

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG  
der Stadt GEFELL**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ in Gefell**

**Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB,  
aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers**

Auf Antrag des Vorhabenträgers

*RATISBONA Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte-Haidhof,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Schels,*

fasste der Stadtrat der Stadt Gefell in öffentlicher Sitzung vom 28.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“

mit folgenden Planungszielen:

- Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes, einschließlich Backshop, zur Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Gefell und ihres Umlandes.

Am 18.05.2021 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (in der Fassung vom April 2021) gebilligt und beschlossen, diesen mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Unterlagen im Internet einzustellen (§ 4a Abs. 4 BauGB).

Mit der geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.090 m<sup>2</sup> wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Deshalb sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Die Stadt Gefell verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als vorzeitiger Plan i.S.d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Planauslage vom 28.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung, statt.

Zum Vorentwurf (Stand Oktober 2020) wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Im Ergebnis wurde der Vorentwurf geändert und ergänzt und als Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in der Fassung vom April 2020, fortgeführt.

**Lage des Plangebietes:**

Das Plangebiet liegt in Gefell, östlich der Schleizer Straße.

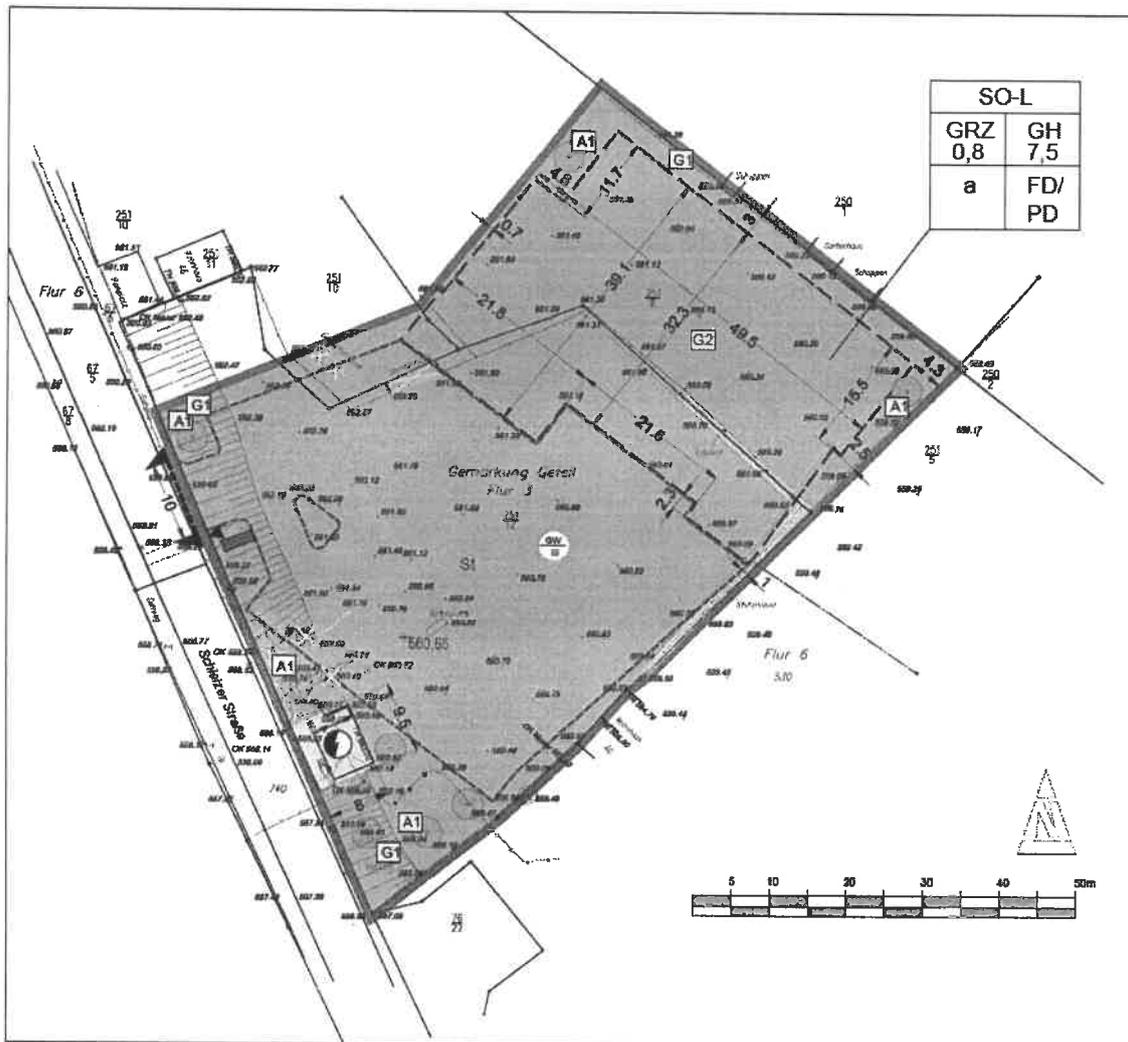
Folgende Flurstücke gehören zum Planbereich:

Flur 3 der Gemarkung Gefell, Teilflächen der Flurstücke 251/12, 251/10 und 251/8

## Planauszug:

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ in Gefell

#### Teil A: Planzeichnung



Entwurf, Stand April 2019 (Planauszug, ohne Maßstab)

#### Umweltprüfung:

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit:

Am weiteren Verfahren wird die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, auf die Dauer eines Monats, beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ in Gefell, mit Begründung, integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, lag bereits vom 01.06.2021 bis 01.07.2021 im Rathaus Gefell, Markt 11, 07926 Gefell, während der Öffnungszeiten (oder nach vorheriger Vereinbarung) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB ist die öffentliche Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Da das entsprechende Amtsblatt jedoch erst am 29. Mai 2021 erschienen ist, macht sich eine erneute öffentliche Auslegung mit fristgerechter ortsüblicher Bekanntmachung erforderlich.

Wegen dieses Bekanntmachungsfehlers wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ in Gefell, mit Begründung, integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, in der Zeit

**vom 04.10.2021 bis einschließlich 04.11.2021**

im Rathaus Gefell, Markt 11, 07926 Gefell, Zimmer 02, während folgender Öffnungszeiten (oder nach vorheriger Terminvereinbarung) zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt:

Montag: geschlossen  
 Dienstag: von 9.00 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr  
 Mittwoch: von 9.00 bis 12.30 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr  
 Donnerstag: geschlossen  
 Freitag: von 9.00 bis 12.00 Uhr

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten:

- Umweltbericht
- Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden
- Gutachten, Daten und Mitteilungen

Es werden Informationen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

<b>Gutachten / Fachbeiträge / Planungen</b>	<b>Inhalte / Themen</b>
- Umweltbericht	- Darstellung umweltrelevanter Ziele von Fachplanungen / Fachgesetzen - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche - artenschutzrechtliche Betrachtung - Bilanzierung und Darstellung von Maßnahmen zur Kompensation - Aussagen zum Monitoring

Verschiedene umweltrelevante Stellungnahmen und Informationen sind im Verfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan innerhalb der festgelegten Fristen eingegangen. Aussagen zu folgenden Themenbereichen wurden abgegeben:

<b>Stellungnahme</b>	<b>Themenbereich</b>
- Thüringer Landesverwaltungsamt vom 24.11.2020	- raumordnerische Belange - Orts- und Landschaftsbild - städtebauliche Belange - Abstandsregelungen - Verkehrserschließung - Immissionsschutz - grünordnerischer Ausgleich
- Landratsamt Saale-Orla-Kreis vom 14.12.2020	- grünordnerische Maßnahmen - Verkehrserschließung - Ver- und Entsorgung/ Umgang mit Oberflächenwasser - Sicherung des Löschwasserbedarfs - Immissionsschutz - Bodenschutz/ Altlasten - Lage in der Trinkwasserschutzzone III
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 25.11.2020	- Lage in der Trinkwasserschutzzone III - Immissionsschutz - Geologie/ Erdaufschlüsse

<b>Stellungnahme</b>	<b>Themenbereich</b>
- Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege, vom 24.11.2020	- Orts- und Landschaftsbild
- Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, vom 12.11.2020	- Verkehrserschließung - Verkehrsqualität/ Verkehrskapazität
- IHK Ostthüringen vom 26.11.2020	- Auseinandersetzung mit der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig - Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet
- Zweckverband Wasser/ Abwasser „Obere Saale“, vom 10.11.2020	- trink- und abwasserseitige Erschließung - Löschwasserversorgung - Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser
- Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla, vom 26.11.2020	- Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentliche Abfallentsorgung
- Stadt Tanna vom 03.12.2020	- Auseinandersetzung mit der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH Leipzig - Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet
- Öffentlichkeit: Einwender 1 vom 30.10.2020	- Wahrung von Mindestabständen/ Abstandsflächen - ökologische Aspekte/ Begrünung - Lärmschutz
- Öffentlichkeit: Einwender 2 vom 03.11.2020	- Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet - Immissionsschutz - ökologische Gesichtspunkte

Gutachten, Daten und Mitteilungen:

**Auswirkungsanalyse** zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Stadt Gefell (BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig, Stand 22.07.2020)

Anlage:

Schreiben vom 25.01.2021 des BBE-Gutachters (Dr. Ulrich Kollatz) zur Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf:

- Auswertung der Stellungnahme der IHK Thüringen
- Auswertung der Stellungnahme der Stadt Tanna

**Schalltechnische Untersuchung:** Immissionsschutz/ Gewerbelärm – Schallimmissionsprognose: Neubau eines Lebensmittelmarktes Schleizer Str. 44 in 07926 Gefell - , Proj.-Nr.: 5409 (Goritzka Akustik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Version 2.0 / 02.12.2020)

**Auskunftserteilung aus dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS),** Objekt: Scheizer Straße 44 in 7926 Gefell; Auskunft des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 27.10.2017

**Historische Recherche** Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 HE, Stand 06.02.2018)

**Baugrundgutachten:** Gutachten Baugrund- / abfalltechnische Untersuchung für Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 BG, Stand 16.02.2018)

**Rückbaukonzept Schachtbauwerke** für den Neubau Netto-Markt Gefell, Schleizer Straße 44 (Geo Service Glauchau, Obere Muldenstraße 33, 08371 Glauchau, Projekt-Nr. GS-17-1014-15 HY, Stand 05.03.2018)

**Zufahrtsantrag** Neubau eines Lebensmittelmarktes in Gefell, Plan Zufahrt, Markierung, Beschilderung, Stand 03.03.2021 (Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte-Haidhof, Fr. Meier)

Zufahrt Lebensmittelmarkt „B2 - Schleizer Straße“, Gefell - **Nachweis Verkehrsqualität und Verkehrskapazität nach HBS 2015** – (AIA-Aue GmbH, Wasserstr. 15; 08280 Aue, Dipl.-Ing. Jan Auerswald), übergeben mit e-mail vom 12.04.2021

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vorgebracht werden. Fachliche und inhaltliche Erläuterungen und Auskünfte zur o.g. Planung sind innerhalb der Öffnungszeiten bzw. nach gesonderter Terminabsprache möglich.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, bereits Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung eingeholt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die Auslage informiert (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

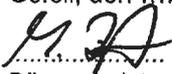
**Einstellung im Internet:**

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich auf der Website der Stadt Gefell abrufbar.

Internetadresse: <https://www.stadt-gefell.de>

Dieser Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Gefell, den ... 23.09.2021

  
.....  
Bürgermeister

