



Gemeinde Herrenhof

Bebauungsplan " Georgenthaler Straße / An der Schulwiese " der Gemeinde Herrenhof

Begründung

Verfahrensstand:

November 2018

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

Präambel

zur Begründung

des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ der Gemeinde Herrenhof

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

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

Gemeinde: Gemeinde Herrenhof
Tambacher Straße 2
99887 Herrenhof

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

Herrenhof, November 2018

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

des Bebauungsplanes

„Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ der Gemeinde Herrenhof

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Herrenhof.....	4
2.	Begriffsdefinitionen	4
3.	Vorbemerkungen sowie Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	4
4.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen.....	6
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen.....	6
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	7
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	8
8.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Herrenhof	12
8.4.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	12
9.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	12
9.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	12
9.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	13
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB	14
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	16
12.	Inhalt des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen	17
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	17
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	17
12.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	19
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	19
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	20
13.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	21
14.	Hinweise zum Planvollzug	21
15.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	21
16.	Immissionsschutz	21
17.	Erschließung	21
17.1.	Verkehrliche Erschließung.....	21
17.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung.....	22
17.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	22
17.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung	22
17.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung	22
18.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	22
19.	Planverfasser.....	22

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 – An der Schulwiese – Bauvorhaben Markthalle Herrenhof (Satzungsbeschluss vom 17.12.1990; Genehmigungsbescheid mit Maßgaben vom 25.04.1991);

nachfolgend als VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ bezeichnet

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Herrenhof

Lage der Gemeinde Herrenhof im Raum

Herrenhof ist eine Gemeinde im Süden des Landkreises Gotha (Freistaates Thüringen) und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Apfelstädttaue“.

Die Gemeinde liegt direkt nördlich des Thüringer Waldes, in einer Höhenlage von ca. 360 bis 370 m ü. HNH.

Die angrenzenden Nachbarstädte bzw. -gemeinden sind:

- im Nordwesten die Gemeinde Leinatal
- im Norden / Nordosten die Gemeinde Hohenkirchen (VG „Apfelstädttaue“)
- Im Südosten die Stadt Ohrdruf
- Süden / Südwesten die Gemeinde Georgenthal (VG „Apfelstädttaue“)

Durch die Gemeinde Herrenhof verläuft die Landesstraße L 1028. Über diese ist die Gemeinde gut an das überregionale Verkehrsnetz (B 88 und B 247) angebunden. Die Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss (A 4) beträgt ca. 7 km. Die Gemeinde liegt im Einzugsbereich des ÖPNV-Netzes der Verkehrsbetriebe Mittelthüringen. Zahlreiche Buslinien (850, 851, 852, 860 und 865) bieten Verbindungen zur Kreisstadt u.a. nach Gotha, Schmalkalden, Tambach-Dietharz, Oberhof, Ohrdruf und Finsterbergen an.

Einwohner und Flächenausdehnung

In der Gemeinde Herrenhof lebten mit Stand 31. Dezember 2017 ca. 767 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Gemeinde Herrenhof haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 438 ha (Quelle: www.tls.thueringen.de).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Herrenhof ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft „Apfelstädttaue“. Ihr wurde im Regionalplan Mittelthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie zählt zum Grundversorgungsbereich der Stadt Ohrdruf.

2. Begriffsdefinitionen

Der Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ der Gemeinde Herrenhof wird im Folgenden auch als **„Bebauungsplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Herrenhof als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ der Gemeinde Herrenhof wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

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

Der Standort liegt zentral in der Ortslage von Herrenhof, verkehrsgünstig direkt an der Georgenthaler Straße (Landesstraße L 1028).

Für den in Rede stehenden Standort wurde im Jahr 1991 ein Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bau der Markthalle Herrenhof aufgestellt und genehmigt. Weitere Ausführungen zur planungsrechtlichen Ausgangssituation folgen im Pkt. 8.1 der Begründung.

Im gleichen Jahr wurde das Gebäude des heutigen Edeka Marktes am Standort in der Georgenthaler Straße durch eine Bauträgersgesellschaft aus Lohmar / Heide errichtet und bis zum März 2005 an die Rewe Hungen vermietet.

Im Zeitraum zwischen 1995 und 2007 wechselten die Eigentumsverhältnisse der Immobilie auch auf Grund von Insolvenzen mehrfach. Das Objekt stand dann auch von 2005 bis 2007 leer. Ein neuer Eigentümer schloss im Jahr 2007 einen Mietvertrag mit dem Edeka- Existenzgründer Herrn Denis Kalb, der wiederum im Dezember 2012 Eigentümer des gesamten Objektes wurde.

Nach nunmehr über 25 Jahren wirtschaftlichen Betrieb – davon über 11 Jahre als Edeka-Markt – soll und muss der bestehende Einkaufsmarkt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Warenpräsentation angepasst werden.

Mit der Umgestaltung zu einem modernen und marktgerechten Verkaufsgebäude für einen Vollsortimenter kann die Grundversorgung in der Gemeinde auch künftig leistungsfähig erhalten und ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes sowie zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze geleistet werden, zumal eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet gegeben ist.

Im Zusammenhang mit der dringend notwendigen Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen des Edeka- Marktes soll der vorhandene Marktbaukörper auch in Richtung Osten erweitert werden. Die zulässige Verkaufsfläche des Edeka Marktes soll dabei von derzeit 950 m² auf maximal 1.450 m² erhöht werden.

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.

Die Wohnbebauung in der Straße „An der Schulwiese“ im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich weiterhin gesichert bleiben.

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

Ziel der Planung ist es zum einen, durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO die Erweiterung des vorhandenen Edeka Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen und eine langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes zu gewährleisten.

Zum anderen sieht der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Bereich „An der Schulwiese vor“.

Die Gemeinde Herrenhof hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ festgestellt, um das Plangebiet aus den nachfolgenden Gründen zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des Edeka Marktes von 950 m² um ca. 500 m²,
- zukunftsorientierte Modernisierung und damit auch Sicherung eines bereits grundsätzlich erschlossenen, in Betrieb befindlichen innerörtlichen Nahversorgungsstandortes,
- Planungsrechtliche Sicherung eines bereits bebauten Wohnstandortes,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB (Vorrang der innerörtlichen Standortsicherung gegenüber der Inanspruchnahme neuer externer Außenbereichsflächen),
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 15.990 m². Es liegt zentral in der Ortslage von Herrenhof, verkehrsgünstig an der Georgenthaler Straße (Landesstraße L 1028).

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 Gemeinde Herrenhof hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Gemeinde Herrenhof) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen: die nachhaltige Standortsicherung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie der Wohnbebauung östlich der kommunalen Straße an der Schulwiese.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ als bestehen aus:

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

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte im Originalmaßstab 1:1000 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 zurzeit 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 über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - 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)
- Regionalplan Mittelthüringen (2011)

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Herrenhof verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in welchem der Standort des heutigen Edeka Marktes als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Größe der vorhandenen Verkaufsfläche des Marktes von ca. 950 m² erfordert aber eigentlich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, wenn sowohl die derzeitige Einzelhandelsnutzung als auch das geplante Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde stehen. Dieses trifft im konkreten Fall hier zu.

Beim in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Satzungsbeschluss vom 17.12.1990; Genehmigungsbescheid mit Maßgaben vom 25.04.1991) im Jahr 1991 planungsrechtlich entstand.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 – An der Schulwiese – Bauvorhaben Markthalle Herrenhof, *nachfolgend als VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ bezeichnet*, enthält eine Festsetzung für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m². Die Genehmigung der Satzung erfolgte allerdings mit der Maßgabe der „Einhaltung der max. Geschossfläche von 1200 m² für die Handelseinrichtung“.

Die 1.200 m² Geschossfläche resultieren aus dem Orientierungswert des § 11 (3) Satz 3 und 4 BauNVO.

Aus Sicht der Gemeinde kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ am Ende nicht rechtskonform bekannt gemacht wurde und somit auch nicht in Kraft getreten ist.

Auf die damals für den Markt erteilte Baugenehmigung (1991) hat das jedoch keine Auswirkung. Der geplanten Markterweiterung würde jedoch die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte Baugrenze und die in der Maßgabe enthaltene Geschossflächenbegrenzung von max. 1.200 m² entgegenstehen, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan als rechtsverbindlich zugrunde gelegt werden würde.

Um eine „saubere“ Rechts- und Planungsgrundlage zu haben, soll ein neuer, selbständiger Bebauungsplan aufgestellt werden und über die Teile des Plangebietes gelegt werden, für die das konkrete städtebauliche Erfordernis besteht.

Der Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ soll durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.450 m² sowie einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die erforderlichen Umstrukturierungen des bereits bestehenden Edeka Marktes der städtebauliche Rahmen geschaffen werden.

Die Festsetzungen im Bereich des im Südwesten direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes wurden aus dem VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ übernommen, aber auf die tatsächlich vorhandene Situation in der Örtlichkeit angepasst.

Die Gemeinde Herrenhof sieht aus den o.g. Gründen das Erfordernis zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, um das Plangebiet für zukünftige Nutzungsansprüche vorzubereiten, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern (siehe dazu auch die Ausführungen Pkt. 4. „Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB“ der Begründung).

Der Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 9 der Begründung). Der Flächennutzungsplan soll am Ende des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

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 dem in Rede stehenden Bebauungsplan sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) relevant.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

Der Gemeinde Herrenhof ist im Regionalplan Mittelthüringen RP-MT 2012 keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde Herrenhof ist zusammen mit den Gemeinden Crawinkel, Georgenthal, Gräfenhain, Hohenkirchen, Luisenthal und Wölfis dem Grundversorgungsbereich der Stadt Ohrdruf zugeordnet.

Weiter sind im Kap. 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des LEP Thüringen 2025 folgende **Ziele und Grundsätze enthalten:**

Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Herrenhof:
<p><i>Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).</i></p> <p><i>Ausnahmsweise sind Einzelhandelsgroßprojekte jedoch in nichtzentralen Orten zulässig, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.</i></p>	<p>Der bereits bestehende Edeka Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 950 m², d.h., er überschreitet damit schon jetzt den Orientierungswert zur Großflächigkeit.</p> <p>Grundlage für die Errichtung dieses bereits großflächigen Einzelhandelsstandortes bildete damals der VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ der Gemeinde Herrenhof, welcher ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweist.</p> <p>Zudem <i>betrifft das Vorhaben einen Lebensmittelmarkt d.h., es ist auf die Grundversorgung der Gemeinde Herrenhof ausgerichtet.</i></p> <p>Die Vergrößerung der VKF hält sich im Rahmen des heute üblichen Maßes für die Modernisierung eines Lebensmittelvollsortimenters. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich aufgrund der geplanten Maßnahmen bereits vorhandene Auswirkungen wesentlich verändern.</p>

	<p>Es ist nicht zu erwarten, dass die Versorgung im Grundversorgungsbereich Ohrdruf gefährdet wird und umliegende zentrale Orte (Grundzentren Ohrdruf, Tam- bach-Dietharz, Friedrichroda und Gotha) in ihrer Funktionsfähigkeit bzw. hinsichtlich ihrer Einzelhandelsstruktur durch das beabsichtigte Vorhaben beeinträchtigt werden (siehe dazu auch Ausführungen zum RP-MT 2011 ab Seite 10 ff der Begründung). Die Planung kann insofern mit den o. g. raumordnerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden und steht nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP.“</p>
--	--

Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Herrenhof:
<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>Im konkreten Fall wird die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche von 950 m² auf maximal 1.450 m² erhöht.</p> <p>Der bereits bestehende Edeka Markt am o.a. Standort existiert in dieser Form seit 2007 und dient der Grund- und Nahversorgung der Gemeinde Herrenhof. Die Erhöhung der Verkaufsfläche bringt keine erhebliche Änderung der Sortimentsstruktur und zielt auch nicht primär 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 des LEP 2025 sogar für Vollsortimenter ausgeführt, dass <i>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. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb Zentraler Orte zulässig.</i></p> <p>Zusammenfassend wird seitens der Gemeinde Herrenhof festgestellt, dass keine relevanten Auswirkungen auf das mittelzentrale Versorgungssystem in Mittelthüringen hat</p>

Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Herrenhof:
<p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).</i></p>	<p>Der bereits bestehende Edeka Markt am o.a. Standort existiert in dieser Form seit 2007 und dient der Grundversorgung der Gemeinde Herrenhof. Die Erhöhung der Verkaufsfläche bringt zudem keine erheblichen Änderungen der Sortimentsstruktur, sondern dient der Anpassung an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente (niedrigere Regale, breitere Gänge etc.).</p>

	<p>Es ist nicht zu erwarten, dass die Versorgung im Grundversorgungsbereich Ohrdruf gefährdet wird und umliegende zentrale Orte (Grundzentren Ohrdruf, Tambach-Dietharz, Friedrichroda und Gotha) in ihrer Funktionsfähigkeit bzw. hinsichtlich ihrer Einzelhandelsstruktur durch das beabsichtigte Vorhaben beeinträchtigt werden (siehe dazu auch Ausführungen zum RP-MT 2011 ab Seite 10 ff der Begründung).</p> <p>Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p>
--	--

<p>Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)</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 Herrenhof:</p> <p>Der Standort des Edeka Marktes liegt zentral in der Ortslage von Herrenhof in guter fußläufiger sowie verkehrsmäßiger Erreichbarkeit. Städtebaulich gesehen befindet er sich somit in einer integrierten Lage. Zugänge zum ÖPNV bestehen in einer Entfernung von ca. 280 m zu den Bushaltestellen der Linien 850, 851, 852, 860, 865.</p> <p>Das Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit ausreichend beachtet.</p>
--	---

Auszüge aus den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen:

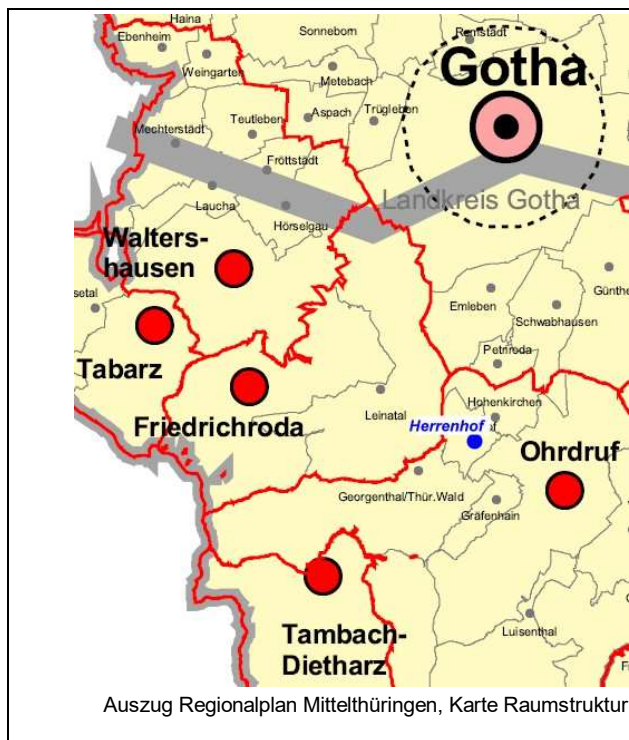
Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Mittelthüringen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant und zu beachten:

Die Gemeinde Herrenhof liegt im grundzentralen Funktionsraum Ohrdruf, ca. 5 km (Luftlinie) nordwestlich des Grundzentrums Ohrdruf im so genannten ländlichen Raum (Ziel Z 1-2).

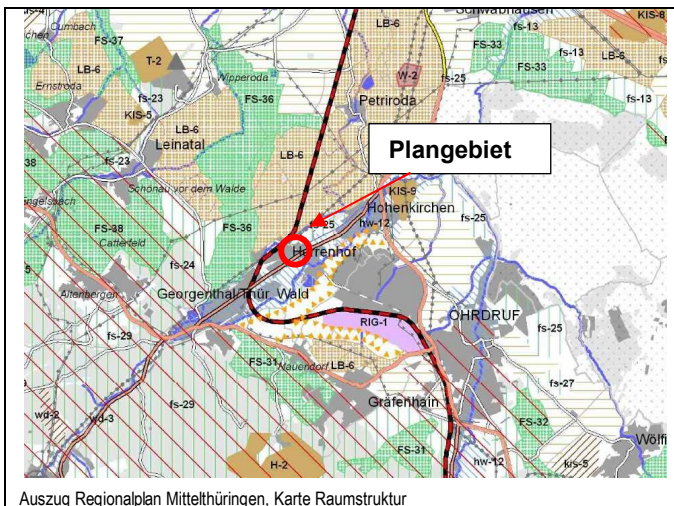
Der Gemeinde Herrenhof ist im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Gemäß Grundsatz G 1-20 ist die Wahrnehmung von Grundversorgungsaufgaben grundsätzlich nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt. Schließlich erfüllen auch andere Orte Versorgungsfunktionen und können dies weiterhin.

Wichtig ist, dass die mit diesem Mindestnetz verbundenen Synergieeffekte für die Bevölkerung und eine flächige Mindestversorgung in den Zentralen Orten langfristig nicht gefährdet wird. Somit können andere Orte bestehende oder zukünftige Versorgungsaufgaben nach wie vor erfüllen.



In der beispielhaften Aufzählung ist die Gemeinde Herrenhof zwar nicht aufgeführt, die inhaltlichen Aussagen treffen aber auf den Lebensmittelmarkt Edeka in Herrenhof sachlich und fachlich voll zu.



Das in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im zentralen Teil der Ortslage von Herrenhof.

Für das Plangebiet und den Inhalt des in Rede stehenden Bebauungsplanes selbst gibt bis auf die die Ortslage von Herrenhof querende Georgenthaler Straße (regional bedeutsame Straßenverbindung) in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen keine raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze, da es innerhalb der für den vorhandenen Siedlungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie intensive anthropogene Nutzung geprägt. Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlich neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die angrenzenden oder gar in deutlich räumlicher Entfernung liegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgelöst.

Zusammenfassung:

Auf Grund der Nutzungsausrichtung und Größe ist der künftige Edeka Markt unstrittig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu beurteilen, da er die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet und mehr als 800 m² Verkaufsfläche beabsichtigt ist (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

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

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

Im Ergebnis der durchgeführten Analysen kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Lebensmittelmarkt mit den am Standort vorhandenen Dienstleistern und Läden der Grund- und Nahversorgung dient und mit der jetzt vorgesehenen Erweiterung keine wesentlich veränderten raumordnerischen Auswirkungen verbunden sein werden.

Auch von den bestandssichernden Festsetzungen der im Westen des Bebauungsplanes befindlichen Wohnbebauung sind keine veränderten Raumauswirkungen zu erwarten.

Die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) sowie die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2012) werden bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes beachtet.

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

Somit kann die Gemeinde Herrenhof davon ausgehen, dass sie mit dem Bebauungsplan ihrer Anpassungspflicht an die verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ausreichend nachkommt.

8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Herrenhof

Die Gemeinde Herrenhof verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem Bebauungspläne zu entwickeln sind (planungsrechtliche „Regelfall“ gemäß § 8 (2) BauGB).

Der Standort des heutigen Edeka Marktes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan jedoch als gemischte Baufläche dargestellt ist. Die Größe der vorhandenen Verkaufsfläche des Marktes von ca. 950 m² erfordert aber eigentlich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, wenn sowohl die derzeitige Einzelhandelsnutzung als auch das geplante Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde stehen. Dieses trifft im konkreten Fall hier zu.

Der Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 9 der Begründung).

Der Flächennutzungsplan kann dann am Ende des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

8.4. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Gemeinde Herrenhof geht davon aus, dass Belange der benachbarten Gemeinden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ nicht negativ berührt werden.

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

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

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. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert.

Dieses erfolgte, 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. Darüber hinaus kann das notwendige Bauleitplanverfahren zügig (beschleunigt) durchgeführt werden.

Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ sollen – wie bereits ausgeführt – die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen im Plangebiet bereits bestehenden Lebensmittelmarkt planungsrechtlich zu sichern, umzustrukturieren und für künftige Anforderungen zu ertüchtigen.

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

Die Kriterien des Pkt. 18.8 der Anlage 1 des UVPG werden auch nicht berührt, da der bestehende Edeka-Markt derzeit bereits eine Größe über 1.200 m² Geschossfläche besitzt und diese – auch nach der Erweiterung – deutlich unter dem Wert von 5.000 m² bleibt.

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich weder um eine (Erst-)Ansiedlung noch eine wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes, da Größe und Sortimentsstruktur des Lebensmittelmarktes nicht wesentlich verändert werden. Vielmehr geht es um Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes zur Grund- und Nahversorgung .

Die Gemeinde Herrenhof kann zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung zur langfristigen Standortsicherung des bestehenden Lebensmittelmarktes in der Georgenthaler Straße schaffen, da der Inhalt des Bebauungsplanes im Übrigen die Zulassungsvoraussetzungen eines beschleunigten Planverfahrens nach § 13a (1) BauGB erfüllt, weil

- der Standort für bauliche Nutzungen bereits vollständig erschlossen ist,
- im konkreten Planfall durch die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes von ca. 15.990 m² die mögliche in Anspruch zu nehmende Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO deutlich unter dem Wert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB bleibt (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen unter Pkt. 12.5. und die Tabelle unter Pkt. 15. der Begründung),
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gibt.

Aus den o.g. Ausführungen und Nachweisen ist aus Sicht der Gemeinde Herrenhof die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend begründet. Deshalb wurde:

- durch den Gemeinderat der Gemeinde Herrenhof der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ gefasst und damit das erforderliche beschleunigte Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB Baugesetzbuches eingeleitet,
- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB 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 sowie
- 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.

9.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Herrenhof 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 Gemeinde Herrenhof über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, ist der Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ am Ende des Verfahrens dem Landkreis Gotha anzuzeigen.

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

Der Flächennutzungsplan ist am Ende des Verfahrens auf dem Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 13 BauGB

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

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

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde Herrenhof, keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

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

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ der Gemeinde Herrenhof.

(Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		Sicherung von Arbeitsplätzen durch die langfristige Standortsicherung des Marktstandortes, Sicherung der angrenzenden Wohnnutzungen durch einzuhaltende immissionsschutzrechtliche Grenzwerte
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				nicht betroffen

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 betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		<i>Erhaltung und Neuordnung eines bereits bestehenden integrierten Marktstandortes der Gemeinde Herrenhof</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 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>nicht betroffen</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt				
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>Photovoltaikanlagen sind auf dem Marktdach bereits vorhanden</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<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>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch die langfristige Standortsicherung des Marktstandortes, Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,				<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, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</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>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>

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 der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm nicht unerheblich 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. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

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

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

Sollten sich bei der Realisierung 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 des Bebauungsplanes – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

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

Der Übersichtsplan auf der Planzeichnung stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Herrenhof dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 15.990 m² und umfasst die Flurstücke 331/6, 331/7, 331/8, 331/9, 331/14, 331/15, 331/16, 331/20, 331/21, 331/22, 331/23, 397/1 (Teilstück), 397/2 (Teilstück), 397/3 (Teilstück), 397/20 (Teilstück) der Flur 2 Gemarkung Herrenhof. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier der Gemeinde Herrenhof) und umfasst im konkreten Fall alle Grundstücke, um das im Pkt. 4 und 8.1 der Begründung detailliert dargelegte städtebauliche Planungsziel zu erreichen.

Das Flurstück 331/19 und Teilflächen der Flurstücke 397/1 (Teilstück), 397/2 (Teilstück) sowie 397/20 (Teilstück) der Flur 2 Gemarkung Herrenhof wurden aus städtebaulichen Gründen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ übernommen, da seit 1991 kein Vorhaben in diesem Bereich des Bebauungsplanes umgesetzt wurde und die Inanspruchnahme dieser Flächen für den bestehenden Lebensmittelmarkt heute und auch künftig nicht mehr erforderlich ist. Die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ berücksichtigen jedoch die nordöstlich angrenzenden Festsetzungen des ursprünglichen VE-Planes „Markthalle Herrenhof“ aus dem Jahr 1991.

Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ wird sich die Gemeinde Herrenhof mit der Thematik der Aufhebung des ursprünglichen VE-Planes „Markthalle Herrenhof“ auseinandersetzen, da der damalige Vorhabenträger bis heute nicht allen Umsetzungsverpflichtungen nachgekommen ist und die Gemeinde gemäß § 12 (6) BauGB den Plan aufheben soll, wenn der VE-Plan nicht innerhalb der Frist nach § 12 (1) BauGB durchgeführt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ 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 und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete SO1_{GFE} und SO2_{GEF}

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Neuordnung des bestehenden Edeka Markt Standortes in der Georgenthaler Straße / An der Schulwiese in Herrenhof zu schaffen, wurde unter § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO1_{GFE} und SO2_{GFE} gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Weiterhin sind im § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen die zulässigen Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die in den Sonstigen Sondergebieten SO1_{GFE} und SO2_{GEF} künftig zulässig sind. Das betrifft konkret:

- a) Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von maximal 0,1544 als Vollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen für Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren (mit einem Nonfood-Bereich unter 10% der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes),
(Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt dabei die für jeden Einzelhandelsbetrieb maximale zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter der Grundstücksfläche an, die im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist. Die Fläche im Plangebiet, die als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) festgesetzt ist, beträgt im konkreten Fall 9.390 m², sodass die Verkaufsfläche im Plangebiet absolut auf maximal 1.450 m² begrenzt ist.)

- b) Ergänzende Kleinläden, Handwerksbetriebe, gastronomische- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- c) Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,
- d) eine maximal 190 m² große Verkehrsfläche zwischen dem Lebensmittelmarkt (Textliche Festsetzung § 1 (1a)) und den Nutzungen gemäß Textlicher Festsetzung § 1 (1b) sowie
- e) Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

Die Festsetzung der maximalen Verkaufsflächenzahl erfolgte auf Grund der Rechtsprechung durch die Urteile des OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - OVG 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96> und des BVerwG BeckRS 2008, 35436 Rn. 14, in denen die maximale Verkaufsflächengröße im Plangebiet eines Bebauungsplanes im Verhältnis zur Grundstückgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, um die Aniedlung bestimmter Einzelhandelstypen und die Art der baulichen Nutzung zu regeln.

Die Verkaufsflächenoberbegrenzung mancher Sortimente ist verhältnismäßig gering, sodass Verkaufsflächenzahlen mit mehreren Kommastellen gebildet werden müssen.

Die maximal 190 m² große Verkehrsfläche zwischen dem Lebensmittelmarkt (Textliche Festsetzung § 1 (1a)) und den Nutzungen gemäß Textlicher Festsetzung § 1 (1b) ist derzeit im Bestand schon vorhanden und soll auch nicht verändert werden. Sie ist in der derzeitigen Flächengröße von 950 m² Verkaufsfläche aber nicht enthalten.

Im Obergeschoss der Gebäude im sonstigen Sondergebiet SO_{2GFE} sind zudem Wohnnutzungen im Sinne des § 4 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung würden im sonstigen Sondergebiet SO_{2GFE} maximal 2-3 Wohnungen realisierbar sein; die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird dadurch nicht beeinträchtigt oder gar in Frage gestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (hier GRZ 0,6) und der maximalen zulässigen Geschossfläche im SO_{2GFE} (hier GFZ 0,8) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert; dem baulichen Bestand wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

Gegenüber dem Ursprungsplan wurde die GRZ in den sonstigen Sondergebieten SO_{1GFE} und SO_{2GFE} um 0,1 erhöht, um den geplanten Marktanbau realisieren zu können.

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wurde im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Die Überschreitungsmöglichkeit in den sonstigen Sondergebieten SO_{1GFE} und SO_{2GFE} bis zu der Größe von 0,8 wird wie folgt begründet:

- Um dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) gerecht zu werden, soll einerseits der räumliche Geltungsbereich für den geplanten Lebensmittelmarkt auf das notwendige Maß begrenzt und andererseits eine ausreichend hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet erreicht werden.
- 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 des Edeka Standortes in der Georgenthaler Straße wird sich die erforderliche Inanspruchnahme von Flächen für Stellplätze aber nicht erhöhen. Die Anzahl der vorhandenen Kundenstellplätze ist weiterhin ausreichend.
- 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.
- Eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse ist im konkreten Planfall deshalb nicht zu erwarten.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im sonstigen Sondergebiet SO_{2GFE} von 0,8 sowie die Festsetzungen der Geschossigkeit in den sonstigen Sondergebieten SO_{1GFE} und SO_{2GFE} wurde gegenüber den Festsetzungen im VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ nicht verändert.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO für die bestehenden Einfamilien-Wohnhäuser im südwestlichen Plangebiet wurde ebenfalls unverändert aus dem VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ übernommen, aber auf die tatsächlich vorhandene Situation in der Örtlichkeit angepasst.

Dieses erfolgte zur optimalen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Wohnnutzung der Ortslage, ohne dabei städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Die Festsetzungen aus dem VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ wurden grundsätzlich dabei übernommen; auch der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen als Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), um weiterhin eine hohe Wohnqualität im Gebiet zu sichern. Diese Nutzungen sind derzeit auch nicht vorhanden.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen zu überbauenden Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll erreicht werden, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenze des § 17 BauNVO für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird.

Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wurde im Bebauungsplan jedoch nicht ausgeschlossen.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit einer GFZ von 0,8 sowie die Festsetzung der 2-Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet wurde gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert, um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in die angrenzenden Bebauung der Ortslage zu erreichen.

Die Gemeinde Herrenhof wird mit dem Bebauungsplan dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da ein bereits bestehender Marktstandort umstrukturiert, modernisiert und zeitgemäß neu aufgestellt werden soll, um die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfes am Standort zukünftig auch weiter erfüllen zu können und die vorhandenen Wohnhäuser in Ihrem Bestand gesichert bleiben.

12.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO_{1GFE} und SO_{2GFE} erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze und orientiert sich im Wesentlichen am baulich vorhandenen Bestand.

Lediglich im Westen der sonstigen Sondergebietsfläche SO_{1GFE} soll ein kleiner Teil für einen Gebäudeanbau am Edeka Markt neu in Anspruch genommen werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt, d.h. sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie als Einzel- bzw. Doppelhaus im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgte vor dem Hintergrund, die bauliche Hauptnutzung am Standort als aufgelockerte bauliche Struktur zu sichern.

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

Die Landesstraße L 1028 (Georgenthaler Straße) im Südosten des Plangebietes sowie die kommunale Straße „An der Schulwiese“ im Südwesten wurden entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Sonstigen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel SO_{1GFE} und SO_{2GFE} sind über den bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur „Georgenthaler Straße“ im Süden verkehrstechnisch ausreichend erschlossen. Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich wurde durch das Planzeichen 6.4 festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet ist über die kommunale Straßenverkehrsfläche „An der Schulwiese“ an das klassifizierte Straßennetz angebunden und verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken im Plangebiet zu realisieren und deshalb durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich zulässig. Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein erhöhter Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

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

Wie bereits im Pkt. 9.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gesamtfläche von ca. 15.990 m².

Die im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel SO1 _{GFE} und SO2 _{GFE} nehmen einen Anteil von ca. 58,7 % (sprich 9.390 m ²) ein. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von letztendlich 0,6, zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO von 0,2 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO dabei insgesamt:	7.512 m²
Die im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebietsfläche gemäß § 4 BauNVO nimmt einen Anteil von ca. 27,7 % (sprich 4.435 m ²) ein. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von letztendlich 0,4, zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO von 0,2 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO dabei insgesamt:	2.661 m²
Summe insgesamt:	10.173 m²

Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB wird somit deutlich unterschritten (siehe dazu auch die Tabelle unter Pkt. 15. der Begründung).

So besteht für den Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ der Gemeinde Herrenhof gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes 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 erfolgten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen § 6 (1) bis § 6 (3).

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung § 6 (1) zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Gemäß Textlicher Festsetzung § 6 (2) sind je 200 m² neu in Anspruch genommener Fläche der sonstigen Sondergebiete SO1_{GFE} und SO2_{GFE} ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dieses soll vorzugsweise in der festgesetzten Pflanzgebietsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB erfolgen, die entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches aus dem ursprünglichen VE-Plan „Markthalle Herrenhof“ dort übernommen wurde.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet sollen jedoch der Entscheidung des Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsverfahren konkret nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen ist im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textliche Festsetzung gemäß § 6 (3) zu beachten.

Die im Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes und nicht der Kompensation.

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

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

14. 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.

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 15.990 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsflächen Einkaufszentrum (SO _{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO (davon mit 0,6 + 0,2 GRZ festgesetzte, <u>zulässige Grundfläche: ca. 7.512 m²</u>) (davon ca. 785 m ² Pflanzgebietsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	ca. 9.390 m ² =	58,7 %
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (davon mit 0,4 + 0,2 GRZ festgesetzte, <u>zulässige Grundfläche: ca. 2.661 m²</u>)	ca. 4.435 m ²	27,7 %
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 2.165 m ² =	13,6 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 15.990 m² =	100,00%

16. Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ wird die immissionsschutzrechtliche Gesamtsituation am Standort (Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, sowie der Verkehrsvorbelastung der Georgenthaler Straße) nicht erheblich geändert oder verschärft.

Es werden keine neuen emissionswirksamen Nutzungen bzw. Konflikte ausgelöst.

17. Erschließung

17.1. Verkehrliche Erschließung

Die Sonstigen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel SO_{1GFE} und SO_{2GFE} werden bereits jetzt über einen Ein- und Ausfahrtbereich von und zur Georgenthaler Straße im Süden verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist der Marktstandort durch die in räumlicher Nähe befindlichen Bushaltestellen in der Hohenkircher Straße und Hauptstraße in das ÖPNV-Netz integriert.

Durch den Inhalt des Bebauungsplanes „Georgenthaler Straße / An der Schulwiese“ werden keine neuen oder weitergehenden verkehrstechnischen Anforderungen ausgelöst.

17.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über das zentrale Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes „Apfelstädt Ohra“ abgeleitet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird bezüglich der Abwasserentsorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

17.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserverbandes „Apfelstädt Ohra“ gesichert.

Durch den Bebauungsplan wird bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

17.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

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

17.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

Durch den Bebauungsplan wird bezüglich der Abfallbeseitigung und Wertstoffabfuhr kein neuer Handlungsbedarf ausgelöst.

18. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Gemeinde Herrenhof sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

19. Planverfasser

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

Nordhausen / Herrenhof, November 2018