

Stadt Schwarzatal, OT Oberweißbach

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“

BEGRÜNDUNG

Oktober 2024



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Händlerstraße 8
06114 Halle (Saale)

**Stadt Schwarzatal, OT Oberweißbach
Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“**

Planungsträger: Stadt Schwarzatal
Markt 1
06463 Schwarzatal

Auftraggeber: Schröder Plan GmbH
Schillerstraße 17
99423 Weimar

Auftragnehmer: StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72-13

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 24-567

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN.....	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Planungsrechtliche Situation.....	10
3.4	Verfahren.....	11
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	11
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.2	Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)	12
4.3	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	13
4.3.1	Naturräumliche Einordnung und Landschaftsbild.....	13
4.3.2	Schutzgebiete.....	13
4.3.3	Topografie	13
4.3.4	Pflanzen und Tiere.....	13
4.3.5	Boden, Baugrund.....	14
4.3.6	Wasser	15
4.3.7.	Klima/Luft	16
4.3.8	Landschaftsbild/Erholung.....	16
4.4	Verkehrliche Erschließung.....	17
4.4.1	Individualverkehr	17
4.4.2	Schienenverkehr.....	17
4.4.3	Nicht schienengebundener Personennahverkehr	17
4.4.4	Fußgänger- und Fahrradverkehr.....	18
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	18
5	PLANUNGSKONZEPT.....	18
5.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	18
5.2	Verkehrskonzept.....	19
5.2.1	ÖPNV	19
5.2.2	Individualverkehr	19
6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	19
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.1.3	Bauweise.....	23

6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	24
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	24
6.4	Verkehrerschließung	26
6.4.1	Öffentlicher Personenverkehr	26
6.4.2	Individualverkehr	26
6.4.3	Fußgänger und Radverkehr	26
6.4.4	Ruhender Verkehr	26
6.5	Immissionsschutz.....	27
6.5.1	Lärm	27
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	30
6.6.1	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	30
7	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	30
7.1	Wasserversorgung	30
7.2	Entwässerung	31
7.3	Energieversorgung.....	31
7.4	Telekommunikation	31
7.5	Abfallentsorgung	31
8	FLÄCHENBILANZ	31
9	PLANVERWIRKLICHUNG.....	32
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	32
9.2	Kostenschätzung/Kostentragung.....	32
9.3	Städtebaulicher Vertrag	32
10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Bei der im Südwesten von Oberweißbach (Stadt Schwarzatal) gegenüber dem Sportplatz gelegenen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort (ehemaliges Betriebsgelände „NARVA/GOLUX“), der aktuell nur noch zu einem geringen Teil durch den städtischen Bauhof genutzt wird. Die Gewerbegebäude stehen überwiegend leer. Es handelt sich somit um einen Altstandort, der neu bebaut werden soll.

Es ist beabsichtigt, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu sichern. Er soll den im Schneidemühlenweg bestehenden Markt ersetzen, der nicht mehr den aktuellen Marktstandards im Lebensmittel-einzelhandel entspricht und am Bestandsstandort keine Weiterentwicklungsmöglichkeiten hat.

Vorgesehen ist, innerhalb des Plangebietes einen Vollsortimenter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche zu errichten. Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll der Standort revitalisiert und der Lebensmittelmarkt langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden.

Mit dem Vorhaben soll die Versorgungssituation in der Gemeinde gestärkt und signifikant verbessert werden, um auch der raumordnerischen Funktion als Grundzentrum Rechnung zu tragen. Es ist zu erwarten, dass die Zentralität der Gemeinde durch das Vorhaben weiter verbessert wird und neue Investitionen initiiert werden können.

Selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – würde eine dauerhafte Realisierung von Bauvorhaben in dem Plangebiet auf der Grundlage der §§ 34 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans einer strukturierten baulichen Entwicklung des Plangebietes dient und somit ein öffentliches Interesse an einer baldmöglichen Planaufstellung besteht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Schwarzatal wurde erst am 1. Januar 2019 durch den Zusammenschluss der Stadt Oberweißbach mit den Gemeinden Meuselbach-Schwarzmühle und Mellenbach-Glasbach gebildet.

Schwarzatal befindet sich im Süden des Freistaats Thüringen und ist administrativ dem Landkreis Saalfeld-Rudolstadt zugeordnet. Da die Stadt am äußersten südwestlichen Rand dieses Landkreises liegt, grenzt das Stadtgebiet im Westen unmittelbar an den Ilm-Kreis an. Im Süden schließen sich die Landkreise Hildburghausen und Sonneberg an.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“ liegt im Südwesten von Oberweißbach südöstlich der Fröbelstraße. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Es umfasst große Teile des Flurstücks 837/15 (Gemarkung Oberweißbach, Flur 5) mit einer Fläche von ca. 15.010 m².

Es wird im Südwesten begrenzt durch die Bahnhofstraße und weiter westlich durch ein im Bau befindliches Wohngebäude mit 18 barrierefreien Wohnungen, einem Pflegestützpunkt und einer Begegnungsstätte. Im Westen grenzt die Fröbelstraße an. Im Nordosten grenzen ein Garagenstandort, eine Dieseltankstelle und dahinterliegend zwei viergeschossige Wohnhäuser an.

Nach Osten schließen sich an das Plangebiet die Gärten der westlich des Mittelwegs

gelegenen Wohngrundstücke an.

Lage und Begrenzung des Plangebietes sind dem Übersichtsplan M 1 : 10.000 und der Planzeichnung M 1 : 500 zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)

Für den Betrachtungsraum sind die Belange der Raumordnung auf der Ebene der Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm 2025 geregelt.

Auf der Grundlage von § 4 des Thüringer Landesplanungsgesetzes (ThürLPIG) vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 450) wurde am 4. Juli 2014 die Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen (GVBl. S. 205) verkündet. Am 5. Juli 2014 ist das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) in Kraft getreten. Die Stadt Schwarzatal gehört zur Planungsregion Ostthüringen.

Laut LEP ist Schwarzatal den funktionsteiligen Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld zugeordnet.

Hierzu ist unter Pkt. 2.2.11 des LEP formuliert, dass die Bestimmung der Grundzentren gesondert durch eine nachfolgende Änderung des Landesentwicklungsprogramms erfolgt. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Grundzentren¹ in den Regionalplänen fort.

Im LEP ist der folgende, für die Planung relevante Grundsatz formuliert:

In den Grundzentren sollen gemäß Grundsatz 2.2.12 G *„die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere*

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

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich folgende wesentliche Maßgaben des LEP zu berücksichtigen (vgl. LEP, Pkt. 2.6 – Einzelhandelsprojekte):

¹ Gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des rechtswirksamen Regionalplans Ostthüringen ist Oberweißbach als Grundzentrum festgelegt.

Konzentrationsgrundsatz:

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

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

Kongruenzgebot:

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

Beeinträchtungsverbot:

„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 (2.6.3 (Z)).“

Integrationsgebot:

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

Für die Planung liegen ein Verträglichkeitsgutachten [1] und eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme [10] vor, in denen festgestellt wird, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP kompatibel ist. Das wird vom Gutachter wie folgt begründet:

Das Konzentrationsgebot erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben, die ausschließlich der Grundversorgung dienen, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches auch in Grundzentren. Da der Planstandort am Fröbelstraße im Grundzentrum Oberweißbach liegt, wird **das Konzentrationsgebot erfüllt**, sofern auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Letzteres ist der Fall wie im Folgenden erläutert wird:

Bezüglich des Kongruenzgebotes ist festzustellen, dass das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes nicht über den raumordnerisch festgelegten Grundversorgungsbereich hinaus reicht. Laut Ermittlungen des Gutachters wird der Markt nahezu seinen gesamten Umsatz mit Verbrauchern erwirtschaften, die in diesem Grundversorgungsbereich leben. **Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.**

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort an der Fröbelstraße um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der eine fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete von Oberweißbach übernimmt. Im Vergleich zu dem bestehenden Lebensmittelmarkt, der durch den Neubau ersetzt werden soll, befindet sich der geplante Markt in zentralerer Lage innerhalb der Stadt, womit sich auch dessen fußläufige Erreichbarkeit verbessern wird. Zudem verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den ÖPNV. **Das Integrationsgebot ist erfüllt.**

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den im Gutachten dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich die Planung hinsichtlich des Beeinträchtungsverbotes wie folgt bewerten:

Das Vorhaben wird weder zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum noch zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in selbigem führen, wobei im Gutachten festgestellt wird, dass in

der Stadt Schwarzatal selbst, kein Standortbereich existiert, der die an einen zentralen Versorgungsbereich gestellten Kriterien erfüllt. Vielmehr ist mit dem Vorhaben eine Aufwertung der Nahversorgungsstruktur in der Stadt Schwarzatal und in ihrem relevanten grundzentralen Verflechtungsbereich verbunden. **Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.**

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für einen Lebensmittelmarkt somit nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landesentwicklungsplans steht.

Am 16. Januar 2024 hat die Thüringer Landesregierung den zweiten Entwurf zur *Änderung des Landesentwicklungsprogramms* Thüringen beschlossen und zur Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen freigegeben. Der Pkt. 2.6 Einzelhandelsprojekte ist von der Änderung des LEP nicht betroffen.

Gemäß Karte 2 („Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche“) des zweiten Entwurfs zur Änderung des LEP Thüringen umfasst der Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Schwarzatal neben der Stadt Schwarzatal selbst auch die Gemeinden Cursdorf, Deesbach, Döschnitz, Katzhütte, Meura, Rohrbach, Schwarzburg, Sitzendorf und Unterweißbach und damit die gesamte Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal mit derzeit etwa 8.280 Einwohnern. Dass der Grundversorgungsbereich vergleichsweise weiträumig ausfällt, ist der dispersen Siedlungsstruktur rund um Schwarzatal sowie den erhöhten räumlichen Distanzen zu den umliegenden zentralen Orten geschuldet. Für den überörtlichen Teil dieses Verflechtungsbereichs soll das Grundzentrum Schwarzatal dieselben grundzentralen Versorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadtgebiet.

Regionalplan Ostthüringen

Der Regionalplan Ostthüringen (REP Ostthüringen) ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 am 18. Juni 2012 in Kraft getreten.

Gemäß Karte 1-1 Raumstruktur des rechtswirksamen Regionalplans Ostthüringen ist Oberweißbach als Grundzentrum festgelegt. Laut Grundsatz G 1-17 gehören zum Grundversorgungsbereich Oberweißbach/Thüringer Wald:

die Stadt Oberweißbach/Thüringer Wald, die Gemeinden Cursdorf, Deesbach, Katzhütte, Meuselbach-Schwarzühle sowie die Gemeinden des überlappenden Grundversorgungsbereiches mit Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg und Königsee

Laut Grundsatz G 1-16 sollen die Grundzentren als wirtschaftliche Leistungsträger im ländlichen Raum profiliert und u. a durch umfassende Angebote bei Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsobjekten des spezialisierten Grundbedarfes gestärkt werden.

Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundzentren vorrangig in den benannten Siedlungs- und Versorgungskernen konzentriert werden. Der Ortsteil Oberweißbach der Stadt Oberweißbach ist als Siedlungs- und Versorgungskern im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt genannt.

Laut Raumnutzungskarte liegt das Stadtgebiet in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Dies wird in Karte 4-1 Tourismus wie folgt konkretisiert:

Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung 1 – Thüringer Wald/Thüringer Schiefergebirge mit Saalestauseen

Änderung des Regionalplans Ostthüringen

Die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen hat im Jahr 2015 die Änderung des Regionalplans Ostthüringen beschlossen.

Das Änderungsverfahren wurde durchgeführt. Am 19. April 2024 hat die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen den Beschluss über den Regionalplan Ostthüringen und dessen Vorlage zur Genehmigung gefasst.

Am 17. Mai 2024 wurde der Regionalplan Ostthüringen der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gemäß § 5 Abs. 3 ThürLPIG statt.

Die Änderung des Regionalplans für die Planungsregion Ostthüringen greift die Kriterien aus dem LEP Thüringen auf. Des Weiteren werden diese um folgende Ziele und Grundsätze ergänzt:

„Nach dem Konzentrationsgebot, ist die Errichtung neuer sowie die Erweiterung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte in der Planungsregion Ostthüringen nur im Siedlungs- und Versorgungskern – vorzugsweise im zentralen Versorgungsbereich – des Zentralen Ortes höherer Stufe zulässig. Unter folgenden Voraussetzungen sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren und nichtzentralen Orten zulässig: wenn sie sich in den verbrauchernahen Siedlungs- und Versorgungskern – vorzugsweise im zentralen Versorgungsbereich – einfügen, sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind und die verbrauchernahe Grundversorgung in den benachbarten Gemeinden, insbesondere in den Zentralen Orten, nicht wesentlich beeinträchtigt wird (Kongruenzgebot) (Z 2-4).“

„Die Errichtung neuer sowie die Erweiterung und wesentliche Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit einem über die Grundversorgung hinausgehendem zentrenrelevanten Sortiment ist nur in den vorhandenen oder zu planenden zentralen Versorgungsbereichen der Zentralen Orte höherer Stufe zulässig (Integrationsgebot). Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns, sind die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekte mit einem über die Grundversorgung hinausgehendem zentrenrelevanten Sortiment nur zulässig, wenn das ergänzende Randsortiment lediglich einen begrenzten Prozentsatz der Gesamtverkaufsfläche umfasst (Z 2-5).“

„In Ostthüringen sollen außerhalb der Siedlungs- und Versorgungskerne der Zentralen Orte sowie in nichtzentralen Orten keine neuen Kern- oder Sondergebiete für nichtgrundversorgungsrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher dargestellt und festgesetzt werden (G 2-22).“

„Bei der weiteren Gestaltung des Einzelhandels sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels, der COVID-19-Pandemie sowie des Online-Handels berücksichtigt werden. Geplante und zukünftige Einzelhandelsentwicklungskonzepte sollen neben der Sicherung der Nahversorgung und dem Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche, ebenfalls die Entwicklung und Aufwertung der Innenstädte zu einem attraktiven Standort zum Verweilen und Erleben fokussieren (G 2-22).“

Zur Kompatibilität der Planung mit den Vorgaben der noch nicht rechtswirksamen REP-Änderung wird auf die Ausführungen zum LEP verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung mit den Vorgaben der rechtswirksamen Vorgaben der Raumordnung und auch mit ihren in Aufstellung befindlichen Zielen vereinbar ist.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Oberweißbach. Für die geplante Nutzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Es besteht somit ein Planungserfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt.

Die Zulassung des geplanten Vorhabens kann auch deshalb nur auf der Grundlage einer Bauleitplanung erfolgen, weil nur so die Wirkungen und Auswirkungen der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können. Nur so wird es auch möglich sein, die notwendigen rechtlichen Bindungen herbeizuführen, die sicherstellen, dass mit der Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung verbunden sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen wird mit der Planung sichergestellt, dass von den Nutzungen im Plangebiet keine unzumutbaren Störungen ausgehen (vgl. Pkt. 6.5 Immissionsschutz).

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln.

Die Stadt Schwarzatal verfügt jedoch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Gemäß § 8 Absatz 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Die dringenden Gründe sind gegeben, weil der Stadt Schwarzatal bei Verzicht auf die Planung erhebliche Nachteile entstehen würden. Hierzu ist Folgendes auszuführen:

Die Planung dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und damit der Stärkung des Grundzentrums. Sie trägt dazu bei, bisher abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen.

Wegen der Notwendigkeit der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Schwarzatal ist es nicht möglich, abzuwarten bis ein Flächennutzungsplan für die Stadt aufgestellt sein wird, zumal dieses Verfahren mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Nichtumsetzung der Planung zu einer Schwächung des Grundzentrums führen würde, weil es dann innerhalb des Versorgungsbereichs der Stadt keinen einzigen zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelmarkt gäbe. Kriterien dafür sind beispielsweise die Barrierefreiheit und die Produktvielfalt mit umfangreichem Frischeangebot, regionalen Produkten, Fair-Trade-Produkten usw..

Letztlich dient der Neubau des Lebensmittelmarktes der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Das Planungsvorhaben stimmt - wie vorstehend ausgeführt - mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein.

Somit entspricht die Planung den Zielen und Planungsleitsätzen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, indem ein ehemaliger Gewerbestandort revitalisiert wird sowie ein Planungsverfahren zur

Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 13 BauGB durchgeführt wird. Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Planungsziele für eine geordneten städtebaulichen Entwicklung um.

3.4 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Schwarzatal hat am 16. Mai 2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst (Beschluss-Nr. 300-35/2024).

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Schwarzatal Nr. 6/2024 am 14. Juni 2024 bekannt gemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geführt.

Das beschleunigte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn *in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² [...] (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*. Das trifft auf die vorliegende Planung zu.

Auch weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Das geplante Sondergebiet hat eine Größe von ca. 14.100 m². Die zulässige Grundfläche ist also in jedem Fall kleiner als 20.000 m² (vgl. hierzu Flächenbilanz unter Pkt. 9). Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB. Jedoch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG erfolgt.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Revitalisierung von Flächen des Innenbereiches weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. Im beschleunigten Verfahren ist nur eine einmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Entscheidung getroffen, den Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogenen, sondern als sog. Angebotsbebauungsplan aufzustellen.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke 513 (teilweise) und 514 der Gemarkung Oberweißbach, Flur 2 ist die Stadt Schwarzatal.

4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)

Das Plangebiet ist weitgehend identisch mit dem ehemaligen Betriebsgelände „NARVA/GOLUX“. Die Produktionsgebäude, das Verwaltungsgebäude und auch die untergeordneten Nebengebäude sind in einem schlechten Bauzustand.

Derzeit werden Teile des Geländes durch den städtischen Bauhof genutzt. Es ist beabsichtigt, den Bauhof auf den Standort, auf dem sich jetzt der Lebensmittelmarkt befindet, zu verlagern (Schneidemühlenweg 17).

Nördlich des Plangebietes sind zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit zugeordnetem Garagenstandort vorhanden. Nordwestlich davon befindet sich die Staatliche Regelschule „Friedrich Fröbel“ mit zugehöriger Sporthalle.

Die gegenüberliegende Seite der Fröbelstraße ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Direkt gegenüberliegend ist ein Sportplatz vorhanden.



Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes (nördlicher Teil)



Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes (mittlerer Teil)



Bebauung auf der Nordwestseite der Fröbelstraße



Blick entlang der Bahnhofstraße nach Südosten



Sportplatz gegenüber dem Plangebiet in der Fröbelstraße



im Bau befindliches Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen

Fotos: SLG

4.3 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

4.3.1 Naturräumliche Einordnung und Landschaftsbild

Die Ortschaft Oberweißbach befindet sich im Thüringer Schiefergebirge.

Der Landschaftsraum im Bereich Oberweißbach wird durch einen Wechsel von dichten Wäldern mit tiefen Kerbtälern und weiten Hochplateaus bestimmt.

4.3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Thüringer Wald. Die außerhalb der bebauten Ortslage gelegenen Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald.

Die Entfernung zu den nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) beträgt 1,8 km („Westliches Thüringer Schiefergebirge“) bzw. 2,2 km („Nördliches Thüringer Schiefergebirge mit Schwarzatal“). Etwa 2 km südlich gelegen ist das FFH-Gebiet „Westliches Schiefergebirge um Steinheid und Scheibe-Alsbach“. Etwa 1,7 km östlich liegt das Naturschutzgebiet Wurmbergwiese.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

4.3.3 Topografie

Das Geländeprofil ist leicht bewegt. Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 658 m ü. NHN im Nordosten und ca. 667 m ü. NHN im Südwesten.

4.3.4 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorangegangenen Nutzung als Gewerbestandort großflächig versiegelt bzw. überprägt. Die Gebäude und Verkehrsflächen wurden bisher nicht zurückgebaut.

Pflanzen

Das Plangebiet weist nur auf einzelnen kleinen Teilflächen offene Bodenflächen auf. Auf den Schotterflächen und Ablagerungen hat teilweise eine Sukzession eingesetzt.

Vereinzelte befinden sich im Plangebiet Gehölze. Der Baumbestand wird durch zwei Nadelgehölze (Fichte) bestimmt. Darüber hinaus ist vereinzelt die Thuja anzutreffen. Überwiegend sukzessiv entwickelt haben sich Laubgehölze (vornehmlich Pappel, Birke, vereinzelt Ahorn).

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist kein Vorkommen geschützter Pflanzen festgestellt worden.

Tiere

Es sind Erfassungen im Plangebiet vorkommender Fledermäuse [7] und Vögel [8] erfolgt.

Im Rahmen der Erfassung wurden mehrere **Fledermausarten** nachgewiesen. Die häufigste Art im Plangebiet ist die Zwergfledermaus, die im gesamten Plangebiet nachgewiesen wurde. Von allen anderen Arten/Artengruppen gelangen hingegen nur sehr wenige Nachweise.

Der Gutachter schätzt ein, dass die Planfläche für Fledermäuse mit Sicherheit ein Jagdgebiet für die in der nahen Siedlung sowie im Umfeld vorkommenden Arten darstellt. Auch im Plangebiet gibt es potenzielle Quartierstrukturen. Der Gutachter stellt fest, dass sich die Aktivitätszunahmen auf einem niedrigen Niveau bewegen und damit nicht vom Bestehen regional bedeutsamer Quartiere auszugehen ist. Die Begehungen hätten aber gezeigt, dass die Gebäude dennoch als Tages- und/oder Nachtquartier für Einzeltiere oder kleinere Gruppen dienen.

Hinsichtlich der **Vögel** wurde festgestellt, dass das Plangebiet für Individuen der Avifauna (Vögel) ein im städtischen Raum liegender, stark überformter Standort ist. Die in Nutzung befindlichen Gebäude sind hermetisch verschlossen. Die weiteren, maroden Altgebäude sind auf Grund der eindringenden Nässe und Hitze ungeeignet als Vermehrungsstätte. Die Reststrukturen an Gehölzen bilden für die städtischen Allerweltsarten, wie Buchfink, Grünfink oder Kohlmeise einen potenziellen Reproduktionsstandort. Die Gebäude sind für Nischen- und Gebäude- sowie Höhlenbrüter auf Grund des maroden Zustandes als ungeeignet anzusehen; eine Brut dieser Artengruppe ist aber nicht auszuschließen.

Auffällig ist das Fehlen von Schwalbennestern und Brutplätzen der Mauersegler in den Dach- und Traufbereichen. Eulenvögel konnten in den Dämmerungsstunden nicht nachgewiesen werden.

Der Gutachter hat festgestellt, dass der Raum auch als Nahrungs- und Ruhestätte eine unterrepräsentierte Rolle spielt. Im räumlichen Zusammenhang sind weitere Gehölzstrukturen westlich und innerhalb der Wohnbebauungen ausgebildet. Für Vögel ist der Standort auf Basis der geringen Anzahl von Fortpflanzungsstätten und geeigneten Nahrungshabitaten als gering entwickelt anzusehen.

Das Plangebiet weist keine Eignung als Lebensraum für **Zauneidechsen** auf. Es fehlen notwendige Habitatausstattungen, hier insbesondere grabbare Böden für die Winterruhe bzw. zur Eiablage.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe, Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt keine Bedeutung für Natur und Landschaft.

4.3.5 Boden, Baugrund

Boden

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort, der die Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes „NARVA/GOLUX“ weitestgehend vollständig umfasst. Neben Produktions-

und Verwaltungsgebäuden sowie untergeordneten Nebengebäuden ist der Standort durch Verkehrs- und Wegeflächen zur inneren Erschließung geprägt. Die Gebäude und baulichen Anlagen entlang der Bahnhofstraße wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass aufgrund der Vornutzung im oberflächennahen Bereich des gesamten Plangebietes kein natürlich gewachsener Boden ansteht. Überwiegend sind Versiegelungen mit Asphalt, Aufschüttungen aus Betonrecycling auf den Rückbauflächen, vereinzelt Schotter- und Kiesflächen sowie Pflastersteine bzw. Gehwegplatten vorhanden. Die Flächen des Plangebietes weisen keine erheblichen Bodenbelastungen auf.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor [9]. Dabei wurde folgender Schichtenaufbau des Bodens ermittelt:

bis 0,10 - 0,15 m unter Geländeoberkante: Oberflächenbefestigung aus Asphalt und Beton

0,10 - 0,30 m unter Geländeoberkante: Mutterboden/humose Auffüllung, Schluff

bis 0,40 - 0,70 m unter Geländeoberkante: Auffüllung, Kies

bis 0,70 - 1,50 m unter Geländeoberkante: Hangsedimente, Schluff bis Kies

bis 1,80 - 2,30 m unter Geländeoberkante: Fels, entfestigt (Tonsiltschiefer), Schluff und Kies

Die Auffüllung weist eine mittlere Tragfähigkeit auf, die Hangsedimente und der Fels eine gute.

Grundwasser

Hinsichtlich der Wasserverhältnisse im Boden trifft der Baugrundgutachter die Aussage, dass in Schlechtwetterperioden und nach intensiven Niederschlagsereignissen Porenwassersättigungen mit starker Durchfeuchtung von bindigen Böden auftreten, die zu einer Konsistenzveränderung der feinkörnigen Bereiche der Hangsedimente führen können. In den Auffüllungen können Sickerwasseranreicherungen auftreten.

In den Online-Kartenunterlagen des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz werden die Hydroisohypsen im Plangebiet zwischen 640 – 645 m ü. NN und der Grundwasserflurabstand mit 18 m unter Geländeoberkante angegeben.

Versickerungsfähigkeit

Die im oberflächennahen Untergrund anstehenden Hangsedimente sowie der entfestigte Schiefer weisen insgesamt wassergeringleitende Eigenschaften auf mit einem kf-Wert innerhalb des nach /DWA-05/ entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches von $1 \cdot 10^{-6}$ bis $1 \cdot 10^{-3}$ m/s. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist über Rigolen bzw. Mulden oder Mulden-/Rigolenelemente möglich.

4.3.6 Wasser

Innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend sind keine dauerhaften Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Mellenbach, der sich westlich des Vorhabenstandortes in einem Abstand von ca. 400 m befindet und in Mellenbach-Glasbach in die Schwarza mündet.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

4.3.7. Klima/Luft

Das Klima von Oberweißbach wird durch die Lage in Mittelgebirge geprägt. Die mittlere Januartemperatur liegt bei 2,2° C, die mittlere Temperatur in den Sommermonaten Juli und August bei 18,2° C. Die mittleren jährlichen Jahresniederschläge werden mit ca. 630 mm/a angegeben (Quelle: wetteronline.de).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskerns. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung und der damit einhergehenden großflächigen Versiegelung stellt es eine Wärmeinsel dar. Aufgrund der nur punktuell vorhandenen Vegetation besitzt es eine geringe klimaausgleichende Funktion.

Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet ist derzeit nur zu einem geringen Teil genutzt. Auch auf den angrenzenden Flächen ist kein Gewerbe ansässig, dass zu Belastungen der Luftqualität führt.

4.3.8 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild des Plangebietes und der direkten Umgebung wird überwiegend durch die unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen bestimmt. Prägende Elemente sind:

- die mehrgeschossigen Wohngebäude nordöstlich des Plangebietes mit den zugehörigen Garagenanlagen, die sich unmittelbar neben dem Plangebiet befinden,
- der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fröbelstraße liegende Sportplatz,
- die sich nordöstlich an den Sportplatz anschließende straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung,
- ein im Bau befindliches Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen im Kreuzungsbereich von Fröbelstraße und Bahnhofstraße sowie
- die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße und des Mittelweges im Südwesten und Südosten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage weist es seit langer Zeit eine deutliche Überformung und anthropogene Beeinflussung auf. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf. Jedoch ist der Ort Oberweißbach ein Erholungsort, der von der abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft des Thüringer Waldes geprägt ist.

4.3.9. Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese ausnahmslos einer starken Vorbelastung unterliegen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Individualverkehr

Die Verkehrserschließung der Stadt Schwarzatal insgesamt und des Ortsteils Oberweißbach wird maßgeblich von der Topographie des Thüringer Waldes bestimmt. Während die südlich bei Neuhaus am Rennweg verlaufende Bundesstraße 281 (B 281) in ca. 10 Fahrminuten erreicht werden kann, ist die B 88 nördlich von Schwarzatal ca. 20 Fahrminuten entfernt.

Die nächstgelegenen Anschlüsse an die Autobahnen 71 (BAB 71) und 73 (BAB 73), die westlich bzw. nordwestlich von Schwarzatal durch Thüringen führen, sind deutlich weiter entfernt.

Haupterschließungsstraße für Oberweißbach ist daher die Landesstraße 1145 (Sonneberger Straße), die als Zubringer zu den benannten Bundesstraßen fungiert und Oberweißbach an das nördliche und südliche Umland der Stadt Schwarzatal anbindet. Die L 2648 stellt die Verbindung nach Meuselbach-Schwarzühle und die Lichtenhainer Straße nach Mellenbach-Glasbach her.

Die Verbindung zur Sonneberger Straße wird über die das Plangebiet tangierenden Straßen Fröbelstraße und Bahnhofstraße hergestellt.

4.4.2 Schienenverkehr

Die Stadt Schwarzatal verfügt über mehrere Bahnhöfe, die im halbstündlichen oder stündlichen Takt von den Regionalbahnlinien 60 („Schwarzatalbahn“ Rottenbach – Katzhütte) und/oder 61 („Thüringer Bergbahn“ Obstdfelderschmiede – Cursdorf) bedient werden.

Auch das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an den schienengebundenen Verkehr. Der Bahnhof „Oberweißbach-Deesbach“ liegt nur ca. 180 m südwestlich des Plangebietes. Hier verkehrt die „Thüringer Bergbahn“ in halbstündlicher Taktung. Die Standseilbahn hat jedoch eher eine touristische als eine Bedeutung als Nahverkehrsmittel.

Ergänzt wird der schienengebundene Nahverkehr von mehreren überörtlich verkehrenden Buslinien.

4.4.3 Nicht schienengebundener Personennahverkehr

Nahverkehrsdienstleister in den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla die KomBus GmbH (KomBus), die Mitglied im Verkehrsverbund Mittelthüringen ist.

Die Bushaltestelle „Oberweißbach Bahnhof“ befindet sich unmittelbar am Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fröbelstraße. Sie wird von den Buslinien

304: Katzhütte – Oberweißbach

313: Neuhaus – Oberweißbach – Sitzendorf und

390: Wanderbus Schwarzatal Richtung Oberweißbach bedient.

Die Buslinie 313 verkehrt in regelmäßiger Taktung und fährt mehrere Haltestellen in Oberweißbach selbst, in anderen Ortsteilen von Schwarzatal (v. a. Meuselbach) sowie in den umliegenden Orten (z. B. Cursdorf und Unterweißbach) an. Die beiden anderen Linien haben ganz oder teilweise eine touristische Ausrichtung.

Es ist somit festzustellen, dass das Plangebiet über eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt.

4.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb des Siedlungskörpers von Oberweißbach. Es ist für Fußgänger und Radfahrer über die Fröbelstraße und die Bahnhofstraße für große Teile der Oberweißbacher Bevölkerung gut zu erreichen.

Entlang der Fröbelstraße ist im Bereich des Plangebietes beidseitig ein straßenbegleitender Gehweg vorhanden; entlang der Bahnhofstraße einseitig auf der Nordseite.

Separate Radwege sind nicht angelegt. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der umgebenden Bebauung prinzipiell gesichert. Zu den einzelnen Medien ist Folgendes festzustellen:

Die Stadt ist Mitglied des Zweckverbandes Rennsteigwasser, dem sie die Wasserversorgung und Abwasserableitung übertragen hat.

Die *Trinkwasserversorgung* des Plangebietes ist sichergestellt. Sowohl in der Fröbel- als auch in der Bahnhofstraße ist eine Trinkwasserleitung vorhanden.

Die *Abwasserbeseitigungspflicht* im Stadtgebiet liegt gemäß § 47 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) bei der Stadt Schwarzatal selbst. Abwasserkanäle sind in der Fröbelstraße und in der Bahnhofstraße vorhanden. Auch wird das Plangebiet in West-Ostrichtung von zwei Abwasserkanälen gequert.

Die *Stromversorgung* des Plangebietes ist gesichert. In der Fröbelstraße verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel und in der Bahnhofstraße verlaufen Niederspannungskabel der Thüringer Energienetze GmbH. In der Bahnhofstraße ist in Höhe des Plangebietes eine Trafostation vorhanden.

Im Fröbelstraße verläuft eine Gasleitung, sodass eine Gasversorgung prinzipiell möglich ist.

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, das viele Jahre als industrieller Produktionsstandort genutzt wurde, dessen Nutzung jedoch aufgegeben wurde.

Das Ziel besteht darin, das Gebiet neu zu ordnen und damit die östliche der Fröbelstraße gelegene Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Für den derzeit noch auf der Fläche ansässigen Bauhof wird, wie bereits erwähnt, ein anderer Standort favorisiert.

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Schneidemühlenweg 17) und dessen Neubau im Plangebiet geschaffen.

Es wird eine Verkaufsfläche von max. 1.700 m² zuzüglich Backshop/Gastronomie und einem weiteren Laden, Windfang und Nebenflächen angestrebt. Der Neubau soll den aktuellen ökologischen Standards entsprechen, u. a. Photovoltaik zur Energieerzeugung, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge etc.

Durch die zu treffenden Festsetzungen wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt, um negative städtebauliche Auswirkungen auf Nahversorgung zu vermeiden und eine Schwächung der innerörtlichen zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte

zu vermeiden.²

Gleichzeitig soll dem potenziellen Investor für die Einordnung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, der jedoch die berechtigten Schutzansprüche der benachbarten Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Mit der Wiedernutzung eines Altstandortes wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird vermieden.

Mit der Klimaschutzklausel (§ 1 a Abs. 5 BauGB) sind auch Aspekte des Klimaschutzes stärker in die Aufstellung von Bebauungsplänen einzubringen. Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, wird keine dezentrale Versorgung mit den verschiedenen Medien angestrebt.

5.2 Verkehrskonzept

5.2.1 ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Buslinien (vgl. hierzu Pkt. 4.3).

5.2.2 Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Fröbelstraße und die Bahnhofstraße, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt.

Ausführungen zur inneren Verkehrserschließung finden sich unter Pkt. 6.4.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Die Regelungen des Bebauungsplans gewähren dem potenziellen Investor einen gewissen Spielraum bei der Einordnung des geplanten Baukörpers auf dem Baugrundstück. Andererseits wird durch die Festsetzungen die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sichergestellt.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Die für den Neubau eines Lebensmittelmarktes vorgesehene Fläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Grundversorgung festgesetzt.

Da beabsichtigt ist, innerhalb des Plangebietes einen Lebensmittelmarkt Gesamtverkaufsfläche von max. 1.700 m² zuzulassen, war gutachterlich zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale zu befürchten sind.

² In Oberweißbach selbst ist kein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet.

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse [1] ist der Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass der geplante Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Städte oder die wohnortnahe Versorgung in der Stadt Schwarzatal i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hat (vgl. hierzu Punkte 3.1 und 10).

Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

TF 1.1 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmitteln und den Nebensortimenten Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.

Aperiodische Randsortimente sind auf maximal 5% der Verkaufsfläche zulässig.

TF 1.1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte, wobei je m² Grundstücksfläche maximal 0,121 m² Verkaufsfläche errichtet werden dürfen.

Zulässig ist des Weiteren integrierte Läden.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist nahversorgungsrelevant für die gesamte Stadt Schwarzatal und er hat wohnortnahe Versorgungsfunktionen für die Gemeinden Cursdorf, Deesbach, Katzhütte, Unterweißbach und Sitzendorf und damit für die Kommunen, die dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Schwarzatal zugeordnet sind.

Mit den o. g. Festsetzungen wird der Neubau eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen gewährleisten auch, dass zentrale Versorgungsbereiche in ihren Strukturen und in ihrer Funktionsfähigkeit nicht gefährdet werden. Ebenso wird sichergestellt, dass mit der geplanten Verkaufsfläche keine städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt sollen zwei kleinere Läden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht werden. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potenzielle Ansiedlungen einzuräumen. Nach bisherigem Kenntnisstand wird sich ein Backshop mit Café ansiedeln. Für den zweiten Laden steht die Nutzung noch nicht fest.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird die maximal zulässige Verkaufsfläche als Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 3. April 2008 entschieden [3], dass es für Verkaufsflächengrenzen, welche sich auf das Baugebiet beziehen, keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Das Gericht hat die Meinung vertreten, die BauNVO sehe grundsätzlich nur anlagenbezogene Festsetzungsmöglichkeiten vor. Gebietsbezogene Festsetzungsmöglichkeiten seien grundsätzlich nicht möglich. Hintergrund der Auffassung des Gerichts ist das sachliche Argument, dass es nicht zu einem „Windhundrennen“ verschiedener Eigentümer kommen soll, bei dem die Ausnutzung des Planungsrechts von der Geschwindigkeit und Reihenfolge der Einreichung der Bauanträge abhängt. In einer weiteren Entscheidung vom 11. November 2009 [4] hat das Gericht deutlich gemacht, dass diese Rechtsprechung selbst dann Anwendung finden soll, wenn die Flächen des Plangebiets im Eigentum einer einzelnen Person stehen, also nicht einmal konkurrierenden Personen gehören.

Auch eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Oktober 2019 unwirksam [6].

Zur Ermittlung der Verkaufsflächenzahl ist die beabsichtigte zulässige Verkaufsfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche ins Verhältnis zu setzen (= zulässige Verkaufsfläche/Fläche des jeweiligen Baugrundstücks).

Sie errechnet sich vorliegend wie folgt:

Fläche des Sondergebietes:	14.100 m ²
voraussichtliche Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes:	max. 1.700 m ²
Verkaufsflächenzahl:	
1.700 m ² Gesamt-VKFl.: 14.100 m ² Grundstücksfläche	= 0,121
zul. Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes:	max. 1.706 m ²

Soweit in den Festsetzungen von der *Verkaufsfläche* die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen sogenannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „*betriebliche Einheit*“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes oder grenzt lediglich an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Analog gilt das für Pfandräume: Sofern sich die Automaten zur Entgegennahme von Leergut in der sog. Pack- und Entsorgungszone befinden, sind sie der Verkaufsfläche zuzurechnen. Befinden sich die Pfandräume außerhalb des Gebäudes oder grenzen lediglich an das Gebäude an, so ihre Fläche nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie dies bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich ist. Wird die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren [4].

Zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 ist Folgendes auszuführen:

Der Einzelhandelsstandort dient der wohnungsnahen Grundversorgung. Da derzeit in Oberweißbach und in der gesamten Stadt Schwarzatal kein zeitgemäß aufgestellter Vollversorger mit breitem Angebot ansässig ist (der bestehende Markt verfügt lediglich über eine Verkaufsfläche von 850 m²), wird sich die Qualität der Grundversorgung durch ein breiteres Sortiment verbessern.

Die Größe des geplanten Lebensmittelmarktes trägt aktuellen Entwicklungen im Lebensmittel-

einzelhandel Rechnung. Der Neubau ermöglicht eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimale Warenpräsentation. Breite Gänge und niedrige Regale tragen zur Kundenfreundlichkeit des Marktes bei und tragen gleichzeitig der demografischen Entwicklung Rechnung (steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung).

Die vorstehenden Festsetzungen stellen sicher, dass mit dem Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind ((vgl. hierzu Punkte 3.1 und 10).

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird ein integrierter Laden als typische Ergänzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht. Dabei wird die Nutzung nicht festgeschrieben, um einen Spielraum für potentielle Ansiedlungen einzuräumen. Mit der Beschränkung auf Läden des Lebensmittelhandwerks werden schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verhindert. Nach jetzigem Stand der Planung ist ein Backshop mit Café vorgesehen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die insgesamt zu beplanende Fläche darin, die gewerbliche Fläche effektiv zu nutzen.

Durch die Wiedernutzung des brachliegenden Gewerbestandortes wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Stadt Schwarzatal hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird der konkreten Situation am Standort Rechnung getragen, der gekennzeichnet ist durch großflächige Bebauung und Versiegelung.

Die planerische Absicht der Stadt ist es, die bereits versiegelten Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten integrierten Standort sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

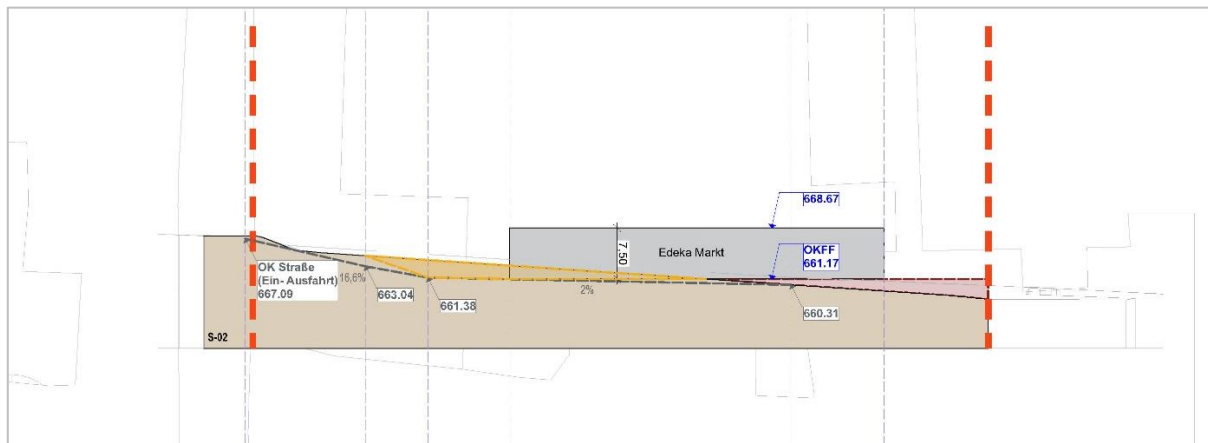
Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe im Sondergebiet sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung des

vorliegenden Entwurfes (Vorhabenplanung für den Lebensmittelmarkt).

In dem Sondergebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit Bezug auf die vorhandene Geländehöhe. Aufgrund des hängigen Geländes ist eine Geländemodellierung erforderlich. In Abbildung 1 ist die beabsichtigte Höheneinordnung des Gebäudes in einem unverbindlichen Prinzipschnitt dargestellt.

Abb. 1: Prinzipschnitt zur Höheneinordnung des Lebensmittelmarktes



Quelle: SCHRÖDER PLAN GmbH

Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe ermöglicht unter Berücksichtigung der beabsichtigten Höheneinordnung ca. 8,80 m hohe Gebäude.

Des Weiteren wird festgesetzt:

TF 2.2 Im gesamten Sondergebiet gilt für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 676,20 m ü. NHN.

Bei den in der Festsetzung aufgeführten technischen und baulichen Anlagen handelt es sich um solche, die der Hauptnutzung dienen. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Bauherrn mit dieser Festsetzung ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

6.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im gesamten Plangebiet verzichtet. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Da sowohl die nordöstlich des Plangebietes vorhandenen viergeschossigen Wohnhäuser und als auch die zugehörigen Garagenanlagen Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen, besteht aus städtebaulichen Gründen kein Anlass die Gebäudelängen zu begrenzen. Durch die festgesetzten Baugrenzen ist sichergestellt, dass die Abmessung des Gebäudes des Lebensmittelmarktes eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreitet.

Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Thüringer Bauordnung.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch aus o. g. Gründen nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert.

Um dem künftigen Bauherrn einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die nicht überbaubare Grundstücksfläche auf den westlichen Teil des Plangebietes, in dem die Kundenstellplätze vorgesehen sind, begrenzt. In die Baugrenze einbezogen wurde die Fläche, auf der der Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Dabei wird die Baugrenze so festgesetzt, dass noch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit besteht. Im Nordosten und im Südosten wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m von der Geltungsbereichsgrenze geführt, was dem nach Bauordnungsrecht erforderlichen Mindestabstand entspricht.

Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Begründung ist auszuführen, dass vorgesehen ist, im Westen und im Süden des Plangebietes im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten außerhalb der Baugrenze einen Pylon als Werbung für den geplanten Lebensmittelmarkt aufzustellen.

Da es sich in diesem Fall um eine Nebenanlage handelt und nicht um eine eigenständige Hauptnutzung und Nebenanlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden, wäre die Festsetzung verzichtbar. Sie dient somit lediglich der Klarstellung des planerischen Willens der Stadt.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere baulichen Anlagen wie Einkaufswagenboxen und Kundenstellplätze unterzubringen. Daher erfolgt zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb des festgesetzten Baufeldes folgende textliche Festsetzungen:

TF 3.2 Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden zum einen vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und des Landschaftsbildes getroffen. Und zum anderen werden Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Im Süden des Plangebietes wird entlang der Bahnhofstraße eine *private Grünfläche* festgesetzt. Auf die ursprünglich vorgesehene straßenbegleitende Wohnbebauung wird in diesem Bereich verzichtet, weil das Schallgutachten ergeben hat, dass im westlichen Teil der Fläche die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel werktags, tagsüber überschritten werden. Die festgesetzte Grünfläche dient als Pufferzone zu der bestehenden Wohnbebauung an der Bahnhofstraße.

Maßnahmen für den Artenschutz

Für das Plangebiet sind Erfassungen zum Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten durchgeführt und darauf aufbauend Maßnahmen zur Vermeidung einer Betroffenheit von geschützten Arten hergeleitet worden [7, 8]. Eine Betroffenheit ist für Fledermäuse und Brutvögel nicht vollständig auszuschließen. Es werden daher die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Bauzeitliche Einschränkungen

TF 4.1 Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel ist ein Gebäudeabriss nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. An Gebäuden mit Attikablechen sind diese Verkleidungen im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zu entfernen.

TF 4.2 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

TF 4.3 Es sind zwölf Fledermauskästen im nahen Umfeld des Plangebietes aufzuhängen. Für die Standortwahl ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

TF 4.4 Es sind insgesamt 5 geeignete Quartiere für Höhlen-, Halbhöhlen und Nischenbrüter an den zu errichtenden Gebäuden oder ihrem Umfeld anzubringen.

Für die Standortwahl ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Gebäudeabriss notwendig. Die Gebäude weisen teilweise eine Lebensraumeignung für Fledermäuse und Brutvögel auf. Beide Artengruppen nutzen die Gebäude nur in der Vegetationszeit. Daher wird der Abriss auf die Zeit der Winterruhe eingeschränkt.

Der Gehölzbestand weist ein Potenzial als Brutplatz für Vögel auf. Daher wird auch die Gehölzrodung eingeschränkt, wobei sich diese an den Vorgaben nach § 39 Abs. 5 BNatSchG orientiert.

Mit dem Beräumen der Fläche gehen Lebensräume für die Artengruppen verloren, die mit den Maßnahmen 4.3 und 4.4 kompensiert werden sollen. Damit die Ersatzlebensräume auch durch die Arten angenommen werden, ist ein Fachgutachter einzubinden, der die jeweiligen Standorte bestimmt und die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde durchführen sollte.

Grünordnerische Maßnahmen

TF 4.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche P ist eine Strauchhecke aus gebietsheimischen Gehölzen zu entwickeln.

Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

Als Zäsur nach Osten und Süden wird eine Strauchhecke festgesetzt. Diese ist als freiwachsende Hecke zu verstehen.

TF4.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche E sind vorhandene Bäume zu erhalten. Kranke oder abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist

mindestens als Rasen zu entwickeln.

Im südwestlichen Bereich befinden sich bereits Altbäume, deren Erhalt mit dieser Festsetzung gesichert werden soll.

4.7 *Je 6 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe, zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar an deren Rand zu pflanzen.*

Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6

Diese Maßnahme dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung ggf. verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Sie tragen somit in hohem Maße zu einem angenehmen Klima für die Kunden insbesondere auf den Parkplatzflächen an warmen Sommertagen bei. Um die Schattenwirkung schneller zu erreichen, wird eine höhere Pflanzqualität vorgesehen.

Um dem potenziellen Investor noch einen Gestaltungsspielraum zu gewähren bzw. die Mediierschließung wirtschaftlich einordnen zu können, werden die Bäume nicht zeichnerisch festgesetzt.

6.4 Verkehrserschließung

6.4.1 Öffentlicher Personenverkehr

Die Verkehrserschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien gesichert.

Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

6.4.2 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.4 erörtert.

Die innere Erschließung erfolgt über private Verkehrsflächen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Haupteerschließung mit Lkw- und Pkw-Verkehr ist von der Fröbelstraße aus geplant. Eine weitere Zu- und Abfahrt ist im Bereich der Bahnhofstraße geplant (Nebenzufahrt Pkw-Kunden und Mitarbeiter). Da in diesem Zusammenhang neue Zufahrten erforderlich werden, wurde an der Fröbelstraße und an der Bahnhofstraße jeweils ein Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

6.4.3 Fußgänger und Radverkehr

Die Fußgänger erreichen den Lebensmittelmarkt über die bestehenden Gehwege. Separate Radwege werden auch nach Umsetzung der Planung nicht benötigt (vgl. hierzu Pkt. 4.4.4).

6.4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist komplett auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Lärm

Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Planverfahren regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurde für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

Vorhabenbeschreibung

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine bereits bebaut und genutzt gewesene Fläche handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Die vor Ort anzutreffende Bebauungs-/Nutzungssituation ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein verschiedener Nutzungen (vgl. hierzu Pkt. 4.2).

Geplant ist der Neubau eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m² und ein integrierter Laden (Bäcker/Café) sowie ggf. ein weiterer Laden. Folgende Öffnungszeiten fanden im Gutachten Berücksichtigung:

Lebensmittelmarkt: werktags 06:00 bis 22:00 Uhr; sonntags geschlossen

Bäcker/Café: werktags 06:00 bis 22:00 Uhr; sonntags 07:00 bis 11:00 Uhr

Schallimmissionsprognose

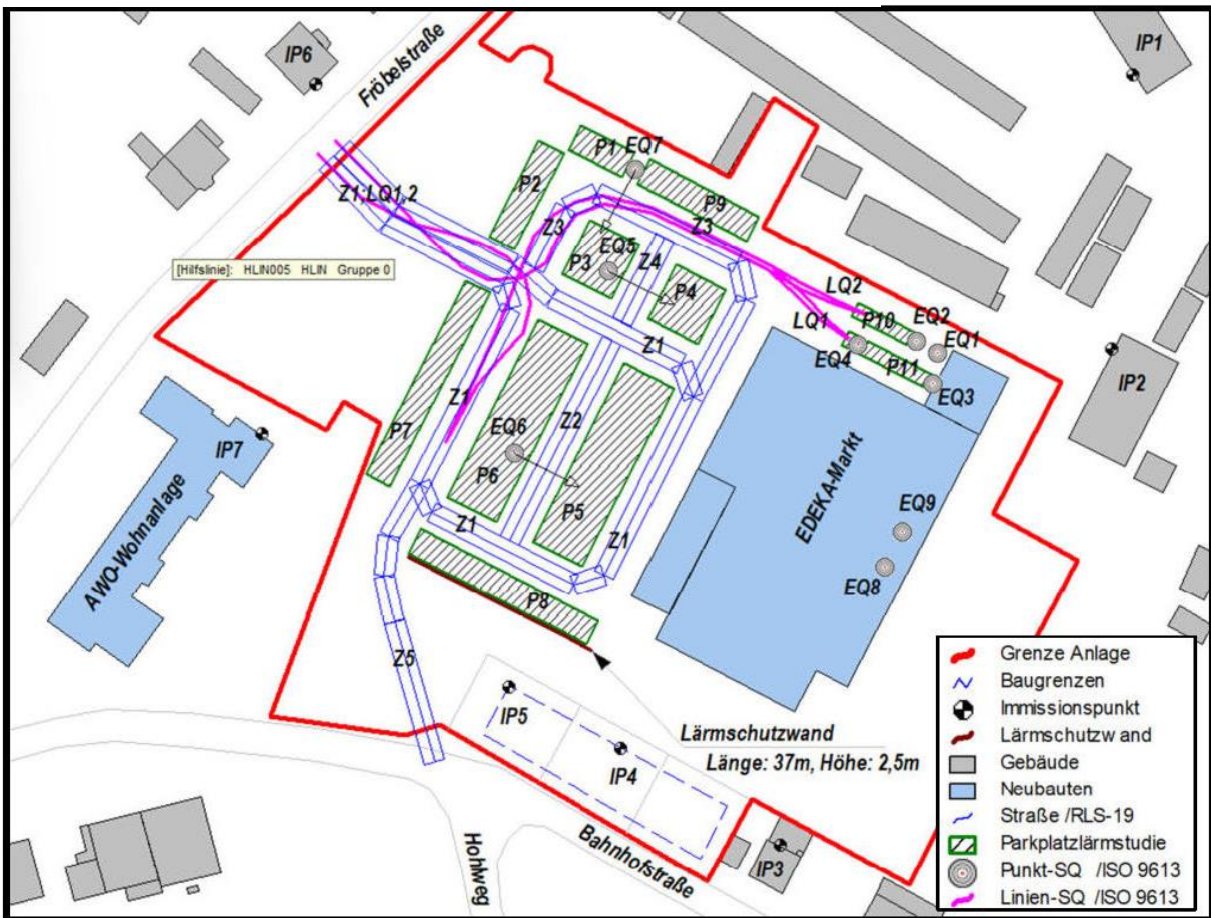
Aufgabenstellung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [6], die begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen des geplanten Vorhabens die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Falls notwendig, wären schallmindernde Maßnahmen vorzuschlagen, durch die die gesetzlichen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Programm IMMI der Fa. Wölfel berechnet. Die Details der Berechnungsgrundlagen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen [6].

Die Lage der relevanten Schallquellen und der maßgeblichen Immissionsorte ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte und der Schallquellen



Quelle: Schallimmissionsprognose [6]

Immissionsbereiche und Immissionsrichtwerte

Die zu betrachtenden maßgeblichen Immissionsorte befinden sich in einem Abstand zwischen 11 m und 61 m von den relevanten Geräuschquellen der zu beurteilenden Anlage entfernt. Im Gutachten wurden jeweils die hinsichtlich der Immissionseinträge kritischen Obergeschosse betrachtet.

Die maßgeblichen Immissionsorte IP 1 – IP 7 wurden entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. geplanten Nutzung durch den Gutachter mit dem Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete eingestuft. Somit sind die in Tabelle 1 dargestellten Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel „außen“ gemäß TA Lärm einzuhalten.

Tab. 1: Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Immissionspunkte	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tagsüber	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts (ungünstigste Stunde)
IP 1, Wohnhaus Fröbelstraße 34	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 2, Wohnhaus Fröbelstraße 29	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 3, Wohnhaus Bahnhofstraße 4	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 4, 5 Baugrenzen EFH-Parzellen	55 dB(A)	40 dB(A)
IP 6, Wohnhaus Fröbelstraße 25	55 dB(A)	40 dB(A)

Immissionspunkte	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, tagsüber	Immissionsrichtwert der Beurteilungspegel, nachts (ungünstigste Stunde)
IP 7, AWO-Wohnanlage Fröbelstraße	55 dB(A)	40 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) dürfen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß TA Lärm soll bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte $IRW_{\text{außen}}$ um weniger als 6 dB an den dafür maßgeblichen Immissionsorten eine Betrachtung der sog. „Vorlast“ (vorhandene fremde Gewerbeanlagen) erfolgen. Im vorliegenden Fall sind im immissionswirksamen Einwirkungsbereich der zu betrachtenden Anlage nach Ortstermin des Sachverständigen keine gewerblichen Vorlasten erkennbar. Die Immissionsrichtwerte können also beim Betrieb der zu betrachtenden Anlage „ausgeschöpft“ werden.

Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte $IRW_{\text{außen}}$ kann eine überschlägige Prognose zur Beurteilung der Immission am maßgeblichen Immissionsort herangezogen werden. Sind hingegen Abschirmungen bei der Schallausbreitungsberechnung relevant, ist eine detaillierte Prognose vonnöten. Diese wurde gemäß vorliegender Schallimmissionsprognose durchgeführt.

In der TA Lärm heißt es zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen:

„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“*

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt erfolgt über die Fröbelstraße und über die Bahnhofstraße. Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr ist somit gegeben. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs entfällt daher.

Ergebnisse der Schallimmissionsprognose

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der oben beschriebenen Emissionsquellen wurden Berechnungen der Geräuschimmission für den Planzustand durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (Zusatzlast gemäß TA Lärm) unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen des Planzustandes die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an den Maßgeblichen Immissionsorten IP 1 bis IP 7 im Wesentlichen eingehalten werden.

Die geringen Richtwertüberschreitungen der Spitzenpegel-Richtwerte am Immissionsorten IP 5 (um 2 dB) im Beurteilungszeitraum nachts sind nach Auffassung des Sachverständigen zu tolerieren. Am IP 5 jedoch werden die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel werktags, tagsüber um 2 dB überschritten. Als Lärminderungsmaßnahme käme baulicher Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der die Richtwertüberschreitungen am IP 5 verursachenden Hauptgeräuschquellen in Betracht. Es wurde

jedoch die Entscheidung getroffen, die von den Pegelüberschreitungen betroffene Fläche nicht für eine Wohnnutzung vorzusehen, sondern sie als private Grünfläche festzusetzen.

6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

6.6.1 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Thüringer Wald. Die außerhalb der bebauten Ortslage gelegenen Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald.

7 Stadttechnische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Die Erschließungsplanung erfolgt durch den Investor im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert. Sie erfolgt aus dem öffentlichen Netz des Zweckverbandes Rennsteigwasser. Die Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W 405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Std. (entspricht 1600 Ltr./min über 2 Std.) erforderlich, bei einer überwiegenden Bauart mit mittlerer Brandausbreitung.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m).

Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage eine Vielzahl von Hydranten vorhanden. Die nächstgelegenen Hydranten sind:

Tab. 2: Hydrantenstandorte im näheren Umfeld des Plangebietes

Standort	Leistung	Druck bei 48 m ³ /h	Druck bei 96 m ³ /h
Bahnhofstraße 5	48 m ³ /h	2,8 bar	
Fröbelstraße (Kulti)	48 m ³ /h	1,3 bar	
Fröbelstraße 24	48 m ³ /h	3,1 bar	
Fröbelstraße 13	96 m ³ /h	4,2 bar	1,0 bar
Mittelweg 1	48 m ³ /h	3,0 bar	

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

7.2 Entwässerung

Für die Beseitigung des **Niederschlagswassers** ist nach § 47 Abs. 7 ThürWG der Grundstückseigentümer verpflichtet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist zu berücksichtigen, dass das Niederschlagswasser vorrangig durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung usw. am Ort des Anfalls schadlos verbracht werden soll. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten und/oder überbauten Flächen des Grundstücks über öffentliche Flächen ablaufen.

Im Falle einer Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - handelt. Die Benutzung eines Gewässers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 10 WHG). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da Oberweißbach über ein zentrales Abwassernetz verfügt, ist zukünftig ein Anschluss des Plangebietes an das Schmutzwassernetz vorzusehen. Für die Ableitung des **Schmutzwassers** ist ggf. ein neuer Grundstücksanschluss zu verlegen. Der Übergabepunkt in das öffentliche Netz ist im weiteren Verfahren zu klären.

7.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt aus dem Netz der Thüringer Energienetze GmbH. Zu den Details sind Abstimmungen zwischen dem Bauherrn und der Thüringer Energienetze GmbH erforderlich.

Gasversorgung

Im Fröbelstraße verläuft eine Gasleitung, sodass eine Gasversorgung prinzipiell möglich ist.

Wärmeversorgung

Informationen zur geplanten Wärmeversorgung liegen momentan noch nicht vor.

7.4 Telekommunikation

Für den Anschluss des Plangebietes an das Telekommunikationsnetz ist eine Neuer-schließung des Grundstücks erforderlich.

7.5 Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung in der Stadt Schwarzatal erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,50 ha die sich wie folgt gliedert:

Sondergebiet

Sondergebiet		1,41 ha
davon mit Pflanzgebot	0,06 ha	
davon mit Erhaltungsgebot	0,06 ha	

Grünfläche

Private Grünfläche		0,09 ha
--------------------	--	---------

9 Planverwirklichung**9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Der Projektbegünstigte trägt die Kosten für die Aufstellung des und die Verfahrensführung.

9.3 Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Projektbegünstigte zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird dazu beigetragen, das seit mehreren Jahren ungenutzte Areal des ehemaligen „NARVA-GOLUX“-Geländes einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die städtebauliche Neuordnung der Brachfläche trägt zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes auf einer innerörtlich gelegenen Fläche bei. Mit der Planung wird außerdem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, da keine natürlichen Böden in Anspruch genommen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Wie bereits dargestellt, stellt der Gutachter in der Auswirkungsanalyse [1] fest, dass der geplante Neubau keine negativen Auswirkungen auf die Funktion und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Zentren oder die wohnortnahe Versorgung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hat. Das ist wie folgt zu begründen:

Durch die geplante Ansiedlung wird sich die Versorgungssituation in Oberweißbach bzw. in Schwarzatal deutlich verbessern. So entsteht ein bisher nicht vorhandenes Angebot im Lebensmittelvollsortimentsbereich, wodurch Kaufkraftabflüsse an umliegende Städte deutlich eingedämmt werden können.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung der Planung erreichen nach den Worst-Case-Prognosen der Auswirkungsanalyse [1] im periodischen Bedarf Werte von im Schnitt etwa 7,2 % innerhalb des Einzugsgebiets, wobei sich ein Umsatzrückgang im rechnerisch nachweisbaren Bereich nur für den Supermarkt in Katzhütte ermitteln lässt.

Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets bewegen sich die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten zwischen rd. 1,5 % und rd. 6,5 %, wobei sich die stärkste Betroffenheit für die Verbrauchermärkte in Königsee, Großbreitenbach und Neuhaus am Rennweg ableiten lässt.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche wurde durch den Gutachter sowohl für das Einzugsgebiet als auch für die untersuchten Standortbereiche außerhalb des Einzugsgebiets vollständig ausgeschlossen.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Auf Grund der Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ sind unzumutbare Emissionen weder im Gebiet noch auf den angrenzenden Flächen zu erwarten. Es können Belange des Artenschutzes betroffen sein, die jedoch bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen vermieden werden.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung wird auf § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB verwiesen. Da die Grundfläche (Größe des Plangebietes ca. 14.000 m²) weniger als 20.000 m² beträgt, gilt ein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher werden keine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen vorgenommen.

Für die Bewohner der benachbarten Siedlungsbereiche (Fröbelstraße, Bahnhofstraße) ist durch die Revitalisierung des Areals mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zusätzlichem Verkehrslärm zu rechnen. Mit dem vorliegenden Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnruhe kommt.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- [1] Die Stadt Schwarzatal als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, 15. Juli 2024
- [2] Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, Olaf Bischopink, Alexander Wirth, vhw-Verlag, 2. Auflage 2018
- [3] BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07
- [4] BVerwG, Urteil vom 11.11.2009 - 4 BN 63/09
- [5] BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8/18
- [6] Neubau Lebensmittelmarkt auf dem ehem. NARVA-Gelände in 98744 Oberweißbach, Fröbelstraße, Schallimmissionsprognose, GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, 3. September 2024
- [7] Fachgutachterliche Einschätzung zum Artenschutz, Vorhaben: Gebäudeabriss in Oberweißbach, Kontrolle auf Nutzung durch Fledermäuse, habit.art – Ökologie und Faunistik Guido Mundt, August 2024
- [8] Neubau Edeka Oberweißbach, Kontrolle der Gebäude und Freianlagen auf Nutzung durch Arten der Vogelwelt, Dirk Hentschel Landschafts-Umwelt-Planung, April/Mai 2024
- [9] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Bauvorhaben Neubau Lebensmittelmarkt Bahnhofstraße, Geotechnik Heiligenstadt GmbH, September 2024
- [10] Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts in Schwarzatal (OT Oberweißbach), Dr. Lademann & Partner, 28. Oktober 2024