



Gemeinde Geraberg

Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf Februar 2018

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

Präambel

zur Aufstellung

des Bebauungsplanes

"Sondergebiet Einzelhandel EDEKA"

der Gemeinde Geraberg

Verfahrensstand: Begründung zum Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

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

Geraberg, Februar 2018

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
des Bebauungsplanes
"Sondergebiet Einzelhandel EDEKA"
der Gemeinde Geraberg

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....	5
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Geraberg	5
2. Standortbeschreibung und Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB	5
3. Begriffsdefinitionen.....	7
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	7
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
6. Inhalt der Planunterlagen	8
7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	9
8.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen	11
8.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Geraberg.....	13
8.5. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geraberg	14
8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Geraberg.....	16
8.7. Planungen benachbarter Gemeinden	16
9. Inhalt des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA"	17
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange.....	17
9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	17
9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	18
9.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	18
9.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	19
9.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	19
9.2.5. Grünordnerische Festsetzungen	19
9.3. Hinweise zum Planvollzug.....	20
10. Erschließung.....	20
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	21
12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....	22
13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	22
14. Grenzen des Untersuchungsraumes.....	23
15. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	23
16. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB	23
17. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	24
17.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet.....	25
17.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans.....	25
17.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans	25
17.3.1. Allgemeines	25
17.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	25

17.3.3.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	26
17.3.4.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	26
17.3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	26
17.3.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	27
17.3.7.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	27
18.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	27
18.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	27
18.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	28
19.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung ..	29
19.1.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter....	29
19.2.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum	29
19.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung.....	32
19.3.1.	Umweltbeeinflussende, <i>baubedingte Wirkfaktoren</i> (temporäre Beeinträchtigung)	33
19.3.2.	Umweltbeeinflussende, <i>anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	34
19.3.3.	Umweltbeeinflussende, <i>betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	35
19.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
19.5.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung ...	36
19.6.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren	36
20.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	36

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Luftbildauszug mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“
- Anlage 2: Fotodokumentation zum Standort
- Anlage 3: Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter zur schutzgutbezogenen Bewertung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben im Plangebiet
- Anlage 4: Artenschutzfachbeitrag (artenschutzrechtliches Kurzgutachten) zum Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel Edeka“ Geraberg / Thüringen (Stand: 08.09.2017; Verfasser: Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise, Mühlhausen)
- Anlage 5: Auszug aus der Stellungnahme der TLUG Jena vom 27.04.2017 zu besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Senkungen, Hangrutschungen) bei geplanten baulichen Maßnahmen
- Anlage 6: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geraberg (Verfasser: Dipl.-oec. Mathias Vlcek, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt; Stand 29. September 2017)

Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Geraberg

Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Geraberg lebten mit Stand vom 31. Dezember 2016 insgesamt 2.356 Einwohnern. Die Gesamtfläche aller Gemarkungen beträgt ca. 1.505 ha (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Gemeinde Geraberg ist Mitgliedsgemeinde und gleichzeitig auch Verwaltungssitz der Verwaltungsgemeinschaft Geratal. Ihr ist im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Geraberg liegt im Grundversorgungsbereich der Stadt Ilmenau. (siehe dazu auch Abschnitt 8.2. in der Begründung Teil I).

Lage der Gemeinde im Raum

Die Gemeinde Geraberg liegt im südwestlichen Teil des ILM-Kreises (Mittelthüringen), etwa 9 km nordwestlich der Stadt Ilmenau und 40 km südwestlich der Landeshauptstadt Erfurt am Nordrand des Thüringer Waldes.

Der über 750 Jahre alte Ort erstreckt sich über 4 km entlang des Flusses „Zahme Gera“. Die heutige Gemeinde entstand 1923 durch Vereinigung der bis dahin selbständigen Orte Gera und Arlesberg. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden Angelroda
- im Südosten Elgersburg
- im Osten Martinroda
- im Nordwesten Geschwenda
- im Westen Gräfenroda
- im Südwesten Gehlberg

Geraberg ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; seit der unmittelbaren Anbindung an die A 71 (Anschlussstelle 19 Gräfenroda / Geraberg) hat sich eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur ergeben. Geraberg liegt an der ehemaligen B 88 und an der Eisenbahnstrecke Erfurt–Ilmenau.

2. Standortbeschreibung und Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Standortbeschreibung:

Der EDEKA Vollsortimentsmarkt Ronny Heinrich e.K. am Standort „Gewerbepark 5“ ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Geraberg. Der alte EDEKA-Markt Standort (errichtet 1993) mit ca. 720 m² Verkaufsfläche befand sich ursprünglich einmal in der Ohrdruffer Straße 44, ca. 650 m weiter östlich in zentraler städtebaulicher Lage. Dieser Standort wurde 2008 aufgegeben, da sich der EDEKA-Markt modernisieren und neu aufstellen musste, aber die dafür notwendigen Flächen am alten Standort nicht vorhanden waren. Dieser Altstandort ist aber nicht brachgefallen, sondern wird seitdem gewerblich nachgenutzt.

Am neuen Standort, der ca. 650 m weiter im westlichen Bereich der Gemeinde Geraberg liegt, wurde der neue Einkaufsmarkt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB genehmigt und errichtet. So entstand am neuen Standort ein Marktgebäude mit einer – nach heutigem Maßstab - anrechenbaren Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.250 m², d.h., 1.200 m² Verkaufsfläche zzgl. eines 52 m² großen Windfangs.

Im Jahr 2011 hat die EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Getränkemarktes mit 799 m² Verkaufsfläche gestellt, welcher in einem separaten Gebäude am Standort „Gewerbepark 5“, westlich des Parkplatzes des vorhandenen Lebensmittelmarktes errichtet werden sollte, um die Getränkeabteilung aus Platzgründen auszulagern und zeitgemäß aufzustellen. Dieses war und ist nach wie vor zwingend notwendig, da die aktuelle Verkaufsfläche zur Abwicklung der Kundenumsätze und für eine attraktive und zeitgemäße Warenpräsentation nicht mehr ausreicht und ist in der Fotodokumentation der Auswirkungsanalyse (Anlage 6 der Begründung) deutlich dargestellt. Diese Bauvoranfrage wurde damals positiv beschieden und ist nach beantragter und genehmigter Verlängerung weiterhin gültig.

Im Ergebnis weitergehender Planungsarbeiten wurde seitens der EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH dann jedoch die Entscheidung getroffen, dass die Vorteile für einen Anbau am vorhandenen Lebensmittelmarkt gegenüber einem separaten Neubau überwiegen. Dieses wird wie folgt begründet:

- *kundenfreundlichere Marktgestaltung, weil nun alles unter einem Dach angeboten werden kann,*
- *besseres Einfügen in die vorhandene angrenzende Bebauung,*
- *keine Umparkerfordernisse beim Einkaufen,*
- *weniger Betriebskosten,*
- *weniger Personalkosten,*
- *Flächeneinsparung; Reduzierung von Lager- und Nebenflächen sowie Flächen für Personal- und Sozialräume (um ca. 150 m²), die bei einem Anbau gegenüber einem separaten Gebäude nicht doppelt vorgehalten werden müssten,*
- *dadurch weniger Flächeninanspruchnahme für insgesamt zu versiegelnde Flächen,*
- *keine gesonderte technische Erschließung,*
- *Reduzierung der Andienungsanlagen sowie der Andienungsvorgänge.*

Planungserfordernis:

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Ilm-Kreis) würde die positive Bauvoranfrage für einen separaten Getränkemarkt mit 799 m² auf einen Erweiterungsanbau an den vorhandenen Lebensmittelmarkt mit ursprünglich insgesamt einmal geplanten 2.100 m², mittlerweile aber nur noch 1.900 m² Verkaufsfläche nicht übertragen werden können. Diese neue Qualität der Nutzung bedarf einer bauleitplanerischen Begleitung in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den gesamten Standort überplanen, städtebaulich ordnen und in der Konsequenz die Umsetzung des geplanten Vorhabens sichern soll.

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" sollen nun folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll der gesamte künftige Marktstandort einbezogen werden,
- diese innerörtliche Gewerbebrache (ehemaliges Thermometerwerk) soll städtebaulich sinnvoll nachgenutzt werden, um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB gerecht zu werden (Innen- vor Außenentwicklung),
- städtebauliche Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Ortsbildes,
- nach fast 10 Jahren Betrieb soll der bestehende Einzelhandelsstandort, der sich vollständig im Eigentum der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH befindet, an die modernen Erfordernisse einer Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden,
- Bereitstellung der im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Kunden-Stellplätze,
- Sicherung des konfliktfreien Einfügens des Planvorhabens in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur und Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

Die Übernahme aller Kosten des Bauleitverfahrens erfolgt durch die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geraberg hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt, am 03.08.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg wird im Folgenden auch als **„Bebauungsplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Geraberg als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg in der Örtlichkeit dar. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Geraberg, südlich der „Geraer Straße“ an der kommunalen Straße „Gewerbepark“ und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,94 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

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

Bundesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen u. Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005)

Planungsvorgaben der Raumordnung / Regionalplanung:

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025)
- rechtswirksamer Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 5 – Verfahrensvermerke** (erst auf der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss)
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit **integriertem Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB
- den **Anlagen zur Begründung**: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 4 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Gemeinde Geraberg sieht zur Erreichung der im Abschnitt 2. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Geraberg am Ende des Planverfahrens dann die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Gemeinde Geraberg keinen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, bedarf der in Rede stehende Bebauungsplan am Ende des Planverfahrens der Genehmigung des Landratsamtes IIm-Kreis.

Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplanes anschließend durch die Gemeinde Geraberg ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Beim EDEKA-Markt-Standort handelt es sich um eine innerörtliche, bereits durch einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) genutzte Grundstücksfläche mit den damals nachzuweisenden 80 Parkplätzen. Der Lebensmittelmarkt mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche wurde im September 2007 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Ilm-Kreises genehmigt.

Alle Grundstücke innerhalb des festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - also auch die Fläche, die ursprünglich mit einem separaten Getränkemarkt bebaut werden sollte - befinden sich im Eigentum der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH.

Bei diesem Marktstandort handelt es sich darüber hinaus um eine Gewerbebrachfläche (ehemaliges Thermometerwerk), die sich auch im westlichen Teil als anthropogen überformt darstellt. Mit der geplanten Standortentwicklung und -sicherung wird nun auch diese restliche westliche Brachfläche einer städtebaulich geordneten und verträglichen Nachnutzung zugeführt.

Für das Plangebiet gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation und umgebenden Bebauung liegt der Standort im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Jahr 2011 wurde westlich des derzeitigen Kundenparkplatzes eine Bauvoranfrage der EDEKA-Handelsgesellschaft Hessenring mbH zum Bau eines separaten Getränkemarktes mit 799 m² Verkaufsfläche positiv beschieden. Dabei wurde dieser Grundstücksbereich planungsrechtlich auch der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Dieser positive Bauvorbescheid ist nach beantragter und genehmigter Verlängerung heute noch rechtskräftig.

Auf Grund des nunmehr beabsichtigten Anbaus des geplanten Getränkemarktes und der damit verbundenen Agglomeration der Verkaufsflächen „unter einem Dach“ wird eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB seitens des Landkreises nicht mehr in Aussicht gestellt. Deshalb sieht die Gemeinde Geraberg das Erfordernis zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes, um das Plangebiet entsprechend ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen vorzubereiten, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern (siehe dazu auch die Ausführungen Pkt. 2 der Begründung Teil I).

8.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) zu beachten.

Die Gemeinde Geraberg liegt im so genannten ländlichen Raum, etwa 9 km westlich der Stadt Ilmenau.

Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 sind für die Gemeinde Geraberg direkt keine Zielvorgaben enthalten.

Dennoch soll auf nachfolgendes Zitat in der Begründung zu den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. **des LEP 2025** hingewiesen werden:

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

Die o.a. Ausführungen im LEP 2025 zeugen von einer realitätsbezogenen Ist-Analyse des heutzutage erreichten, mittlerweile auch erforderlichen und bereits mehrfach beschriebenen Entwicklungsstandes für eine zeitgemäße und qualitätsorientierte Warenpräsentation zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus wird hier auch noch einmal sehr deutlich klargestellt, dass es sich beim Inhalt des § 11 (3) Satz 2 BauNVO nur um eine sogenannte Regelvermutungsgrenze handelt.

Dass der Bevölkerung im ländlichen Raum bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dabei grundsätzlich die gleichen Ansprüche für dieselben oder ähnliche Bedürfnisse eingeräumt werden müssen gegenüber den Bewohnern in der Stadt, kommt auch klar in der Leitvorstellung Nr. 4 im Abschnitt 2. „Gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten“ im LEP 2025 zum Ausdruck:

„Die ländlich geprägten Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden ... Städte und Dörfer in den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“

In den „Hintergründen“ dazu heißt es:

„Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG soll die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise gewährleistet werden ...“

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)

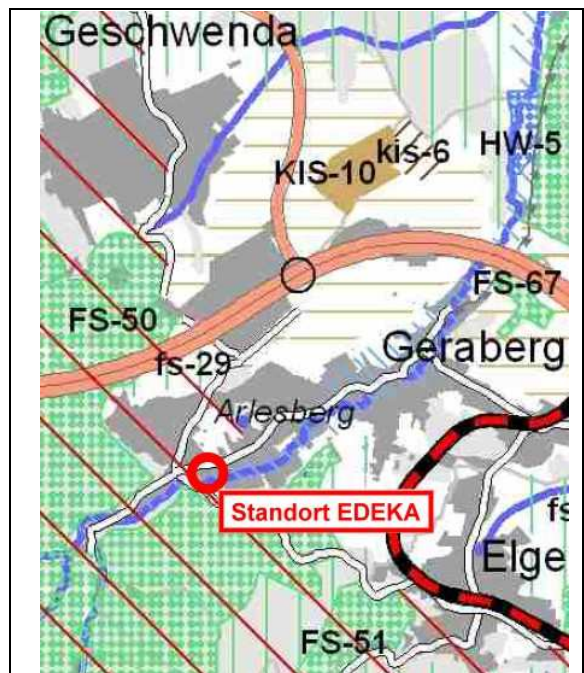
Die Gemeinde Geraberg besitzt keine zentralörtliche Funktion. Sie liegt im so genannten Stadt- und Umlandraum der Stadt Ilmenau und damit in deren grundzentralen Versorgungsbereich.

Ungeachtet dessen hat die Gemeinde Geraberg aber das Recht und die Pflicht, alle Aufgaben ihrer Eigenentwicklung eigenverantwortlich wahrzunehmen. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es dabei jeder Gemeinde möglich, gewachsene Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen soll dabei ein besonderes Gewicht beigemessen werden (siehe Grundsatz G 2.4.2 des LEP Thüringen 2025). Auch im Grundsatz G 2-10 im RP-MT 2011 ist der Standort Bestandteil der Liste regional bedeutsamer Konversions- und Brachflächen, denen bei der baulichen Nachnutzung ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel EDEKA“ liegt innerhalb des in der Raumnutzungs Karte des Regionalplanes Mittelthüringen grau wiedergegebenen, bereits vorhandenen Siedlungsbereiches.

Weitergehende raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze sind in der Raumnutzungs Karte nicht enthalten.



In der Begründung zum Grundsatz G 1 - 20 im RP-MT 2011 heißt es zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben:

*„Grundsätzlich ist die Wahrnehmung von **Grundversorgungsaufgaben nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt**. Schließlich erfüllen **auch andere Orte Versorgungsfunktionen und können dies weiterhin**. Die ausgewiesenen Zentralen Orte haben gegenüber anderen Orten jedoch zunächst die größeren Potenziale,*

....

*Somit können **andere Orte bestehende oder zukünftige Versorgungsaufgaben nach wie vor erfüllen, wie z.B. ..., Geraberg, im Ilm-Kreis,***

Wie umfangreich außerhalb der Zentralen Orte Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, ist daher eine Frage der Tragfähigkeit für den jeweiligen Einzelfall und keine raumstrukturelle Fragestellung, solange das Mindestversorgungsnetz in den Zentralen Orten nicht gefährdet ist. ...“

Wie im Pkt. 2 bereits ausgeführt, ist der EDEKA-Markt in Geraberg – auch nach der Standortverlagerung im Jahre 2008 – nach wie vor der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen wird die Sortimentsstruktur nicht geändert; es bleibt ein Lebensmittelvollsortimenter mit dem Schwerpunkt der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde allerdings die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² auf 1.900 m² reduziert.

Damit generiert sich die Verkaufsflächenerweiterung im Wesentlichen aus der VK-Flächengröße des derzeitigen Lebensmittelvollsortimenters zzgl. der aus der Bauvoranfrage positiv beschiedenen VK-Flächengröße für einen separaten Getränkemarkt, bleibt aber im Gesamtergebnis um mehr als 10% darunter.

Die zentralen Versorgungsbereiche des Grundzentrums Ilmenau oder des Grundzentrums Gräfenroda werden sowohl auf Grund dieser Sortimentsausrichtung als auch der räumlichen Entfernung nicht beeinträchtigt. Diesbezüglich wird an dieser Stelle auch auf das Ergebnis der beauftragten und nun vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geraberg (Verfasser: Dipl.-oec. Mathias Vlcek, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt; Stand 29. September 2017) verwiesen, welche der Begründung in der Anlage 6 beiliegt und im Pkt. 8.5. der Begründung noch einmal kurz zusammengefasst wurde.

Zusammenfassung:

Die Gemeinde Geraberg hat sich bei der Entscheidung zur städtebaulichen Begleitung der Marktmodernisierung und -erweiterung des seit über 20 Jahren bereits in Geraberg ansässigen Edeka-Marktes von ihrer Pflicht zur Sicherung der notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen *zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs* leiten lassen.

Der Markt hätte im Ergebnis eine Flächengröße, die einem zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt entspricht.

Dabei wurden die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) entsprechend beachtet.

Für die umliegenden zentralen Orte (Grundzentrum Ilmenau / Grundzentrum Gräfenroda) sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen durch die Edeka-Markt-Standortentwicklung in der Gemeinde Geraberg kann bei einer Gesamtverkaufsflächenbegrenzung auf nunmehr 1.900 m² nicht begründet werden.

Somit kann die Gemeinde Geraberg auch davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

8.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Altlastverdachtsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der im Regionalplan Mittelthüringen ausgewiesenen regional bedeutsamen Konversions- und Brachfläche Thermometerwerk Geraberg.

Dieser Standort war auf Grund seiner historischen Nutzung (Thermometerwerk) als Altstandort im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen unter der THALIS-Nr. 17922 registriert.

Im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des heute am Standort vorhandenen Edeka-Marktes erfolgte 2007 durch das Staatliche Umweltamt Erfurt (SUA) eine Sachstandsbewertung zum Altlastverdacht. Die damals angeordneten Maßnahmen wurden beachtet und umgesetzt.

Ungeachtet der vorherigen Ausführungen ist bei der Baufreimachung und den anschließenden Tiefbauarbeiten auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen zu achten.

Werden bei Erdarbeiten zum Vorhaben Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Ilm-Kreis) als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise bzw. weitergehende Maßnahmen abzustimmen und festzulegen.

Weitergehende übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen sind der Gemeinde Geraberg derzeit nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiet

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 Obere Wasserbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamtes hat der Gemeinde Geraberg in ihrer Stellungnahme vom 09.05.2017 mitgeteilt, dass die geplante Neubebauung des Bebauungsgebietes außerhalb der Fläche des mit Rechtsverordnung (RVO) festgestellten Überschwemmungsgebietes liegt und es keiner Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf. 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.

Immissionsschutz

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 der im späteren Baugenehmigungsverfahren konkret 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.

8.4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Geraberg

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

Die Gemeinde Geraberg besitzt jedoch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung oder Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.

Die Gemeinde Geraberg ist sich dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit ist und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

In den 1990er Jahren wurde seitens der Gemeinde Geraberg begonnen, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieses Planverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt und nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgebrochen.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes stellt 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.

Darüber hinaus würde die Dauer zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfahrungsgemäß einen Zeitraum von vielen Monaten oder auch Jahren umfassen und eine zeitnahe Umsetzung des in Rede stehenden Investitionsvorhabens nicht zulassen.

Der Vollständigkeit wegen ist noch darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 (2a) BauGB für die anstehende Planungsaufgabe planungsrechtlich nicht möglich ist.

Die Gemeinde Geraberg orientiert sich deshalb in erster Linie auf den baulichen Bestand der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, was im konkreten Planfall durch den Landkreis ja auch so bestätigt wird.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen.

Im konkreten Fall macht die Gemeinde Geraberg davon Gebrauch, da es sich um einen bereits vorhandenen Lebensmittelmarktstandort handelt, welcher nach Westen um die Fläche des ehemals vorgesehenen separaten Getränkemarktes erweitert werden soll. Die Erweiterungsfläche selbst liegt – in Übereinstimmung mit der Auffassung des Landratsamtes des Ilm-Kreises - innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Aus Sicht der Gemeinde werden dabei keine Nutzungskonflikte (im Plangebiet als auch zum umgebenden Raum) ausgelöst, die nicht bereits auf der Ebene der jetzt in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur beabsichtigten Standortentwicklung des seit über 20 Jahren in Geraberg ansässigen Edeka-Marktes wurde bereits im Pkt. 2. der vorliegenden Begründung (Teil I) ausführlich eingegangen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan soll und kann deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden, da er der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Geraberg nicht entgegen steht.

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

8.5. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geraberg

Nach Auswertung zahlreicher Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde durch die Gemeinde Geraberg die BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt mit der Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes in Geraberg beauftragt und kommt – stichpunktartig zusammengefasst – zu folgendem Ergebnis:

- Die Firma Edeka, vertreten durch einen selbstständigen Kaufmann, betreibt bereits langjährig in Geraberg einen Lebensmittelmarkt, der erweitert werden soll, dessen flächenseitige **Erweiterung** um rd. 830 m² auf rd. 2.100 m²^(*) Verkaufsfläche (inkl. Backshop) geplant ist.
- Das Erweiterungsvorhaben soll durch einen Anbau an den bestehenden Supermarkt erfolgen, so dass die wesentlichen Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindung, die ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet oder die Einsehbarkeit der Immobilie bei dem Planvorhaben unverändert bleiben.
- Der **gestiegene Verkaufsflächenbedarf** von Edeka resultiert **vor allem aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung**.
- Mit der erweiterten Verkaufsfläche sollen **vor allem die innerbetrieblichen Abläufe** (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, größere Warenmengen je Artikel, Vergrößerung der Präsentationsflächen) **optimiert** werden.

(*) Im Ergebnis der Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde die maximale Verkaufsflächengröße letztendlich auf 1.900 m² reduziert.

- Ferner soll die derzeit **beengte Präsentation im Markt** durch **breitere Gänge**, eine **übersichtlichere Produktpäsentation**, **niedrigere Regalhöhen** oder **weniger überbaute Bereiche attraktiviert werden**.
- **Die größeren Flächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl von Edeka bei Food und Non-Food auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.**
- Mit der Erweiterung des Edeka-Marktes werden an dem Standort **tragfähige Angebotsstrukturen** geschaffen, so dass das Vorhaben als **bestands- und zukunftsichernde Maßnahme** zu werten ist.
- Der **Projektstandort ist als verbrauchernah einzustufen** und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den Wohnsiedlungsbereichen im Umfeld her. Auf Grund der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Standort fußläufig aus den umliegenden Wohnquartieren erreichbar und leistet einen **Beitrag zur wohnortnahen Versorgung in Geraberg**. Im **fußläufigen Nahbereich** des Standortes (800 m - Laufweg) leben derzeit rd. 1.400 Einwohner, was einem Anteil von **rd. 57 % der Bevölkerung von Geraberg** entspricht.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** von Edeka erstreckt sich auch nach seiner Erweiterung vor allem über den räumlichen Umgriff von Geraberg,
- Bezüglich der räumlichen Nähe der aufgeführten Gemeinden und direkter Straßen- und Wegbeziehungen nach Geraberg bestehen **bereits heute zahlreiche Kundenaustauschbeziehungen zwischen diesen Orten**.
- In den Gemeinden im Einzugsgebiet sind lediglich kleinformatige Lebensmittelanbieter vorhanden, so dass hier keine vollumfängliche Versorgung möglich ist. Dies wird in der aktuellen Zentralität der Lebensmittelbranche in dem Einzugsgebiet deutlich, die mit rd. 52 auf einen hohen Kaufkraftabfluss hinweist.
- Die **Verkaufsflächendichte** der Lebensmittelbranche liegt aktuell in dem betrachteten Einzugsgebiet bei rd. 0,29 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Nach dem Hinzutreten der Mehrfläche des Edeka-Marktes wird sich die Flächendichte auf rd. 0,40 m² je Einwohner erhöhen, wobei dieser Wert **unter dem bundesdurchschnittlichen Vergleichswert** von rd. 0,43 m² je Einwohner liegt.
- Der projektierte Supermarkt wird in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 37 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab. Eine Erhöhung ist auf Grund der Gesamtverkaufsfläche des Marktes, des Betriebstyps, des Lebensmittelangebots im regionalen Umfeld und der üblichen Marktdurchdringung eines solchen Konzeptes nicht möglich. Es verbleiben demnach auch nach der Erweiterung des Edeka-Marktes offene Nachfragepotenziale, die von anderen Lebensmittelanbietern gebunden werden können.
- Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird u.a. aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittelanbietern aus dem Einzugsgebiet rekrutiert. 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.
- Derzeit decken Kunden aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Lebensmitteln zum Teil in anderen Orten im Umfeld von Geraberg ab. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität des Lebensmittelmarktes verstärkt ihre Nachfrage in Geraberg decken, so dass mit einer **Rückholung von derzeit abfließender Kaufkraft** zu rechnen ist. 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 ist nicht zu erwarten, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Flächenerweiterung nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich handelt es sich bei der Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials, so dass hier die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird.

- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. 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. Ebenso ist eine vorhabeninduzierte Abschmelzung der wohnortnahen Versorgung in umliegenden zentralen Orten oder eine Schädigung hier bestehender zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen.
- Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der **Landesplanung** gegeben, wenngleich in Bezug auf das Konzentrationsgebot der betriebliche Einzugsbereich des Projektvorhabens über das Gemeindegebiet des nicht-zentralen Ortes Geraberg hinweg ausstrahlt. Eine Schädigung umliegender zentraler Orte oder ein Zugreifen auf das Einwohnerpotenzial in diesen Orten ist jedoch auszuschließen.

8.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Geraberg

Konflikte mit anderen Bauleitplänen, städtebaulichen Satzungen oder informellen Planungen der Gemeinde Geraberg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.7. Planungen benachbarter Gemeinden

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 m²) 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 Gesamtabwägung zur Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde die ursprünglich einmal beabsichtigte maximale Verkaufsflächengröße von 2.100 m² nunmehr auf 1.900 m² reduziert.

Darüber hinaus stellen die Gutachter im Ergebnis der erarbeiteten Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Geraberg – wie u.a. bereits unter Pkt. 8.5. zuvor bereits ausführlich dargelegt – fest:

- 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 dessen wurde – wie bereits mehrfach hingewiesen – bei der Überarbeitung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB die maximale Verkaufsflächengröße auf 1.900 m² reduziert.

Aus Sicht der Gemeinde Geraberg werden durch den Inhalt und die Größe des räumlichen Geltungsbereiches sowie der reduzierten Verkaufsflächengröße des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" die Belange benachbarter Gemeinden ausreichend berücksichtigt.

9. Inhalt des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA"

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten und insbesondere in den Abschnitten 2. und 8.4. der Begründung (Teil I) bereits beschriebenen Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Gemeinde Geraberg den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Gemeinde Geraberg ist beabsichtigt, durch den Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO planungsrechtlich festzusetzen und damit die geplante Standortentwicklung des EDEKA-Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern.

9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 9.380 m² und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist (zur räumlichen Lage des Plangebietes wird auch auf die Abschnitte 2. und 4. der Begründung Teil I verwiesen).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes erfolgte zur Rechtseindeutigkeit auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. in gerader Linienführung zwischen Grenzpunkten in der Flur 4 der Gemarkung Geraberg.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Gemeinde Geraberg) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht (Quelle: Stürer, „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“). Im konkreten Fall erfolgte dieses, um

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Abschnitte 2. der Begründung Teil I) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen zu sichern,
- um die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht zu sichern.

Alle Grundstücke innerhalb des festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - also auch die Fläche, die ursprünglich mit einem separaten Getränkemarkt bebaut werden sollte - befinden sich im Eigentum der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH.

9.2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen im Einzelnen benannt, die im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche künftig realisiert werden können.

Im Hinblick auf die festgesetzten Verkaufsflächen – nunmehr maximal noch 1.900 m² – ist klarzustellen, dass dazu auch die dem Kunden zugänglichen Flächen des Einzelhandelsbetriebs, wie Windfang, Kassen- und Vorkassenzonen sowie die dem Kunden nicht zugänglichen, aber von diesem einsehbaren Käse-, Wurst- und Fleischtheken zählen.

Nicht zu den festgesetzten Verkaufsflächen zählen die Kundensozialräume (Toiletten u. ä.), dem Kunden nicht zugängliche und von diesem nicht einsehbare Vorbereitungs- und Portionierungszonen, reine Lagerflächen, sonstige Nebenräume sowie dem Betriebspersonal vorbehaltene Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (hier: GRZ 0,8) und die maximale Oberkante der Gebäude bzw. baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen als auch durch die Begrenzung der Größe des sonstigen Sondergebietes SO_{GFE} ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Darüber hinaus wird die Gemeinde Geraberg auch dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit maximal 10 m. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können diese Höhe noch mit bis zu 2 m überschreiten.

Als Oberkante (OK) für Gebäude und bauliche Anlagen gilt das bergseitig (höchstgelegener Geländepunkt am Gebäude) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flach-, Pult- und Tonnendächern bis Schnittpunkt Außenwand mit der höchsten Oberkante der Dachhaut.

9.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze rechtseindeutig festgesetzt. Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, um den vorhandenen baulichen Bestand und den geplanten Marktanbau planungsrechtlich zu sichern.

9.2.4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie der direkt angrenzenden kommunalen Straßenverkehrsfläche „Gewerbepark“ wurde im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Die vorhandene Anbindung des Plangebietes über kommunale Straßenverkehrsfläche „Gewerbepark“ bedarf keiner Änderung.

Der vorhandene private Fußgängerweg vom Marktstandort zur Geraer Straße wurde entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die weitere fußläufige Erreichbarkeit des Marktstandortes direkt von der „Geraer Straße“ aus zu sichern.

9.2.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im September 2007 wurde der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" stehende EDEKA-Lebensmittelmarkt durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises IIm-Kreis genehmigt und in der Folge auch errichtet.

Seit April 2011 liegt ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung eines separaten Getränkemarktes westlich der derzeitigen Parkplatzfläche mit einer Gesamtnutzfläche von 950 m² (davon 799 m² Verkaufsfläche) vor. Im Kapitel II der Begründung des o.a. Bauvorbescheids wurde festgestellt, dass das Vorhaben

- aufgrund des Gebäudestandortes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zu beurteilen ist,
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- deshalb nach § 34 (1) BauGB zulässig ist.

Mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" wird also ein städtebaulicher Bereich, welcher planungsrechtlich einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, überplant. Somit ist in diesem Planfall § 18 (2) BNatSchG anzuwenden, in dem es heißt:

„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden ...“

Die bundesnatschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also nicht anzuwenden und die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes mit einer Kompensationsbilanzierung nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen wurden folgende Textliche Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen aus gestalterischen Gründen zur Eingrünung des Plangebietes getroffen:

- § 4 (1) In der Pflanzgebotsfläche „A“ gemäß § 9 (1) Nr. 25. a) BauGB sind je angefangene 40 qm Pflanzgebotsfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 4 (2) In der Pflanzgebotsfläche „B“ gemäß § 9 (1) Nr. 25. a) BauGB sind je angefangene 40 qm Pflanzgebotsfläche mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 4 (3) Die sonstigen, nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen im Plangebiet sind als gestaltete Grünflächen anzulegen, dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten.
- § 4 (4) Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den nachfolgenden Mindestanforderungen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden:

Bäume:

mittelgroße Bäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
mögliche Wuchshöhe 10,00 - 20,00 m
> 14 cm Stammumfang
Baumscheibe mindestens 6 m²

Sträucher

v. Str. m B, 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

9.3. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich *keine* Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen.

10. Erschließung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt, wie bereits ausgeführt, direkt an der kommunalen Straße „Gewerbepark“ und ist verkehrstechnisch von dieser ausreichend erschlossen.

Gas- und Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas- und Elektroenergie erfolgt durch die bestehenden Netze und ist ausreichend gesichert.

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes (Trinkwasser) erfolgt aus dem Netz des Wasser- und Abwasser Verbandes Ilmenau. Geraberg besitzt eine eigene Abwasserbehandlungsanlage, die ebenfalls vom Wasser- und Abwasser Verband Ilmenau betrieben wird.

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.

Löschwasser

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 über den am Plangebiet vorhandenen Oberflurhydranten.

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

Abfallbeseitigung

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

Das Plangebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Zusätzlicher Handlungsbedarf besteht nicht.

11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Geraberg sind zur Realisierung des Bebauungsplanes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

12. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum - SO _{GFE} (davon Pflanzfläche "A"-200 m² und Pflanzfläche "B"- 350 m²)	9.190 m²	98,0%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Fußweg)	190 m²	2,0%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	9.380 m²	100,0%

Nordhausen / Geraberg, Februar 2018

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB**13. Vorbemerkungen zum Umweltbericht**

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es erforderlich, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung in einigen Bereichen der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–j BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von dem konkret geplanten Vorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte festgesetzte, planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu berücksichtigen.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingehenden Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB im weiteren Planverfahren die ggf. erforderliche Anpassung der Planunterlagen.

Da es sich beim Plangebiet um einen städtebaulichen Bereich handelt, welcher planungsrechtlich einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, ist die bundesnaturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

14. Grenzen des Untersuchungsraumes

Die Grenzen des für den Umweltbericht notwendigen Untersuchungsraumes können auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt werden, da durch die konkrete naturräumliche und städtebauliche Situation sowie die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich ausreichend bewältigt werden können.

Ohne den weiteren Ausführungen im Umweltbericht zu möglichen Auswirkungen des Planvorhabens (Erweiterung eines Einkaufsmarktes) vorzugreifen, ist als Ausgangslage festzustellen, dass

- das Plangebiet nur eine Gesamtfläche von ca. 9.380 m² besitzt,
- die Ortslage nördlich des Plangebietes durch eine Einzelhaus-Wohnbebauung geprägt ist,
- sich angrenzend im Osten und Westen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe befinden,
- südlich des Plangebietes eine Tankstelle steht und
- im Südosten der Sportpark „Geratal“ liegt,

Das Plangebiet liegt direkt an der kommunalen Straße „Gewerbepark“ und ist über diese auch verkehrlich ausreichend erschlossen,

15. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das Bauleitplanverfahren sind erforderlich und stehen bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung:

- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) und
- Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan,

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten sind die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen des Verfahrensschrittes gemäß § 4 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Gemeinde Geraberg im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten. Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen entsprechend überarbeitet und ergänzt.

16. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" der Gemeinde Geraberg zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<u>Schutzgüter</u>		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes "Landschaftsbild"	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes "kultur- und sonstige Sachgüter"	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	

Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)	x	
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG	x	
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	x	
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	x	
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG	x	

Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Das ca. 950 m südwestlich des Plangebiets liegende FFH-Gebiet wird auf Grund der räumlichen Entfernung und der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Südwestlich der Elgersburger Straße verläuft sowohl die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Thüringer Wald“ als auch die Grenze des Biosphärenreservates (BR) „Thüringer Wald“. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser beiden Schutzgebiete; gegen die Inhalte der LSG-Verordnung und der Biosphärenreservatsverordnung wird durch die städtebauliche Zielausrichtung des Bebauungsplanes nicht verstoßen.

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind. Das hängt im konkreten Fall insbesondere auch mit der anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes und der konkreten Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB zusammen.

17. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Primäres Ziel der Gemeinde Geraberg ist es, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine qualitätsgerechte und zeitgemäße Versorgung ihrer Bevölkerung mit den Waren des täglichen Bedarfes zu sichern.

Gleichzeitig hat die Gemeinde darauf zu achten, die Umwelt nachhaltig zu schonen und notwendige Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst zu vermeiden oder zu minimieren und wenn nicht zu verhindern, entsprechend zu kompensieren.

Der Bebauungsplan hat grundsätzlich den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Regelungen (Festsetzungen) für die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes. Es wird seitens der Gemeinde Geraberg davon ausgegangen, dass die gewählten Festsetzungen mit der nötigen Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden.

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage 1 (zu § 2 (4), § 2 a und § 4 c BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB.

17.1. Angaben zum Standort, Lage zum Gemeindegebiet

Der Übersichtsplan (auf dem Bebauungsplan) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage der Gemeinde Geraberg. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung erfolgte bereits in den Abschnitten 2. und 4. der Begründung.

17.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Gemeinde Geraberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans beurteilt und sieht insbesondere auf Grund der bereits erfolgten Ausführungen im Abschnitt 2. der Begründung (Teil I) die Notwendigkeit der Planaufstellung.

17.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

17.3.1. Allgemeines

Ziel der Gemeinde Geraberg ist es, das Plangebiet für die geplante Vergrößerung des Marktbaukörpers mit den erforderlichen Funktionsbereichen und den im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Kundenparkplätze zu ordnen und es somit einer städtebaulich verträglichen Nutzung zu zuführen. Dies erfolgt natürlich unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigenden Inhalte der eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte in den Abschnitten 9.2.1 bis 9.2.5 der Begründung (Teil I). Im Folgenden wird aus diesen Gründen vertiefend nur auf die Inhalte eingegangen, die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorrufen könnten.

17.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes (siehe dazu auch Abschnitt 9.2.1. der Begründung Teil I) liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Gemeinde Geraberg) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche:

- um das beabsichtigte städtebauliche Ziel durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- um die Verträglichkeit zu den umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- die Erschließung bedarfsgerecht zu sichern.

Allein durch die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

17.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Standortentwicklung des bereits vorhandenen Einkaufsmarktes (Vollsortimenter) zu schaffen. Auf die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seines Ziels und seines Zwecks wurde in der bisherigen Begründung bereits ausführlich eingegangen.

Im Bebauungsplan wird für diesen Standort keine grundsätzlich neue oder andere Art der baulichen Nutzung gegenüber der derzeitigen, bereits vorhandenen Nutzung festgesetzt. Dem vorhandenen Einkaufsmarkt wird lediglich die Möglichkeit eingeräumt, sich als Vollsortimentsmarkt zeitgemäß neu aufzustellen und sich dabei etwas zu vergrößern.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist deshalb dadurch nicht zu begründen.

17.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (hier als GRZ von 0,8) und der Höhenfestsetzung bestimmt und ist im Abschnitt 9.2.2 der Begründung Teil I bereits erläutert und beschrieben.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen (hier: OK Gebäude der Haupt- und Nebengebäude beträgt maximal 10 m; Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können diese Höhe mit bis zu 2 m überschreiten) ist seitens der Gemeinde Geraberg beabsichtigt, die maximale Höhenentwicklung im Plangebiet auch im Hinblick auf die Bebauung in den angrenzenden städtebaulichen Bereichen zu begrenzen.

Damit werden durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden, im konkreten Planfall mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit des Sondergebietes und der Beeinträchtigung durch Gebäude und bauliche Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde die Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt.

17.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird für die Realisierung des geplanten Marktanbaus ein kleiner, aber städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum zur möglichen Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen eingeräumt.

Eine Baugrenze hat jedoch keinen Einfluss auf die Anzahl oder die tatsächliche Flächengröße von Gebäuden; dieses regelt z.B. die Grundflächenzahl (GRZ). Im Bebauungsplan wurde für die sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche als GRZ (siehe § 2 (2) der textlichen Festsetzungen und Ausführungen im vorherigen Abschnitt 17.3.4 der Begründung Teil II) eindeutig festgesetzt. Eine Baugrenze begrenzt nur die Fläche, auf der im Plangebiet die im Übrigen zulässigen Hauptbaukörper angeordnet werden können.

Allein durch die Festsetzung der Baugrenze im in Rede stehenden Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgelöst.

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

Im Abschnitt 9.2.5. der Begründung (Teil I) erfolgte bereits im Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung die Beschreibung und Begründung der einzelnen, getroffenen zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. den Textlichen Festsetzungen § 4 (1) bis (4).

Die o.a. Festsetzungen wurden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes getroffen, erzeugen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern unterstützen das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet.

17.3.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum - SO _{GFE} (davon Pflanzfläche "A"=200 m ² und Pflanzfläche "B"= 350 m ²)	9.190 m ²	98,0%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privater Fußweg)	190 m ²	2,0%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	9.380 m²	100,0%

18. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

18.1. Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Erarbeitung des Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Gemeinde Geraberg.

Folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt:

- weitestgehende Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes und -kreislaufes im Plangebiet,
- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur weitest gehenden Berücksichtigung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet,
- Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierten Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden den unter Abschnitt 5. der Begründung (Teil I) aufgeführten, rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen und in der Begründung dargelegt.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, alle Belange (insbesondere die gemäß § 1 (6) BauGB) ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele und ggf. erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und begründet sind.

Der vorliegende Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB fortgeschrieben und ergänzt.

18.2. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Gemeinde Geraberg beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes über einen verbindlichen Bauleitplan vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf der Ebene der Bauleitplanung den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Beim konkreten Planfall handelt es sich um einen städtebaulichen Bereich, der planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB liegt. Für die ursprünglich beabsichtigte Errichtung eines separaten Getränkemarktes im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Mit der Entscheidung der EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH, den Getränkemarkt an den bereits vorhandenen Marktbaukörper anzubauen (siehe detaillierte Ausführungen im Abschnitt 2. der Begründung) wird jedoch eine Verkaufsflächengröße in einem Marktbaukörper erreicht, die eine bauleitplanerische Begleitung seitens der Gemeinde erfordert, um die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Investitionsvorhabens letztendlich zu sichern, obwohl sich die bebaute Fläche gegenüber der Variante eines separat stehenden Getränkemarktes insgesamt sogar verringert.

Mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" wird also ein städtebaulicher Bereich, welcher planungsrechtlich einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, überplant. Somit ist in diesem Planfall § 18 (2) BNatSchG anzuwenden, in dem es heißt:

„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden ...“

Die bundesnaturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall also nicht anzuwenden und die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes mit einer Kompensationsbilanzierung nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen wurden Textliche Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen aus gestalterischen Gründen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes getroffen (siehe Abschnitte 9.2.5. der Begründung Teil I und 17.3.6. der Begründung Teil II).

Für die Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB ist es erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen,
- der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB,
- der eingehenden Stellungnahmen im Planverfahren

unter Beachtung der seitens der Gemeinde Geraberg städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Im Planverfahren müssen die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet werden, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

19. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Allgemeine Beschreibung und die daraus abzuleitenden Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter (*siehe Anlage 3 der Begründung*),
- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,

Bei der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend untersucht, da sie im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen), wurden und werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Gemeinde Geraberg im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

19.1. Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter

Die allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter sowie Themenkarten zur schutzgutbezogenen Bewertung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben im Plangebiet sind als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die in der Anlage 3 der Begründung bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind beim in Rede stehenden Bebauungsplan derzeit jedoch **nicht** zu erkennen.

19.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Vorbelastung durch den bereits vorhandenen Einkaufsmarkt und den 80 Parkplätzen, mit der Zufahrt und den Fahrgassen, der kommunalen Straße „Gewerbepark“ sowie der umgebenden Bebauung der Ortslage (Wohnbebauung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und einer Tankstelle keinen hohen Stellenwert für eine freiraumbezogene Erholungsnutzung (geringe Aufenthaltsqualität). Dieses ist erst weiter südöstlich des Plangebietes durch die vorhandenen Sportanlagen des Sportparks „Geratal“ gegeben.

Demgegenüber besitzt das Plangebiet durch die vorhandene Bau- und Infrastruktur aber bereits eine gewisse Bedeutung für siedlungsbezogene, menschliche Nutzungsansprüche (wie Wohnen, Einkaufen, etc.).

Unter Bezug auf die Aussagen zum Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Inhalten der Abschnitte 2. und 4. der Begründung (Teil I), soll auf weitere Ausführungen zum Schutzgut „Mensch“ an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden.

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet ist durch die kommunale Straße „Gewerbepark“ ausreichend erschlossen; eine weitere Flächeninanspruchnahme für die äußere Erschließung ist im konkreten Fall nicht erforderlich, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes diesbezüglich keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu begründen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen insbesondere im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers, die Grundlage für die Ausbildung einer Vegetationsschicht etc. durch den vorhandenen Marktbaukörper und die Parkplätze mit der Zufahrt und den Fahrgassen bereits stark eingeschränkt. Über 5.000 m² (rund 55% der Fläche) sind dafür bereits in Anspruch genommen und versiegelt.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel EDEKA" waren bis 2007 auf Grund ihrer historischen Nutzung (Thermometerwerk) als Altstandort im Altlastverdachtsflächenkataster des Landes Thüringen unter der THALIS-Nr. 17922 registriert. Auf Grund dieser starken anthropogenen Vorbelastung ist dieser Bereich im Regionalplan Mittelthüringen auch als regional bedeutsame Konversions- und Brachfläche „Thermometerwerk Geraberg“ ausgewiesen, deren baulicher Nachnutzung ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des heute am Standort vorhandenen Edeka-Marktes erfolgte 2007 durch das Staatliche Umweltamt Erfurt (SUA) eine Sachstandsbewertung zum Altlastenverdacht. Die damals angeordneten Maßnahmen wurden beachtet und umgesetzt. In diesem Zusammenhang erfolgte damals auch die Forderung, dass wegen der Hg-Belastung des Untergrundes eine möglichst vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen – auch der Parkplatzbereiche – vorgenommen werden soll.

Ungeachtet der vorherigen Ausführungen ist bei der Baufreimachung und den anschließenden Tiefbauarbeiten auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen zu achten (siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 2 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

Schutzgut Wasser:

Trinkwasserschutzzonen werden durch das Plangebiet nicht berührt. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebietes (südlich der kommunalen Straße „Gewerbepark“) befindet sich das ausgebaute Bachbett der „Zahmen Gera“.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kanalnetz (Schmutzwasser) angeschlossen; 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.

Das darüber hinaus anfallende unbelastete Oberflächenwasser, das nicht ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben wird, fließt oberflächennah ab.

Die Bewertung des Natürlichkeitsgrades des Schutzgutes „Wasser“ entspricht somit insgesamt weitestgehend der des Schutzgutes „Bodens“.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe von nur ca. 0,9 ha und seiner konkreten innerörtlichen Lage und Vorbelastung keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr in die Ortslage von Geraberg (siehe dazu auch Anlage 3 zur Begründung).

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die derzeit bereits vorhandene Flächenversiegelung und Überbauung (über 5.000 m², ca. 55% der Gesamtfläche) geprägt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planvorentwurf gab es seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises den Hinweis, dass die artenschutzrechtliche Betroffenheit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.

Deshalb war zu prüfen, inwieweit die Vorschriften des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig sind. Das Landschaftsplanungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen wurde entsprechend der Vorgaben der UNB damit beauftragt, das Plangebiet (hier insbesondere die Mähwiese mit extensiver Nutzung - Ruderalvegetation auf anthropogen veränderten Standorten) auf eine gegenwärtige Nutzung von Reptilien (insbesondere von Zauneidechsen) sachgerecht zu überprüfen.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durchgeführt, dokumentiert und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Der genaue Inhalt und Umfang der Artenschutzprüfung wurde vorab mit der UNB abgestimmt.

Dieser Artenschutzfachbeitrag liegt der Begründung in der Anlage 4 bei. Das Ergebnis wird nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

- Da eine Betroffenheit von Reptilien auf der geplanten Stellplatzfläche nicht pauschal ausgeschlossen werden kann, konzentrierte sich die Prüfung auf diese Gruppe; gleichzeitig aber wurden auch die Gebäude auf mögliche Vorkommen Gebäudebrütender Vogelarten abgeprüft.
- Für alle weiteren europäisch geschützten Arten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.
- Um das potenzielle Vorkommen dieser beiden Artengruppen (Reptilien, Gebäudebrüter) einschätzen zu können, erfolgten 4 Geländebegehungen (2 x Mai / 2 x August) und eine Begutachtung der Gebäude.
- 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. Lediglich südlich des Rad- / Fußweges, an der „Zahmen Gera“ (außerhalb des Plangebietes) konnte eine Blindschleiche nachgewiesen werden.
- Bei den Begehungen im Mai wurde das Gebäude des Einkaufsmarktes mit in die Betrachtung einbezogen, um mögliche Auswirkungen von Umbaumaßnahmen / Erweiterungen mit in die artenschutzrechtliche Beurteilung einzubeziehen. Das moderne Gebäude an der Außenfassade ist weitestgehend geschlossen. Einschulpmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel sind kaum vorhanden. Nester von Mehlschwalben wurden nicht festgestellt.
- Lediglich an der Nordfassade konnten zwei aktuelle Bruten von Staren festgestellt werden. Dem entsprechend sollten potentielle Veränderungen / Erweiterungen außerhalb der Brutzeiten erfolgen (Vermeidung). Derzeit sind Veränderungen nur im Eingangsbereich (Westfassade) geplant, was keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG erwarten lässt.

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.

Im Plangebiet wurden keine Vegetationsstrukturen festgestellt, die die Kriterien gesetzlich geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG aufweisen.

Bei der Darstellung und Bewertung des Vegetationsbestandes muss zwischen der heute vorhandenen, realen und der potenziell standorttypischen Vegetation unterschieden werden. Während die reale Vegetation den durch vielfältige menschliche Eingriffe und Nutzungsformen entstandenen, gegenwärtigen Zustand der Pflanzendecke widerspiegelt, gibt die PNV (potenzielle natürliche Vegetation) diejenigen Pflanzengesellschaften an, die sich heute unter Ausschluss direkter anthropogener Einflüsse allein aufgrund der geologischen, bodenkundlichen und klimatischen Voraussetzungen entwickeln würde.

Die Kenntnis der PNV macht den Grad der menschlichen Überprägung des Plangebietes deutlich und dient somit auch zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit einzelner Flächen, zur Einschätzung ihrer optimalen Nutzung, sowie nicht zuletzt zur Auswahl standortgerechter Gehölze bei den Pflanzfestsetzungen im Plangebiet.

Auf einer Fläche von nur ca. 4.380 m² ist derzeit im Plangebiet eine Vegetationsstruktur vorhanden. Die restlichen Flächen sind bereits durch das Marktgebäude und andere bauliche Anlagen (Parkplätze, Zufahrten, Fahrgassen und Anlieferzone etc.) weitestgehend versiegelt.

Die derzeitige Vegetationsstruktur im Plangebiet stellt sich weitestgehend als intensiv genutzte, regelmäßig gemähte Rasenflächen dar. Nördlich und südlich der Parkplätze sind Teilflächen mit Sträuchern und Strauchhecken bepflanzt. Lediglich im westlichen Teil hat sich auf einer Fläche von 1.690 m² eine Ruderalvegetation auf anthropogen veränderten Standorten (Konversions- und Brachfläche „Thermometerwerk Geraberg“) entwickelt, die nur ein- oder zweimal im Jahr gemäht wird.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der „menschliche“ Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des jeweiligen Einzelbetrachters *subjektiv* wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist somit vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmung) des einzelnen Betrachters (i.S. eines menschlichen Individuums). Bei dieser Beurteilung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für das in Rede stehende Plangebiet ist auf Grund der schon beschriebenen Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der Vorbelastung durch den im Plangebiet vorhandenen Einkaufsmarkt sowie die rundherum direkt angrenzenden, bebauten Siedlungsbereiche, die vorhandene kommunale Haupteinfahrtsstraße „Gewerbepark“ mit ihrer nicht unerheblichen Verkehrsfrequenzierung als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern zählen insbesondere Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte etc. Sie stellen einen eigenen, prüffähigen Wert dar, da im Zuge der Vorbereitung und Umsetzung von Planvorhaben die Gefahr verbunden sein könnte, dass deren Bestand unwiederbringlich verloren geht.

Das Plangebiet ist insbesondere im Hinblick auf den Versiegelungsgrad durch den vorhandenen Marktbaukörper und den Parkplätzen mit der Zufahrt und den Fahrgassen bereits stark vorbelastet. Über 5.000 m² (55%) sind bereits dafür in Anspruch genommen und versiegelt.

Darüber hinaus liegt der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Regionalplan Mittelthüringen in einer ausgewiesenen regional bedeutsamen Konversions- und Brachfläche „Thermometerwerk Geraberg“ und ist diesbezüglich schon stark anthropogen überformt. Bei der Baufreimachung und den anschließenden Tiefbauarbeiten ist deshalb auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen zu achten. Bodenfunde oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind dabei nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebietes verläuft der ca. 6 km lange „Thüringer Klimaweg“, ein regional bedeutsamer Wanderweg im Süden von Geraberg, der durch das Planvorhaben jedoch nicht berührt oder gar beeinträchtigt wird.

19.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden. Die vom geplanten Vorhaben auf der Grundlage der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

19.3.1. Umweltbeeinflussende, baubedingte Wirkfaktoren (temporäre Beeinträchtigung)**1. Flächeninanspruchnahme**

Der eigentliche Baukörper des geplanten Einkaufsmarktanbaus kann auf Grund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) lediglich noch eine Grundfläche von maximal 1.150 m² beanspruchen und erfolgt auf einer Teilfläche, die jetzt schon als versiegelte Parkplatzfläche genutzt wird.

Um die dadurch reduzierte Parkplatzfläche wieder auszugleichen und die notwendigen Kundenparkplätze an die neue Marktgröße anzupassen, sollen im westlichen Teil des Plangebietes ca. 1.400 m² dafür neu in Anspruch genommen werden.

Der wesentliche Teil der neuen Flächenbeanspruchung ergibt sich somit aus der Sicherung der notwendigen Stellplatzflächen mit den dazu erforderlichen Zuwegungen und Fahrgassen.

In Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 verbleibt eine Fläche von ca. 1.838 m² für die nicht überbaubaren Pflanz- und sonstigen Grünflächen.

Obwohl letztendlich nur die GRZ-relevanten Flächen der Sondergebietsfläche durch Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt bzw. teilversiegelt werden, ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen durch die zum Einsatz kommende Technik temporär auch andere Teile des Plangebietes vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden.

Es ist aber auch davon auszugehen, dass diese temporären Eingriffe im Plangebiet, nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder beseitigt / zurückgebaut werden und insbesondere die Pflanzgebotflächen – nach einem kurzem Zeitraum – entsprechend der getroffenen Festsetzungen angelegt und durch Pflege entwickelt werden können.

2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zur Realisierung der baulichen Anlagen sind Bodenentnahmen, größere Abgrabungen und Aufschüttungen derzeit nicht vorgesehen. Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den Vorschriften der DIN 18915 sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

3. Wasserentnahmen, Abwässer und Abfälle

Mit dem Anfall von Abfallstoffen unterschiedlichster Art (z.B. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien) muss gerechnet werden, die jedoch unter Bezug auf die allgemein geltenden Rechtsbestimmungen und Verordnungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Wasserentnahmen während der Bauphase im Plangebiet fallen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an. Baubedingte Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das anstehende Grund- und Schichtwasser wird nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Errichtung der baulichen Anlagen nicht berührt.

4. Erschütterungen, Lärm- und Lichtemissionen

An- und abfahrende Baufahrzeuge (Baumaterialtransport) sowie der Betrieb von Baumaschinen bei den Gründungs- und Montagearbeiten können temporär Erschütterungen und Lärm verursachen. Da bedingt durch den konkreten Standort und das Planvorhaben bei den erforderlichen Baumaßnahmen nicht von der Erforderlichkeit eines durchgängigen Schichtbetriebes ausgegangen werden kann, werden diese Maßnahmen in der Regel nur tagsüber erfolgen. Gleiches gilt für mögliche Lichtemissionen (z.B. Baustellenbeleuchtung), die im konkreten Fall in der Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

5. Luftverunreinigungen

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt – temporär begrenzt – zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen und u.U. auch Staubentwicklungen, welche jedoch – wenn überhaupt – nur im Nahbereich konzentriert auftreten und relativ schnell durch Wind zerstreut werden würden.

Beim in Rede stehenden Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass diese Luftverunreinigungen den allgemeinen Grad bei erforderlichen, durchzuführenden Bauarbeiten nicht überschreiten und nur während der eigentlichen Bauzeit bis zur Fertigstellung des Vorhabens auftreten werden.

6. Visuelle Wirkfaktoren

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen und dem Lkw – Verkehr werden das Erscheinungsbild des Landschaftsbildes *vorübergehend* zusätzlich beeinträchtigen. Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden kommunalen Erschließungsstraße „Gewerbepark“ sowie dem Quell- und Zielverkehr der rund um das Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden diese zusätzlichen, aber temporär begrenzten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

19.3.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 9.380 m², wobei durch die festgesetzte GRZ von 0,8 maximal 7.352 m² Fläche für Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden könnten.

Durch die getroffenen Festsetzungen (Baugrenze und Stellplatzfläche) ist im konkreten Fall für das vergrößerte Gebäude des Einkaufsmarktes von einer maximal möglichen Brutto-Grundfläche von ca. 3.400 m² sowie einer maximal möglichen Stellplatzflächengröße (einschließlich damit verbundener Zufahrten und Fahrgassen) von ca. 3.250 m² auszugehen.

Im Bereich der Pflanzgebots- und sonstigen Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen im derzeitigen Zustand weitestgehend erhalten.

2. Klimatische Auswirkungen

Im direkten Umfeld Plangebietes sind geringe Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, da sich die zusätzlich versiegelten Sondergebietsflächen bei Sonneneinstrahlung schneller erwärmen und es damit zu einer höheren Wärmeabgabe an die Umgebung kommen wird. Dabei kann aber davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Größe dieser Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die gesamtklimatischen Verhältnisse im Gebiet sowie für die Umgebung entstehen werden.

Darüber hinaus sind durch die siedlungsstrukturelle Lage und die geringe Größe des Plangebietes negative Einflüsse auf Kaltluftentstehungsgebiete oder gar die Frischluftzufuhr zur Ortslage von Geraberg nicht zu befürchten.

3. Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet wird sich die für die Infiltration von Regenwasser verbleibende Fläche verringern. Das wiederum geht mit der Forderung des Umweltamtes im Jahr 2007 im Zusammenhang mit der damals erteilten Baugenehmigung des heute am Standort vorhandenen Edeka-Marktes konform, dass wegen der Hg-Belastung des Untergrundes eine möglichst vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen – auch der Parkplatzbereiche – vorgenommen werden sollte.

Ein zentrales Regenwasserkanalnetz ist nicht vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt deshalb 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.

Das darüber hinaus anfallende unbelastete Oberflächenwasser, das nicht ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben wird, fließt oberflächennah ab. Eine erhebliche Verschärfung / Beeinträchtigung ist dadurch nicht zu begründen.

4. Visuelle Wirkfaktoren

Die maximal zulässige Höhenentwicklung wird durch die entsprechende Höhenfestsetzung in Anlehnung an den bereits vorhandenen Baukörper sowie die angrenzenden städtebaulichen Bereiche begrenzt (hier: OK Gebäude der Haupt- und Nebengebäude maximal 10 m; Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können diese Höhe mit bis zu 2 m überschreiten). In Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes wird die landschaftsbildprägende Weitenwirkung und damit der landschaftsbildwirksame Eingriff des Planvorhabens reduziert.

19.3.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Oberflächenwasser, Abwässer, Abfälle

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze (Schmutz-, Trink- und Löschwasser) der Gemeinde Geraberg bzw. des ZV Wasser- und Abwasser-Verbandes Ilmenau sowie an das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Ilm-Kreis angeschlossen.

Ein zentrales Regenwasserkanalnetz ist nicht vorhanden. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt deshalb 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.

Das darüber hinaus anfallende, unbelastete Oberflächenwasser (z.B. auf den Grünflächen) kann auch weiterhin dezentral im Plangebiet versickern, verdunsten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.

2. Lärm und Erschütterungen

Mit einer erheblichen Erhöhung des betriebsbedingten Verkehrs- und anlagenbezogenen Lärm beim laufenden Betrieb des Einkaufsmarktes durch den Anbau ist nicht zu rechnen.

3. Lichtemissionen

Eine weitenwirksame Ausleuchtung des Einkaufsmarktstandortes, über das bereits vorhandene Maß hinaus, ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

4. Luftverunreinigungen

Durch den Betrieb des in der Folge größeren Einkaufsmarktes ist mit keiner wesentlichen Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet zu rechnen, da sich z.B. die Anzahl der Anliefervorgänge grundsätzlich nicht erhöhen wird, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung durch die Einkaufsmarkterweiterung ausgeschlossen werden kann. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Ungeachtet dessen, dass sich die Anzahl der Kundenstellplätze gemäß zu Grunde zu legender Stellplatzverordnung vergrößert, ist aber von einer tatsächlichen wesentlichen Erhöhung der Anzahl der Pkw-Frequentierung in Geraberg nicht auszugehen. Bei der Modernisierung der Verkaufseinrichtung geht es darum, primär Kunden zu halten und nicht neue zu gewinnen. Die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze ergibt sich insbesondere aus den Genehmigungsvoraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren (Nachweis der notwendigen Einstellplätze auf die Größe der Verkaufsfläche bezogen - § 49 ThürBO).

19.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich der Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung wird neben den Ergebnissen des Umweltberichts (Teil II der Begründung) auch auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung (Teil I) verwiesen. In den entsprechenden Abschnitten und an den jeweiligen Stellen der Planunterlagen wurden die Festsetzungen mit ihrer jeweiligen städtebaulichen Zielausrichtung und den Auswirkungen erläutert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund aller getroffenen Festsetzungen durch die Planung im Gebiet insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltmerkmale eintreten werden.

19.5. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Ergebnis der Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB erarbeitet und im Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben.

Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgenommen wurde, wird davon ausgegangen, dass Planung den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

19.6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit- und der Behörden erfolgt gemäß der Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB im Rahmen des Planverfahrens; die Aussagen werden in das Bauleitplanverfahren eingestellt und im Rahmen der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB entsprechend berücksichtigt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben die Behörden die Gemeinde Geraberg gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Auf Grund dieser Aussagen sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten.

Seitens der Gemeinde Geraberg wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.

20. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch die Einkaufsmarkterweiterung Umweltbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können. Es werden jedoch unter der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch das Planvorhaben eintreten.

Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Gemeinde Geraberg andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

Nordhausen / Geraberg Februar 2018