

Stadt Friedrichroda



Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ´An der Bahnhofstraße´“

Verfahrensstand:
Rechtsplan Mai 2025

zum Satzungsbeschluss
§ 10 BauGB



Präambel

zur Begründung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ´An der Bahnhofstraße´“ der Stadt Friedrichroda

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Begründung zum Rechtsplan gemäß § 10 BauGB

Stadt / Gemeinde: Stadt Friedrichroda
Gartenstraße 9
99894 Friedrichroda

Ansprechpartnerin: Frau Willing
Tel.: (03632) 330123
email: willing@friedrichroda.de

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

Ansprechpartner: Herr Andreas Meißner
Architekt für Stadtplanung

Friedrichroda, Mai 2025

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ´An der Bahnhofstraße´“ der Stadt Friedrichroda

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Friedrichroda	5
2.	Begriffsdefinitionen	5
3.	Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB	5
4.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB.....	6
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	6
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	7
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen	7
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda	16
8.4.	Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Stadt Friedrichroda.....	17
8.5.	Andere informelle oder sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Friedrichroda	17
8.6.	Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden	18
8.7.	Sonstige Nutzungsregelungen	18
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	18
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	18
9.1.1.	Vorbemerkungen	18
9.1.2.	Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes	19
9.1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	19
9.1.4.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a BauGB.....	20
9.1.5.	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens	20
9.1.6.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter.....	21
9.1.7.	Ausgleichsverpflichtungen.....	21
9.1.8.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	21
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB	22
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	25
12.	Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen.....	26
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	26
12.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	27
12.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	28
12.4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	29
12.5.	Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO).....	29
12.6.	Flächen für Hochwasserschutz, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 (1) Nr.16b BauGB)	29
12.7.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	29
12.8.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB).....	29
12.9.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)	29
12.10.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 und (4) BauGB)	31
12.11.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO)	32
12.11.1.	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	32
12.11.2.	Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen	32
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)	32
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	33
15.	Hinweise zum Planvollzug	33
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	33
17.	Immissionsschutz.....	34
18.	Erschließung	35
19.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	35
20.	Planverfasser	35

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“ als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Misch- und Gewerbegebiet ‘Am Schilfwasser‘“ der Stadt Friedrichroda
- Anlage 2** Entwurf der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB
- Anlage 3** Immissionsgutachten Nr. 2510/II (Stand: 07.12.2012), vom Schalltechnischen Büro A. Pfeiffer, Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen
- Anlage 4** Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Friedrichroda, Bahnhofstraße von der Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH in Dresden (GMA); Stand 26.07.2022
- Anlage 5** Marktanalyse in der Stadt Friedrichroda (Marktentwicklungskonzept) von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Dresden (GMA); Juli 2010

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Friedrichroda

Einwohner und Flächengröße

In der Stadt Friedrichroda lebten mit Stand vom 31. Dezember 2022 insgesamt 7.127 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt insgesamt ca. 3.687 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Friedrichroda ist in der 1. Änderung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP) die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Abschnitt 8.2 in der Begründung).

Lage im Raum

Der staatlich anerkannte Heilklimatische Kurort Friedrichroda liegt im Landkreis Gotha ca. 12 km südwestlich der Kreisstadt Gotha. Die Stadt Friedrichroda liegt mit ihren drei Ortsteilen Finsterbergen, Ernsroda und Cumbach in einem kleinen Seitental im nordwestlichen Thüringer Wald.

Die Stadt ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden; der Bahnhof Friedrichroda ist aus Richtung Erfurt und Eisenach kommend über den Umstiegsbahnhof Fröttstädt gut zu erreichen. Die Bundesstraße B 88 quert das Stadtgebiet in Nordwest- Südost Richtung. Die nächste Autobahnauffahrt zur A 4 befindet sich ca. 10 km in Richtung Laucha. Friedrichroda verfügt zudem über ein gut ausgebautes ÖPVN Netz inklusive der Streckführung der Thüringer Waldbahn.

2. Begriffsdefinitionen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ´An der Bahnhofstraße“ der Stadt Friedrichroda wird im Folgenden auch als „Ursprungsplan“ bezeichnet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ´An der Bahnhofstraße“ der Stadt Friedrichroda wird im Folgenden auch als „Bebauungsplanänderung“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Friedrichroda als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ´An der Bahnhofstraße“ der Stadt Friedrichroda wird im Folgenden auch als „Plangebiet“ bezeichnet.

3. Vorbemerkung sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Stadt Friedrichroda hat im Jahr 1998 den Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Gewerbegebiet ´Am Schilfwasser“ aufgestellt, um das östlich des Stadtzentrums befindliche Gebiet städtebaulich zu ordnen.

Anfang 2012 hat die Stadt Friedrichroda dann begonnen, den Bebauungsplan Nr. 1 durch Überplanung einer Teilfläche im westlichen Bereich zu ändern. Diese Teilfläche umfasste den Standort des seit 2005 bereits bestehenden Lidl-Marktes sowie die westlich davon liegenden Flächen des geplanten neuen Edeka-Marktes. Wesentliches städtebauliches Ziel der Aufstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes war die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, um in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Lebensmittelmärkten zu schaffen. Dabei wurde die maximale Verkaufsfläche des Edeka-Marktes auf 1.950 m² sowie die Erweiterung des bereits bestehenden Lidl-Marktes zunächst auf 1.000 m² und später auf 1.300 m² begrenzt. Diese Vorhaben mit dieser Verkaufsflächengröße wären innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche des Ursprungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig gewesen.

Da nach nunmehr fast 11 Jahren Betrieb der bestehende Edeka-Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden soll und muss, sind umfangreiche Umbau-, Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Verkaufs- und Lagerflächen des Edeka-Marktes vorgesehen.

Die zulässigen Verkaufsflächen sollen dabei von derzeit zulässigen 1.950 m² um 700 m² auf nunmehr insgesamt 2.650 m² erhöht werden. Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel und
- weniger überbaute Bereiche.

Die 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 im Edeka-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

4. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauGB die Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen und eine langfristige Sicherung dieses Nahversorgungsstandortes zu gewährleisten. Das sich westlich anschließende Mischgebiet soll zudem in seinem Bestand weiter gesichert werden.

Die Stadt Friedrichroda hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“ Stadt Friedrichroda festgestellt, um das Plangebiet aus den nachfolgenden Gründen zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- eine Erweiterung des bisherigen Anteils der Verkaufsflächen des Edeka-Marktes um ca. 700 m²,
- zukunftsorientierte Modernisierung und damit auch Sicherung eines bereits grundsätzlich erschlossenen, in Betrieb befindlichen, integrierten Nahversorgungsstandortes,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB durch Nachverdichtung vorhandener, baulich bereits in Anspruch genommener Flächen,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 14.280 m². Es handelt sich dabei um den westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“ und befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Friedrichroda, östlich der Bundesstraße B88, südlich der kommunalen Straße „Bahnhofstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Friedrichroda hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Stadt Friedrichroda) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um die beabsichtigten Planungsziele (siehe Pkt. 3. und 4. der Begründung) zu erreichen.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit allen Anlagen

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 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.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen

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

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

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) in der Fassung der 1. Änderung vom 30.08.2024
- Regionalplan Mittelthüringen (2011)

Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda
- rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße“ als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Misch- und Gewerbegebiet ‘Am Schilfwasser“ der Stadt Friedrichroda
- Marktanalyse in der Stadt Friedrichroda – Marktentwicklungskonzept - (Juli 2010 Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Dresden (GMA))
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Friedrichroda (ISEK 2016; KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH)

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim in Rede stehenden Edeka-Markt handelt es sich – wie bereits ausgeführt – um einen seit 2013 in Betrieb befindlichen Lebensmittelvollsortimenter, welcher auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'“ (Ursprungsplan) errichtet wurde. Unter Berücksichtigung der derzeit maximal zulässigen 1.950 m² Verkaufsfläche findet man aktuell folgende Nutzungen am Standort vor:

- Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt sowie
- einen ergänzenden Shopbereich (Bäckerei / Fleischer / Cafeteria).

Durch die Bebauungsplanänderung sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Lebensmittelmarkt (Edeka) planungsrechtlich zu sichern, umzustrukturieren und für künftige Anforderungen zu ertüchtigen.

Der Ursprungsplan weist für den Edeka Standort bereits ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel aus.

Im Rahmen der 1. Änderung soll nunmehr die Erweiterung der Fläche des Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf einen Teilbereich der im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche erfolgen. Konkret betrifft es das die neu gebildeten Flurstücke 1109/34 und 1109/35.

Die restlichen Mischgebietsflächen bleiben als solche erhalten.

Der Edeka-Markt in der Bahnhofstraße ist derzeit schon wegen seiner Größe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche bereits überschreitet und mit 1.950 m² Verkaufsfläche insgesamt auch der Schwellenwert von 800 m² zur Großflächigkeit überschritten ist (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Im damaligen verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet (SO) Einzelhandel An der Bahnhofstraße" als Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 "Misch- und Gewerbegebiet Im Schilfwasser" (2018) wurde jedoch eine Umweltprüfung durchgeführt und das Ergebnis in einem Umweltbericht festgehalten.

Durch die mit der Bebauungsplanänderung geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um maximal 700 m² wird allerdings der Prüfwert der Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG auch nicht überschritten, sodass eine Vorprüfung nicht erforderlich ist. (siehe zu dieser Thematik aber auch die weiteren Ausführungen unter Pkt. 9.1.5 der Begründung).

Ungeachtet der in Rede stehenden Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes um maximal 700 m², bleibt es aber bei einem Nahversorgungsstandort eines Lebensmittelvollsortimenters zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.

Aus diesen o.a. Gründen hat die Stadt Friedrichroda die Einleitung eines Planänderungsverfahrens beschlossen.

8.2. 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 Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) in der Fassung der 1. Änderung und zum anderen die des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) relevant.

Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025) in der Fassung der 1. Änderung

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024) in Kraft getreten.

Die Inhalte der 1. Änderung sind im § 1 wie folgt beschrieben:

„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel

Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:

Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,
Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,
Abschnitt 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume,
Abschnitt 5.2 Energie,
Karte 2 - Raumstrukturgruppen- und -typen,
Karte 3 - Zentrale Orte und Infrastrukturen, soweit darin Zentrale Orte dargestellt sind, und
Karte 4 – Mittelzentrale Funktionsräume.“

Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

Das betrifft bezüglich der vorliegenden Bebauungsplanänderung insbesondere die Aussagen des Abschnittes 2.2 Zentrale Orte.

Im Pkt. (**Z 2.2.11**) des LEP Thüringen ist geregelt, dass die Bestimmung der Grundzentren nicht länger auf Ebene der Regionalplanung, sondern zukünftig auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Der Stadt Friedrichroda ist weiterhin die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet.

In der Begründung zu **Z 2.2.11** heißt es weiter:

„[...] Um zudem die Versorgungsaufgaben in der Fläche besser erfüllen zu können, wird das bestehende Netz der Zentralen Orte in Thüringen auf grundzentraler Ebene erweitert, indem die Ergebnisse der drei Thüringer Gesetze zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden der Jahre 2018 und 2019 sowie weiterer Gemeindegliederungen bei der Bestimmung der Grundzentren berücksichtigt werden. [...]“

In diesem Zusammenhang gehört die frühere Gemeinde Leinatal seit Ende 2019 zur Gemeinde Georgenthal. Da der Gemeinde Georgenthal im LEP, Ziel 2.2.11, ebenso die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wurde, ist die Grundversorgung der Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Leinatal nun durch die Gemeinde Georgenthal abzusichern.

Weiter heißt es dazu im Grundsatz (**G 2.2.12**) des LEP 2025 auch in der Fassung der 1. Änderung unverändert:

„In den Grundzentren sollen 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.

Weiter sind im Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP 2025 auch in der Fassung der 1. Änderung unverändert folgende **Ziele und Grundsätze enthalten**:

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1)	Anwendung auf den Planfall in Friedrichroda:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen.</p>	<p>Ist erfüllt, da Friedrichroda im LEP auch in der Fassung der 1. Änderung die zentralörtliche Funktion eines <u>Grundzentrums</u> zugeordnet wurde.</p> <p>Um den Nachweis der Ausrichtung auf die Grundversorgung zu führen, wurde durch die GMA eine Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes in der Stadt Friedrichroda erarbeitet.</p> <p>Aus dieser geht im Hinblick auf das Konzentrationsgebot folgendes hervor:</p> <p>„Die Ergänzungslage Friedrichplatz östlich der Haupteinkaufslage (im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Friedrichstraße ist ein Nahkauf-Supermarkt sowie ein Nahkauf-Getränkemarkt ansässig) verfügt über ein Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich, das überwiegend auf das Umfeld orientiert, aber keinen zentralen Versorgungsbereich ausbildet.“</p> <p>„Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie der Grundversorgung dienen. Dies ist hier der Fall, da es sich um einen Lebensmittelmarkt handelt, der im Wesentlichen als Grund- bzw. Nahversorger einzustufen ist.“</p> <p>„Nach der Schließung von Rewe übernimmt der Edeka-Markt als einziger Anbieter eine umfassende Vollversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung im Standortverbund mit dem benachbarten Lidl-Markt sowie - mit deutlichen Abstrichen – dem benachbarten Norma.“</p> <p>„Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Edeka sowie auch Lidl als langjährig am Standort angesiedelte Betriebe ganz wesentlich auch zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Grundzentrums Friedrichroda beitragen.“</p>

Kongruenzgebot (G 2.6.2)	Anwendung auf den Planfall in Friedrichroda:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).</i></p> <p><i>Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.</i></p>	<p>Bei der in Rede stehenden Erweiterung des Edeka-Marktes wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf ein zeitgemäßes Maß von 2.650 m² erhöht.</p> <p>Der Edeka-Markt in der Bahnhofstraße ist derzeit schon wegen seiner Größe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche bereits überschreitet und mit 1.950 m² Verkaufsfläche insgesamt auch der Schwellenwert von 800 m² zur Großflächigkeit überschritten ist (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).</p> <p>Durch die mit der Bebauungsplanänderung geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um maximal 700 m² wird allerdings der Prüfwert der Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG auch nicht überschritten, sodass eine Vorprüfung nicht erforderlich ist.</p> <p>Ungeachtet der in Rede stehenden Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes um maximal 700 m², bleibt es aber bei einem Nahversorgungsstandort eines Lebensmittelvollsortimenters zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.</p> <p>Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche 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>Darüber hinaus ist auch in der Begründung zur Kap. 2.6.2. G sogar für Vollsortimenter ausgeführt, dass im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden kann, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt.</p> <p><i>Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.</i></p> <p>Aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht zur Bewertung des Kongruenzgebotes folgendes hervor:</p> <p><i>„Die Stadt Friedrichroda ist lt. Regionalplan Mittelthüringen als Grundzentrum ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist der Stadt ein Grundversorgungsbereich zugewiesen.</i></p>

Insofern kommt dem Einzelhandel in Friedrichroda und damit auch dem Planstandort eine Versorgungsfunktion zu, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Sie hat somit Versorgungsfunktionen für den gesamten ihr zugewiesenen Grundversorgungsbereich zu erfüllen. Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Betrieb bzw. Standort der Grundversorgung, welcher somit Grundversorgungsfunktionen für den der Stadt Friedrichroda zugewiesenen Verflechtungsbereich wahrnimmt.“

„Das Einzugsgebiet des Marktes begrenzt sich im Wesentlichen auf die Stadt Friedrichroda [...]. Ein regelmäßiges weiter ausgedehntes Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Versorgungsaufgabe des Marktes für seinen Verflechtungsbereich unterstreicht.“

„Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist somit festzuhalten, dass ca. 95 % des durch das Vorhaben generierten Umsatzes aus dem Grundversorgungsbereich stammen. Lediglich rd. 5 % des Umsatzes wird durch Streukunden (z. B. auch Touristen) von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.“

„Darüber hinaus betreibt die Fa. Edeka den Lebensmittelvollsortimenter bereits seit mehreren Jahren in Friedrichroda. Das Einzugsgebiet des Bestandsmarktes wird im Wesentlichen auch dem des erweiterten Marktes entsprechen, d. h. der Markt wird ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich, wie bereits erläutert, auf den Grundversorgungsbereich der Stadt Friedrichroda beziehen wird (auf die kundenfreundliche, extensive Gestaltung der Verkaufsfläche sei nochmals hingewiesen).“

„Mit Blick auf die Ausgewogenheit der Versorgungsstrukturen in Friedrichroda ist anzumerken, dass der benachbarte Rewe-Markt aufgegeben wurde, und damit eine deutlich über der Erweiterungsfläche von Edeka liegende Vollsortimentsfläche aus dem Markt ging. Die Folgebelegung Discounter ist damit mit Norma und Lidl im Standortumfeld zweimal vertreten.“

„Das Kongruenzgebot des LEP Thüringen wird somit erfüllt.“

Zusammenfassend wird seitens der Stadt Friedrichroda festgestellt, dass die Erweiterung des Edeka Marktes **keine relevanten Auswirkungen auf den mittelzentralen Funktionsraum Gotha** hat.

Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3)	Anwendung auf den Planfall in Friedrichroda:
<p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandels-großprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</i></p>	<p>Das Vorhaben betrifft einen bereits in Betrieb befindlichen Lebensmittelvollsortimenter, der überwiegend auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ausgerichtet ist.</p> <p>Die Vergrößerung der Verkaufsfläche hält sich im Rahmen des heute üblichen Maßes für die Modernisierung eines Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die nächsten zentralen Orte höherer Stufe (Apolda, Arnstadt, Ilmenau, Sömmerda und Gotha) werden in ihrem grundzentralen Bereich nicht berührt.</p> <p>Aus der Auswirkungsanalyse der GMA geht zur Bewertung des Beeinträchtungsverbot es folgendes hervor:</p> <p><i>„Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Friedrichrodaer Kernstadt und insbesondere im Umfeld der Planung an der Bahnhofstraße selbst zu erwarten sein. Insbesondere wird davon der leistungsfähige Lidl und der schwächere Norma Disco unter tangiert.“</i></p> <p><i>„Auch gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.“</i></p> <p><i>„In Friedrichroda werden gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 2 % ausgelöst. Diese betreffen vorwiegend die dort angesiedelten kleinteiligen Betriebe. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste und der abweichenden Sortimentsstruktur sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Friedrichroda und ebenfalls gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte und Gemeinden auszuschließen.“</i></p> <p><i>Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 % und darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) im Umland gehen.</i></p> <p><i>Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Planvorhabens die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld nicht beeinträchtigt, sondern tendenziell verbessert.“</i></p> <p><i>„Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches von Friedrichroda oder einer Schädigung der Nahversorgung führen.“</i></p>

	<p>„Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.“</p> <p>Dem Beeinträchtungsverbot gemäß Grundsatz G 2.6.3 wird somit entsprochen.</p>
<p>Integrationsgebot (G 2.6.4)</p> <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 (Integrationsgebot).</i></p>	<p>Anwendung auf den Planfall in Friedrichroda:</p> <p>Ist erfüllt, da der Standort fußläufig aus den nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar ist und sich die nächste öffentliche Bushaltestelle in weniger als 200 m Entfernung zum Haupteingangsbereich des Marktes befindet.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA geht zur Bewertung des Integrationsgebotes folgendes hervor:</p> <p>„Der Standort des langjährig in Friedrichroda ansässigen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich im östlichen Kernstadtbereich in wohngebietsbezogener Versorgungslage.</p> <p>Der Anbieter erfüllt – gemeinsam mit Lidl und Norma – am Standort maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung, insbesondere für die westlich und nördlich im weiteren Standortumfeld gelegenen verdichteten Wohngebiete. Durch die Modernisierung und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung von 1.800 m² auf rd. 2.500 m² wird der Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung verbessert.“</p> <p>„Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort zwar um einen auch für Autokunden sehr gut erreichbaren Standort, der jedoch auch wichtige fußläufige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete übernimmt. Daher handelt es sich hier um einen wohngebietsbezogenen gelegenen Nahversorger. Aufgrund seiner funktional und räumlich Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort der wohnortnahen Versorgung für große Teile der Friedrichrodaer Kernstadt.“</p> <p>„Darüber hinaus verfügt er über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof und Bushaltestelle) sowie an das bestehende Rad- und Gehwegenetz in Friedrichroda. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten gut erreichbar.“</p>

In der Begründung zu den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. des LEP 2025 heißt es speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels nach wie vor auch noch in der Fassung der 1. Änderung:

„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.“

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Edeka resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen. Die 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 im Edeka-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Lebensmittelvollsortimenter der Grundversorgung dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden.

Unter Verweis auf die o.a. Ausführungen kann die Stadt Friedrichroda zusammenfassend davon ausgehen, dass die geplante Standorterweiterung des Edeka-Marktes den raumordnerischen Kriterien des LEP Thüringen entspricht und somit die zentralörtlichen Versorgungsaufgaben erfüllt werden können.

Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen:

Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Mittelthüringen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung relevant und zu beachten:

Die Stadt Friedrichroda liegt südwestlich von Gotha im ländlichen Raum. Ihr ist – wie bereits ausgeführt – im Regionalplan Mittelthüringen die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet worden (Ziel Z 1-1).



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumordnung

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Friedrichroda. Für das Plangebiet selbst gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze, da es innerhalb der grauen, für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt.

Die gesamte Ortslage der Stadt Friedrichroda befindet sich gemäß Regionalplan Mittelthüringen Karte 4-2 Tourismus innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Tourismus Nr. 6 Thüringer Wald. Die Erweiterung des bereits bestehenden Edeka-Marktes steht diesem raumordnerischen Grundsatz jedoch nicht entgegen.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der Edeka-Markt weiterhin der Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen verbunden sein werden.

Für die umliegenden zentralen Orte sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Überschreitung des raumordnerisch zulässigen Maßes durch die vorgesehene Standortsicherung und -erweiterung des Versorgungsstandortes in Friedrichroda kann nicht begründet werden.

Somit kann die Stadt Friedrichroda davon ausgehen, dass sie mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

8.3. Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda

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 Stadt Friedrichroda besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP Ursprungsplan aus dem Jahr 2011), in welchem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Friedrichroda darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen sind. In dieser Fassung des FNP ist der Standortbereich des Lidl-Marktes als Sonderbaufläche SO Handel dargestellt.

Im Rahmen der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für 3 Änderungsbereiche ein Planungserfordernis gesehen. Einer dieser drei Änderungsbereiche ist der in Rede stehende Standort des Edeka- und des Lidl-Marktes in der „Bahnhofstraße“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung erfolgte für die Standorte des Edeka- und des Lidl-Marktes die Darstellung einer Sondergebietsfläche „Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“. Lediglich die nun geplante Erweiterung (rot umrandet) ist noch als gemischte Baufläche dargestellt (Auszug 1. FNP-Änderung siehe nächste Seite der Begründung).



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda in der Fassung seiner 1. Änderung

Da es sich bei der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt, kann die Stadt Friedrichroda ihren Flächennutzungsplan am Ende des Planverfahrens auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anpassen.

Da, wie bereits erwähnt, im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda ein Großteil der Fläche des Plangebietes bereits als Sondergebiet „Einzelhandel-Lebensmittelmarkt“ dargestellt wird und lediglich die Fläche der Erweiterung nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt die Berichtigung in Form der bereits im Osten vorhandenen Sondergebietsfläche „Einzelhandel-Lebensmittelmarkt“.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Friedrichroda am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Friedrichroda über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt der am Ende des Verfahrens der Anzeigepflicht beim Landkreis Gotha. Anschließend ist der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Friedrichroda ortsüblich bekannt zu machen und zur Einsicht bereit zu halten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts ist zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt zu machen sowie ebenfalls zur Einsicht bereit zu halten.

Dem Thüringer Landesverwaltungsamt soll nach der Bekanntmachung des berichtigten Flächennutzungsplans eine ausgefertigte Berichtigung als Information zugesandt werden.

Die Stadt Friedrichroda führt derzeit das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Bahnhofstraße“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes vor Beendigung des Verfahrens zu dessen 3. Änderung abgeschlossen werden, so ist die berichtigte Darstellung mit in den Flächennutzungsplan zu übernehmen (s. Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 14.06.2024).

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

8.4. Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Stadt Friedrichroda

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“ und überplant dessen westliche Teilfläche.

8.5. Andere informelle oder sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Friedrichroda

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen, sonstigen städtebaulichen Planung, zu berücksichtigen. Im konkreten Fall betrifft das in Friedrichroda das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2016).

Auszug aus dem Pkt. 5.1.2 „Einzelhandel“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2016) der Stadt Friedrichroda:

Zunächst wird im ISEK auf die Bedeutung und den Schwerpunkt des Einzelhandels in der zentralen Innenstadt eingegangen; dazu heißt es:

„Hervorzuheben ist die Anzahl von Lebensmittelhändlern und Einzelhandelsunternehmen im OT Friedrichroda. Der überwiegende Teil der Geschäfte ist in der Innenstadt konzentriert und so gut erreichbar. Mit der Realisierung einer Fußgängerzone im historischen Ortskern wurde ein Zentrum geschaffen, welches ebenfalls das Kundenpotential „Tourist / Kurgast“ anlockt. Es wurde eine Rahmenbedingung geschaffen, die die Innenstadt erlebbar gestaltet. Durch die Einzelhandelsgeschäfte wird eine Vielzahl von Branchen abgedeckt. Eine ausreichende Angebotspalette, auch unterschiedlicher Preisstufen, ist verfügbar. Als Branchenschwerpunkt kann der Lebensmittel- und Textilbereich definiert werden ...“

Im „Fazit“ heißt es dazu u.a. weiter:

„... Um die Daseinsvorsorge für die Stadt Friedrichroda sicherstellen zu können, ist im Bereich des Einzelhandels, insbesondere des kleinteiligen Einzelhandels, dringend Handlungsbedarf. Eine Stabilisierung der Innenstadt mit seiner Einkaufsstraße und den darin befindlichen kleine Läden ist notwendig.“

Unberührt davon wird aber auch weiter ausgeführt:

*„Die Stadt hat durch Ihr Marktentwicklungskonzept die Entwicklung der größeren Einkaufsmärkte der Stadt gesteuert. Dadurch konnten **die Standorte** in der Innenstadt und **in der Nähe des Wohngebietes „Max-Küster-Straße / Am Schwarzbach“** gesichert werden.“*

Somit steht die geplante Standortsicherung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße in Übereinstimmung mit dem ISEK 2016.

8.6. Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden

Die Stadt Friedrichroda geht davon aus, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Belange der benachbarten Gemeinden nicht negativ berührt werden. Schädliche Auswirkungen, insbesondere auf deren zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen wurden die benachbarten Gemeinden im Planverfahren gemäß § 2 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen stellt die Stadt Friedrichroda fest, dass deren Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'“ nicht berührt werden.

8.7. Sonstige Nutzungsregelungen

Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Thüringer Waldes, im Ausstrichbereich der mehrere hundert Meter mächtigen Gesteine des Unteren Buntsandsteins, die am Standort von weichselzeitlichen Fließerdern (schluffig, sandig, tonige Schotter der benachbarten Hochlagen) und quartären Auesedimenten als tonige und sandige Schluffe mit untergeordnet kiesigen Einlagerungen überlagert werden. Durch die Vornutzung des Geländes ist mit wechselnden Auffüllungsmächtigkeiten zu rechnen.

Im tieferen Untergrund befinden sich die zum Teil subrosionsanfälligen Schichten des Zechsteins. Im Planungsgebiet sind Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich, da die Voraussetzungen zur Subrosion noch fehlen. Zum Zeitpunkt der Abfrage waren dem TLUBN im Planungsgebiet selbst sowie in dessen erweitertem Umfeld keine Subrosionsereignisse bekannt.

Bei den Gründungen muss mit inhomogenen Verhältnissen gerechnet werden. Art und Umfang der Baugrunduntersuchungen sollten dementsprechend ausgelegt sein.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

9.1.1. Vorbemerkungen

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren) erweitert, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

9.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Der Standort liegt östlich der zentralen Innenstadt von Friedrichroda innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“, der wiederum eine Überplanung einer westlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 „Misch- und Gewerbegebiet ‘Am Schilfwasser‘“ darstellt.

Das Planänderungsgebiet liegt verkehrsgünstig in direkter Nähe der Bundesstraße 88, ist über die „Bahnhofstraße“ im Norden vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits stark vorbelastet.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die derzeit vorhandene Verkaufsfläche um 700 m² auf maximal 2.650 m² zu erweitern.

Die vorhandenen Einschränkungen und Belastungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft werden durch die Bebauungsplanänderung und die in der Folge stattfindenden Umsetzung des Planvorhabens auf Grund der zuvor beschriebenen, bereits vorhandenen anthropogenen Eingriffe nicht wesentlich erhöht oder gar erheblich verschlechtert.

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark verdichtet und zu ca. 80% versiegelt; die Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend sehr gering.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust natürlicher Lebensraumfunktionen auf den bebauten Flächen eingeschränkt.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemeroptile) sind hier zu erwarten.

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.

9.1.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das BVerwG hat in einer seiner letzten Entscheidungen (Urteil vom 29.06.2021 - 4 CN 6/19), wie bereits andere VGH / OVG bereits vorher, klargestellt, dass die maßgeblichen Ziele der Innenentwicklung (vornehmlich) im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst erreicht werden müssen. Es reicht daher nicht aus, wenn aufgrund eines nur mittelbaren Ursachenzusammenhangs die Innenentwicklung in anderen Teilen des Siedlungsbereichs positiv beeinflusst wird.

Im vorliegenden Fall wird diese Voraussetzung erfüllt, da der bereits vorhandene Lebensmittelvollsortimenter durch die Erhöhung der Verkaufsfläche auf ein zeitgemäßes Maß neu aufgestellt werden soll, so dass er auch zukünftig seinen Versorgungsauftrag erfüllen kann.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da das Kriterium der *Nachverdichtung* einer bestehenden Einzelhandelseinrichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs erfüllt wird.

Durch diese Form der Nachverdichtung von baulich bereits genutzten Flächen dient die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, so dass eine geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt ist.

Darüber hinaus wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

9.1.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a BauGB

Die Größe des gesamten räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt nur 14.280 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von max. 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

9.1.5. Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“ sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen (um ca. 700 m²) an einem Standort geschaffen werden, auf dem sich bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (als Lebensmittelvollsortimenter) befindet.

Da es sich im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich auch nicht um eine (Erst-)Ansiedlung bzw. eine maßgebende Änderung eines Einzelhandelsbetriebes, da weder die Sortimentsstruktur wesentlich verändert noch die bereits vorhandene Verkaufsfläche von zulässigen 1.950 m² auf maximal 2.650 m² wesentlich erhöht wird.

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich vielmehr um die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung zur Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Einkaufsmarktes. Im Ergebnis ist festzustellen, dass

Der § 9 UVPG die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bei Änderungsvorhaben regelt. Im Satz 3 des § 9 (1) UVPG und im Satz 2 des § (2) UVPG wird klargestellt, dass jeweils für bestimmte Städtebauprojekte Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 die allgemeine Vorprüfung nur dann durchgeführt wird, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird.

Der § 9 (1) UVPG gilt allerdings nur für solche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung bereits bei der Aufstellung erfolgt ist. Da der § 9 (2) Satz 2 UVPG jedoch explizit für Vorhaben nach den Nr. 18.5, 18.7 und 18.8 anwendbar ist (Nr. 18.8 ist hier einschlägig), kommen auch Vorhaben in Betracht, für die ursprünglich keine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung erfolgt ist.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche am Standort beträgt 1.950 m² und erfüllt damit bereits den Tatbestand der Großflächigkeit.

Die mit der Bebauungsplanänderung geplante Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um maximal 700 m² überschreitet allein jedoch nicht den Prüfwert der Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG, sodass eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich ist.

Somit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

9.1.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

9.1.7. Ausgleichsverpflichtungen

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem in Rede stehenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Ausgleichsverpflichtung.

9.1.8. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar, das Landratsamt Gotha und das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz in Weimar wurden gemäß § 4 (1) BauGB vorab beteiligt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB abgesehen.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen und § 4c nicht angewendet.

Es wird kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB hat der Stadtrat der Stadt Friedrichroda am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Friedrichroda über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt die 1. Änderung des Bebauungsplanes am Ende des Verfahrens der Anzeigepflicht bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Gotha.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Friedrichroda ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'“ der Stadt Friedrichroda	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Ertüchtigung des Marktstandortes, keine wesentlich höheren Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	<i>Erhaltung und Neuordnung eines bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes für Waren des täglichen Grundbedarfes.</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>keine messbar höheren Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<i>gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB besteht keine Ausgleichspflicht nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die bei der weiteren Umsetzung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten.</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<i>keine messbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation</i> <i>Im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen B-Planes erfolgte die Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens. Die Werte können nach der Erweiterung des Edekamarktes weiterhin eingehalten werden. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 3 bei.</i>

Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>ist auf der Baugenehmigungsebene zu beachten</i>
Nr. 7 g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	<i>Im Rahmen der Aufstellung des bereits rechtskräftigen B-Planes erfolgte die Erstellung eines Schallimmissionsgutachtens. Die Werte können nach der Erweiterung des Edekamarktes weiterhin eingehalten werden. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage 3 bei.</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>Standortsicherung eines Lebensmittelvollsortimenters zur nachhaltigen, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfes</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch den Erhalt des Marktstandortes; Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkbaus,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	<i>Marktstandort fußläufig gut erreichbar; Bushaltestelle (ÖPNV) in direkter Nähe</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	<i>Entwicklung gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP (ggf. Berichtigung erforderlich); steht in Übereinstimmung mit dem ISEK</i>

Nr. 12	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,	<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringen,	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.	<i>gestalterische, grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen</i>

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Friedrichroda, innerhalb des „Naturparks Thüringer Wald“. Dabei ist die Naturparkverordnung nicht von dem Inhalt der Planung betroffen. Die Lage des Plangebietes in o.g. Naturpark wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung aufgenommen.

Andere Schutzgebiete nach Naturschutz-, Wasser- sowie Denkmalrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Aus der Umgebung des Baufeldes sind jedoch archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG gerechnet werden. Um eine denkmalfachliche Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten drei Wochen im Voraus anzuzeigen, zudem ist das Landesamt zur Bauanlaufberatung einzuladen

Durch die in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel 'An der Bahnhofstraße'“ wird eine 10.565 m² große, bereits vorhandene Sondergebietsfläche und eine 685 m² große, zum Teil auch schon versiegelte Mischgebietsfläche des Ursprungsplanes überplant.

Ergänzend wurde nachfolgende die Schutzgutbeschreibung (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) des Planänderungsgebietes tabellarisch zusammengestellt:

Schutzgut	Beschreibung
Biologische Vielfalt, Pflanzen, Tiere	Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Planänderungsgebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage innerhalb des Stadtgebietes, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung und Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion nicht unerheblich eingeschränkt. Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen keine hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Gehölzstrukturen im Randbereich (wie z.B. die Maßnahmenfläche P3) können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen. Diese Gehölze werden durch die Planänderung zur Erweiterung des Edeka-Marktes nicht berührt und bleiben erhalten.
Fläche	Durch das Vorhaben wird lediglich westlich des bestehenden Lebensmittelmarktes eine ca. 700 m ² große Mischgebietsfläche des Ursprungsplanes, die bereits zu nahezu 50% versiegelt ist, für den Marktanbau in Anspruch genommen.
Boden	Der Boden innerhalb des Plangebietes ist derzeit bereits durch den Markt, die Stellplätze und Fahrgassen zu ca. 80% versiegelt. Die allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt kann dementsprechend als gering eingeschätzt werden. Lediglich im Randbereich des Plangebietes (insbesondere im Süden) befinden sich Gehölzstrukturen, welche aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen sind.

	Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad des Bodens ändert sich durch die Festsetzungen (GRZ) des Bebauungsplanes zum derzeitigen Zustand nichts.
Oberflächenwasser	Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser, was nicht im Plangebiet versickert oder verdunstet, wird über den Regenwasserkanal abgeleitet. Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich am vorhandenen System der Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers nichts.
Grundwasser	Für die Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser ist unversiegelter, versickerungsfähiger Boden für das Schutzgut Wasser von Bedeutung. Durch den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad ist die möglich Versickerung im Plangebiet bereits jetzt erheblich eingeschränkt und wird durch die Planänderung nicht erheblich verschärft.
Klima / Luft	Durch die bereits versiegelten Flächen und die Beibehaltung der Höhenentwicklung erfolgt keine wesentliche Veränderung des Lokalklimas. Das Vorhaben verursacht keinen messbar höheren Quell- und Zielverkehr, was deshalb zu keiner wesentlichen Erhöhung von Schadstoff- und Lärmemissionen führt.
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Friedrichroda. Das Orts- / Landschaftsbild im Plangebiet ist dementsprechend durch die bereits vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen anthropogen bereits stark vorgeprägt. Die Markterweiterung hat daher keine höheren Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Mensch, menschliche Gesundheit	Der Stadt Friedrichroda liegt die Schallimmissionsprognose vom 07.12.2012 vor. Aus dieser geht hervor, dass die ermittelten Beurteilungspegel im rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplan die auf der Grundlage der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel berechneten Immissionsrichtwertanteile an allen Immissionsorten unterschreiten. Die nun in Rede stehende Vergrößerung der Verkaufsfläche führt aber nicht zu mehr Anlieferungen, mehr Kunden und keinem erhöhtem Aufkommen des Quell- und Zielverkehrs. Der Einzugsbereich des Edeka- Marktes wird durch die Erweiterung nicht vergrößert.
Kultur- und Sachgüter	Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt. Zufallsfunde von Bodendenkmalen sind aufgrund der Siedlungsgeschichte Thüringens immer möglich.

Da durch das Planvorhaben somit keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Friedrichroda davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

11. 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 im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden starken anthropogenen Überprägung, dem damit verbundenen Verlust natürlicher Lebensraumfunktionen auf den bebauten Flächen eingeschränkt.

Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten.

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 Beginn der Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungsstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG). Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. p.a. vorzunehmen.

Sollten sich bei der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 (Landkreis Gotha) anzuzeigen.

12. Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Friedrichroda dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Stadt Friedrichroda) und umfasst im konkreten Fall die Flurstücke 1109/15, 1102, 1109/10, 1109/32, 1109/34, 1109/35, 1109/36 und 1109/37 der Flur 6 in der Gemarkung Friedrichroda. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 14.280 m².

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) Einzelhandel ‘An der Bahnhofstraße‘“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

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

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH})

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung eines bereits bestehenden Edeka-Marktes in Friedrichroda wurde unter Pkt. 1.1 der Textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) gemäß § 9 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen ist darüber hinaus die Nutzung im Einzelnen rechtseindeutig benannt, welche im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) künftig zulässig ist. Das betrifft konkret den Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) mit einer Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von maximal 0,2417 inklusive folgender Nutzungen:

- entsprechende Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst und Gemüse sowie Backwaren),
- integrierter Getränkemarkt,
- ein ergänzender Shopbereich (Bäckerei / Fleischer/ Cafeteria).

Die Verkaufsflächenzahl (VKFZ) gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) festgesetzt ist. Die Verhältniszahl der Verkaufsfläche ist auf jedes zu bildende Baugrundstück anzuwenden.

In der nachfolgenden Übersicht ist die absolute Verkaufsfläche und die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) zum besseren Verständnis zusammengestellt (die Bezugsgröße ist die Gesamtgrundstücksfläche mit 10.960 m², die im Plangebiet als SO_{EH} festgesetzt ist):

Sortiment	die relative Verkaufsflächenzahl (VKFZ) von	entspricht einer absoluten Verkaufsfläche von
Gesamtverkaufsfläche Lebensmittelvollsortimenter	0,2417	entspricht 2.649 m ² (< 2.650 m ²)

In der Textlichen Festsetzung Pkt. 1.2 werden weitere, im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel allgemein zulässige Nutzungen definiert:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie
- Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO.

Mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer möglichen Option zur Überdachung von Stellplatzanlagen im Zuge des Weiteren, zukünftigen Ausbaus regenerativer Energieerzeugungsanlagen aus solarer Strahlungsenergie) soll vorausschauend Rechnung getragen werden.

Mischgebiet (MI):

Um die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO im Bestand zu sichern, wurde unter Pkt. 1.3 die Textliche Festsetzung des Mischgebietes aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel `An der Bahnhofstraße“ der Stadt Friedrichroda unverändert übernommen.

- 1.3 *Entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO sind die Mischgebiete (MI) für Nutzung nach § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis 150 qm zugelassen werden, wenn sie in einem Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte stehen.*

12.3. 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 als Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Oberkante (OK) der Gebäude bzw. baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert.

In der Textlichen Festsetzung Pkt. 2.1 ist für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 BauNVO aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann diese festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 überschritten werden, was auch im Ursprungsplan bereits nicht ausgeschlossen wurde.

Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im sonstigen Sondergebiet der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (zzgl. der zulässigen Überschreitung bis max. 0,8) wird wie folgt begründet:

- Der prozentuale Anteil der Flächen für Gebäude gegenüber den Flächen für die betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze und Zufahrten in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unterscheidet sich zu anderen Baugebietstypen in der Regel erheblich. Im konkreten Fall der 1. Bebauungsplanänderung erhöht sich die erforderliche Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze gegenüber dem derzeitigen Bestand jedoch nicht, da die Anzahl der vorhandenen Kundenstellplätze weiterhin ausreichend ist,
- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Einkaufsmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- Bauliche Anlagen mit deutlich dreidimensionaler Ausprägung (Gebäude) besitzen für die visuelle Wahrnehmbarkeit und Beurteilung einer städtebaulich prägenden Bebauungsdichte ein größeres Gewicht als (lediglich) versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- Mit der vorgesehenen Erhöhung der Verkaufsfläche um 700 m² ist auch eine adäquate Erhöhung des Anteils der notwendigen Gebäudeflächen verbunden; damit steigt auch der prozentuale Anteil der GRZ-relevanten Flächen mit.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall dadurch aber nicht zu besorgen.

Die bereits im Ursprungsplan für das Mischgebiet (MI) festgesetzte GRZ von 0,3 wird unverändert übernommen. Wie im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) kann auch im Mischgebiet (MI) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO diese festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,45 überschritten werden, was auch im Ursprungsplan bereits nicht ausgeschlossen wurde.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Stadtraum zu erreichen, erfolgte im Pkt. 2.2 der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) auf maximal 420 m über NHN und im Mischgebiet auf maximal 420,5 m über NHN und entspricht damit den festgesetzten Gebäudehöhen im Ursprungsplan.

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 (Lüfter, Klimaanlage, PV Anlagen etc.) bis maximal 2 m ist zulässig.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet umgesetzt werden kann.

12.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze.

Die Überschreitung dieser Baugrenze durch überdachte Stellplatzanlagen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze ist durch die entsprechende Festsetzung (Pkt. 3.1) zulässig (§ 31 (1) BauGB).

12.5. Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung (Pkt. 3.1) planungsrechtlich gesichert.

Im Übrigen sind Stellplätze im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

12.6. Flächen für Hochwasserschutz, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 (1) Nr.16b BauGB)

Um das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser weiterhin ordnungsgemäß zu entsorgen / einzuleiten wurde unter Pkt. 4. 1 die Festsetzung Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel `An der Bahnhofstraße“ der Stadt Friedrichroda grundsätzlich übernommen, jedoch im Hinblick auf die konkrete Formulierung auf den Wortlaut der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises angepasst:

4. 1 *Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken (RRB) in das oberirdische Gewässer „Schilfwasser“ gemäß den Bestimmungen der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gotha vom 25.04.2013, AZ: 692.2145-16067/019/030/12, einzuleiten.
Eine Bepflanzung innerhalb des Regenrückhaltbeckens (RRB) sowie an dessen Böschung ist unzulässig.*

12.7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Das Plangebiet kann bereits über einen vorhandenen Ein- und Ausfahrtsbereich von und zur Bahnhofstraße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich wurde durch das Planzeichen 6.4. PlanZV entsprechend festgesetzt.

12.8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Um der tatsächlichen Nutzung im Südosten des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurde die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz in die Planzeichnung aufgenommen.

12.9. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Wie bereits im Pkt. 12.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Gesamtfläche von ca. 14.280 m².

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{EH} (welche gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,8 überschritten werden kann) und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 im Mischgebiet (welche ebenfalls gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,45 überschritten werden kann) beträgt die maximal zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO dabei insgesamt 9.857,75 m². Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB wird somit nicht überschritten.

Somit besteht für die 1. Änderung des Bebauungsplan der Stadt Friedrichroda gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB **keine** Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die bei der weiteren Umsetzung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Ungeachtet dessen wurden die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan unter den Pkt. 5.1 bis 5.3 unverändert übernommen und gelten somit weiterhin fort.

Dabei ist anzumerken, dass die Pflanzflächen mit der Bezeichnung P1 im Norden und im Osten des Plangebietes lediglich an den derzeitigen Bestand angepasst wurden, um weiterhin das konfliktfreie Ein- und Ausfahren sowie Anliefern des Marktes zu gewährleisten.

- 5.1 *In der mit der Nr. 3 festgesetzten Fläche sind vorhandene Baume und Sträucher, insbesondere Ufergehölze, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Anpflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen (StU 12/14 cm) und Sträuchern (80/100, 2xv.; gemäß Artenliste 1 vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.*

Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Anteilig 30 v.H. der mit der Nr. 3 bezeichneten Fläche sind zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum in der angegebenen Pflanzqualität vorzusehen. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der mit der Nr. 3 festgesetzten Fläche ist die Herstellung je einer Zufahrt in einer Breite von 3,00 m zulässig.

Die Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen dem jeweils angrenzenden Gebiet zugeordnet.

- 5.2 *Die der Planzeichnung mit der Signatur „Anpflanzen Bäume“ festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Bäumen (StU 18/20 cm) gemäß Artenliste 2 vorzunehmen.*

Die in der Planzeichnung mit der Nr. 1 festgesetzten Flächen sind zu 80 v.H. mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum in der angegebenen Pflanzqualität vorzusehen. Anpflanzungen sind mit Bäumen (StU 16/18 cm) und Sträuchern 80/100, 2xv.) gemäß Artenliste 2 vorzunehmen. Die festgesetzten Einzelpflanzungen können darauf angerechnet werden. Die gehölzfreien Flächen sind zu mulchen.

Die mit der Nr. 2 festgesetzte Fläche ist zu 30 v.H. mit Sträuchern im Pflanzraster 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum in der angegebenen Pflanzqualität vorzusehen. Anpflanzungen sind mit Bäumen (StU 16/18 cm) und Sträuchern (80/100, 2xv.) gemäß Artenliste 2 vorzunehmen. Die gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

- 5.3 *Die in der Planzeichnung mit der Signatur „Erhaltung Bäume“ dargestellte Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Dauer der Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen.*

Durch die vorgesehene Erweiterung des Edeka-Marktes sowie durch die im Süden des Plangebietes festgesetzte Nutzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz wird im Vergleich zum Ursprungsplan (Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Einzelhandel „An der Bahnhofstraße“ der Stadt Friedrichroda) die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB um ca. 300 m² verkleinert. Wie bereits erwähnt, besteht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Friedrichroda gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB dafür **keine** Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung. Dennoch erklärt sich die Edeka Handelsgesellschaft Hesenring mbH bereit, das entstehende Defizit außerhalb des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen auszugleichen.

Gemäß der aus dem Ursprungsplan übernommenen Textlichen Festsetzung Pkt. 5.2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist je 100 m² dieser Pflanzgebotsfläche ein Laubbaum anzupflanzen und auf einem Drittel Sträucher. Im konkreten Fall handelt es sich rechnerisch somit um **3 Bäume**.

Die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring mbH verpflichtet sich gegenüber der Stadt Friedrichroda im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB **5 Bäume** auf einem im Vertrag festgelegten kommunalen Grundstück anzupflanzen.

12.10.Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 und (4) BauGB)

Zur Sicherung des Grundwassers innerhalb des festgesetzten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{EH}) sowie zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte wurden die Textliche Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aus dem Ursprungsplan bis auf die Bezeichnung des Sonstigen Sondergebietes unverändert übernommen.

- 6.1 *In dem in der Planzeichnung als SO_{EH} gekennzeichneten Gebiet sind die Parkflächen und Fahrwege in einer wasserundurchlässigen Bauweise auszuführen, um eine Verlagerung der gemäß Gutachten vom 27.09.2012 zu der orientierenden Untersuchung im Bereich Sondergebiet Einzelhandel „An der Bahnhofstraße“ im Boden festgestellten Schadstoffe in das Grundwasser zu unterbinden.*
- 6.2 *Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.*

Zulässige Emissionskontingente der Teilflächen des Plangebietes.

Teilfläche	Emissionskontingent	
	LEK, tags[dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
SO _{EH}	55	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Im Gebiet SO_{EH} ist der zur Kühlungs- und Lüftungsanlage gehörende Verflüssiger im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vor der Südost-Seite des Marktes im Freien zu installieren.

Im Gebiet SO_{EH} ist der Anlieferbereich an der Nordost-Seite des Gebäudes einzuordnen.

12.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO)

12.11.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde folgende Bauordnungsrechtliche Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen.

1. 1 *Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzungen sind standortgerechte heimischen Gehölzen der Artenliste 1 und 2 auszuwählen.
Pro vier Stellplätze ist ein Baum (StU 16/18) gemäß Artenliste 2 zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Plangebietes anrechenbar sind. Die Baumpflanzungen erfolgen gemäß vertraglicher Regelung zwischen Stadt und Fa. Edeka an der Bahnhofstraße.*

12.11.2. Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Die Textlichen Festsetzungen zur Gestaltung und den besonderen Anforderungen an Werbeanlagen werden bis auf die Breite der Werbeflächen und die Bezeichnung des Sonstigen Sondergebietes in Pkt.2.3 aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen.

2. 1 *Der obere Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden ist auf mindestens 1,00 m unter der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.*
2. 2 *Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Länge höchstens ein Fünftel der Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen. Die Schrifthöhe darf max. ein Fünftel der Gebäudehöhe, jedoch nicht mehr als 1,20 m betragen. Ausnahmsweise sind Zeichen und Embleme bis max. 2.00 m Höhe zulässig.*
2. 3 *Im Sondergebiet SO_{EH} ist jeweils eine freistehende Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 10 Meter und einer Breite der Werbefläche von 2,50 m zulässig. Eine Beleuchtung freistehender Werbeanlagen während der Nachtzeiten (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind auf den in Absatz 2.2 festgesetzten Bemessungsrahmen anzurechnen.*

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht nach Kenntnisstand der Stadt Friedrichroda eine Kennzeichnungspflicht für eine Altlastenverdachtsfläche gemäß § 9 (5) BauGB.

In der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Gotha vom 07.11.2023 heißt es dazu:

„Das Flurstück 1109/09, Flur 6, Gemarkung Friedrichroda ist Teil der Altlastenverdachtsfläche „Ehemalige OBREMA Möbelwerk“, die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Nummer 03632 geführt wird.

Für die benannte Fläche gibt es in der Historischen Erkundung (GKW Ingenieure, 1996) keine Benennung einer konkreten Verdachtsfläche, sondern nur die Aussage, dass im südlichen Teil des Betriebsgeländes unkontrolliert Abfälle verkippt und vergraben wurden sowie Lösungsmittel in Blechwannen verbrannt wurden. Wo genau dies stattgefunden haben soll, ist jedoch nicht bekannt. Auch im Ergebnis der seitens der UBB durchgeführten Sichtung historischer Luftbilder (www.geoportal-th.de) konnten keine konkreten Anhaltspunkte bzw. Verdachtsmomente für mögliche Bodenverunreinigungen ausgemacht werden.

Aus diesen Gründen werden punktuelle Bohrungen / Sondierungen zum Ausschluss eines Gefährdungspotenzials für die Schutzgüter Boden und Grundwasser seitens der UBB als nicht zielführend erachtet.

Vielmehr wird eine fachgutachterliche Begleitung der Tiefbaumaßnahmen sowie eine Beprobung des Bodenmaterials bei Auffälligkeiten und der Baugrubensohle/wände auf nutzungsspezifischen Parameter im Sinne einer Beweissicherung als sinnvoll erachtet. Diese Vorgehensweise wäre zu gegebenem Zeitpunkt noch im Detail abzustimmen.

Auf der benannten Fläche befindet sich die Grundwassermessstelle GWM 1, die auf Grund der in der Vergangenheit festgestellten Beeinträchtigung des Grundwassers durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) für eventuelle weitere Beprobungsrunden durch geeignete Maßnahmen zu erhalten ist.“

Die Fläche wurde gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Friedrichroda, innerhalb des „Naturparks Thüringer Wald“. Dabei ist die Naturparkverordnung nicht von dem Inhalt der Planung betroffen. Die Lage des Plangebietes in o.g. Naturpark wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung aufgenommen.

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

Aus der Umgebung des Baufeldes sind jedoch archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG gerechnet werden. Um eine denkmalfachliche Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten drei Wochen im Voraus anzuzeigen, zudem ist das Landesamt zur Bauanlaufberatung einzuladen

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 14.280 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SOEH) (davon GRZ-relevante Fläche von ca. 8.780 m ²) (davon Pflanzgebotsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB von ca. 1.895 m ²)	10.960 m ²	76,8%
Mischgebiet gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO (davon GRZ-relevant Fläche von ca. 1.077,75 m ²)	2.395 m ²	16,8%
private Grünfläche (Zweckbestimmung: Reitplatz)	290 m ²	2,0%
Flächen od. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	635 m ²	4,5%
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	14.280 m²	100,0%

17. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Verkehrsvorbelastung) nicht wesentlich geändert oder verschärft.

Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst. Die Gesamtgröße der Verkaufsflächen am Standort wird lediglich auf max. 700 m² vergrößert, um innerbetriebliche Abläufe im Edeka- Markt zu verbessern. Eine Änderung der Sortimentsstruktur ist nicht vorgesehen.

Die in Rede stehende Vergrößerung der Verkaufsfläche führt daher nicht zu mehr Anlieferungen, mehr Kunden und keinem erhöhtem Aufkommen des Quell- und Zielverkehrs. Der Einzugsbereich des Edeka- Marktes wird ebenfalls nicht vergrößert.

Der Stadt Friedrichroda liegt die Schallimmissionsprognose vom 07.12.2012 vor. Aus dieser geht hervor, dass die ermittelten Beurteilungspegel im rechtskräftigen Bebauungsplan die auf der Grundlage der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel berechneten Immissionsrichtwertanteile an allen Immissionssorten unterschreiten.

Auf weitere tiefere Untersuchung kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind.

Beim in Rede stehenden Vorhaben soll die zulässige Verkaufsfläche dabei von derzeit zulässigen 1.950 m² um 700 m² auf nunmehr insgesamt 2.650 m² erhöht werden. Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel resultiert daher vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel und
- weniger überbaute Bereiche.

Die 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 im Edeka-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

Durch die o.g. Gründe der Erweiterung des Edeka-Marktes liegen nach grober Abschätzung keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten, aus diesem Grund kann auf weitere tiefere Untersuchung verzichtet werden.

Die Schallimmissionsprognose vom 07.12.2012 liegt der Begründung als Anlage 3 bei.

18. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unverändert bereits über die derzeitige Ein- und Ausfahrt verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die in 100 m Entfernung befindliche Bushaltestelle in das ÖPNV-Netz integriert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich am vorhandenen System der Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers nichts.

Trink- und Löschwasserversorgung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Marktstandort kein grundsätzlich geänderter Handlungsbedarf bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung ausgelöst.

Gas- und Elektroenergieversorgung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird bezüglich der Gas- und Elektroenergieversorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist nach wie vor in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Gotha integriert.

19. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Friedrichroda 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.

Nordhausen / Friedrichroda, Mai 2025