



# Landgemeinde Stadt Bleicherode

## Begründung

### der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg"

Verfahrensstand:

## Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bleicherode Juni 2021

# Präambel

## 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode

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

**Stadt / Gemeinde:** Landgemeinde Stadt Bleicherode  
Hauptstraße 37  
99752 Bleicherode

**Ansprechpartner:** Landgemeinde Stadt Bleicherode  
SG Bau und Umwelt  
Außenstelle Wolframshausen  
Backsüber 3  
Herr Gülland  
Tel.: (036334) 58024  
email: [bauamt@bleicherode.de](mailto:bauamt@bleicherode.de)

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

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

**Bleicherode, Juni 2021**

# Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg"  
der Landgemeinde Stadt Bleicherode

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB.....</b>	<b>4</b>
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	4
2. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	5
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation (Einzelhandel Gesamtstadt) .....	6
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation (Standort Löwentorcenter) .....	7
5. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	7
6. Begriffsdefinitionen.....	9
7. Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	9
8. Inhalt der Planunterlagen .....	10
9. Rechtliche Planungsgrundlagen.....	10
10. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	11
10.1. Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	11
10.2. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode.....	16
10.3. Planungen benachbarter Gemeinden.....	18
11. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	18
12. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB.....	18
13. Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	19
14. Inhalt der Bebauungsplanänderung – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen.....	20
14.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	20
14.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB.....	21
14.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) .....	22
14.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	22
14.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	22
15. Hinweise zum Planvollzug.....	23
16. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	23
17. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	23
18. Erschließung.....	23
18.1. Verkehrliche Erschließung .....	23
18.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	24
18.3. Trink- und Löschwasserversorgung .....	24
18.4. Gas- und Elektroenergieversorgung .....	24
18.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung.....	24
19. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB .....	24
20. Planverfasser.....	24
<b>Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB.....</b>	<b>25</b>
21. Grenzen des Untersuchungsraumes.....	26
22. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung .....	26
23. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.....	27
24. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	28
24.1. Angaben zum Standort, Lage zum Landgemeinde Stadtgebiet.....	28
24.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans .....	28
24.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans .....	28
24.3.1. Allgemeines .....	28
24.3.2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	29
24.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	29
24.3.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	29
24.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB) .....	30
24.3.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	30
24.3.7. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	30

25.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.....	30
25.1.	Darstellung der Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	30
25.2.	Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	31
26.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung...	31
26.1.	Allgemeine Beschreibung zur Herleitung der Bewertungskriterien für die untersuchten Schutzgüter.....	32
26.2.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum .....	32
26.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung .....	33
26.3.1.	Umweltbeeinflussende, <i>baubedingte Wirkfaktoren</i> (temporäre Beeinträchtigung) .....	34
26.3.2.	Umweltbeeinflussende, <i>anlagebedingte Wirkfaktoren</i> .....	35
26.3.3.	Umweltbeeinflussende, <i>betriebsbedingte Wirkfaktoren</i> .....	35
26.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	35
26.5.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung .....	35
26.6.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren .....	36

---

## Anlagenverzeichnis

---

Anlage 1	Auszug alter B-Plan
Anlage 2	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl- und des Netto-Marktes im Löwentorcenter in Bleicherode (Verfasser: BBE Handelsberatung GmbH; Erfurt; Stand: 25. 08.2020)

## Teil I – Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Landgemeinde Stadt Bleicherode

#### Lage der Landgemeinde Stadt Bleicherode im Raum

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im westlichen Teil des Landkreises Nordhausen (Nordthüringen) an den Bleicheröder Bergen, nördlich der Hainleite.

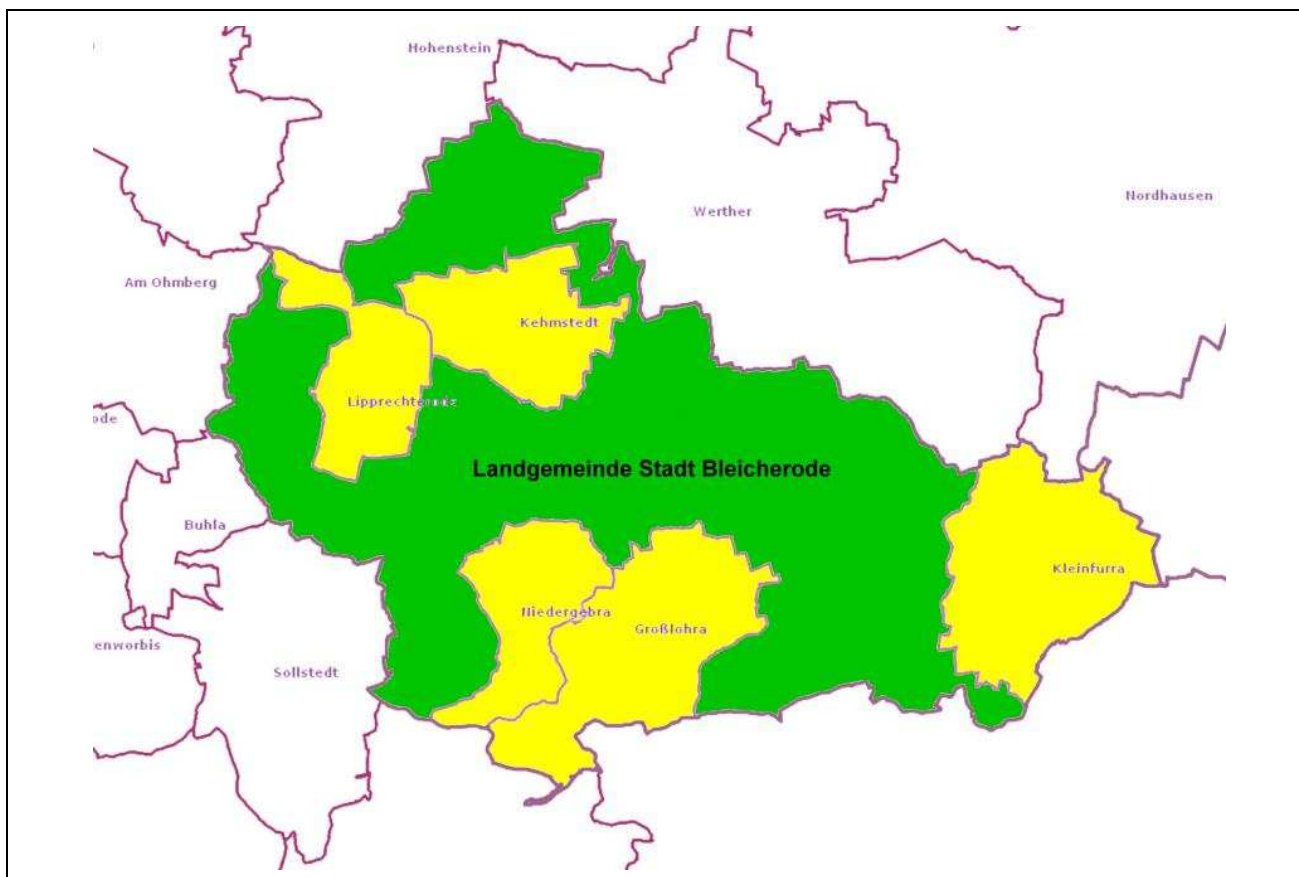
Sie ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; südlich der Kernstadt von Bleicherode verläuft die überregionale Verkehrsstrasse der A 38 und die Kernnetzstrecke der Deutschen Bahn Halle-Kassel.

#### Entstehungsgeschichte / Bildung der Landgemeinde Stadt Bleicherode

Seit dem 01.12.2007 ist die ehemals eigenständige Gemeinde Obergebra ein Ortsteil vom Bleicherode.

Durch die Kommunalreform am 01.01.2019 gründete sich die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften: Stadt Bleicherode, Elende, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Mörbach, Nohra mit dem OT Kinderode, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wollersleben und Wolframshausen (Thür GVBl. Nr. 14 / 2018 S. 795 vom 28.12.2018).

Darüber hinaus ist sie zugleich erfüllende Gemeinde für die Gemeinden Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra, Großlohra und Kleinfurra.



#### **Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:**

- im Norden: die Gemeinden Hohenstein, Werther, Lipprechterode und Kehmstedt
- im Osten: die Gemeinde Kleinfurra,
- im Süden: die Gemeinde Helbedündorf und die Stadt Sonderhausen,
- im Westen: die Gemeinde Sollstedt und die Gemeinden Am Ohmberg und Buhla (Landkreis Eichsfeld).

### **Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung**

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode liegt im mittelzentralen Funktionsraum der Kreisstadt Nordhausen. Ihr selbst ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 10.1. in der Begründung).

### **Flächengröße und Einwohner**

In der Landgemeinde Stadt Bleicherode lebten mit Stand vom 31. Dezember 2020 insgesamt 10.244 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt ca. 108,17 km<sup>2</sup>.

## **2. Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB**

Das „Löwentorcenter“ befindet sich im Norden der Kernstadt der Landgemeinde Stadt Bleicherode, südlich des Heerweges und westlich der Löwentorstraße.

Dieser Einzelhandelsstandort wurde im Jahr 2011 eröffnet und weist im Bestand folgende Nutzungen auf:

- Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit 796 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Lebensmitteldiscounter (Netto) mit 778 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Drogerie-Markt (Rossmann) mit 719 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Fachmarkt (Tedi) mit 432 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Fachmarkt (KIK) mit 504 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- 2 Bäcker und ein Fleischer mit insgesamt 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.



Foto: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn

Im Verbund besitzt dieser Standort eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des nördlichen Kernstadtgebietes von Bleicherode sowie den Ortschaften und Gemeinden im nördlichen Verflechtungsbereich.

Der Grundstückseigentümer, die „*Wilhelm Schumacher + Sohn GmbH & Co.KG*“, *Bendenstraße 24 in 53925 Kall*, beabsichtigt an diesem Standort, **lediglich** :

- die **bestehenden und bestandsbeschützten Verkaufsflächen** (VK) des Discounter Lidl **um 192 m<sup>2</sup>** und
- die **bestehenden und bestandsbeschützten Verkaufsflächen** (VK) des Discounter Netto **um 160 m<sup>2</sup>**

zu erweitern.

Diese Erweiterung ist erforderlich, um den veränderten Kundenwünschen und dem veränderten Kaufverhalten für eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente Rechnung zu tragen und damit mittel- und langfristig dessen Bestand zu sichern.

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

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation (Einzelhandel Gesamtstadt)

Der Stadt Bleicherode ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) (Pkt. 2.2.11) i.V.m. dem Pkt. 1.2.3. des Regionalplans Nordthüringen RP-NT 2012 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Auf Basis dieser regionalplanerischen Einstufung übernimmt Bleicherode Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung und den überörtlichen Grundversorgungsbereich, der die umliegenden Orte Großlohra, Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra und Sollstedt mit umfasst (ca. 15.680 EW).

Bleicherode besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan und auch kein Einzelhandelskonzept bzw. Zentrenkonzept.

Seit 2020 ist aber für die gesamte Landgemeinde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Arbeit, dessen Ergebnisse im Anschluss in das zu reaktivierende Flächennutzungsplanverfahren einfließen sollen. Die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft erstellt das ISEK für die Landgemeinde Stadt Bleicherode. Die bereits durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen werden derzeit ausgewertet und sollen im Herbst dieses Jahres im Landgemeinderat vorgestellt werden. Nach finaler Beschlussfassung (geplant noch in diesem Jahr) soll das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eröffnet werden.

#### **Einzelhandelsanalyse Bleicherode:**

Im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung wurden in Bleicherode durch die BBE Handelsberatung GmbH (Erfurt) im August 2020 alle Einzelhandelsbetriebe aufgenommen und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet.

Das verkaufsflächenseitige Einzelhandelsangebot der knapp 70 erfassten Handelsbetriebe belief sich auf rd. 16.600 m<sup>2</sup>.

Nachfolgend folgen Auszüge zum Sortimentsbereich „Lebensmittel“, da es sich bei der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung im Kern um die Erhöhung der Verkaufsflächen des Discounters Lidl um 192 m<sup>2</sup> sowie des Discounters Netto um 160 m<sup>2</sup> handelt:

- *„Die Analyse der lokalen **Einzelhandelsstruktur** zeigt eine – für kleinere Kommunen übliche – flächenseitige Dominanz des Lebensmittelhandels, da die 28 Lebensmittelanbieter eine Verkaufsfläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> belegen. Das Angebot ist maßgeblich durch großformatige Lebensmittelmärkte (REWE, Edeka, tegut, Lidl, Netto, Norma) gekennzeichnet.*
- *Der Großteil der Handelsbetriebe ist in der Innenstadt verortet, da hier mit 24 Anbietern die größte zusammenhängende Angebotsagglomeration besteht. Die Verkaufsfläche dieses Versorgungsbereiches umfasst rd. 3.400 m<sup>2</sup> und nimmt knapp über ein Fünftel der gesamtörtlichen Einzelhandelsfläche ein.*
- *Im nördlichen Kernstadtbereich wurde das Löwentorcenter mit Lidl, Netto, Rossmann, KIK und Tedi und einer Verkaufsfläche von knapp 3.400 m<sup>2</sup> entwickelt.*

In den dezentralen Ortsteilen ist ein verhältnismäßig hoher Handelsbesatz von insgesamt 17 Betrieben vorhanden. Das Angebot wird maßgeblich durch die beiden größeren Lebensmittelmärkte tegut (Wipperdorf) und Edeka (Wolkramshausen) geprägt.

Weiterhin sind verschiedene kleinformatische Handelsbetriebe mit jeweils lokaler Versorgungsbedeutung ansässig, was typisch für eine Flächengemeinde in einem ländlich geprägtem Raum ist.

Auf Grundlage der durchgeführten Ortsbegehungen in Bleicherode wurde in der Innenstadt ein faktischer zentraler Versorgungsbereich festgestellt (siehe Auswirkungsanalyse S. 12 ff in der Anlage 2 der Begründung).

Die nachfolgenden Aussagen zum „Löwentorcenter“ in der Auswirkungsanalyse (siehe S. 14f) werden seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode bestätigt und uneingeschränkt mitgetragen:

*„Das Löwentorcenter ist durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gekennzeichnet. Der Standort kann aus der Innenstadt über die Löwentorstraße und aus den dezentralen Ortsteilen über den Heerweg (als Landesstraße [L1011] ausgewiesen) angefahren werden kann.*

*Die Erreichbarkeit aus dem Umfeld der Kernstadt ist wichtig, da ca. 50 % der Bewohner der Landgemeinde in den dezentralen Ortsteilen wohnen und somit i.d.R. zum Einkauf einen Pkw benutzen (müssen). Dies trifft auch für die Bewohner in dem überörtlichen Einzugsgebiet zu.*

*Der Standort kann aber auch von einem Teil der Einwohner aus der Kernstadt zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreicht werden.*

*Die ÖPNV-Anbindung des Löwentorcenters wird durch eine Bushaltestelle („Bleicherode Gewerbestraße“) sichergestellt, die direkt vor dem Fachmarktzentrum adressiert ist. Die Haltestelle wird während der Hauptverkehrszeiten in einer regelmäßigen Taktung durch eine Regionalbuslinie und eine Schulbuslinie bedient, so dass der Standort einen qualifizierten und ortsüblichen ÖPNV-Anschluss besitzt. Der Löwentorcenter weist – trotz seiner städtebaulichen Randlage – in seinem fußläufigen Nahbereich ein verhältnismäßig hohes Bevölkerungspotenzial auf. Der Standort ist insbesondere aus den südlich und östlich des Löwentorcenters liegenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen.“*

#### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation (Standort Löwentorcenter)

Der Einzelhandelsstandort entstand 2011 auf Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der ehemaligen Stadt Bleicherode, der seit dem 25.04.1991 rechtsverbindlich ist.

Für alle derzeitigen Nutzungen wurden damals Baugenehmigungen erteilt, obwohl es sich aus heutiger Sicht eigentlich um eine Einzelhandelsagglomeration handelt.

Eine Erweiterung der Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto (Lidl um 192 m<sup>2</sup> und Netto um 160 m<sup>2</sup>) über die 800 m<sup>2</sup> hinaus ist auf jeden Fall auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" nicht genehmigungsfähig, da durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) als Art der baulichen Nutzung Einzelhandelseinrichtungen auf Grund erfolgter Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris) mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mehr zulässig sind.

Der großflächige Einzelhandelsstandort „Löwentorcenter“ hat sich seit nun schon über 10 Jahren am Standort - ergänzend zum Innenstadtzentrum der Stadt Bleicherode - zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs fest etabliert.

Eine Schädigung des Innenstadtzentrums durch Sortimente am Standort Löwentorcenter seit 2011 ist nicht zu begründen, d.h., in dieser Zeit ist in der Innenstadt (faktischer ZVB) aus diesen o.a. Gründen nachweislich keine Einzelhandelseinrichtung geschlossen oder verdrängt worden.

Die Befürchtungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes, dass die ca. 350 m<sup>2</sup> VK-Erweiterung im Sortiment Lebensmittel (zu der bereits vorhandenen 1.574 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel am Standort des Löwentorcenters) im Kern zwar nur auf Sortiment Lebensmittel zielen, aber *dennoch Auswirkungen auf gesamte Agglomeration und Innenstadt hat*, wird seitens der Stadt Bleicherode klar angezweifelt und ungeachtet dessen in der Auswirkungsanalyse auch eindeutig ausgeschlossen.

Deshalb beabsichtigt die Landgemeinde Stadt Bleicherode den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" im Standortbereich des Löwentorcenters zu ändern, damit dieser Standort auch zukünftig seine Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung der Landgemeinde Stadt Bleicherode erfüllen kann. Die Änderungsinhalte sind im Pkt. 14. der Begründung noch einmal detailliert beschrieben.

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

Derzeit gelten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) und lassen die 2 geringfügigen Erweiterungen der Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto nicht zu.



Die Erhöhung des Verkaufsflächenbedarfs insbesondere im Lebensmittelhandel resultiert (nicht nur in Bleicherode, **sondern seit Jahren bereits bundesweit**) vor allem aus einem notwendigen Prozessoptimierungsbedarf innerbetrieblicher Abläufe sowie der Attraktivitätsanpassung und reagiert damit auf aktuelle Markterfordernisse des Lebensmittelhandels, wie:

- Verbesserung der meist sehr beengten Verkaufsraumsituationen im Markt durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen,
- Verbesserung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- Präsentation von Angeboten von größeren Warenmengen je Artikel und
- weniger überbauten Bereichen.

**Der Landkreis Nordhausen schreibt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2020 (auszugsweise):**

*„Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 ist die Stadt Bleicherode als Grundzentrum festgelegt. Es sollen verschiedene Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung geleistet werden. Eine dieser Funktionen ist die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, welche die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen regelt. Die Grund- und Nahversorgung der Stadt Bleicherode incl. der Orte Großlohra, Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra sowie Sollstedt ist u.a. dadurch sichergestellt, dass das betroffene Objekt in diesem Maße vorhanden ist. Untersetzt wird dies durch den aktuell gültigen Regionalplan Nordthüringen, in dem Bleicherode zu den Grundversorgungsbereichen zählt.*

*Die benannten Gründe für die Erweiterung der zwei Verkaufsraumflächen sind daher als angemessen anzusehen, da sich durch die zusätzlichen Flächen und durch die damit geplanten Maßnahmen (u.a. breitere Gänge, Verbesserung der Präsentationsmöglichkeiten) die Attraktivität für die Kunden sowie die Einkaufsqualität steigern könnte. Eine stetige Kaufkraft könnte den Standort auf eine lange Zeit sichern.*

*Das Vorhaben ist aus Sicht der Kreisentwicklung/Wirtschaftsförderung gerechtfertigt und wird als positiv bewertet.“*

**Der Handelsverband Thüringen schreibt in seiner Stellungnahme vom 23.11.2020 (auszugsweise):**

*„... die 2. Änderung des B-Planes macht sich erforderlich, da Planänderungen bzw. Erweiterungsvorhaben im Löwentorcenter vorgesehen sind. Es wurde im Jahr 2011 eröffnet, genießt Bestandsschutz und fungiert als Grundversorger für die Bevölkerung des nördlichen Kernstadtbereiches und der umliegenden Orte und Gemeinden.*

*Aufgrund der veränderter Kundenwünsche sowie des Kaufverhaltens planen die Anbieter Lidl eine Verkaufsflächenerweiterung um 192 qm, Netto um 160 qm. Die geplanten Vorhaben zielen auf eine attraktivere, zeitgemäße Warenpräsentation und Gesamtgestaltung ab, die keine Mehrumsätze erwarten lassen ...*

*Es ist festzustellen, dass ..... eine wichtige Versorgungsfunktion in der Grundversorgung für rund 10.000 Menschen aus dem Kernbereich sowie aus peripheren Orfen in städtebaulicher Randlage mit guter fußläufiger und ÖPNV Anbindung erfüllt wird.*

*Da es sich um unerhebliche Flächenerweiterungen handelt, stimmen wir dem Vorhaben zu.“*

**Die Industrie- und Handelskammer Erfurt schreibt in ihrer Stellungnahme vom 26.11.2020:**

*„... das Grundzentrum Bleicherode weist mit ca. 0,8 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner im Lebensmittel-sektor einen relativ hohen Wert auf (Deutschlanddurchschnitt ca. 0,45 bis 0,5 m<sup>2</sup> nach Junker + Kruse, Dortmund). Gleichfalls hat die Kommune zahlreiche Orte im Umfeld mit zu versorgen.*

*Die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen von Lidl und Netto, welche in der Summe ca. 350 m<sup>2</sup> beträgt findet daher unsere Zustimmung.“*

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauGB sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) den vorhandenen Standort des „Löwentorcenter“ planungsrechtlich zu sichern und die beiden geringfügigen Erweiterungen der Lebensmitteldiscounter Lidl (um 192 m<sup>2</sup> VKFZ) und Netto (um 160 m<sup>2</sup> VKFZ) zu ermöglichen.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode hat die Erforderlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" gemäß § 1 (3) BauGB pflichtgemäß geprüft und festgestellt, dass diese Bebauungsplanänderung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Landgemeinde Stadt Bleicherode in Übereinstimmung steht, da:

- Planungsrechtliche Sicherung eines seit über 10 Jahren bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes, der einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung insbesondere der im Norden der Kernstadt lebenden Bevölkerung leistet,
- Zulassung von zeitgemäßen Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Haupt-Sortimentsbereich Lebensmittel sowie ergänzender Non-Food II Artikel (Netto und Lidl) zur Anpassung des vorhandenen Bestandes an die Erfordernisse moderner Handelsimmobilien sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente,
- gleichzeitige Deckelung aller künftig zulässigen Sortimente und Verkaufsflächengrößen,
- Nutzung ausreichend vorhandener Erschließungsanlagen,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB durch eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Um das seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel für das in Rede stehende Plangebiet zu sichern und damit die Investitionsvorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welche das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich neu ordnet und in der Folge die planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

## 6. Begriffsdefinitionen

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden auch als **„Bebauungsplanänderung“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

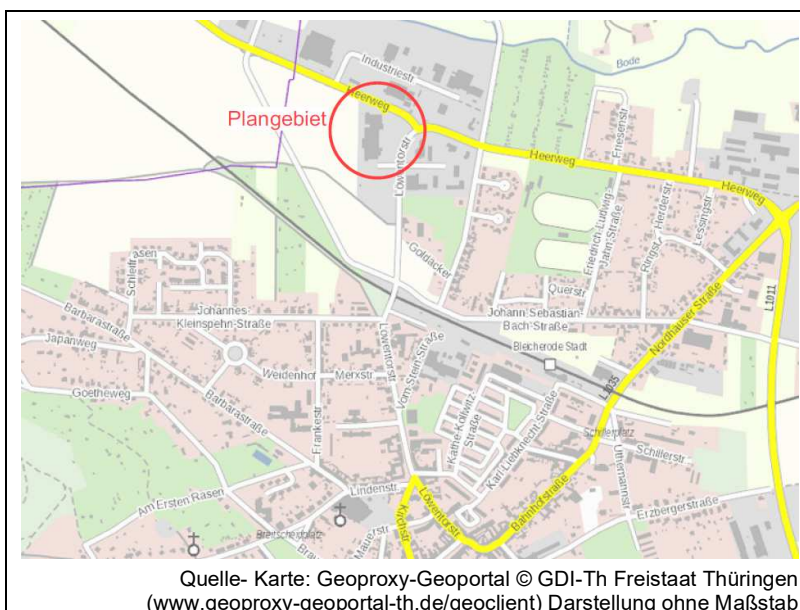
## 7. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 17.320 m<sup>2</sup>. Es liegt im Norden der Kernstadt der Landgemeinde Stadt Bleicherode, verkehrsgünstig südlich des Heerweges und westlich der Löwentorstraße.

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

Im nebenstehenden Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Landgemeinde Stadt Bleicherode hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Landgemeinde Stadt Bleicherode) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um den vorhandenen Einzelhandelsstandort städtebaulich sinnvoll nach zu verdichten.



## 8. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB
- der Begründung Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Originalmaßstab 1:1.000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

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

## 9. Rechtliche Planungsgrundlagen

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

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

### Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)

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

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

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

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

zwingend zu beachten:

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

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

Im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) sowie des Regionalplanes Nordthüringen RP-NT 2012 relevant.

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) ist am **05.07.2014** und der Regionalplan Nordthüringen RP-NT 2012 ist am **29.10.2012 in Kraft getreten**.

Sowohl die Aussagen des LEP 2025 als auch die des RP-NT 2012 beziehen sich auf die zu diesem Zeitpunkt noch bestehende Stadt Bleicherode.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode mit ihren Ortschaften: Stadt Bleicherode, Elende, Etzelsrode, Friedrichsthal, Hainrode, Kleinbodungen, Kraja, Möhrbach, Nohra mit dem OT Kinderode, Obergebra, Wernrode, Wipperdorf, Wollersleben und Wolframshausen wurde jedoch erst durch die Kommunalreform am **01.01.2019 gegründet** und übernahm u.a. die Rechtsnachfolge der ehemaligen Stadt Bleicherode.

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

Der Stadt Bleicherode ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) (Pkt. 2.2.11) i.V.m. dem Pkt. 1.2.3. des Regionalplans Nordthüringen RP-NT 2012 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Gemäß Pkt. 2.2.12 des LEP 2025 kommt den Grundzentren folgende Aufgaben zu:

*„In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere:*

- *Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion,*
- **Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.**
- *regionale Verkehrsknotenfunktion,*
- *primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.“*

Im Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 sind die **Ziele und Grundsätze** enthalten, die bei der *Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten* zu beachten sind. Dabei werden als Einzelhandelsgroßprojekte Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher i. S. d. § 11 BauNVO, einschließlich Agglomerationen, verstanden.

### **Vorbemerkungen:**

Die derzeit am „Löwentorcenter“ vorhandenen Nutzungen:

- Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit 796 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter (Netto) mit 778 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogerie-Markt (Rossmann) mit 719 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fachmarkt (Tedi) mit 432 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Fachmarkt (KIK) mit 504 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 2 Bäcker und ein Fleischer mit insgesamt 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

wurden 2011 genehmigt und genießen Bestandsschutz.

Unberührt davon ist dieser Standort aus heutiger Sicht auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe insgesamt unstrittig als Einzelhandelsagglomeration mit ca. 3.390 m<sup>2</sup> VK zu betrachten.

Die geplante Änderung konzentriert sich aber im Kern auf die Erweiterung des Lidl-Marktes von 796 m<sup>2</sup> um 192 m<sup>2</sup> auf 988 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Erweiterung des Netto-Marktes von 778 m<sup>2</sup> um 160 m<sup>2</sup> auf 938 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Schon allein da (auch einzeln betrachtet) die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten wird (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris), wären die beiden Lebensmitteldiscounter-Erweiterungen formell als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen.

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

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

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Lebensmitteldiscounter der Grundversorgung dienen und mit der jetzt vorgesehenen geringfügigen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden; dieses wurde im Ergebnis der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (siehe Anlage 2 der Begründung) auch so dargestellt.

### **Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025**

Unberührt von den o.a. Ausführungen wurde durch die BBE Handelsberatung eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lidl- und des Nettomarktes (Lidl um 192 m<sup>2</sup> und Netto um 160 m<sup>2</sup> VK) erarbeitet (siehe Anlage 2 der Begründung); Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

<b>Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)</b>	<b>Anwendung auf den Planfall in Bleicherode:</b>
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig.</i> <b>(Konzentrationsgebot)</b></p> <p><i>Ausnahmsweise sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen .....</i></p>	<p>Wie bereits erwähnt ist der Stadt Bleicherode die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.</p> <p>Bei der in Rede stehenden 2. Bebauungsplanänderung handelt es sich im Kern um die geplante Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes um 192 m<sup>2</sup> VK und des Netto-Marktes um 160 m<sup>2</sup> VK. Dieses dient in erster Linie der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels eines seit fast 10 Jahren in Betrieb befindlichen Marktstandortes.</p> <p><b>In der Auswirkungsanalyse heißt es dazu:</b></p> <p><i>„Unter Grundversorgung wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden. Das Sortiment der projektierten Discounter ist überwiegend dem kurzfristigen bzw. dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen, da es sich bei Lebensmitteln, Drogeriewaren und Tiernahrung um Waren mit einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („täglich Bedarf“) handelt. Diese Sortimentsgruppe – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente – nimmt bei Lidl mit einem Anteil von ca. 91 % und bei Netto mit ca. 97 % den Großteil der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Lebensmittelmarktes ein. Im Fazit führt das Vorhaben zu einer Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, da die beiden Lebensmittelmärkte – in Arbeitsteilung mit den anderen vier Märkten – die Lebensmittelgrundversorgung für Bleicherode sicherstellen.“</i></p> <p><i>Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.“</i></p>

<b>Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)</b>	<b>Anwendung auf den Planfall in Bleicherode:</b>
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.</i> <b>(Kongruenzgebot)</b></p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Obwohl die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) durch die in Rede stehende Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes um 192 m<sup>2</sup> VK und des Netto-Marktes um 160 m<sup>2</sup> VK geringfügig überschritten wird, bleibt es jedoch bei einem Nahversorgungsstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.</p> <p>Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche des Lidl- und des Netto-Marktes zielt dabei primär nicht auf eine Erhöhung des Umsatzes ab, sondern stellt eine erforderliche Maßnahme zur Anpassung auf das geänderte, zeitgemäße Kundeneinkaufsverhalten und die Optimierung innerbetrieblicher Abläufe dar.</p>

	<p><b>Auszug aus der Auswirkungsanalyse der BBE:</b></p> <p><i>„Der betriebliche Einzugsbereich der beiden Discounter umfasst Bleicherode und umliegende Orte, die – mit Ausnahme von vereinzelt kleineren Gemeinden – im ausgewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich von Bleicherode liegen.</i></p> <p><i>Eine Ausweitung des Einzugsgebietes der beiden Lebensmittelmärkte ist heute und auch zukünftig nicht realistisch. Dies leitet sich aus der Gesamtgröße der Lebensmittelmärkte, der flächenseitigen Fokussierung auf nahversorgungsrelevante Sortimente und auf Grund von fehlenden Alleinstellungsmerkmalen hinsichtlich des Gesamtkonzepts ab; ferner begrenzen angebotsgleiche Lebensmittelmärkte in umliegenden größeren Orten den Marktbereich des Bleicheröder Lebensmittelhandels.</i></p> <p><i>Im Fazit werden umliegende grundzentrale und auch höherzentrale Orte von dem neu aufgestellten Lidl- und dem Netto-Markt nicht tangiert. Demnach wird das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.“</i></p>
--	--

<b>Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)</b>	<b>Anwendung auf den Planfall in Bleicherode:</b>
<p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i></p> <p><b>(Beeinträchtungsverbot)</b></p>	<p>Die geplante geringfügige Erweiterung der bestehenden Lebensmitteldiscounter dient in erster Linie der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels in den letzten Jahren.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wird dazu festgestellt, dass <i>„auf Grund der geringen vorhabeninduzierten Umsatzumlenkungseffekte der innerörtliche zentrale Versorgungsbereich in Bleicherode nicht funktionsschädigend tangiert wird.</i></p> <p><i>... Demnach ist eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Bleicherode und auch im Einzugsgebiet auszuschließen, zumal beide Lebensmittelmärkte selbst eine wichtige Grundversorgungsfunktion für Bleicherode wahrnehmen.</i></p> <p><i>Prinzipiell ist das Projektvorhaben nicht als sog. Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, da von dem Vorhaben keine in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen – insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden – zu erwarten sind.“</i></p>

<b>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</b>	<b>Anwendung auf den Planfall in Bleicherode:</b>
<p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen.</i> <b>(Integrationsgebot).</b></p>	<p>Das „Löwentorcenter“ befindet sich in einer städtebaulichen Randlage.</p> <p>Es verfügt jedoch über eine direkt vor dem Standort befindliche Haltestelle des Regionalbusverkehrs (Verkehrsbetriebe Nordhausen GmbH). Die Haltestelle wird während der Hauptverkehrszeiten durch 3 Regionalhauptlinien und 4 Regionalnebenlinien in einer ortsüblichen Taktung angefahren.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wird dazu festgestellt, dass der Standort „... zwar fußläufig aus den umliegenden Wohnquartieren zu erreichen ist und für einen nicht unwesentlichen Teil der kernstädtischen Bevölkerung eine wohnortnahe Grundversorgung anbieten kann, jedoch das im Landesentwicklungsprogramm formulierte Integrationsgebot nicht eingehalten wird.“</p> <p>„Hierbei ist jedoch die Gliederung der Landgemeinde Bleicherode zu beachten, die mit 14 Ortschaften eine polyzentrische Siedlungsstruktur aufweist. Die Kernstadt stellt zwar mit ca. 5.200 Personen den Siedlungsschwerpunkt dar, wenngleich mit knapp 50 % ein sehr großer Teil der Bewohner in den peripheren Ortschaften (ca. 5.100 Personen) lebt. Diese Einwohner benutzen zum Einkauf zum großen Teil einen Pkw und fahren verkehrlich gut erreichbare Standorte wie das Löwentorcenter an. Demnach besitzt dieser Standort ebenfalls eine wichtige Grundversorgungsfunktion für die Einwohner in den dezentralen Ortschaften der Landgemeinde.“</p> <p>Dazu kommen noch die über 3.500 EW von Großlohra, Kehmstedt, Kleinfurra, Lipprechterode und Niedergerba für die die Landgemeinde die Funktion als erfüllende Gemeinde zugewiesen bekommen hat.</p>

### **Zusammenfassung:**

Der Einzelhandelsstandort an der Löwentorstraße hat raumordnerisch und städtebaulich eine Berechtigung, weil er neben der Versorgung der Bewohner im unmittelbaren Einzugsbereich auch der Versorgung der gesamten Bevölkerung, insbesondere im nördlichen Stadtgebiet von Bleicherode und darüber hinaus auch den Einwohnern des Grundversorgungsbereiches dient.

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der derzeit bestehende Einzelhandelsstandort zwar als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschreitet und mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist; Prinzipiell ist das Projektvorhaben jedoch *nicht* als sog. Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen, da von dem Vorhaben keine in § 11 (3) Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch die in Rede stehende Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes um 192 m<sup>2</sup> VK und des Netto-Marktes um 160 m<sup>2</sup> VK, bleibt es bei einem Standort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs. Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Bleicherode kann nicht begründet werden.



### **Auszüge aus dem Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)**

Bleicherode ist im Regionalplan Nordthüringen 2012 unter Pkt. 1.2.3 die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden.

Zum Grundversorgungsbereich zählen neben den Ortschaften der Landgemeinde Bleicherode selbst auch noch die Gemeinden Großlohra, Kehmstedt, Lipprechterode, Niedergebra und Sollstedt.

Für den Standort in der „Löwentorstraße“ selbst gibt es in den zeichnerischen Darstellungen der Raumnutzungskarte keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da der Standort innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Flächen liegt.

#### **10.2. Flächennutzungsplan der Landgemeinde Stadt Bleicherode**

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 Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem verbindliche Bauleitpläne gemäß § 8 (2) BauGB zu entwickeln sind.

Die Flächen der ehemaligen Stadt Bleicherode (Stand: vor der Bildung der Landgemeinde zum 01.01.2019) umfassten damals neben den eigenen Gemarkungsflächen auch die der ehemals selbständigen Gemeinde Elende (Eingemeindung zum 01.07.1994) und die der ehemals eigenständigen Gemeinde Obergebra (Eingemeindung zum 01.12.2007).

Alle 3 Kommunen (Bleicherode, Elende und Obergebra) hatten zeitnah nach der Wende, anfangs der 90er Jahre jeweils mit der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes begonnen:

- Bleicherode: Aufstellungsbeschluss am 13.08.1990
- Elende: Aufstellungsbeschluss am 18.07.1991
- Obergebra: Aufstellungsbeschluss am 24.01.1991

Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wurden bis 1994 (Zeitpunkt der Eingemeindung von Elende) in allen drei (damals noch selbständigen) Gemeinden getrennt durchgeführt.

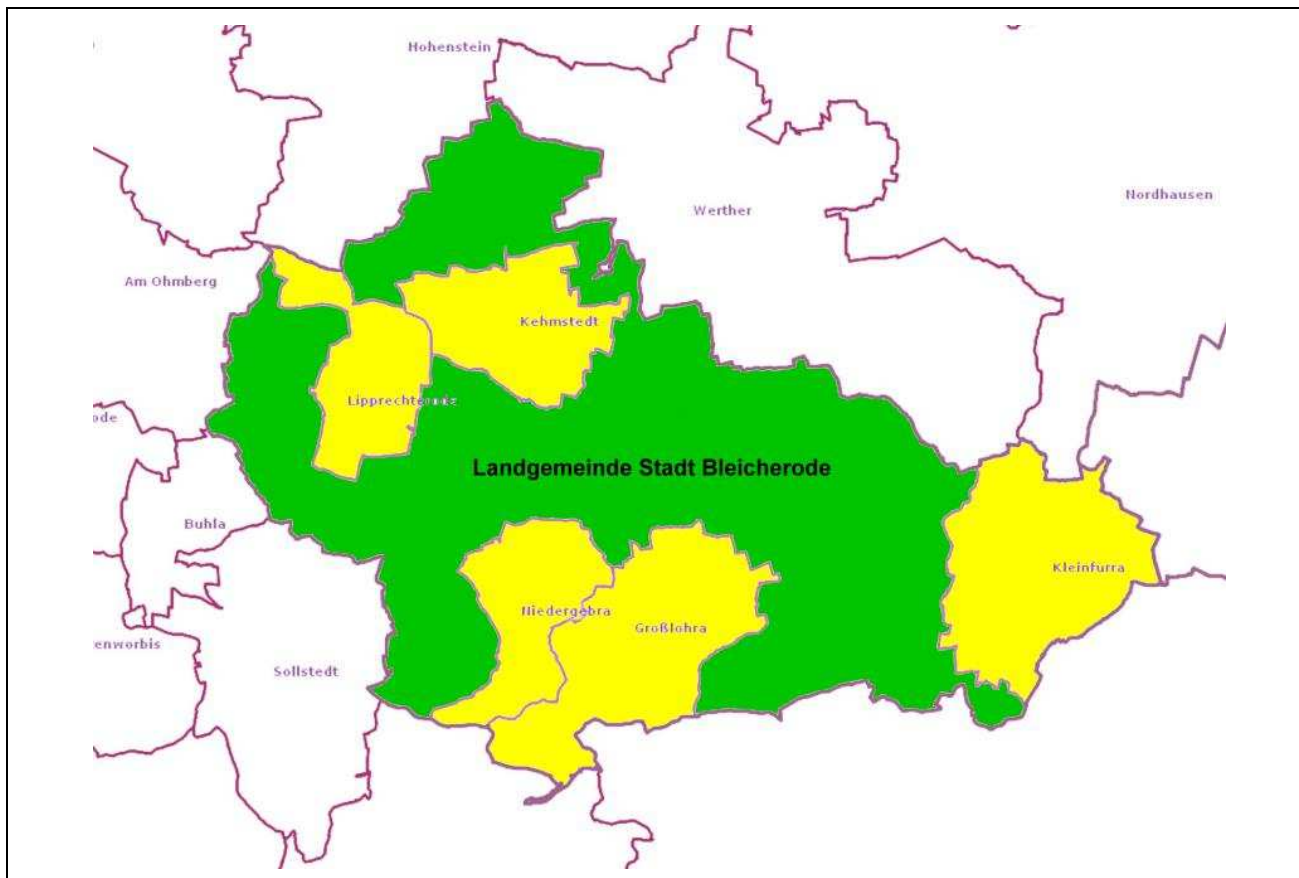
Die Gemeinde Obergebra hat ihr Flächennutzungsplanverfahren anschließend weiter bis zum Ende geführt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergebra wurde mit Bekanntmachung seiner Genehmigung im Januar 1997 wirksam.

Die Stadt Bleicherode hat nach der Eingemeindung von Elende (1994) das Flächennutzungsplanverfahren mit entsprechend erweiterten, räumlichen Geltungsbereich fortgeführt.

Nach der letzten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB im Juli / August 1997 wurde das Planverfahren jedoch unterbrochen und bis heute nicht weiter geführt. Die Gründe dafür sind nach Auswertung der Aktenlage im Detail nicht mehr vollständig nachzuvollziehen. Es gab auf jeden Fall aus dem Inhalt zahlreicher Stellungnahmen weiteren, umfangreichen Analyse- und Handlungsbedarf, was einen längeren Zeitraum erfordert und letztendlich auch höhere Kosten verursacht hätte. In den Folgejahren konnte die Stadt Bleicherode diesen Kostenrahmen in ihren Haushalt nicht mehr einstellen.

Von den 2019 in die neu gegründete Landgemeinde hinzu gekommenen Gemeinden besaß nur Wipperdorf einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 1996), welcher als Teilflächennutzungsplan gemäß § 204 (2) BauGB fort gilt.

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode besitzt somit bis heute für das gesamte Stadtgebiet (grün dargestellte Flächen in der nachfolgenden Abbildung) noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan, der bei der Neuaufstellung bzw. *Änderung von verbindlichen Bauleitplänen* gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen wäre.



Die Landgemeinde Stadt Bleicherode ist sich dessen bewusst, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über das gesamte Gemeinde- bzw. Stadtgebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit begründet und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist jedoch ein sehr komplexes Planverfahren, welches nicht vom Personalbestand der Landgemeinde Stadt Bleicherode allein erarbeitet und begleitet werden kann.

Deshalb war Bleicherode in den vergangenen Jahren zwar bemüht, dieses Planverfahren von externen Fachplanern begleiten zu lassen, letztendlich jedoch nicht in der Lage, Aufträge auszulösen, da die notwendigen finanziellen Mittel in den Haushalt nicht eingestellt werden konnten.

Seit 2020 ist aber für die gesamte Landgemeinde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in Arbeit, dessen Ergebnisse im Anschluss in das zu reaktivierende Flächennutzungsplanverfahren einfließen sollen. Die Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft erstellt das ISEK für die Landgemeinde Stadt Bleicherode.

Nach finaler Beschlussfassung (geplant noch in diesem Jahr) soll das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eröffnet werden.

Im konkreten Fall handelt es sich jedoch um einen bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan, bei welchem auf einer bereits vollständig bebauten Teilfläche Änderungen der getroffenen Festsetzungen vorgenommen werden sollen. Auslöser ist der Antrag des Grundstückseigentümers: „*Wilhelm Schumacher + Sohn GmbH & Co.KG*“, *Bendenstraße 24 in 53925 Kall*, welcher beabsichtigt, die derzeit vorhandenen Verkaufsflächen (VK) der bestehenden Discounter Lidl und Netto geringfügig zu erweitern (LIDL-Markt um 192 m<sup>2</sup> und der Netto-Markt um 160 m<sup>2</sup>).

Wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der 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. Dieses gilt inzident auch für die Änderung von Bebauungsplänen (siehe § 1 (8) BauGB).

Im konkreten Fall macht die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon Gebrauch, da es sich um einen bereits vorhandenen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt, in welchem der derzeit vorhandene, genehmigte bauliche Bestand gesichert und die Verkaufsflächen der bestehenden Discounter Lidl und Netto geringfügig erweitert werden sollen.

Das grundsätzliche städtebauliche Ordnungsgebot des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht verletzt. Die Landgemeinde Stadt Bleicherode geht davon aus, dass alle Festsetzungen sicherstellen, dass die städtebaulichen Ziele, welche die Landgemeinde Stadt Bleicherode insgesamt verfolgt, nach wie vor erreicht werden.

### **10.3. Planungen benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon aus, dass durch die 2. Bebauungsplanänderung deren Belange nicht negativ berührt werden.

### **11. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB**

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode sieht zur Erreichung der im Punkt 2. und 5. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung der Änderung eines klassischen Bebauungsplanes auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als geeignetes 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 wird der Rat der Landgemeinde Stadt Bleicherode am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlicher und privater Belange, gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da Bleicherode über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf die Bebauungsplanänderung am Ende des Verfahrens der Genehmigung durch den Landkreis Nordhausen.

Gemäß § 10 (2) BauGB ist die Genehmigung der Bebauungsplanänderung anschließend durch die Landgemeinde Stadt Bleicherode ortsüblich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach 10a (1) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Bebauungsplanänderung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

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

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Schutzgebiete des Naturschutzes und des Wasserrechts werden durch die Planaufstellung nicht berührt.

Da durch die 2. Bebauungsplanänderung keine höheren, nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immisionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Landgemeinde Stadt Bleicherode davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

### 13. Artenschutzrechtliche Einschätzung

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

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

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

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist durch die derzeitigen Nutzungen der Einkaufsmärkte und die räumliche Lage zur bebauten Ortslage an der Löwentorstraße, der damit verbundenen anthropogenen Überprägung und Beeinflussung der Lebensraumfunktionen sowie den Störungen / Belastungen durch Verkehrslärm nicht unerheblich eingeschränkt.

Aus diesem Grund sind hier hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerochile) zu erwarten. Die vorkommenden Pflanz- und Gehölzstrukturen können Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate insbesondere für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

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

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

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

Zum Schutz vieler Insektenarten wird aus artenschutzrechtlicher Sicht der Einsatz von LED-Außenleuchten (hier insbesondere bei der Straßenbeleuchtung) mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen, da Licht mit hohem Blauanteil viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“- Effekt für das Ökosystem anzieht.

Im weiteren Planverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) ausgewertet..

Durch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB wird der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den o.a. konkreten Planverfahren gegeben. Es wird darum gebeten, die Landgemeinde Stadt Bleicherode insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu unterrichten. Zweck der Stellungnahme ist es, der Landgemeinde Stadt Bleicherode alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

## 14. Inhalt der Bebauungsplanänderung – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

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

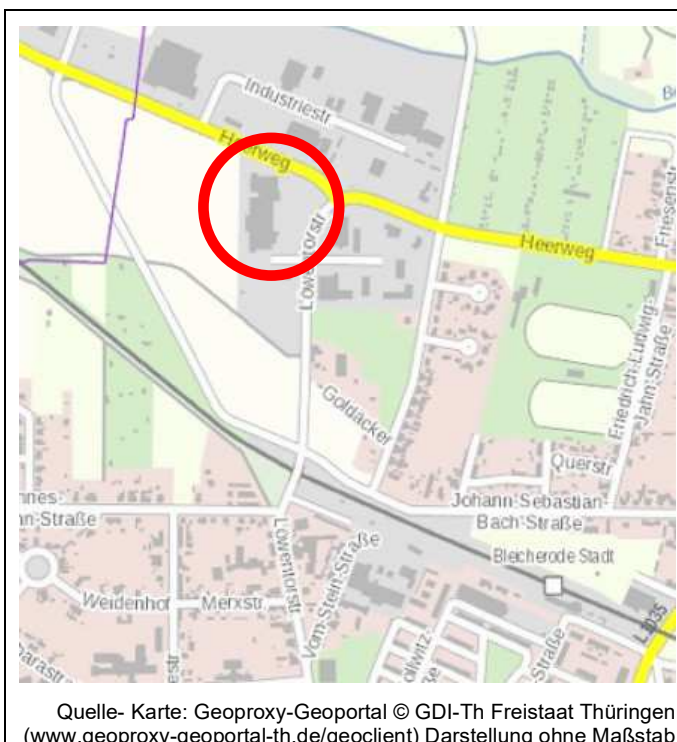
Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet von Bleicherode dar. Im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

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

Im nebenstehenden Übersichtsplan ist die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes der Landgemeinde Stadt Bleicherode farblich hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Landgemeinde Stadt Bleicherode) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um den vorhandenen Einzelhandelsstandort städtebaulich sinnvoll nach zu verdichten.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 17.320 m<sup>2</sup> liegt im Norden der Kernstadt der Landgemeinde Stadt Bleicherode, südlich des Heerweges und westlich der Löwentorstraße und umfasst die Flurstücke 88/4 und 88/8 der Flur 9 und die Flurstücke 1565/2, 1566/3, 1566/5, 1567/1, 1567/2, 1567/8, 1567/9, 1567/12 und 1568/7 der Flur 10 der Gemarkung Bleicherode.



Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Landgemeinde Stadt Bleicherode) und ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1.000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Weitere Gründe zur Wahl des räumlich festgesetzten Geltungsbereiches sind:

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Abschnitte 2 und 5. der Begründung) durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Festsetzungen herzustellen bzw. zu sichern,
- um die Erschließung des Plangebiets bedarfsgerecht weiter zu sichern.

**14.2. 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 unter § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Gewerbe (SO<sub>GFE</sub>) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im §§ 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind die Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Gewerbe (SO<sub>GFE</sub>) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal **0,2670** (das entspricht absolut einer Gesamtverkaufsfläche von: **3.770 m<sup>2</sup>**, die am Standort nicht überschritten werden darf).

In der nachfolgenden Übersicht sind die relativen Verkaufsflächenzahlen (VKFZ) und die absoluten Verkaufsflächen, die nicht überschritten werden dürfen, zum besseren Verständnis zusammen- und gegenübergestellt. Bezugsgröße ist die Gesamtgrundstücksfläche, die im Plangebiet als SO<sub>GFE</sub> festgesetzt ist: ..... **14.120 m<sup>2</sup>**

Sortimente	rel. Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	das entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von	
<b>Lebensmittel</b> (incl. Getränke u. max. 15% Non-Foodanteil, Bäcker, Fleischer)	0,1487	2.100 m <sup>2</sup>	(= 2.100 m <sup>2</sup> )
<b>Nonefood</b>	0,1183	1.670 m <sup>2</sup>	(= 1.670 m <sup>2</sup> )

Beim Nonefood-Sortiment handelt es sich um die derzeitigen 1.670 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen der 3 vorhandenen Märkte der Handelsunternehmen Rossmann, KIK und Tedi, die im Bestand gesichert werden sollen. Die Begrenzung auf 800 m<sup>2</sup> VK je Einzelunternehmen resultiert aus der Begrenzung auf maximal 800 m<sup>2</sup> VK des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags aus dem Jahr 2009. Darüber hinaus erfolgt auch noch die Festsetzung der Mindestgröße der Verkaufsfläche je Betrieb von 200 m<sup>2</sup>, um der Verlagerung von Kleinstläden aus der Innenstadt entgegenzuwirken.

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFE</sub>) festgesetzt ist.

Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist gemäß § 1 (2) der Textlichen Festsetzungen auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

Der § 1 (3) der Textlichen Festsetzungen beinhaltet die Zulässigkeit weiterer erforderlicher Nutzungen im sonstigen Sondergebiet für großflächiger Einzelhandel / Gewerbe (SO<sub>GFE</sub>), wie:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- gastronomische Betriebe,
- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen,
- Regenrückhaltebecken.

Durch die festgesetzte Zweckbestimmung des Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel / Gewerbe soll sichergestellt werden, dass im Übrigen weiterhin Gewerbebetriebe zulässig sind, um über die Bestandsnutzung hinaus auch andere, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

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

Die zulässige Grundflächenzahl, festgesetzt als GRZ gem. § 19 (1) BauNVO beträgt im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Gewerbe (SO<sub>GFE</sub>) insgesamt 0,6, kann aber durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte im § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude mit maximal 7,5 m. Da die bisherige Festsetzung max. 7,5 m Traufhöhe beträgt, werden keine höheren Erweiterungsbauten künftig zugelassen.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt mit 243,9 m über NHN wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (auf der Grundstücksgrenze, Mitte der südlichen Ein- / Ausfahrt). Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen bis maximal 2,0 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus dem Bauherrn einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze, die weitestgehend aus dem rechtsverbindlichen Ursprungsplan übernommen wurde.

#### **14.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**

Das Plangebiet kann von der im Osten des Plangebietes verlaufenden Löwentorstraße über die südliche Ein- und Ausfahrt und die im Norden verlaufende kommunale Straße „Heerweg“ (nur Ausfahrt) verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

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

Wie bereits dargelegt, wird im weiteren Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) ausgewertet. Da die getroffenen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung keinen höheren Eingriff in den Naturhaushalt auslösen, werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. **17.320 m<sup>2</sup>**. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 mit der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO von 0,2 im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Gewerbe (SO<sub>GFE</sub>) beträgt die zulässige Grundfläche für Gebäude und bauliche Anlagen im Sinne § 19 (2) BauNVO insgesamt maximal 13.856 m<sup>2</sup>.

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen § 3 (1) bis § 3 (2) stellen derzeit aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ein Mindestmaß dar.

#### 15. 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.

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. **17.320 m<sup>2</sup>**. Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel (SO <sub>GFE</sub> ) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO (davon die GRZ-relevant festgesetzte, zulässige max. Grundfläche: ca. 13.856 m <sup>2</sup> )	14.120 m <sup>2</sup>	81,5%
private Grünfläche	2.475 m <sup>2</sup>	14,3%
öffentliche Straßenfläche	680 m <sup>2</sup>	3,9%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bushaltestelle)	45 m <sup>2</sup>	0,3%
<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:</b>	<b>17.320 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

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

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Landgemeinde Stadt Bleicherode keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal- sowie Naturschutzrecht) berührt, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten.

#### 18. Erschließung

##### 18.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die sich im Osten befindliche Löwentorstraße und die im Norden verlaufende kommunale Straße „Heerweg“ verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.



### 18.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das vorhandene System des Abwasserzweckverband „Bode-Wipper“ abgeleitet und entsorgt werden.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück ordnungsgemäß zu versickern.

### 18.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhausen.

### 18.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der TEN Thüringer Energienetze GmbH, Bleicherode.

### 18.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet kann in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen integriert werden.

### 19. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### 20. Planverfasser

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

Bleicherode, Juni 2021

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

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 Prüfmethode 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 Ziele 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–i 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 § 21 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 Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB im weiteren Planverfahren zum gegebenen Zeitpunkt die Ermittlung des planbelegten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und wird durch die Einarbeitung der städtebaulich erforderlichen und begründeten Ausgleichsfestsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.*

## 21. 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 der tatsächliche Änderungsinhalt der Planung, mögliche Nutzungskonflikte planungsrechtlich ausreichend bewältigt werden können.

Im Kern geht es bei der Bebauungsplanänderung darum,

- die **bestehenden und bestandsbeschützten Verkaufsflächen** (VK) des Discounter Lidl **um 192 m<sup>2</sup>** und
- die **bestehenden und bestandsbeschützten Verkaufsflächen** (VK) des Discounter Netto **um 160 m<sup>2</sup>**

zu erweitern.

Ohne den weiteren Ausführungen im Umweltbericht zu möglichen Auswirkungen dieses Planvorhabens vorzugreifen, ist als Ausgangslage festzustellen, dass

- das Plangebiet zwar eine Gesamtfläche von ca. 17.320 m<sup>2</sup> besitzt, darauf jedoch bereits:
  - der Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit 796 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - der Lebensmitteldiscounter (Netto) mit 778 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - der Drogerie-Markt (Rossmann) mit 719 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - der Fachmarkt (Tedi) mit 432 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - der Fachmarkt (KIK) mit 504 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - 2 Bäcker und ein Fleischer mit insgesamt 160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie
  - alle dafür erforderlichen Kundenstellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Bestand vorhanden sind,
- das Plangebiet selbst als auch die direkt angrenzenden Bereiche im Norden, Osten und Süden durch misch- und gewerbegebietsrelevante bauliche und sonstige verkehrliche Nutzungen (hier insbesondere Verkehrslärm und Lichtemissionen) anthropogen stark vorgeprägt sind,
- der seit 2011 bestehende Marktstandort in dieser städtebaulichen Struktur integriert liegt und über die vorhandenen Anlagen und -einrichtungen der technischen Infrastruktur ausreichend erschlossen ist.

Ungeachtet dessen wird in den entsprechenden, nachfolgenden Abschnitten des Umweltberichtes auf die Frage eingegangen, ob durch die Erhöhung der Verkaufsflächen um ca. 350 m<sup>2</sup> höhere Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind, zumal die anderen Festsetzung (hier insbesondere die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

## 22. 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 Nordthüringen (RP-NT 2012),
- Offenlandbiotopkartierung,
- Entwurf Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zur Bebauungsplanänderung,

Bei der Erarbeitung der Planunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode 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 (1) und (2) BauGB wurden und werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Landgemeinde Stadt Bleicherode 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 eingehenden Stellungnahmen hat die Landgemeinde Stadt Bleicherode die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

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

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet A Gemeindemühlenweg" der Landgemeinde Stadt Bleicherode zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
<b><u>Schutzgüter</u></b>		
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
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		x
<b><u>Schutzgebiete / Geschützte Objekte</u></b>		
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
<b><u>Sonstige</u></b>		
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

### **Bemerkungen zur Checkliste**

Es kann also davon ausgegangen werden, dass durch den Inhalt der Bebauungsplanänderung gegenüber den derzeitigen Bestand kaum Schutzgüter – und wenn, dann mit geringer Intensität – betroffen sind. Das hängt im konkreten Fall insbesondere auch mit der anthropogenen Vorbelastung des Plangebietes und der konkreten Lage im Stadtgebiet zusammen.

## 24. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Primäres Ziel der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist es, im Rahmen ihrer zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Versorgung ihrer Einwohner und der Bevölkerung ihres zentralörtlichen Einzugsbereiches mit den Waren des täglichen und zum Teil erweiterten Grundbedarfes qualitätsgerecht zu sichern.

Gleichzeitig hat die Landgemeinde Stadt Bleicherode darauf zu achten, die Umwelt nachhaltig zu schonen und notwendige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. entsprechend zu kompensieren. Dem kommt die Landgemeinde Stadt Bleicherode nach, indem sie die notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zur geringfügigen Erhöhung der Verkaufsflächen um ca. 350 m<sup>2</sup> für einen bereits vorhandenen Einkaufsstandort, der in dieser Form seit über 10 Jahren in Betrieb ist, schafft und einer vollkommen neuen Standortentwicklung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorzieht.

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 bei der weiteren Umsetzung. Es wird seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode davon ausgegangen, dass die gewählten Festsetzungen mit der nötigen Bestimmtheit und Vollziehbarkeit getroffen wurden. Der Grad des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Bebauungsplanänderung nicht messbar erhöht.

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.

### 24.1. Angaben zum Standort, Lage zum Landgemeinde Stadtgebiet

Der Übersichtsplan (auf dem Bebauungsplan) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage des Plangebietes zur Ortslage der Landgemeinde Stadt Bleicherode. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben. Eine weitergehende Lagebeschreibung befindet sich bereits im Abschnitt 7. der Begründung.

### 24.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Landgemeinde Stadt Bleicherode 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 in den Abschnitten 4. und 5. der Begründung die Notwendigkeit der Planaufstellung.

### 24.3. Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans

#### 24.3.1. Allgemeines

Primäres Ziel der Landgemeinde Stadt Bleicherode ist es, den Standort mit den seit über 10 Jahren bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich im Bestand zu sichern und die beiden Lebensmitteldiscounter durch eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen um ca. 160 m<sup>2</sup> bzw. 190 m<sup>2</sup> für ihren wichtige Funktion zu Versorgung der Bevölkerung insbesondere im nördlichen Landgemeindegebiet mit Waren des täglichen und z.T. auch erweiterten Grundbedarfs den städtebaulichen Rahmen zu geben.

Dabei soll insbesondere auch der genehmigte Bestand ausreichend berücksichtigt werden.

Dies erfolgt natürlich unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit insbesondere auch unter Berücksichtigung der im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 (7) BauGB.

Die ausführliche Beschreibung der getroffenen Festsetzungen erfolgte bereits in den Abschnitten 14.1. bis 14.5. der Begründung. 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.

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

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes (siehe dazu auch Abschnitt 14.1. der Begründung) liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: der Landgemeinde Stadt Bleicherode) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller städtebaulich erforderlichen Bereiche, um

- um die als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen derzeit genutzte und genehmigte Flächen einzubeziehen,
- 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,
- den Eingriff in Natur und Landschaft nicht mehr als derzeit bereits vorhanden zu erhöhen und
- 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.

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

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO<sub>GFEH</sub>) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standortsicherung der vorhandenen, insbesondere großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu schaffen.

Durch die festgesetzte Zweckbestimmung des Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel / Gewerbe soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass im Übrigen weiterhin Gewerbebetriebe zulässig sind, um über die Bestandsnutzung hinaus auch andere, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Da sich die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen am vorhandenen baulichen Bestand orientieren, werden dadurch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

#### 24.3.4. 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 und der Höhenfestsetzungen bestimmt und ist im Abschnitt 14.2 der Begründung 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 7,5 m; Werbeanlagen und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung können diese Höhe mit bis zu 2 m überschreiten) beabsichtigt die Landgemeinde Stadt Bleicherode, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufzugreifen, die Höhenentwicklung auf den vorhandenen Gebäudebestand zu begrenzen und somit die bauliche Entwicklung an die umgebende städtebauliche Struktur anzupassen.

Durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes werden somit keine höheren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als jetzt schon zulässig hervorgerufen.

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 den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl (hier mit GRZ 0,8) gewählt und diese Festsetzungen damit ebenfalls, wie auch die GFZ von 1,0 aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.

#### **24.3.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit weitestgehender Vermaßung.

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.

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

Im Abschnitt 14.5. der Begründung erfolgte bereits im Hinblick auf die städtebaulich beabsichtigte Zielausrichtung die Beschreibung und Begründung der getroffenen Textlichen Festsetzungen § 3 (1) und § 3 (2).

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes sind keine weiteren Eingriffe bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden geplant oder zugelassen.

Pflanzfestsetzungen stellen im engeren Sinn zum Teil auch einen Eingriff in die derzeitige Nutzung der Flächen dar, erzeugen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, sondern unterstützen das beabsichtigte Gesamtkonzept im Plangebiet. Im konkreten Fall dienen die getroffenen Festsetzungen insbesondere dem Erhalt der Gehölze und der Sicherung des Ersatzes bei möglichen Verlusten.

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

Die städtebaulichen Kenndaten nach Nutzungsart sind in der Tabelle im Abschnitt 16. der Begründung enthalten.

### **25. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

#### **25.1. 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 Landgemeinde Stadt Bleicherode.

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

- Gewährleistung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Plangebiet,
- Vermeidung höherer Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

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

Es ist seitens der Landgemeinde Stadt Bleicherode beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geringfügigen Erweiterung am Standort vorhandener großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die Bebauungsplanänderung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen dabei ausreichend zu berücksichtigen.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen 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.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB 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 Landgemeinde Stadt Bleicherode 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.

## 26. 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 2 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,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.



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 Landgemeinde Stadt Bleicherode 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.

#### **26.1. 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 2 der Begründung beigelegt.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen fast allen Schutzgütern. Über die in der Anlage 2 der Begründung bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern sind beim in Rede stehenden Bebauungsplan derzeit jedoch **nicht** zu erkennen.

#### **26.2. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum**

##### **Schutzgut Mensch:**

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Vorbelastung durch den bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort, der räumlichen Nähe der angrenzenden kommunalen Straßen sowie den umgebenden gewerblichen und sonstigen anthropogenen Nutzungen keinen hohen Stellenwert für eine freiraumbezogene Erholungsnutzung.

Demgegenüber besitzt der Standort derzeit bereits eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

##### **Schutzgut Boden:**

Die zulässig zu überbauenden Flächen im Plangebiet sind derzeit bereits nahezu durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen) in Anspruch genommen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist im konkreten Fall nicht erforderlich oder möglich, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes **keine weitere Beeinträchtigung** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes diesbezüglich begründet wird.

##### **Schutzgut Wasser:**

Das derzeit im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser, das nicht über die Kanalisation abgeleitet wird oder ins Grundwasser versickert, wird durch Verdunstung langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben.

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

**Schutzgut Klima / Luft:**

Das Plangebiet hat auf Grund seiner Größe von nur ca. 1,7 ha und seiner konkreten, innerstädtischen Lage und Vorbelastung keine Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung bzw. den Kaltluftabfluss (siehe dazu auch Anlage 2 zur Begründung).

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die derzeit, nahezu vollständige Versiegelung geprägt.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Die natürliche Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist durch die bereits vorhandene, intensive Flächennutzung und der damit verbundenen anthropogenen Überprägung und Beeinflussung der Lebensraumfunktionen sowie den Störungen / Belastungen durch Verkehrslärm stark eingeschränkt.

Aus diesem Grund sind hier hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) zu erwarten. Die wenigen Pflanz- und Gehölzstrukturen können Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate insbesondere für Insekten und anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

**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 Innenstadtlage 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.

Die zulässig zu überbauenden Flächen im Plangebiet sind derzeit bereits fast vollständig durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen) in Anspruch genommen. Eine weitere Flächeninanspruchnahme ist im konkreten Fall nicht erforderlich oder möglich.

**26.3. 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 von den Vorhaben auf der Grundlage der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren sind im Folgenden – differenziert nach anlagen-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren – beschrieben.

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

Die zulässig zu überbauenden Flächen im Plangebiet sind derzeit bereits fast vollständig durch bauliche Anlagen (Gebäude, Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen) in Anspruch genommen. Eine Erweiterung der Baukörper oder der Stellplätze ist nicht vorgesehen und durch die getroffenen Festsetzungen sowie der nicht zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen somit keine baubedingten Wirkfaktoren.

**2. Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Bodenentnahmen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen ist der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen so klein wie möglich zu halten. 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 Stadtbildes vorübergehend zusätzlich beeinträchtigen. Auf Grund der bereits vorhandenen Standortvorbelastung durch den Verkehr auf den angrenzenden kommunalen Straßen und den umgebenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen werden diese temporär begrenzten Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

### 26.3.2. Umweltbeeinflussende, anlagebedingte Wirkfaktoren

#### 1. Flächeninanspruchnahme

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1,7 ha, wobei die äußere Form und Größe der vorhandenen Gebäude und Stellplätze nicht wesentlich verändert oder vergrößert wird. Dieses ist allein schon auf Grund des fehlenden Flächenpotentials an diesem innerstädtischen Standort begründet.

#### 2. Klimatische Auswirkungen

Da der Bebauungs- und Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, ändern sich auch die gesamtklimatischen Verhältnisse im Gebiet nicht.

#### 3. Grund- und Oberflächenwasser

Da der Bebauungs- und Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, ändern sich auch die Verhältnisse der regenwasseroberflächennahe Oberflächenwasserableitung bzw. -versickerung grundsätzlich nicht.

#### 4. Visuelle Wirkfaktoren

Auf Grund der festgesetzten, maximalen Höhenbegrenzung für Gebäude und baulich Anlagen ändern sich auch die visuelle Wirksamkeit dieses Einzelhandelsstandort nicht.

### 26.3.3. Umweltbeeinflussende, betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### 1. Oberflächenwasser, Abwässer, Abfälle

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze (Schmutzwasser, Trink- und Löschwasser) sowie an das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Nordhausen angeschlossen. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser kann auch weiterhin dezentral im Plangebiet zurückgehalten bzw. „regenwasseroberflächennah“ abgeleitet werden.

#### 2. Lärm und Erschütterungen

Mit höheren betriebsbedingten Erschütterungen ist im laufenden Betrieb der beiden, dann etwas größeren Lebensmitteldiscounter nicht zu rechnen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die Höhe der Verkaufsflächen begrenzt; eine wesentliche Erhöhung des Kundenverkehrs kann ausgeschlossen werden.

#### 3. Lichtemissionen

Eine höhere, weitreichende Ausleuchtung des Einkaufsmarktstandortes, über das bereits vorhandene Maß hinaus, ist unwahrscheinlich.

#### 4. Luftverunreinigungen

Durch den weiteren Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit keiner wesentlichen Erhöhung von Luftschadstoffen im Plangebiet zu rechnen, so dass eine Erheblichkeit der Umweltbeeinflussung ausgeschlossen werden kann. Dessen ungeachtet sind die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

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

Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet keine erhebliche Veränderung der Umweltmerkmale eintreten werden.

### 26.5. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wird 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 sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

## 26.6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren

Die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden gemäß der Bestimmungen des BauGB im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt, die Aussagen 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 Landgemeinde Stadt Bleicherode 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 Landgemeinde Stadt Bleicherode wird derzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine Maßnahmen erforderlich** sind.

Nordhausen, Juni 2021