



Gemeinde Elxleben



Begründung

der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt"

Verfahrensstand:

Entwurf

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

Elxleben Juli 2024

Präambel

zur Begründung

der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt"

der Gemeinde Elxleben

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Planentwurf

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

Stadt / Gemeinde: Gemeinde Elxleben
Gerhart-Hauptmann-Straße 1
99189 Elxleben

Ansprechpartner: Frau Pfannmöller-Cimino
Tel.: (036201) 86 121
email: j.pfannmoeller-cimino@gemeinde-
elxleben.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

Elxleben, Juli 2024

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Elxleben	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	7
6.	Inhalt der Planunterlagen	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen.....	8
8.	Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
8.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
8.2.	Anpassungspflicht an die Zielvorgaben der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	9
8.3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Elxleben	16
8.4.	Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Gemeinde Elxleben	17
8.5.	Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden	17
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	18
9.1.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	19
9.1.4.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a BauGB	19
9.1.5.	Prüfung der UVP- Pflichtigkeit des Vorhabens.....	19
9.1.6.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter	20
9.1.7.	Ausgleichsverpflichtungen.....	20
9.1.8.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	20
10.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	21
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	23
12.	Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung – Beschreibung der getroffenen Festsetzungen	24
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	24
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB).....	24
12.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	25
12.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB).....	25
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	26
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	26
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	26
15.	Hinweise zum Planvollzug	27
16.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	27
17.	Immissionsschutz	27
18.	Erschließung.....	28
19.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	29
20.	Planverfasser	29

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/2014 „Edeka - Markt“ der Gemeinde Elxleben
- Anlage 2** Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters in Elxleben an der Gera, Witterdaer Straße (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden)
- Anlage 3** Schalltechnische Begutachtung 15 2117-I, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/2014 „Edeka - Markt“, Neubau eines Lebensmittelmarktes in 99189 Elxleben, Erfurter Straße/Witterdaer Straße - Detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA Lärm von der Dr. Blechschmidt und Reinhold GmbH

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Elxleben

Einwohner und Flächengröße

In der Gemeinde Elxleben lebten mit Stand vom 31. Dezember 2023 insgesamt 2.283 Einwohnern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Die Flächenausdehnung beträgt insgesamt ca. 1.221 ha.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Elxleben ist eine selbständige, kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Sömmerda. Ihr ist gemäß Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Sie hat aber für die Gemeinde Witterda (ca. 1.054 EW) die Funktion einer erfüllenden Gemeinde.

Das Plangebiet selbst liegt im nördlichen Ortskernbereich von Elxleben, verkehrsgünstig an der Ecke Erfurter Straße / Witterdaer Straße (K 19) und ist durch die direkt am Plangebiet liegende Bushaltestelle „Am Untertor“ der Linie 111 / 200 gut in das ÖPNV-Netz integriert.

Lage im Raum

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Elxleben liegt nördlich der Landeshauptstadt Erfurt im Süden des Landkreises Sömmerda. Im Osten wird die Ortslage von Elxleben durch das Flussbett der Gera begrenzt; im Westen durch die 4-spurig ausgebaut Trasse der B 4. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Osten und Süden: die Stadt Erfurt
- im Westen: die Gemeinde Witterda
- im Norden: die Gemeinde Walschleben (VG „Gera Aue“)

Die Gemeinde Elxleben ist über die Kreisstraße K 19 und die Landesstraße L 2141 gut an die Bundesstraße B 4 und somit auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der nächste Anschlusspunkt zur Bundesautobahn A 71 befindet sich in ca. 3,6 km südlicher Entfernung.

Elxleben besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Erfurt – Bad Langensalza mit Zugverbindungen nach Erfurt und Kassel. Komplettiert wird der ÖPNV durch 2 Buslinien nach und von Erfurt und Sömmerda.

2. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben wird im Folgenden auch als „**Bebauungsplanänderung**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Elxleben als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Auch gekürzte Ausführungen der Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 08/2014 „Edeka – Markt“ der Gemeinde Elxleben beziehen sich immer auf den antragsgegenständigen Bebauungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben 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 Gemeinde Elxleben hat im Jahr 2015 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 „Edeka - Markt“ aufgestellt, um den damals bestehenden Edeka - Markt durch einen Wechsel an den heutigen Standort, an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie anzupassen.

Der ehemalige Standort in der Thomas-Müntzer-Straße 38 ließ eine solche Erweiterung nicht zu, da er mit seiner Verkaufsflächengröße von lediglich 653 m² und den maximal 17 Kundenparkplätzen (für Hotel, Apotheke und Einkaufsmarkt) nicht mehr, den damaligen, die für einen Lebensmittelmarkt geltenden Vorgaben und Mindeststandards oder gar Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter erfüllte.

Inhalt der 1. Änderung ist nunmehr die geplanten Umstrukturierung und Modernisierung der Verkaufs- und Lagerflächen des sich in Betrieb befindlichen Edeka - Marktes.

Der vorhandene Marktbaukörper soll nun in Richtung Süden erweitert werden, da nach mehreren Jahren Betrieb der bestehende Edeka - Markt wiederum an die heutigen Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden soll und muss. Zudem ist vorgesehen den in Betrieb befindlichen Edeka-Markt hinsichtlich der energetischen Ausstattung zu verbessern (Photovoltaikanlagen bzw. Ladesäulen).

Im konkreten Fall haben sich die Kundenansprüche besonders im Getränke und Drogeriesortiment geändert. Die im Markt angebotenen Flächen erweisen sich diesbezüglich als zu klein und sollen entsprechend erweitert werden. Auch der Mehrfachpräsentation von Produkten soll somit besser entsprochen werden. Im Hinblick auf das Pfandrecht hat sich auch der Lagerbedarf für das Pfandgut erhöht.

Die zulässige Verkaufsfläche soll daher nun um ca. 470 m² auf insgesamt 2.000 m² erhöht werden.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf von Edeka resultiert, wie bereits oben beschrieben, vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Erhöhter Lagerbedarf,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel
- Vergrößerung der Fläche für das Getränkesortiment 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 1. Änderung ist es, durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches und der Erhöhung der Verkaufsfläche auf 2.000 m² die Erweiterung des vorhandenen Edeka - Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen und eine langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes zu gewährleisten.

Die Gemeinde Elxleben hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) des Baugesetzbuches (BauGB) die Erforderlichkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben festgestellt, um das Plangebiet aus den nachfolgenden Gründen zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern:

- eine geringfügige Erweiterung des bisherigen Anteils der Verkaufsflächen des Edeka - Marktes um ca. 470 m²,
- zukunftsorientierte Modernisierung und damit auch Sicherung eines bereits grundsätzlich erschlossenen, in Betrieb befindlichen Versorgungsstandortes,
- Beachtung des Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a (2) Satz 1 BauGB,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 11.210 m². Es befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Elxleben, westlich der Erfurter Straße, südlich der Witterdaer Straße innerhalb des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2014 der Gemeinde Elxleben.

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 Elxleben hervorgehoben dargestellt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: die Gemeinde Elxleben) und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung aller Flächen, um das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen: die nachhaltige Standortsicherung des bereits vorhandenen Nahversorgungsstandortes.



Quelle- Karte: Thüringen-Viewer © GDI-Th Freistaat Thüringen (<https://thueringenviewer.thueringen.de/thviewer/>)
Lage des Plangebietes in der Gemeinde Elxleben

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Hinweise
 - Teil 5 – Verfahrensvermerke
 - Teil 6 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB mit allen Anlagen

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem (AL-KIS) 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 zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

<p>Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <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) 	<p>Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur</p> <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 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
<p>Planungsvorgaben der Raumordnungsebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) - Regionalplan Mittelthüringen (2011) 	
<p>Planungsvorgaben auf kommunaler Ebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/2014 „Edeka – Markt“ der Gemeinde Elxleben 	

8. Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Beim derzeitigen Edeka - Markt handelt es sich – wie bereits ausgeführt – um einen seit mehreren Jahren in Betrieb befindlichen Standort, welcher auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 „Edeka - Markt“ der Gemeinde Elxleben errichtet wurde. Aktuell sind gemäß dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzungen mit den entsprechenden Verkaufsflächen am Standort zulässig:

- Lebensmittelmarkt, mit entsprechenden Frischeabteilungen (Fleisch- und Wurstwaren, Molkereiprodukte, Tiefkühlwaren, Obst- und Gemüse sowie Backwaren) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m²; davon einem Nonfood-Bereich unter 7% mit maximal 84 m²,
- integrierter Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 250 m²,
- ergänzender Shopbereich (Bäckerei / Cafe / Geldinstitut) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 80 m².

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 08/2014 "Edeka - Markt" sollen nun die Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Lebensmittelmarkt (Edeka) planungsrechtlich zu sichern, umzustrukturieren und für künftige Anforderungen zu ertüchtigen.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist derzeit für den Edeka Standort bereits ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO aus, um die geplante Erweiterung des Edekas zu realisieren ist die Erweiterung in Richtung Süden erforderlich.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Elxleben die Einleitung eines Änderungsverfahrens 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).

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025):

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier insbesondere die raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT 2011) und darüber hinaus auch die des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP 2025) zu berücksichtigen.

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 Elxleben:
<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>Der Gemeinde Elxleben wurde im LEP 2025 keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.</p> <p>Folglich wären großflächige Einzelhandelsprojekte in Elxleben formal nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in den nicht zentralen Orte jedoch, wenn sie der <u>Grundversorgung dienen</u> und die <u>Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen</u>.</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 Gemeinde Elxleben erarbeitet.</p> <p>Aus dieser geht hinsichtlich der Beachtung des Konzentrationsgebotes folgendes hervor:</p> <p><i>„Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um eine Modernisierung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes.</i></p> <p><i>Aufgrund der Verkaufsfläche von zukünftig ca. 2.000 m² handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in Elxleben nur unter der Voraussetzung zulässig ist, wenn es ausschließlich der Grundversorgung dient.</i></p> <p><i>Hinsichtlich seines Sortiments ist der Edeka - Markt trotz der geplanten Größenordnung eindeutig als Grundversorger einzustufen. Zur Grundversorgung zählt neben den klassischen Sortimenten (i. W. Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst, Gemüse und sonstige Lebensmittel) auch die sog. erweiterte Grundversorgung (Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerieprodukte, Wasch- und Putzmittel).</i></p> <p><i>Der bereits seit vielen Jahren in Elxleben ansässige Edeka - Markt leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der in der Gemeinde Elxleben bzw. auch in den in den Umlandkommunen lebenden Bevölkerung. Diese verfügen über keine eigenständigen größeren Versorgungsstrukturen, die eine adäquate Grund- und Nahversorgung in den jeweiligen Gemeinden leisten könnten.</i></p>

Die geplante Modernisierung und Erweiterung dienen dazu, den in Elxleben etablierten Edeka-Markt langfristig wettbewerbsfähig zu halten, um die Grundversorgung für Elxleben und auch für die Umlandkommunen, die keine Versorgungsstrukturen aufweisen, langfristig zu sichern.“

Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Elxleben:
<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 Lebensmittelmarktes auf ein zeitgemäßes Maß von 2.000 m² erhöht.</p> <p>Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m² Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) werden dadurch zwar überschritten, es bleibt aber bei einem Grundversorgungsstandort zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.</p> <p>Die verhältnismäßig geringe 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 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>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 Normmarkt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA geht zur Bewertung des Kongruenzgebotes folgendes hervor:</p>

„Rein quantitativ ist die Grundversorgung der Einheitsgemeinde gegenwärtig durch das bestehende Angebot als ausreichend zu bewerten. Qualitativ ist darauf hinzuweisen, dass der derzeit ansässige Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka bereits die Grenze zur Großflächigkeit überschritten hat und durch modernes Auftreten geprägt ist. Für die bessere, umfangreichere Versorgung der Bevölkerung und ein damit einhergehender Ausbau der Sortimentstiefe ist eine Erweiterung notwendig. Durch die Vergrößerung des Edeka - Marktes können zudem die Gänge verbreitert und die Angebotspräsentation verbessert werden.“

„Hinsichtlich der Orientierung an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur ist darauf hinzuweisen, dass der Edeka - Markt in Ermangelung von Versorgungsstrukturen bereits heute eine essentielle Versorgungsbedeutung für die Gemeinden im Einzugsgebiet übernimmt. Knapp 85 % des Umsatzes des erweiterten Marktes im Food-Bereich werden mit Kaufkraft aus diesem traditionellen betrieblichen „Versorgungsraum“ und rd. 15 % durch „Streukunden“ erzielt. Legt man die Versorgungsbedeutung des Edeka - Marktes für die Umlandkommunen als Maßstab zugrunde, dann sind nur noch Zuflüsse in Höhe von ca. 15 % festzuhalten, die durch Zufallskunden, Pendlerverflechtungen bzw. Kopplungseffekten mit den Möbelhäusern festzuhalten.“

„Auch ist auf die geringen Bevölkerungspotenziale hinzuweisen, die eine moderne Versorgungsstruktur nur unter Einbindung weiterer Kommunen möglich macht. Würde man sich ausschließlich an zentralörtlichen Strukturen insbesondere im ländlichen Raum orientieren, dann wären marktfähige Wettbewerber vor dem Hintergrund einer adäquaten Grundversorgung und einer Bündelung von Verkehrsströmen nicht möglich.“

„Die Gemeinde Elxleben ist nicht als Zentraler Ort eingestuft. Daher verfügt sie auch nicht über einen Grundversorgungsbereich. Demnach liegt die Gemeinde Elxleben innerhalb des Grundversorgungsbereiches des Oberzentrums Erfurt. Insofern kommt dem Einzelhandel in Elxleben und damit auch dem Planstandort primär die Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet von Elxleben zu. Wie bereits dargelegt, handelt es sich um einen Betrieb der Grundversorgung.“

„Des Weiteren ist bei der Bewertung des Kongruenzgebotes zu berücksichtigen, dass die Fa. Edeka bereits seit mehreren Jahren in Elxleben einen Supermarkt betreibt. Das Einzugsgebiet des Bestandsmarktes wird dabei auch dem des neuen, geplanten Standortes entsprechen, d. h. der Markt wird ein Einzugsgebiet erschließen, dass nur unwesentlich die benachbarten Zentralen Orte wie Erfurt

	<p>oder Gebesee tangieren wird. Somit werden die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht wesentlich verändert werden.“</p> <p>Zusammenfassend wird seitens der Gemeinde Elxleben festgestellt, dass die Erweiterung des Edeka - Marktes keine relevanten Auswirkungen auf das mittelzentrale Versorgungssystem in Mittelthüringen hat.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beeinträchtungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Elxleben:
<p>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).</p>	<p>Das Vorhaben betrifft einen bereits in Betrieb befindlichen Lebensmittelmarkt, d.h. es ist auf die Grundversorgung ausgerichtet. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche hält sich im Rahmen des heute üblichen Maßes für die Modernisierung eines Lebensmittelmarktes.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der GMA geht zur Bewertung des Beeinträchtungsverbot es folgendes hervor:</p> <p>„Gegenüber den Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks in der Einheitsgemeinde Elxleben (Zone I) werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst. Im „worst case“ einer Betriebsschließung des Netto-Marktes wäre jedoch unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten weiterhin die Grund- und Nahversorgung der Wohnbevölkerung in der Einheitsgemeinde Elxleben durch den Edeka - Markt gesichert.“</p> <p>„Die Auswirkungen in Zone II / III liegen mangels Wettbewerbsüberschneidungen auf einem geringen Niveau. Insgesamt stärkt das Vorhaben die Versorgungsbedeutung des Marktes für die Kommunen des weiteren Einzugsgebietes und führt teilweise zu einer Reduzierung der Fahrzeiten zum Versorgungseinkauf bei.“</p> <p>„Gegenüber Anbietern des Grundzentrums Gebesee sowie Anbietern des Oberzentrums Erfurt (inkl. dortigen Anbietern im Nahversorgungszentrum „Moskauer Platz“) sind Umsatzumverteilungseffekte von maximal 1 – 2 % zu erwarten. Eine Gefährdung i.S. des Beeinträchtungsverbot es kann für die dortigen Nahversorgungslagen somit sicher ausgeschlossen werden.“</p> <p>„Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtungsverbot es sind auszuschließen, da</p>

	<p>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 G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)	Anwendung auf den Planfall in Elxleben:
<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>In der Auswirkungsanalyse der GMA geht zur Bewertung des Integrationsgebotes folgendes hervor:</p> <p>„Der Standort des in Elxleben ansässigen Edeka-Lebensmittelvollsortimenters befindet sich westlich des Kernbereiches in verbrauchernahe Versorgungslage. Unmittelbar östlich der Erfurter Straße schließt sich der Siedlungsbereich von Elxleben an.“</p> <p>„Der Anbieter erfüllt am Standort maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung sowie für die gesamte Gemeinde insgesamt. Durch die im Rahmen der Erweiterung und die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung wird der Anbieter langfristig zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der in der Gemeinde lebenden Bevölkerung langfristig gesichert. „</p> <p>„Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort zwar gut für Autokunden erreichbar, dennoch sind die fußläufigen Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete herauszustellen. Aufgrund seiner funktional und räumlich u.a. Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort der wohnortnahen Versorgung für die Gemeinde Elxleben.“</p> <p>„Darüber hinaus verfügt er über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (zwei Bushaltestellen) sowie an das bestehende Rad- und Gehwegenetz in Elxleben. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sehr gut erreichbar.“</p> <p>Dem Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit entsprochen.</p>

In der Begründung zu den Abschnitten 2.6.1. bis 2.6.4. des LEP 2025 heißt es speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels auch noch:

„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 Norma-Markt auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Lebensmittelmarkt 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 Gemeinde Eixleben zusammenfassend davon ausgehen, dass die geplante Standorterweiterung des Lebensmittelmarktes die raumordnerischen Kriterien des LEP 2025 erfüllt. Die notwendigen zentralörtlichen Versorgungsaufgaben können erfüllt werden.

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 Gemeinde Eixleben liegt nordwestlich der Stadt Erfurt im so genannten ländlichen Raum. Ihr ist – wie bereits ausgeführt – im Regionalplan Mittelthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Die Gemeinde Eixleben liegt weiterhin im so genannten Stadt- und Umlandraum der Stadt Erfurt sowie in deren grundzentralen Versorgungsbereich.

Ungeachtet dessen hat sie aber das Recht und die Pflicht, alle Aufgaben ihrer Eigenentwicklung eigenverantwortlich wahrzunehmen.

Für eine Aufgabenwahrnehmung ist es jeder Gemeinde im Rahmen möglich, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Das Plangebiet des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst liegt innerhalb des in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen grau wiedergegebenen, bereits vorhandenen Siedlungsbereiches. Weitergehende raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerische Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht enthalten.

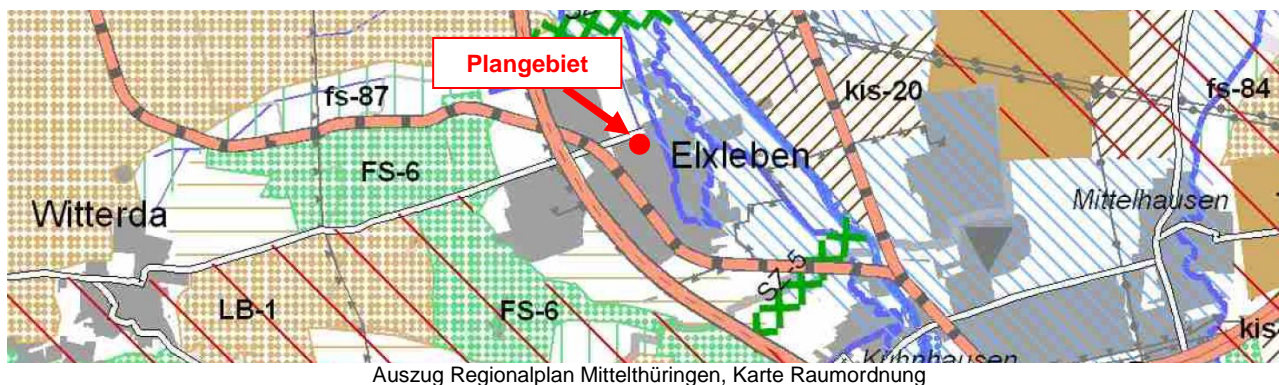
In der Begründung zum Grundsatz G 1 - 20 heißt es zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben:

„Grundsätzlich ist die Wahrnehmung von **Grundversorgungsaufgaben nicht auf die Zentralen Orte allein beschränkt**. Schließlich erfüllen auch andere Orte Versorgungsfunktionen und können dies weiterhin. Die ausgewiesenen Zentralen Orte haben gegenüber anderen Orten jedoch zunächst die größeren Potenziale, ...[...].

Somit können **andere Orte bestehende oder zukünftige Versorgungsaufgaben nach wie vor erfüllen, wie z.B., Eixleben,** im Landkreis Sömmerda, oder“

Wie umfangreich außerhalb der Zentralen Orte Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, ist daher eine Frage der Tragfähigkeit für den jeweiligen Einzelfall und **keine raumstrukturelle Fragestellung**, solange das Mindestversorgungsnetz in den Zentralen Orten nicht gefährdet ist. ...“

Die Gemeinde Eixleben geht daher davon aus, dass durch die kleinteilige Erweiterung von ca. 470 m² des, sich bereits seit mehreren Jahren in Betrieb befindlichen, Edeka – Marktes für die umliegenden zentralen Orte keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.



Auszug Regionalplan Mittelthüringen, Karte Raumordnung

Zusammenfassung:

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der Lebensmittelmarkt weiterhin der Grundversorgung 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 Nahversorgungsstandortes in Elxleben kann nicht begründet werden.

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

8.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Elxleben

Die Gemeinde Elxleben besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sie ist sich aber dessen bewusst, dass der Flächennutzungsplan über das gesamte Gemeindegebiet eine wichtige Grundlage zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und den planungsrechtlichen Regelfall für daraus zu entwickelnde Bebauungspläne darstellt. Der planungsrechtliche „Regelfall“ der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB (entwickelt aus einem wirksamen Flächennutzungsplan) bzw. die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB würde jedoch eine zeitnahe Umsetzung des Investitionsvorhabens nicht zulassen.

Der Vollständigkeit wegen ist noch darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 (2a) BauGB für die anstehende Planungsaufgabe planungsrechtlich nicht möglich ist.

Wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegensteht, gibt der Gesetzgeber den Gemeinden mit dem § 8 (4) BauGB die Möglichkeit in die Hand, einen Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen.

Im konkreten Fall macht die Gemeinde Elxleben davon Gebrauch, da es sich um einen bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt handelt, welcher zeitgemäß neu aufgestellt werden soll, um den bereits bestehenden Edeka - Markt an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente anzupassen.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Edeka - Marktes ist es erforderlich den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 „Edeka - Markt“ in Richtung Süden zu vergrößern. Aus Sicht der Gemeinde werden dabei keine Nutzungskonflikte (im Plangebiet als auch zum umgebenden Raum) ausgelöst, die nicht bereits auf der Ebene, der jetzt in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können.

Auf die Erforderlichkeit zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur beabsichtigten Standortentwicklung des seit mehreren Jahren in Elxleben ansässigen Edeka - Marktes wurde bereits im Pkt. 3. der vorliegenden Begründung ausführlich eingegangen.

Die in Rede stehende 1. Bebauungsplanänderung soll und kann deshalb vorzeitig nach § 8 (4) BauGB aufgestellt werden, da sie der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Elxleben nicht entgegensteht.

Mit dem sich in räumlicher Nähe (in ca. 200 m Entfernung) befindlichen Discounter Netto bildet der bestehende Edeka Markt eine sich ergänzende Betriebsform und Sortimentsstruktur, die die Grundversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet ergänzend sicherstellt.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Elxleben davon aus, dass die in Rede stehende 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 08/2014 "Edeka - Markt" der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde grundsätzlich nicht entgegensteht.

8.4. Andere verbindliche Bauleitpläne / Satzungen der Gemeinde Elxleben

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben.

Im Norden des in Rede stehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan Nr. 3/91 „Osterlange“, in diesem sind gewerbliche Bauflächen sowie Mischgebiete festgesetzt. Mit heutigem Stand ist der o.g. Bebauungsplan vollständig umgesetzt. Schädliche Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten. Auch vom Plangebiet selbst sind keine schädlichen Auswirkungen auf den o.g. Bebauungsplan zu erwarten.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen innerhalb des Planbereiches bzw. in räumlicher Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.5. Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden

Die Gemeinde Elxleben geht davon aus, dass durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 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 werden die benachbarten Gemeinden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt.

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 nördlich des Gemeindegebietes von Elxleben innerhalb des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt"; verkehrsgünstig an der Erfurter und Witterdaer Straße, ist vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits stark vorbelastet.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die derzeit vorhandenen Verkaufsfläche auf 2.000 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. 90% (teil)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, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich eingeschränkt.

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemeroophile) 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. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

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, den bereits vorhandenen Grundversorger durch die Erhöhung der Verkaufsfläche auf ein zeitgemäßes Maß neu aufzustellen, 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, so dass die 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt nur 11.210 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" der Gemeinde Elxleben sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen (um ca. 470 m²) an einem Standort geschaffen werden, auf dem sich bereits ein in Betrieb befindlicher Lebensmittelmarkt befindet.

Da es sich im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die Vorhabenbezogene 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 1.530 m² auf maximal 2.000 m² wesentlich erhöht wird.

Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich vielmehr um die Aufstellung einer Vorhabenbezogenen 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 bereits zulässig Verkaufsfläche am Standort beträgt 1.530 m² und erfüllt damit bereits den Tatbestand der Großflächigkeit - die mit der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung geplante Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 470 m² überschreitet allein nicht den Schwellenwert der Großflächigkeit, so dass im konkreten Fall der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" keine allgemeine Vorprüfung 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 vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 keine Ausgleichsverpflichtung.

9.1.8. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 08/2014 der Gemeinde Elxleben wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (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 Gemeinderat der Gemeinde Elxleben 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 Elxleben über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, unterliegt die 1. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 08/2014 am Ende des Verfahrens der Genehmigungspflicht des Landkreises Sömmerda.

Anschließend ist die Genehmigung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 gemäß § 10 (3) BauGB durch die Gemeinde Elxleben ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 08/2014 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 08/2014 eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 08/2014 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 der Gemeinde Elxleben	
	Belang	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	<i>Sicherung von Arbeitsplätzen durch den Erhalt des Nahversorgers, keine wesentlich höheren Auswirkungen der angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	<i>nicht primär 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 bestehenden Nahversorgers.</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 primär betroffen</i>

Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	<i>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</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>keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation</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 die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>Ist auf der Baugenehmigungsebene zu beachten</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	<i>nicht primär 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, c und d	<i>nicht primär betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	<i>Standortsicherung eines Nahversorgungsmarktes 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 Nahversorgers; Ertüchtigung für zukünftige Anforderungen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens insbesondere des Mobilfunkbaus,	<i>keine quantifizierbar höheren Anforderungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	<i>keine quantifizierbar höheren Anforderungen gegenüber dem derzeitigen Bestand</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>Nahversorgungsmarkt 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>nicht betroffen</i>
Nr. 12	die Belange des 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>Grünordnerische Festsetzungen wurden getroffen</i>

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist Teil einer Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen gemäß § 2 Abs. 5 u. 6 des BBodSchG unter der Thalys-Kennziffer 11255 registriert ist. Es gibt derzeit aber keine Anhaltspunkte, dass das Planvorhaben an dieser Stelle nicht umsetzbar ist. Bei der Baufreimachung und den anschließenden Tiefbauarbeiten auf Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen zu achten.

Werden bei Erdarbeiten zum Vorhaben Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Amt 14 - Bodenschutz/Altlasten des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise bzw. weitergehende Maßnahmen abzustimmen und festzulegen.

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

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Elxleben 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, den damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion auf den bebauten Flächen sowie den Störungen / Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm erheblich 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 Bauarbeiten eine Kontrolle zur Vermeidung eines individuenbezogenen Tötungsstatbestandes durchzuführen (vgl. dazu auch § 39 BNatSchG).

Sollten sich bei der Realisierung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen 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 Sömmerda) 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 Gemeindegebiet der Gemeinde Elxleben 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 Gemeinde Elxleben) und umfasst im konkreten Fall die Flurstücke 157/1,36/1,36/2 (teilweise), 35/1, 35/2 (teilweise), 32/9 (teilweise), 32/10, 32/4,384/2, 40/3, 40/5 (teilweise) der Flur 9, Gemarkung Elxleben. Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 11.210 m².

Das Plangebiet ist im Osten, Süden und Westen von der Ortslage der Gemeinde Elxleben umschlossen. Im Norden grenzt die Witterdaer Straße an das Plangebiet, über welche es auch mit erschlossen wird.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 "Edeka - Markt" 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 i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

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

Im § 1 (1) der textlichen Festsetzungen sind darüber hinaus die Nutzungen im Einzelnen rechtseindeutig benannt, die im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) künftig zulässig sind. Das betrifft konkret einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² inklusive folgender Nutzungen:

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

Maximal 10 % der Verkaufsfläche können als Nonfood-Bereich genutzt werden.

In der Textlichen Festsetzung § 1 (2) werden weitere, im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel allgemein zulässige Nutzungen definiert:

- Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB (wie Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, Fahnenmasten, Mülltonnenstellplätze inkl. Einhausungen, technische Versorgungsanlagen, Regenrückhalteanlagen etc.) sowie
- Garagen, Stellplätze, überdachten Stellplatzanlagen, Zufahrten und Fahrgassen gemäß § 12 BauNVO.

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 § 2 (1) wird für das sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}) die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO (hier: GRZ 0,80) rechtseindeutig festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil des Baugrundstückes im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO_{GFE}), der von Gebäuden und baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

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 § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechenden Festsetzungen der Oberkante (OK) der Gebäude einschließlich der Höhe von Werbeanlagen und Fahnenmasten mit 12,0 m.

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 bzw. Attika).

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt mit 162,8 m über NHN wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (Mitte südöstliche Grundstückszufahrt; auf dem abgemarkten Grenzpunkt).

Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch PV-Anlagen bis 2,50 m ist zulässig. Darüber hinaus ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüfter, Klimaanlage etc.) bis maximal 2,50 m auf bis zu 20 % der Dachfläche zulässig.

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

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper erfolgt im zeichnerischen Teil mittels einer Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO.

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze bei Windfängen, überdachten Eingängen, Wärmepumpen, Lüftern, Klimaanlage etc. bis zu 1 m ist zulässig.

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

Das Plangebiet kann bereits über zwei vorhandene Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Witterdaer und der Erfurter Straße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen werden. Diese Ein- und Ausfahrtsbereiche wurden durch das Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zu realisieren und deshalb im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung (§3 (2)) planungsrechtlich gesichert.

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

Wie bereits im Pkt. 12.1 dargelegt, umfasst im konkreten Planfall der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Gesamtfläche von ca. 11.210 m².

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauN-VO dabei maximal 8.291 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/2014 der Gemeinde Elxleben 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 erfolgten die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen § 4 (1) bis § 4 (3).

Die Textliche Festsetzung § 4 (1) sieht vor, dass innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 30 m² Pflanzgebotsfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen ist.

Die sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Textlicher Festsetzung § 4 (2) im Plangebiet im Sinne einer privaten Grünfläche zu pflegen. Das Errichten von baulichen Anlagen bzw. das Anlegen von Schottergärten ist darin unzulässig.

Der vorhandene bzw. neue Gehölzbestand im Plangebiet ist gemäß der textlichen Festsetzung § 4 (3) zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze im übrigen Plangebiet sollen 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 § 4 (3) zu beachten.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 besteht nach Kenntnisstand der Gemeinde Elxleben keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (5) BauGB für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
- unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind bzw.
- deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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

Durch den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Elxleben 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.

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. 11.210 m². Der Bedarf an Grund und Boden (ausgewählte städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart) ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Nutzungsart	Fläche (m ²)	Anteil (%)
sonstige Sondergebietsfläche großflächiger Einzelhandel (SO _{GFE}) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO	ca. 10.240 m ² =	91,3 %
- (davon mit 0,8 GRZ festgesetzte, <u>zulässige Grundfläche: ca. 8.192 m²</u>)		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB	ca. 970 m ²	8,7 %
Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches:	ca. 11.210 m² =	100,00%

17. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen 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. 470 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08/2014 „Edeka - Markt“ wurde im August/September 2015 eine Schalltechnische Begutachtung der Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH erarbeitet. In dieser Begutachtung wird die Verträglichkeit des damals geplanten Vorhabens des Neubau eines Edeka - Marktes zu den umgebenden Nutzungen im sogenannten „Worst case“ nachgewiesen, wenn der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen sicherstellt und realisiert.

- Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit einem glatten Fahrbelag (Asphalt) zu belegen, was vom Betreiber auch geplant ist.
- Für die Einkaufswagen sind Ausführungen mit einem PVC-Überzug zu verwenden, was vom Betreiber auch geplant ist. Die Einkaufswagen müssen nicht alle an einem Stellplatz (neben Kundeneingang) platziert werden. Es ist möglich, dass ein Teil neben dem Kundeneingang steht und ein anderer Teil im Bereich der PKW-Stellplätze, z.B. Mitte Parkplatz.
Die Boxen der Einkaufswagen sind einzuhausen (3 Wände, 1 Dach), was vom Betreiber auch geplant ist. In der Regel wird dafür durchscheinendes Polyacryl o.ä. Material verwendet. Es ist Material mit einer Schalldämmung von 23 - 25 dB umzusetzen.

- Tags sind an der nicht eingehausten Außenrampe die 3 geplanten Anlieferungen in der Kernzeit möglich. Da tags noch Reserven bestehen, wäre eine zusätzliche Anlieferung, auch in der Ruhezeit, möglich.
- Nachts ist an der nicht eingehausten Außenrampe 1 Anlieferung möglich. Diese darf nicht in der Nachtstunde von 22 - 23 Uhr erfolgen, da es sonst im Zusammenhang mit der Nachtstunde 2 zur Überlagerung mit den Quellen des Nacht-Parkplatzes und somit zu einer Richtwertüberschreitung kommen würde (gilt für WA Nacht-IRW = 40 dB(A). Nach Information durch den Bauherrn/Betreiber wird diesbezüglich eine Anweisung für die Mitarbeiter erarbeitet, um diese Forderung zu gewährleisten.
- Bei der Nachtanlieferung ist zwingend ein lärmarmer LKW einzusetzen, um auch das Kriterium des Spitzenpegels nachts zu erfüllen. Durch den Betreiber ist dies geplant, vgl. Anlage 8.
- Die Emissionen der Lüftungs- und Kühltechnik sind gemäß den Vorgaben in Anlage 8 umzusetzen. Tonale Komponenten sind bei den Emissionen dieser Quellen zu vermeiden.
- Als Nachtparkplatz ist die östliche Stellplatzreihe entlang der Erfurter Straße auszuschließen, weil hier das Spitzenpegelkriterium nicht eingehalten werden kann. Erfahrungsgemäß ergibt sich das aber allein schon aus funktionellen Gründen, weil zwischen 21 und 22 Uhr nur noch wenige Kunden den Markt aufsuchen und es somit freie Stellplätze in Eingangsnähe (westliche und mittlere Stellplatzreihen) gibt, die von den Kunden bevorzugt genutzt werden.

Die Sicherung der Umsetzung der o.a. Maßnahmen wurden im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vereinbart, so dass gemäß vorliegendem Gutachten die Immissionsrichtwerte (IRW) an allen Nachweisorten tagsüber und nachts eingehalten werden können.

Beim o.a. „Worst Case“ wurde davon ausgegangen, dass die vorhandene Nutzung der Nachweisorte IP 1 bis IP 7 denen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht.

Ungeachtet dessen wird auf Grund der konkreten Standortsituation und der Vorbelastung des Bereiches der Erfurter Straße (IP 1 bis IP 7) durch den Gutachter in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und der Gemeinde empfohlen, für die Nachweisorte IP 1 bis IP 7 (dem gesamten Gebietscharakter angemessen) die Nutzung einer Gemengelage mit den entsprechenden Immissionszwischenwerten von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts anzusetzen.

Die Schalltechnische Begutachtung der Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH liegt der Begründung in der Anlage 3 bei.

18. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unverändert bereits über die derzeitigen Ein- und Ausfahrten verkehrstechnisch erschlossen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch eine direkt vor dem Marktgrundstück befindliche Bushaltestelle in das ÖPNV-Netz integriert.

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

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 ändert sich am vorhandenen System der Beseitigung des Schmutzwassers nichts.

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers wird weiterhin das im Norden des Marktes bestehende unterirdische Regenrückhaltebecken verwendet. Auf Grund der Erweiterung des Edeka-Marktes und der damit verbundenen gestiegenen Versiegelung entsteht ein erhöhter Bedarf hinsichtlich der Beseitigung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, welches dann in ein, im Westen des Marktes befindliches, Regenrückhaltebecken eingeleitet werden soll.

Trink- und Löschwasserversorgung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 wird für den Marktstandort kein grundsätzlich geänderter Handlungsbedarf bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung ausgelöst.

Gas- und Elektroenergieversorgung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/2014 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 Sömmerda integriert.

19. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Elxleben 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 / Elxleben, Juli 2024