

Landgemeinde  
37345 Am Ohmberg

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**„Am Ohmberg“, OT Großbodungen**  
Landkreis Eichsfeld

# **Begründung**

zum

## **Bebauungsplan Nr. 1** **Großflächiger Einzelhandel**

der

### **Landgemeinde „Am Ohmberg“**

**Stand:** 10/2017

**Bearbeiter:** M. Gries / C. Vogler  
AI GmbH KVU  
Straße der Einheit 85  
37318 Uder  
Tel.: 036083/472-0  
Fax: 036083/472-18  
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

**Auftraggeber:** Landgemeinde „Am Ohmberg“  
Fleckenstraße 49  
37345 Am Ohmberg

## **1. Inhaltsverzeichnis**

1.	Inhaltsverzeichnis.....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2.	Lage des Plangebiets.....	3
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3.2.	Sich wesentlich unterscheidende Lösungen.....	4
3.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB.....	5
3.4.	Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.....	5
3.5.	Verfahrensablauf.....	6
3.6.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.6.1.	Gesetzliche Grundlagen.....	6
3.6.2.	Raumordnungsplan / Regionalplanung / städtebauliche Belange.....	7
3.6.3.	Flächennutzungsplan.....	9
3.6.4.	Vorhandene Planungsgrundlagen.....	11
3.6.5.	Gewässerschutz.....	11
3.6.6.	Sonstige Schutzgebiete.....	11
3.6.7.	Bergbaubedingte Einwirkungen auf das Satzungsgebiet.....	12
3.6.8.	Sonstiges.....	12
3.7.	Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum.....	13
4.	Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen.....	15
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3.	Bauweise.....	17
4.4.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
4.5.	Verkehrstechnische Erschließung.....	19
4.6.	Nebenanlagen.....	19
4.7.	Einfriedungen.....	20
4.8.	Grünordnung.....	20
4.9.	Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen.....	20
4.10.	Hinweise.....	22
5.	Bodenordnung und Kosten / Finanzierung.....	24
6.	Plangrundlage.....	24
7.	Umgang mit Bestand.....	24
8.	Alternativen.....	24
9.	Umwelt- und landschaftspflegerische Belange.....	25
9.1.	Umweltbericht/ Umweltprüfung.....	25
9.2.	Vorprüfung des Einzelfalles.....	25
9.3.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	29

***Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“  
37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld***

---

9.3.1.	Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima.....	29
9.3.2.	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	30
9.3.3.	Auswirkungen auf den Menschen/ Vermeidung von Emissionen .....	30
9.3.4.	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	30
9.3.5.	Nutzung erneuerbarer Energien.....	31
9.3.6.	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	31
10.	Anlagen .....	32
10.1.	Anlage Schalltechnische Begutachtung (06/2016; Auszug) .....	32

## **2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – Großflächiger Einzelhandel in 37345 „Am Ohmberg“, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Großbodungen

Flur: 5

Flurstücke: 74/7\*; 74/9; 74/10; 74/14\*; 74/15 (\* teilweise berührte Flurstücke)

Er wird begrenzt:

- im Norden - ehemalige Bahntrasse mit angrenzendem Industrie- und Gewerbegebiet
- im Osten - Garten- und Grünflächen mit angrenzender Wohnbebauung der Ortslage Großbodungen
- im Süden - Landesstraße L 1011 mit anschließender Wohnbebauung
- im Süd-Westen - Wohnbebauung
- im Westen - Straße „Kirchblick“ mit anschließender Wohnbebauung
- in Nord-Westen - Wohnbebauung

### **2.2. Lage des Plangebiets**

Die Gemeinde „Am Ohmberg“ befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Eichsfeld, an der Grenze zum Landkreis Nordhausen. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „2 Buntsandstein-Hügelländer“ mit der Untereinheit „2.1 Nordthüringer Buntsandsteinland“.

Die Landgemeinde „Am Ohmberg“ wurde am 01. Dezember 2010 als freiwilliger Zusammenschluss von Gemeinden der damaligen Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld-Südharz gebildet.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Bischofferode mit der Thomas-Müntzer-Siedlung und Hauröden, Großbodungen mit Wallrode und Neustadt mit Neubleicherode.

Zum Stand 31.12.2015 waren in der Gemeinde 3.803 Einwohner gemeldet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Ortsteiles Großbodungen, nördlich des Ortskernes und weist eine Größe von ca. 6.604 m<sup>2</sup> auf. Die mittlere Höhe des Areals liegt bei ca. 270 m ü. NHN, im Süd-Osten des Geltungsbereiches befindet sich der tiefste Punkt bei ca. 268 m ü. NHN, der höchstgelegene Punkt des Geltungsbereiches liegt an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **3.1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde „Am Ohmberg“ beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Vollsortiment) zu schaffen.

Das Vorhabensgebiet liegt an einer zentralen Stelle an der Hauptstraße im Innenbereich des Ortsteils Großbodungen, nahe der Kreuzung „Chaussee“ und „Kirchblick“ (ehemalige Bahnhofstraße).

Im Planbereich befinden sich ein genehmigter Einkaufsmarkt mit ca. 400 m<sup>2</sup> Ladenfläche sowie zugehörige Parkflächen. Auf Grund der beengten Raumverhältnisse wurde durch den Betreiber die Erweiterung der Verkaufsfläche um weitere 300 m<sup>2</sup> beantragt und eine entsprechende Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Um der Bevölkerung ein wirtschaftliches und umfangreiches Angebot an Waren des täglichen Bedarfs zu ermöglichen und die erforderlichen Flächen auch für Behinderte gewährleisten zu können, ist eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> erforderlich. Zusätzlich, zur Verkaufsfläche, müssen ausreichende Flächen zur Lagerung von Leergut vorgehalten werden.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung und eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden dabei konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung vorgenommen.

#### **3.2. Sich wesentlich unterscheidende Lösungen**

##### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

- Am Standort Großbodungen bestehen zwei Einkaufsmärkte mit einer verhältnismäßig geringen Verkaufsfläche.
- Bei einer Durchführung der Planung wird sichergestellt, dass der bestehende Standort weiterentwickelt wird und die Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in zentraler Lage auf Dauer gesichert werden kann.
- Durch das ausgewiesene Sondergebiet wird die vorhandene Bebauung geordnet fortgesetzt. Eine zukünftige Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

##### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

- Bei einer Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass der Einkaufsmarkt aufgrund beengter Verkaufsfläche nur ein beschränktes Sortiment anbieten kann. Aufgrund der hohen Mobilität würden die Kunden auf Großmärkte ausweichen, was letztendlich zur Unwirtschaftlichkeit und zum Schließen des Marktes führt. Damit

würde sich die Nahversorgung der Bevölkerung weiter verschlechtern und somit die Attraktivität des Ortes weiter sinken.

- Der Verlust des Marktes am Standort kann zu einer Wettbewerbsverzerrung auf Grund einer Monopolstellung des zweiten ortsansässigen Lebensmittelmarktes führen.

### 3.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung §13a BauGB

#### **Zulässigkeit**

1. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.  
Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 6.604 m<sup>2</sup>. Die maximal versiegelte Fläche bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 beträgt 5.283 m<sup>2</sup> und ist kleiner 20.000 m<sup>2</sup>.
2. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bzw. wenn die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von „Natura 2000 – Gebieten“ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gefährdet sind.  
Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Betroffenheit von „Natura 2000 – Schutzgebieten“ ist für den Bebauungsplan bzw. darin mögliche Anlagen nicht gegeben.  
Die Notwendigkeit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Betroffenheit von „Natura 2000 – Schutzgebieten“ wird im Kapitel „Umwelt- und landschaftspflegerische Belange“ näher erörtert.

#### **Zweck der Planung**

Die Planung dient der Weiterentwicklung und Sicherung des bestehenden Standortes. Er dient der langfristig gesicherten Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Lage sowie dem Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen.

### 3.4. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach BauGB § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden darauf hingewiesen.

### 3.5. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am ..... hat der Gemeinderat der Landgemeinde „Am Ohmberg“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 „ Großflächiger Einzelhandel“ für den Ortsteil Großbodungen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 erfolgte durch Auslegung des Planungsstandes (Stand 02/2012) in der Zeit vom 23. 02. 2012 bis zum 09.03.2012 in der Bauverwaltung der Gemeinde, OT Bischofferode Hauptstraße 11.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 erfolgte mit Schreiben vom 21.02.2012.

Im nachfolgenden Schritt sind die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 vorgesehen.

### 3.6. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.6.1. Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan und die Begründung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- die die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. 03. 2004 in der gültigen Fassung vom 13. 03. 2014 – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Freistaates Thüringen Nr. 03/2014 vom 28. 03. 2014,
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585) in der gültigen Fassung und
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

### 3.6.2. Raumordnungsplan / Regionalplanung / städtebauliche Belange

Die Schaffung ausgewogener räumlicher Strukturen, insbesondere im ländlichen Raum ist die Prämisse der Regionalplanung und Raumordnung.

Dabei sollen, gemäß Raumordnungsplan, die Dörfer als soziale Organisationsformen in ihrer regionstypischen Ausprägung erhalten und weiterentwickelt werden. Die betrifft insbesondere Orte mit stadt- und siedlungsgeschichtlich bedeutenden Kernbereichen, die als Denkmal benannt sind, wie z. B. in Großbodungen.

Die dörfliche Lebensform mit ihren hohen Werten soll ökonomisch gesichert bleiben und sich in ökologisch intakten Lebensräumen entfalten können. Weiterhin sollen die Siedlungen in ihrer Identität und Maßstäblichkeit möglichst gewahrt bleiben.

Weiterhin soll eine Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie des Wohnumfeldes (z. B. Verdichtung mit Sozial- und Dienstleistungseinrichtungen wie z. B. Einzelhandelsbetriebe) erreicht werden.

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Im Regionalplan Nordthüringen (2012) ist die Landgemeinde Ohmberg dem Grundversorgungsbereich / Grundzentrum „Sonnenstein“ mit dem Hauptort Weißenborn-Lüderode zugeordnet. Sie besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Im Kapitel 2.1 „Daseinsvorsorge sichern“ des Landesentwicklungsplanes (LEP 2025) wird als erster Punkt der Leitvorstellung die Sicherung, bzw. wenn nötig die Herstellung, von gleichwertigen Lebensverhältnissen benannt. Desweiteren soll für eine bedarfsgerechte öffentliche Infrastrukturversorgung in allen Teilen Thüringens als Ausdruck des Prinzips der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sichergestellt, fortentwickelt und die notwendigen Anpassungen eingeleitet werden.

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse schließt die spezifischen Bedürfnisse von Frauen und Männern, älteren Menschen, Menschen mit Handicaps sowie Kindern und Jugendlichen mit ein.

Die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge in sämtlichen Landesteilen soll bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Der dauerhafte territoriale Zusammenhalt Thüringens darf weder durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen noch durch Unterlassen erforderlicher Planungen und Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. (Kapitel 2.1.1 LEP 2025).

Im Landesentwicklungsprogramm 2025 wird darauf hingewiesen, dass „die historisch gewachsene, für Thüringen typische kleinteilige und polyzentrische Siedlungsstruktur, dazu geführt hat, dass alle Teilräume Thüringens als Wohnstandorte genutzt werden können. Unter

Beachtung des gesellschaftlichen und demografischen Wandels sind für die Sicherung der Wohnfunktionen Anpassungsmaßnahmen erforderlich (LEP 2025, Begründung zu 2.5.1).

Durch die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich der Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rück- und Zuwanderungen beitragen.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden unter Punkt 2.6 des LEP Ziele und Grundsätze formuliert, die entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

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

- *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen*
- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. (LEP, Z 2.6. 1)*

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

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

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

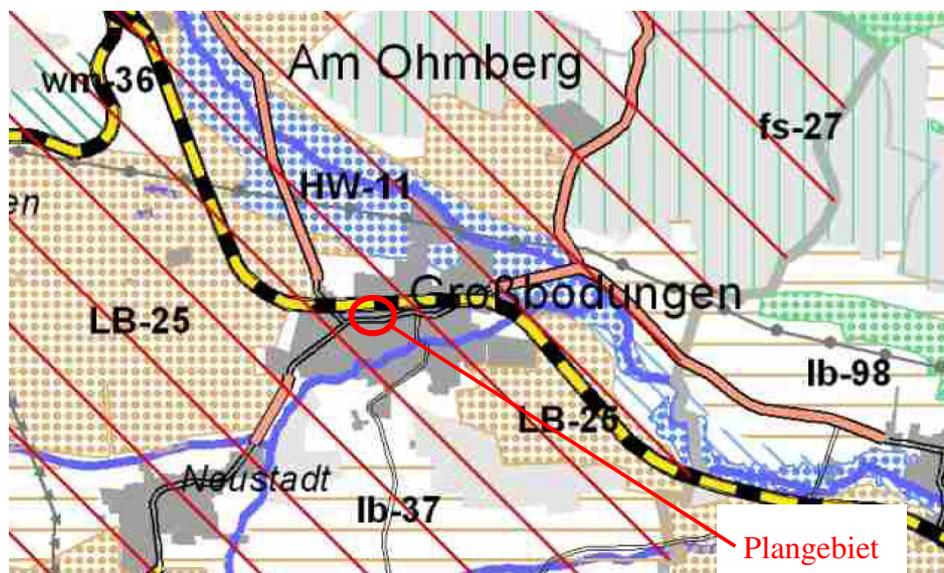
In der Gemeinde Am Ohmberg sind gemäß Ziel 2.6.1 LEP grundsätzlich keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Die Etablierung eines großflächigen Einzelhandelsobjektes für die Grundversorgung ist nur dann zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Orte entstehen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht direkt ersichtlich. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Erweiterung der Verkaufsfläche vorhandene Auswirkungen wesentlich ändern und die Modernisierung zu Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur im Grundversorgungsbereich bzw. in umgebenden zentralen Orten führt.

Der vorliegende Entwurf steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde „Am Ohmberg“, insbesondere dem Ortsteil Großbodungen, nicht entgegen. Aus der Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO für „Großflächigen Einzelhandel“ im Geltungsbereich ergibt sich für das zugeordnete Grundzentrum keine Beeinträchtigung, da am Standort bereits ein Einzelhandelsbetrieb ansässig ist.

Dem Integrationsgebot wird nicht in vollem Umfang entsprochen. Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind. Dies ist bei diesem Standort, der sich am nördlichen Rand der Ortslage Großbodungen befindet, nicht gegeben. Aufgrund der geringen Ortsgröße ist der Markt aber trotzdem für einen Großteil der Bevölkerung des Ortes fußläufig erreichbar.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Siedlungsbereich dargestellt. Zusätzlich ist eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung vorhanden.



Auszug REP NT 2012

### 3.6.3. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für das Gemarkungsgebiet der Gemeinde „Am Ohmberg“ liegt, mit Ausnahme der Gemarkung Bischofferode, derzeit kein genehmigter

Flächennutzungsplan vor und es wird durch die Gemeinde kurzfristig auch nicht beabsichtigt einen solchen aufzustellen.

Inwiefern zukünftig ein F-Plan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB, welcher gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB vor der Aufstellung eines Flächennutzungsplans aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, wenn dringende Gründe ihn erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht.

### **Dringende Gründe**

Die wesentliche Bedeutung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt in der Umwidmung einer als „Mischgebiet (MI)“ nach § 6 BauNVO einzuordnenden Innenbereichsfläche im Sinne des § 34 BauGB zu einer „sonstigen Sondergebietsfläche (SO)“ nach § 11 BauNVO.

Um der Bevölkerung mittelfristig ein wirtschaftliches, attraktives und umfangreiches Angebot an Waren des täglichen Bedarfs im Vollsortiment zu ermöglichen und die erforderlichen Flächen auch für Behinderte gewährleisten zu können, ist eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> erforderlich.

Zusätzlich, zur Verkaufsfläche, müssen ausreichende Nebenflächen z.B. zur Lagerung von Leergut vorgehalten werden.

Zum derzeitigen Stand kann das von der Kundschaft geforderte / erwartete Angebot nicht auf einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> attraktiv präsentiert und vorgehalten werden. Desweiteren führt eine Beschränkung der Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> zu Einschränkungen bei der Barrierefreiheit, z.B. wären die Ladenflächen aufgrund geringerer Gangbreiten und Kassenanordnungen nur bedingt rollstuhlgerecht.

Mangelnde Attraktivität bei Präsentation und Angebot führen zum Abwandern der Kundschaft und zur Nutzungsaufgabe des Betreibers am Standort.

Der Verlust des Einzelhandelsgeschäftes im Plangebiet verschafft dem anderen ortsansässigen Lebensmittelmarkt eine Monopolstellung und einen Standortvorteil der sich sicherlich bei der Preisgestaltung gegenüber der Bevölkerung negativ auswirken wird.

Die Aufstellung des B-Planes vor dem Flächennutzungsplan ist daher notwendig, weil auch durch die Genehmigungsbehörden des Landkreises Eichsfeld die derzeitige Nutzung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes als bauplanungsrechtlich unzulässig angesehen wird und die Herstellung der Rechtssicherheit auf Bauleitplanungsebene für das Objekt umgehend gefordert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit für die Gemeinde „Am Ohmberg“ dringend erforderlich, um die Grundversorgung für die Gemeinde und den Verflechtungsbereich unter

marktwirtschaftlichen Bedingungen und die Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge gewährleisten zu können.

Nur bei entsprechendem, wirtschaftlichem Angebot an Waren des täglichen Bedarfs (im Vollsortiment) kann die Kaufkraft in der Ortschaft gebunden und entsprechende Einnahmen aus Gewerbesteuern den Ausgaben bei der Finanzierung des Gemeindelebens gegenüber gestellt werden.

Die Gemeinde „Am Ohmberg“ steht dabei in direkter Konkurrenz zu den nur 15 km entfernten Dörfern in Niedersachsen rings um Duderstadt.

Durch das städtebauliche Konzept wird eine sinnvolle Verbindung des Ortskernes mit dem Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse geschaffen.

#### 3.6.4. Vorhandene Planungsgrundlagen

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Für die bestehenden Baukörper des Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet wurden durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde bereits Baugenehmigungen erteilt. Die Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) ist durch die vorliegende Baugenehmigung nicht abgedeckt.

#### 3.6.5. Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt weder in Wasserschutzgebieten noch in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten. Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 3.6.6. Sonstige Schutzgebiete

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG bzw. §§ 12 ff. ThürNatG.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotop des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ebenfalls ausgeschlossen wird.

### 3.6.7. Bergbaubedingte Einwirkungen auf das Satzungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der Bergwerksfelder „Bischofferode-Nord“ (Kalisalze/Sole) und „Bleicherode“ (Kalisalze/Sole) sowie der Bewilligung „Steinsalz Bleicherode-Sollstedt“ (Steinsalz).

Rechtsinhaber des Bergwerksfeldes "Bischofferode-Nord" ist die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH), c/o Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen. Es finden keine bergbaulichen Aktivitäten mehr statt. Inhaber der anderen Bergwerksberechtigungen ist die NDH Entsorgungsbetreiber-gesellschaft mbH, Nordhäuser Str. 70 in 99752 Bleicherode.

Das o. g. Vorhaben liegt im Randbereich untertägiger Grubenbaue. Zu Senkungsprozessen an der Tagesoberfläche, als Folgewirkung des Bergbaues, werden durch die Bergbautreibenden (LMBV und NDH) über den Grubenfeldern Messungen gemäß § 125 Bundesberggesetz (BBergG) veranlasst. Die Messungen werden durch die Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen durchgeführt und bewertet.

Über dem Gesamtfeld der Gruben sind mehrere großflächige, teilweise voneinander unabhängige Senkungsmulden mit verschiedenen lokalen Senkungszentren messtechnisch nachgewiesen. Der Planbereich liegt in einem Randbereich einer solchen Senkungsmulde, welcher durch eine geringe Senkung < 5 mm im Jahr) gekennzeichnet ist (Messung Bergwerkgeringe Senkung < 5 mm im Jahr) gekennzeichnet ist (Messung Bergwerk Bischofferode). Die Senkungen sind noch nicht abgeklungen, d. h. es ist weiterhin mit geringfügigen Senkungen zu rechnen, welche aber durch die Einstellung der Gewinnungstätigkeit und durch die systematische Versatzeinbringung rückläufig sind.

Bei konkreten Baumaßnahmen ist die Einholung einer markscheiderischen Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei dem jeweiligen o. g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigungen einzuholen.

Weitergehend liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor

### 3.6.8. Sonstiges

Mit archäologischen Funden ist nicht zu rechnen. Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als altlastverdächtige Fläche (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

### 3.7. Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum

In einer Studie des „Institut für ökologische Wirtschaftsforschung gGmbH“ (IÖW) wurde im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im ländlichen Raum untersucht.

Das Ergebnis der Bearbeitung durch Chr. Kuhlicke, U. Petschow und H. Zorn wurde durch das IÖW (Potsdamer Straße 105, D-10785 Berlin, [www.ioew.de](http://www.ioew.de)) zum Stand 03.06. 2005 veröffentlicht.

Gemäß der o.g. Studie ist in den 36 Jahren zwischen 1966 und 2002 die Anzahl der Verkaufsstellen in Deutschland von ca. 150.000 um ca. 63 % auf 55.000 gesunken. In erster Linie hat die Schließung von Lebensmittelgeschäften insbesondere die kleinen und nahversorgungsorientierten Verkaufsstellen getroffen.

Die Strukturen der Anbieter haben sich von selbstständigen Einzelhändlern zu Supermärkten, Verbrauchermärkten und Discountern verändert.

Den günstigen Preisen bei den Lebensmitteln, bedingt durch intensiven Wettbewerb, stehen die zentralisierte Standorte mit hohen Konzentrationstendenzen gegenüber, die zunehmend an der Erreichbarkeit durch PKW-Verkehr orientiert sind.

Durch den Gesetzgeber, z.B. das Wettbewerbsrecht, werden mobile Verbraucher als Basis zugrunde gelegt, die eine Beurteilung des Wettbewerbs in einem Radius von ca. 20 km bzw. einer (PKW-) Fahrzeit von 20 bis 30 Minuten durchführen.

Die Instrumente der Raumplanung werden durch die Verfasser der Studie als nicht ausreichend angesehen, um eine Sicherstellung der Nahversorgung in allen Bereichen des ländlichen Raumes hinreichend zu gewährleisten.

Insbesondere die Bewohner im ländlichen Raum, die in ihrer Mobilität eingeschränkt und auf den öffentlichen Personennahverkehr angewiesen sind, wie z. B. Senioren, Kinder & Jugendliche, Menschen mit Behinderung und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, werden durch die Konzentration des Einzelhandels auf Grundzentren und den höherstufigen zentralen Orten stark eingeschränkt.

Unter dem Aspekt des demografischen Wandels ist, insbesondere im ländlichen Raum mit einer deutlichen Zunahme der Personengruppen zu rechnen, bei denen die Gleichwertigkeit

der Lebensverhältnisse auf Grund der Lage der Wohnsituation in dörflichen Strukturen im Sinne der Raumordnung nicht gewährleistet werden kann.

Auf Grund der Taktzeiten des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im ländlichen Raum und der eingeschränkten Transportkapazitäten der Kunden (z. B. Transport von Getränken im Bus nur eingeschränkt möglich) im ÖPNV ist eine logistische Planung jedes Einkaufes erforderlich.

Als Ergebnis der Fallstudien aus der o.g. Veröffentlichung wird angegeben, dass bereits eine Vielzahl von Gemeinden im ländlichen Raum nicht mehr über Verkaufsstellen des Lebensmitteleinzelhandels verfügt. „In 90 Gemeinden der untersuchten Regionen (in Brandenburg, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz) existieren keine größeren Läden mehr, in diesen Gemeinden wohnen ca. 40-60 % der Einwohner der jeweiligen Kreise.“ [IÖW (2005): Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs; Seite XII Kapitel: Zentrale Ergebnisse der Fallstudien sind]

Desweiteren wird in der Studie darauf hingewiesen, dass der Zugang zur Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe ist. Seine Sicherstellung ist erforderlich, um die grundgesetzlich geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ zu gewährleisten. [IÖW (2005): Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs; Seite XII Kapitel: als Gesamtergebnis der Studien ist festzustellen]

Die Positionierung eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am Standort in der Gemeinde „Am Ohmberg“ OT Großbodungen ermöglicht die wohnortnahe Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes der Kategorie „Generalist“ der, auf Grund des umfangreichen Sortimentes bei den Waren des täglichen Bedarfs im Vollsortiment eine optimale Nahversorgung gewährleisten kann.

Die Erreichbarkeit, insbesondere für benachteiligte Personengruppen (z. B. Senioren, Kinder & Jugendliche, Menschen mit Behinderung und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen) ist gegeben. Die Teilhabe an der Nahversorgung kann somit umfänglich für die Bewohner der Gemeinde, insbesondere des Ortsteiles Großbodungen, gewährleistet werden.

In der Begründung zum Urteil des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (BauR2005, 968 = ZfBR 2005, 78) wird darauf hingewiesen, dass entsprechend allgemeiner Erfahrung, „bei (Lebensmittel)-Einzelhandelsbetrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Käuferansprüche und Erwartungen gestiegen seien und der unumkehrbare Trend zu Selbstbedienungsläden mit einem immer breiteren Warenangebot einen entsprechenden Bedarf an Verkaufsflächen unter anderem für das Befahren mit Einkaufswagen und das Einräumen sowie zur besseren Präsentation ausgelöst habe. Nach dem Bericht der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO", der sich mit der Situation der Lebensmittelsupermärkte befasste, sei festgehalten, dass nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels bereits bestehende Märkte auf

einer Verkaufsfläche von mindestens ca. 900 m<sup>2</sup> (d.h. ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) noch wirtschaftlich betrieben werden könnten, neu zur Eröffnung anstehende Märkte jedoch ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) benötigten, um auf Dauer wirtschaftlich zu sein.“

## **4. Festsetzungen, städtebauliche Maßnahmen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient vorrangig der Sicherung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Er soll mit einer Größe von max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Die Planung bedeutet eine maßvolle Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts. Eine signifikant geänderte Konkurrenzsituation zu Nahversorgern in der Umgebung oder innerhalb von Nachbargemeinden ist durch die geplante Betriebsverlagerung nicht gegeben

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner allgemeinen Zweckbestimmung eine charakteristische Prägung, durch die es sich von den anderen Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Für das Plangebiet wird daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gem. §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 11 Absatz 3 BauNVO die im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb stehenden Nutzungen.

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der bestehenden und der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) zur Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel im Vollsortiment gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

#### **Zulässig sind:**

- bauliche Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes mit einer Netto-Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Die Netto-Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge), Packzonen hinter den Kassen und innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge sowie Bereiche der Warenpräsentation und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen den Kunden zugänglich sind. Auch sog. Käse-, Fleisch und Wursttheken in denen sichtbare Ware ausliegt gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche zählen hingegen reine Lagerflächen, Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräume, Haustechnikräume sowie Bereiche für die

Vorbereitung der Waren. Bereiche für notwendige Einkaufswagen werden innerhalb von Gebäuden zur Verkaufsfläche zugeordnet und außerhalb von Gebäude nicht zur Verkaufsfläche zugeordnet. Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig. Der Non-Food-Anteil als Randsortiment muss weniger als 20 % der Verkaufsfläche betragen.

- Stellplätze
- der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Erhaltung eines, für die Bevölkerung attraktiven Nahversorgungsstandortes, mit dem Ziel einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel, der Umsetzung des Versorgungskonzeptes sowie aufgrund der Sensibilität der angestrebten Nutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Sonstiges Sondergebiet und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte zulässige GRZ als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf nicht überschritten werden. Durch diesen Grad der Versiegelung ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet, eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Baufläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird grundsätzlich verzichtet, da diese Festsetzungen keinen direkten städtebaulichen Sinn ergeben. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bzw. des Wandabschlusses bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe, Oberkante First, von 11,0 m bei Gebäuden mit Satteldach auf die Bezugsebene festgesetzt.

#### **4.3. Bauweise**

Anforderungen an Verkaufsstätten und betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon sollten im Geltungsbereich auch Baukörper von mehr als 50 m Länge möglich bleiben, wie es z. B. bei einem Supermarkt erforderlich ist, sodass hier eine abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt wurde. Eine Grenzbebauung ist allseitig zulässig. Die Abstandsflächen-Regelungen der Thüringer Bauordnung sind einzuhalten.

Die Überschreitung der Baulängen ist aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen städtebaulich vertretbar.

#### **4.4. Gestaltung baulicher Anlagen**

Festsetzungen zu Formen, Material und Farbe der baulichen Anlagen werden nicht getroffen, um einen größeren Spielraum in der Gestaltung zu eröffnen.

Durch die Festsetzung des Baufensters soll eine städtebauliche sinnvolle Anordnung der Hauptgebäude gewährleistet werden.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dieses soll aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen. Die dörfliche Vielfalt soll auch im Plangebiet gewahrt bleiben. In einem vorgegebenen Rahmen sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Als Dachform werden im Geltungsbereich, die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen, Satteldächer festgesetzt.

Die Dachneigung von geneigten Dächern wird auf den Bereich von 18° – 30° festgesetzt. Die gewählten Einschränkungen bei Flachdächern (insbesondere die verringerte maximale Gebäudehöhe) hat vorrangig städtebauliche Gründe. Durch diese Vorgaben soll gewährleistet sein, dass den optisch dezent erscheinenden Baukörpern der Gebäude mit geneigten Dächern keine überdimensionierten Baukörper gegenüberstehen.



Die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ist durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelt.

Die Entsorgung des Hausmülls wird über die Entsorgungsfirma im Auftrag des Landkreises durchgeführt werden.

#### 4.5. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an das öffentliche Straßenverkehrsnetz über die Hauptzufahrt im Bereich der Straße „Chaussee“ (gegenüber Hausnummer 43) und die Nebenzufahrt im Bereich der Straße „Kirchblick“ (zwischen den Hausnummern 14 und 16) angebunden.

Zusätzlich erforderliche Ausbaumaßnahmen im Bereich der Anschlusspunkte sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht ersichtlich bzw. geplant. Da sich die grundsätzliche Nutzung des Plangebietes mit Hauptfokus für Lebensmitteleinzelhandel nicht verändert ist auch keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Für die Entsorgungsbetriebe bieten sich die auf dem Gelände asphaltierten Wendemöglichkeiten für die Warenlieferungen durch Lieferfahrzeuge auch für die 3-achsigen Müllsammelfahrzeuge bei den Entsorgungsaufgaben an.

#### 4.6. Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und soweit sie mit den o.g. zulässigen Hauptanlagen in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B.

- Stellplätze für PKW, Fahrrad- und Kraftradstellplätze
- Einkaufswagenboxen, Müllsammelbehälter
- Wege, befestigte Lagerflächen, Außentreppen, Stützmauern, Gabionen, Zäune,
- Geräteschuppen,
- Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlagen,
- sonstige stadttechnische Nebenanlagen wie z.B. Kanäle, Leitungstrassen,

Bei allen Nebengebäuden sind geneigte Dächer in Form, Gestaltung und Neigung entsprechend der Hauptbebauung sowie Flachdächer zulässig. Festgelegt ist die Traufhöhe (max. 3,50 m), bezogen auf die mittlere Geländehöhe der Nebenanlage, so dass sich diese der Hauptbebauung unterordnen.

#### **4.7. Einfriedungen**

Grundsätzlich werden Einfriedungen des Betriebsgeländes nicht verlangt, ganz besonders trifft dies für die Kunden-Parkflächen zu.

Einfriedungen, insbesondere im Bereich des Betriebshofes sind bis zu einer maximalen Höhe von 180 cm über der Oberkante Gelände / Hoffläche zulässig.

Die erforderlichen Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke bei Ein- und Ausfahrten dürfen durch Zaun- / Torelemente nicht beeinträchtigt werden.

#### **4.8. Grünordnung**

Auf Grund der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Aufstellung grünordnerischer Festsetzungen für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

Auf Festsetzungen und Pflanzgebote innerhalb des Geltungsbereiches wird daher verzichtet. Für Begrünungen und Pflanzungen sollte die Auswahl auf gebietsheimische Arten beschränkt werden, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können.

#### **4.9. Immissionen und schallschutztechnische Festsetzungen**

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gemäß dem Schreiben der technischen Bauaufsicht vom 11.10.2016 zum Geschäftszeichen 63.52102.001/2016-633000971, entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 – 5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionswerte nach Nummer 6 nicht überschreitet. (Kapitel 3.2.1; TA Lärm 05/1990, Kapitel 3.2.1)

Aus der TA-Lärm ergeben sich für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) bei Tag bzw. 45 dB(A) bei Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Begutachtung durch die Ingenieur- und Sachverständigengesellschaft für thermische Bauphysik-Energieberatung, Bau- und Raumakustik, Schallimmissionsschutz Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH (Auf der Katzenburg 1, 99759 Großlohra) wurden, im Juni 2016, auf Grundlage der Emissions-

/Immissionssituation am Wohnhaus „Kirchblick 18“ (auf dem Grundstück 74/14, Flur 5, nordwestlich des Geltungsbereiches) die einwirkenden Immissionen durch Anlagenlärm (Gewerbe) ermittelt. Das erstellte Gutachten wird durch den Antragsteller der Gemeinde für den vorliegenden B-Plan zur Verfügung gestellt.

Durch den Verfasser der schalltechnischen Begutachtung wurden neben dem bestehenden EDEKA-Markt (innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) die Fenster- und Fassadenbau Rommel GmbH (nördlich des Geltungsbereiches, im Industrie- und Gewerbegebiet sowie die Gaststätte „Am Bahnhof“ („Kirchblick 14“, westlich des Geltungsbereiches gelegen) mit Veranstaltungssaal als bedeutsame Emittenten festgestellt.

Als relevante Emissionen aus dem EDEKA-Markt innerhalb des Geltungsbereiches flossen die LKW-Anlieferungen an der überdachten Außenrampe und die des Parkplatzes in den Nachweis des Schallschutzes ein.

Die Öffnungszeiten des Marktes sind von Montag bis Freitag (07:00 Uhr – 19:00 Uhr) und Samstag (07:00 Uhr – 18:00 Uhr), an Sonn- und Feiertagen ist die Verkaufsstelle geschlossen. Für die Beurteilung der Schallemissionen der Warenanlieferung werden für die Ruhezeit (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) 6 Ladeprozesse mit Palettenhubwagen und in der Kern- / Geschäftszeit (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) 14 Ladeprozesse angesetzt. Weiterhin werden in der Kern- / Geschäftszeit 53 Ladeprozesse bzw. in der Ruhezeit 22 Ladeprozesse mit Rollcontainern 14 Ladeprozesse bei der Berechnung berücksichtigt.

Die Emissionen des Parkplatzes EDEKA-Markt wurden in dem Gutachten nach der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ ermittelt. Dabei wurde der Parkplatz nicht auf die reine Stellfläche beschränkt, sondern um den Fahrbereich (Gesamtparkplatzfläche mit Fahrwegen: 2.282 m<sup>2</sup>) erweitert.

Im Ergebnis der Begutachtung wurden für den, am nächsten zum Geltungsbereich gelegenen Immissionspunkt ein Beurteilungspegel  $L_r$  von 56 dB(A) tags bzw. 46 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO werden somit durch den Einzelhandelsbetrieb / bestehenden EDEKA-Markt bis auf eine geringfügige Überschreitung von 1 dB (nachts) am Objekt „Kirchblick 14“ eingehalten.

Durch die geplante Nutzungserweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes ergeben sich keine zusätzlichen Warenanlieferungen, da die Erweiterung sich im Wesentlichen auf die Grundfläche bezieht und nicht auf die Vergrößerung des Angebotes.

Die Überschreitung an dem Immissionsort kann weiterhin ausgeräumt werden, da die Aktivitäten der Rommel GmbH und der nächtlichen Parkplatznutzung der Gaststätte/Saal nicht in der gleichen Nachtstunde stattfinden.

Auf Grund der Tatsache, dass das begutachtete Wohngebäude nordwestlich des bestehenden Marktes steht, auf dieser Seite befindet sich der Betriebshof, und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) kein betriebsbezogener PKW-Verkehr auf dem Kundenparkplatz erfolgt, wird davon ausgegangen das die zulässigen Immissionswerte an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der Immissionswerte im Bereich des Wohnhauses „Chaussee 43“ aus dem Betrieb des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort scheint nicht zu erwarten,

insbesondere, da südlich des Geltungsbereiches und nördlich des Wohngebäudes die Landesstraße L1011 verläuft.

In der DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau ist ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten bzw. von 50 dB(A) in Mischgebieten festgeschrieben.

#### 4.10. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses BP wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter

Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 – Bodenarbeiten:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial

ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

## **5. Bodenordnung und Kosten / Finanzierung**

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich weitestgehend im Eigentum des Betreibers des geplanten großflächigen Einzelhandels.

Bei einer erforderlichen Neuordnung der Grundstücke wird gegebenenfalls ein Bodenordnungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt.

## **6. Plangrundlage**

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten (Stand 27.01.2017) und Orthophotos (Stand 22.05.2014) aus dem Downloadbereich des Geoportal – Thüringen (<http://www.geoportal-th.de>).

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, entsprechend der Gegebenheiten geändert oder ergänzt.

## **7. Umgang mit Bestand**

Durch die Planung soll eine Nutzungserweiterung von einem genehmigten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche nicht über 800 m<sup>2</sup> zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden.

Für die Nutzungserweiterung sollen die vorhandenen Räumlichkeiten verwendet werden. Bauliche Erweiterungen des genehmigten Gebäudebestandes sind nicht erforderlich.

## **8. Alternativen**

Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Großbodungen nicht gegeben. Der Verzicht auf die Planänderung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass der Lebensmittelmarkt langfristig nicht in der Ortschaft existieren könnte, die Nahversorgungssituation in der Gemeinde verschlechtert wird und der Verwaltung Einnahmen aus der Gewerbesteuer verloren gehen, die für infrastrukturelle Ausgaben im Gemeindegebiet erforderlich sind.

Die Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

## **9. Umwelt- und landschaftspflegerische Belange**

### **9.1. Umweltbericht/ Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im zweistufigen Regelverfahren ist ferner eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB darzustellen sind. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, bedarf es in der Regel keiner formalen Umweltprüfung. Wie oben dargelegt, kann der Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Notwendigkeit der Vorprüfung des Einzelfalles ergibt sich vorliegend aus Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG, denn die Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes wird den Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> ggf. geringfügig überschreiten.

Für die Vorprüfung, mit dem Ziel, eine Aussage über die Umwelterheblichkeit der Änderung / Erweiterung sowie zur Einschätzung des Vorliegens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mit der Folge der Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erhalten, sind bestimmte Kriterien anzuwenden.

### **9.2. Vorprüfung des Einzelfalles**

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Für in Anlage 1 zum UVPG aufgeführte Vorhaben ergibt sich die Erfordernis nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus den benannten Schwellenwerten.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG (Stand 30.11.2016), Punkt 18.6.1, ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird und der eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> beinhaltet, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Da für Vorhaben innerhalb der Baugrenzen im Geltungsbereich der Planung bereits Baugenehmigungen, auf Basis des § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, erteilt wurden, kann der Gegenstand des Bebauungsplanes

***Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“  
37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld***

---

(hier: „Großflächiger Einzelhandel“) nicht den in Anlage 1 Nr. 18.6. zum UVPG aufgeführten Maßnahmen zugeordnet werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Fachbehörden zugeschickt, die somit gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden. Die nachfolgende Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Sondergebietsfläche.

Kurzcharakterisierung des Bebauungsplans:

Gesamtfläche: ca. 6.600 m<sup>2</sup>  
 Sondergebiet (Gesamtfläche): ca. 5.635 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,8  
 Art der Nutzung: Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“  
 Verkehrsflächen: ca. 570 m<sup>2</sup>

Kurzcharakterisierung des Plangebietes:

Der südliche Teil der Fläche wird bereits durch einen genehmigten Verbrauchermarkt, einschl. der erforderlichen Parkplätze genutzt und ist durch die Nutzung geprägt. An der Straße „Chaussee“ besteht eine Ein- und Ausfahrt zum Areal.

Die Fläche nördlich des Marktes wird durch die ehemalige Bahntrasse und die daran angrenzenden Gewerbebetriebe geprägt. Eine definierte Nutzung des Areals ist nicht erkennbar, die Erschließung nur die Straße „Kirchblick“ (ehemals Bahnhofstraße) möglich.

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
1.1	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für etwaige Vorhaben der Anlage 1 UVPG.
1.2	Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Für den Ortsteil Großbodungen kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Andere Pläne und Programme wie Verkehrswegeplanungen des Bundes, Ausbaupläne gemäß Luftverkehrsgesetz, Hochwasserschutzpläne, Lärminderungspläne, Luftreinhaltepläne, Abfallwirtschaftskonzepte oder -pläne werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.
1.3	Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im	Berücksichtigung der Umweltbelange im für eine Abwicklung nach §13a BauGB üblichen Umfang erforderlich.

	Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	Lärmimmissionen resultierend aus Liefer- und Kundenverkehren, Be- und Entladevorgängen usw.
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Nicht betroffen
2	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Auswirkungen betreffen vor allem die Neuversiegelung.
2.2	Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Nicht erkennbar
2.3	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit	Geringe Risiken
2.4	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Geringe Auswirkungen hinsichtlich Boden und Lärm, diese bleiben weitgehend auf das Plangebiet selbst begrenzt.
2.5	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Insgesamt sind unter Beachtung der bereits bestehenden, genehmigten Einzelhandelsfläche keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung oder die Gesundheit im betroffenen Gebiet zu erwarten; keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.
2.6	Besonders geschützte Gebiete	
2.6.1	Natura 2000 Gebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.4	Nationale Naturmonumente gemäß § 24 Abs. 4 BNatSchG	Nicht betroffen

***Bebauungsplan Nr. 1 „Großflächiger Einzelhandel“  
37345 Am Ohmberg / OT Großbodungen, Landkreis Eichsfeld***

2.6.5	Biosphärenreservate gemäß § 25 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.6	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.7	Naturdenkmäler gemäß § 28 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.8	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.9	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG	Nicht betroffen
2.6.10	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Abs. 1 WHG des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.11	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG	Nicht betroffen
2.6.12	Risikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 WHG	Nicht betroffen
2.6.13	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Nicht betroffen
2.6.14	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen
2.6.15	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.16	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht betroffen Archäologische Zufallsfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde (Thüringisches Landesamt für archäologische Denkmalpflege) anzuzeigen. Eine erhebliche Auswirkung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Fazit: Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und der Nutzung des Areals in Verbindung mit dem Umfang der Maßnahmen (hier Nutzungserweiterung zum Großflächigen Einzelhandel) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, dass Belange des Artenschutzes betroffen werden.

### 9.3. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

#### 9.3.1. Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser und Klima

Die Fläche des Geltungsbereiches ist geprägt durch die genehmigte Einzelhandelsnutzung. Westlich wird der Geltungsbereich durch bestehende Bebauung und die Straße „Kirchblick“ begrenzt. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch die Straße „Chaussee“ gebildet, die nördliche Grenze durch die ehemalige Bahntrasse mit angrenzendem Industrie- und Gewerbegebiet. Östlich des Geltungsbereiches grenzen Gärten an, an die sich die örtliche Feuerwehr und weitere Wohnbebauung anschließen.

Die Fläche nördlich des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Stellplätze wird sporadisch zum Abstellen und Lagern durch die Anwohner genutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur sehr wenige Grünstrukturen. Zu früherer Zeit vorhandene Großbäume wurden beseitigt, um Baufreiheit für die geplanten Vorhaben zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Biotopstrukturen befinden, die durch die beabsichtigte Planung beeinträchtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass das tierökologische Potenzial der Flächen momentan als sehr gering zu beurteilen ist. Für heimische Vögel sind keine Brut- und Nahrungshabitate vorhanden. Dieser Umstand gilt auch für weitere Artengruppen wie z.B. Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien.

Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima sind durch die Planung insofern zu erwarten, dass eine Versiegelung von bis zu 80% der Flächen erfolgen kann. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Versiegelung bereits auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuches als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile möglich wäre. So sind für den Verbrauchermarkt und einen Erweiterungsbau Baugenehmigungen erteilt wurden.

Die durch Erhöhung des bereits vorhandenen und genehmigten Grades der Versiegelung eintretenden negativen Effekte auf den Boden- und Wasserhaushalt beschränken sich auf eine geringe Fläche und haben keine abwägungsbeachtlichen Auswirkungen.

Analog sind durch die geplante Bebauung innerhalb der Fläche Erwärmungen der oberen Bodenschichten und Veränderungen der Kaltluftentstehung zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Fläche bestehen jedoch keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Funktionen des Ortsteiles Großbodungen.

### 9.3.2. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bleicheröder Berge“ in ca. 2 km Entfernung und dem FFH- und EG-Vogelschutzgebiet „Untereichsfeld-Ohmgebirge“ (4527-420) in ca. 3 km Entfernung. Aufgrund der Distanz der Planung zu den Natura 2000-Schutzgebieten sowie weiterer Störfaktoren im Bereich zwischen den Gebieten können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

### 9.3.3. Auswirkungen auf den Menschen/ Vermeidung von Emissionen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden durch die Ansiedlung von Gewerbe Arbeitsplätze geschaffen und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird verbessert.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage, an der Landesstraße L 1011 mit der entsprechenden Vorbelastung was Lärm, Licht und Geruchsemissionen und -immissionen angeht.

Mit der Realisierung ist zunächst während der Bauphase eine Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Baulärm und Staub zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung auf den durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrslärm sowie dem Zulieferverkehr.

### 9.3.4. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen zu vermuten. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten, auch aufgrund des Bereichsstatus als archäologisches Relevanzgebiet, unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Das Kulturdenkmal „Burg Großbodungen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m auf der anderen Seite des Ortskernes. Direkte Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen nicht, eine Beeinträchtigung des Denkmals kann ausgeschlossen werden.

### 9.3.5. Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist nur zulässig, wenn sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen erlebbar sind.

### 9.3.6. Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren

aufgestellt: Uder, 10/2017

M. Gries  
AI GmbH KVU



## **10. Anlagen**

### **10.1. Anlage Schalltechnische Begutachtung (06/2016; Auszug)**