Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe **nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten im Umfeld von Geraberg führen.**
- Eine **Schädigung**, vor allem in den **zentralen Orten Ilmenau und Gräfenroda** – einschließlich der Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche – ist **nicht zu erwarten**, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird.
- Da **in den Orten im Einzugsgebiet keine zentralen Versorgungsbereiche** vorhanden sind, ist eine **Schädigung** solcher Bereiche naturgemäß **nicht möglich.**
- Ferner ist **kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten** in dem betrachteten Einzugsgebiet **zu erwarten.**

**Ungeachtet des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse wurde im Prozess der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m<sup>2</sup> nunmehr (in Anlehnung an die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14.11.2017) auf 1.900 m<sup>2</sup> reduziert.**

<b>I. 23.) Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar</b>		
Unser Zeichen: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA	Sachbearbeiter / -in: Frau Arndt, Tel. 0361 57332-1244	14.11.2017
<p><b>Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 10.10.2017 (Posteingang: am 13.10.2017) zur Auswirkungsanalyse als Ergänzung zu den bereits mit Schreiben vom 29.03.2017 vorgelegten Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ vom März 2017 der Gemeinde Geraberg, Ilmkreis</b></p> <p><b>2 Anlagen</b></p> <p>Durch die ergänzten o.g. Unterlagen werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:</p> <p>1. Belange der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.</p> <p>Im Übrigen verweise ich auf die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits abgegebene Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 09.05.2017 zum Vorentwurf o.g. Bebauungsplans.</p> <p>Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 2 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.</p>		
<p><b>II. Bezüglich des o.a. Hinweises zur abgegebenen Stellungnahme vom 09.05.2017 wird auf den Inhalt der Abwägungstabelle auf den Seiten 3 ff verweisen). Im Übrigen enthält die o.a. Stellungnahme bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		
<p><b>I. Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 14.11.2017 (Az.: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA)</b></p> <p><b>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>Weitergehende Hinweise</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ hat mit Planungsstand 03/2017 vorgelegen. Mit Schreiben vom 29.03.2017 wurde hierzu eine Stellungnahme abgegeben, die in ihren grundsätzlichen Aussagen weiterhin gültig ist.</p>		
<p><b>II. Bezüglich des o.a. Hinweises zur abgegebenen Stellungnahme vom 09.05.2017 wird auf den Inhalt der Abwägungstabelle auf den Seiten 3 ff verweisen. Im Übrigen enthält der o.a. Teil der Stellungnahme bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.</b></p>		
<p><b>I.</b> Da Geraberg keine zentralörtlichen Funktion ausübt und die Grundversorgung der Gemeinde aufgrund der bereits guten Verkaufsflächenausstattung gesichert ist, wurde aus raumordnerischer Sicht eine wesentliche Erhöhung der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich der Nahversorgung grundsätzlich kritisch bewertet. Zur Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 1.250 m<sup>2</sup> auf 2.100 m<sup>2</sup> wurden Bedenken hinsichtlich möglicher schädlicher Auswirkungen geäußert, insbesondere in Bezug auf Beeinträchtigungen des Grundzentrums Gräfenroda und dessen Grundversorgungsbereich.</p>		

Zum Nachweis der Auswirkungen bzw. der verträglichen Einordnung wurde eine Auswirkungsanalyse gefordert und es wurde offengehalten, inwieweit zum geplanten Vorhaben eine gesonderte raumordnerische Prüfung durchzuführen ist. Die Auswirkungsanalyse wurde jetzt vorgelegt (BBE Erfurt 29.9.2017), im Ergebnis wird hier eine verträgliche Einordnung des Vorhabens konstatiert.

**II. Der o.a. Teil der Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.**

- I. Es ist jedoch anzumerken, dass die Auswirkungsanalyse in erster Linie die betriebliche Planungsabsicht widerspiegelt. Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes umfasst neben der Gemeinde Geraberg auch umgebende Orte und reicht somit in die Grundversorgungsbereiche Ilmenau und Gräfenroda hinein. Damit wird die Versorgungsfunktion der Gemeinde Geraberg überschritten, die als Ort ohne zentralörtliche Funktion keinen Versorgungsauftrag über ihr eigenes Gemeindegebiet hinaus zu erfüllen hat.
- Vgl. hierzu auch Grundsatz G 1-20 des Regionalplans Mittelthüringen: Danach sollen bedarfsgerechte Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben gesichert und entwickelt werden, sofern diese das durch die zentralen Orte zu sichernde Mindestnetz der Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben nicht gefährden oder infrage stellen.
- Die Auswirkungsanalyse orientiert sich hinsichtlich des Einzugsgebietes nicht an raumordnerischen Strukturen, die resümierten Auswirkungen basieren auf Ausgangsdaten (Einwohner, Kaufkraft, Ausstattung bzw. Verkaufsflächenpotenziale usw.), die nicht unmittelbar mit den raumordnerischen Anforderungen vergleichbar sind. Eine diesbezügliche Betrachtung fehlt in der Analyse. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind daher kritisch zu sehen und werden von der oberen Landesplanungsbehörde nicht vorbehaltlos mitgetragen.

**II. Aus dem nebenstehenden Übersichtsplan ist deutlich ablesbar, dass die Gemeinde Geraberg auf Grund ihrer extremen Entfernung und Randlage zu ihrem Grundzentrum „Ilmenau“ ein eindeutig nachvollziehbares kommunalpolitisches Interesse besitzt, ihren bestehenden und deshalb gemäß RP-MT raumordnerisch zulässigen Lebensmittelvollsortimenter am Standort zu sichern und für eine attraktive und zeitgemäße Warenpräsentation zu ertüchtigen.**

In der Auswirkungsanalyse ist im Ergebnis einer umfangreichen und unverfälschten Ist-Analyse klar und deutlich dargelegt,

- dass das Kerneinzugsgebiet (Zone I) des Edeka-Marktes sich auch nach der Markterweiterung auf Geraberg weiter beschränken wird und
- dass das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)

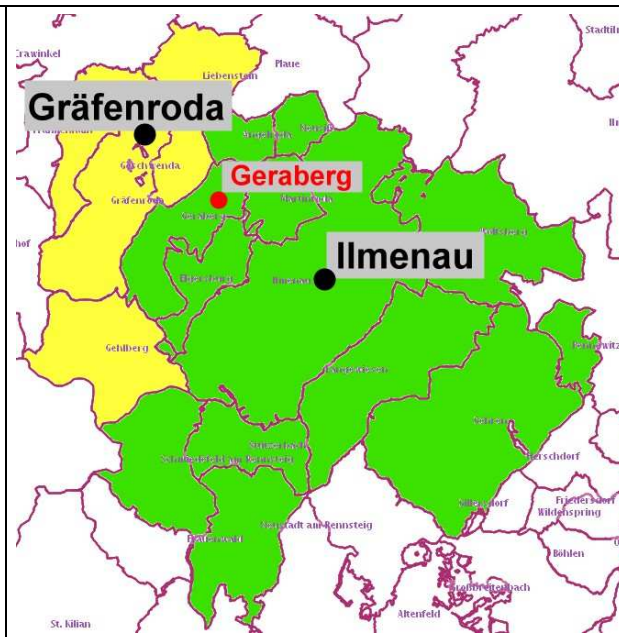
heute im Wesentlichen schon die an Geraberg angrenzenden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Geratal“ Angelroda, Neusiß, Martinroda und Elgersburg sowie die Gemeinde Geschwenda umfasst, da die Bewohner dieser Orte umliegende Versorgungsstandorte zur Deckung ihrer Lebensmittelnachfrage derzeit bereits anfahren, da in diesen Gemeinden heute bereits kein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt mehr vorhanden ist.

Diese jetzt schon bestehenden Kundenaustauschbeziehungen haben sich in der Vergangenheit entwickelt. Das wird aus einer Kundenherkunftsanalyse von Edeka deutlich, da ein Teil der befragten Kunden auch aus diesen Gemeinden stammt.

Raumordnerischen Vorgaben oder berechnete Kundeneinzugsgebiete sind keine statischen Gebilde oder gar unüberwindliche Grenzen, sondern stellen lediglich modellhafte Abbildungen für raumordnerisch gewünschte Verflechtungsbeziehungen in Teilräumen dar.

Mögliche Abweichungen davon liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet des Einkaufsmarktes endet deshalb nicht punktgenau an einer dargestellten Grenze.

Eine Überarbeitung der Auswirkungsanalyse ist deshalb aus Sicht der Gemeinde Geraberg nicht erforderlich.



- I. Aus Sicht der Raumordnung ist festzustellen, dass Geraberg als Ort ohne zentralörtliche Funktion bereits eine hohe Ausstattung an Verkaufsfläche für die Nahversorgung besitzt und eine Rückholung von Kaufkraft aus der Umgebung nicht erforderlich ist. Die Gemeinde kann ihre eigene Grundversorgung mit dem gegenwärtigen Anteil von ca. 0,5 m<sup>2</sup>/EW sichern.

Da im dargestellten Einzugsgebiet der Auswirkungsanalyse mehr als 7.000 Einwohner erreicht werden sollen, was deutlich über der Einwohnerzahl von Geraberg mit ca. 2.300 liegt, müssten ca. 2/3 der Kaufkraft aus umgebenden Orten und anderen Grundversorgungsbereichen abgezogen werden. Allein aus Geschwenda mit ca. 2.000 Einwohnern würde ein erheblicher Anteil an Kaufkraft gebunden, der in dem Falle aus dem Grundversorgungsbereich Gräfenroda (der selbst nur ca. 6.300 Einwohner umfasst) abfließen müsste.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche in dem vorgesehenen Umfang ist daher weiterhin kritisch zu sehen. In vorangegangenen Stellungnahmen wurde dargelegt, dass eine Erhöhung auf maximal 1.900 m<sup>2</sup> mitgetragen werden kann, wobei schon diese Größe unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen als verhältnismäßig umfangreich zu bewerten ist.

Der Nachweis einer raumverträglichen Einordnung für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.100 m<sup>2</sup> kann nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde anhand der vorgelegten Auswirkungsanalyse nicht erbracht werden.

- II. Die Gemeinde Geraberg hat sich im Ergebnis der Auswertung und Abwägung aller Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung entschieden, die maximal zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet auf 1.900 m<sup>2</sup> zu reduzieren.**

**Darüber hinaus stellt sie aber noch einmal fest, dass das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) heute im Wesentlichen schon die an Geraberg angrenzenden Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Geratal“ Angelroda, Neusiß, Martinroda und Elgersburg sowie die Gemeinde Geschwenda umfasst, da die Bewohner dieser Orte umliegende Versorgungsstandorte zur Deckung ihrer Lebensmittelnachfrage derzeit bereits anfahren, da in diesen Gemeinden heute bereits kein leistungsfähiger Lebensmittelmarkt mehr vorhanden ist.**

**Primäres städtebauliches Ziel ist es nicht, neue Kunden durch größere Einzugsgebiete – als jetzt schon vorhanden – zu generieren, sondern durch Erweiterung der derzeit zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche eine attraktive, zeitgemäße und kundenfreundliche Warenpräsentation des Vollsortimenters zu sichern sowie insbesondere das Getränkemarktangebot zu verbessern (ohne hierfür ein separates Gebäude zu errichten).**

- I. Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 14.11.2017 (Az.: 310-4621-3416/2017-16070019-BPL-SO-EDEKA)**

#### **Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren**

1. Bei der Aufstellung o.g. Bebauungsplans sind insbesondere die Belange zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Belange der Wirtschaft auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nach § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB zu berücksichtigen.

- Der Projektstandort des geplanten Erweiterungsvorhabens des Lebensmittel- und Getränkemarktes liegt innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. Der Vorhabenstandort ist zwar auch durch die östlich angrenzende Bebauung des „Gewerbeparks“ geprägt (vgl. Analyse, S. 28, 38). Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich jedoch auch ein erheblicher Anteil an Wohnnutzungen im Bereich der Geraer Straße, Geschwendaer Straße, Dr, Mohr-Straße, Bergstraße und Gehlberger Straße. Auch hinsichtlich der relativ attraktiven Anbindung des Lebensmittel- und Getränkemarktes für den Fußgänger und Radfahrer ist von einer Verbrauchernähe auszugehen (vgl. Analyse, S. 14, 15).
- Dabei weisen die in der Analyse, S. 11, 34 aufgeführten Bestandsbetriebe (Nahrungsmittelhandwerker, kleiner Getränkemarkt, Apotheke) entlang der Arnstädter Straße / Bahnhofstraße jedoch im Vergleich zum Projektstandort eine bessere städtebauliche Lage hinsichtlich der Verbrauchernähe auf. Die Feststellung, dass in diesem verbrauchernahen städtebaulich verdichteten Bereich kein Entwicklungspotential für einen entsprechenden Lebensmittel- und Getränkemarkt besteht, liegt jedoch auf der Hand. Die Annahme, S. 35, städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe seien nicht zu erwarten, ist zudem nachvollziehbar.



- Die in der Analyse, S. 11,12, 34 getroffene Aussage, im identifizierten Einzugsbereich (Zone I, Zone II) läge kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB vor, ist nachvollziehbar. Die Annahme, S. 39, die außerhalb des Einzugsbereichs liegenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in der Stadt Ilmenau würden durch das Erweiterungsvorhaben nicht mit städtebaulicher Relevanz berührt, ist insbesondere im Hinblick der räumlichen Entfernung zu diesen zentralen Versorgungsbereichen sowie der verbrauchernahen Lage des Projektstandortes nachvollziehbar.
  - Die auf S. 24, 33, 37 der Analyse getroffene allgemeine Annahme, bei einem 10% - Umsatzverlust läge ein „Abwägungsschwellenwert“ vor, ist allerdings fraglich. Dies hat hier jedoch keine Relevanz auf das nachvollziehbare Ergebnis der Auswirkungsanalyse.
2. Die Stadt Ilmenau und die Gemeinde Gräfenroda sind als von der Planung betroffene Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB insbesondere im Hinblick ihrer zentralörtlichen Funktion zu beteiligen.

**II. Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird seitens der Gemeinde Geraberg zur Kenntnis genommen.  
Die Stadt Ilmenau und die Gemeinde Gräfenroda wurden im Planverfahren beteiligt und deren abgegebene Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.**