

Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 22 49 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellinger



Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1244
Telefax +49 361 57 332-1602

konstanze.arndt@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
3838

Ihre Nachricht vom:
20.10.2020

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
340.2-4621-6349/2020-
18075131-VBPL-SO-Schleizer
Str.

Weimar
24.11.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 20.10.2020 (Posteingang: am 21.10.2020) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet – Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ der Stadt Gefell, Saale-Orla-Kreis (Planungsstand: Oktober 2020)

2 Anlagen

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat - an die Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszelten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form (möglichst als PDF-Datei) an die E-Mailadresse claudia.kritz@tlvwa.thueringen.de erbeten.

Im Auftrag



Olaf Hosse
Referatsleiter
Raumordnung, Bauleitplanung

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (X) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ soll die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Netto) einschließlich Backshop baurechtlich ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche (VKF) soll maximal 1.090 m² (davon 1.049 m² für den Lebensmittelmarkt und 41 m² für den Backshop) betragen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage Gefell und hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Es handelt sich um eine Brachfläche (ehemalige Weberei), die gegenwärtig als Grünland genutzt wird.

Zum Vorhaben wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt (BBE Handelsberatung GmbH Leipzig, 22.7.2020), über ein Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt Gefell nicht.

Die Stadt Gefell ist gemäß Ziel Z 1-1 des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung ThürStAnz. 25/2012 vom 18.6.2012) in Verbindung mit Punkt 2.2.11 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) gemeinsam mit den Städten Hirschberg und Tanna als funktionsteiliges Grundzentrum ausgewiesen. Zum Grundversorgungsbereich gehören die Städte Gefell, Hirschberg und Tanna mit insgesamt ca. 8.100 Einwohnern (TLS, 30.6.2020).

Gemäß LEP sind folgende raumordnerische Erfordernisse bei der Bewertung des Vorhabens von Bedeutung:

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen. (LEP, 2.6.1 Z)

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

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (LEP, 2.6.3 G)

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

Nach den Ausführungen in der Begründung zum vorgelegten B-Plan möchte die Stadt Gefell mit der Errichtung des Netto-Lebensmittelmarktes ihre eigene Versorgungssituation verbessern und ihrer Versorgungsfunktion im funktionsteiligen Grundzentrum gerecht werden. Gleichzeitig ist die Beseitigung einer Brachfläche beabsichtigt.

Gegenwärtig beträgt die VKF je Einwohner für die Nahversorgung in Gefell ca. 0,3 m², im Grundversorgungsbereich ca. 0,4 m². Damit liegt die Ausstattung unterhalb des Bundesdurchschnittes von ca. 0,4 – 0,5 m²/EW. Gegenwärtig ist deshalb davon auszugehen, dass Kaufkraft aus dem Grundzentrum bzw. Grundversorgungsbereich abfließt.

Dies wird durch die Aussagen in der Auswirkungsanalyse gestützt. Es wird auch konstatiert, dass im gesamten Grundzentrum ausreichend Potenzial für eine Erweiterung der VKF im Bereich der Nahversorgung vorhanden ist. Kaufkraft könnte somit wieder zurückgeholt bzw. eine höhere Kaufkraftbindung im Grundversorgungsbereich erreicht werden.

Eine quantitativ und qualitativ verbesserte Ausstattung könnte insofern zu einer Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Gefell und im Grundversorgungsbereich führen.

Trotz der mit dem Neubau des Marktes verbundenen deutlichen Erweiterung der vorhandenen VKF in der Stadt Gefell bzw. im Grundversorgungsbereich um ca. 1.090 m², ist nach Ermittlungen in der Auswirkungsanalyse mit keinen schädigenden Umsatzumverteilungen und existenziellen Wirkungen auf vorhandene Einrichtungen für die Nahversorgung zu rechnen. Allerdings ist der LIDL-Lebensmittelmarkt mit ca. 9,5 % am stärksten von Umverteilungseffekten betroffen, da er sich gegenüber, im unmittelbaren Umfeld des Standortes für den geplanten Netto-Markt, befindet. Auf längere Sicht werden sich die Umsatzverluste allerdings relativieren, so dass auch von keiner Schließung des LIDL-Marktes auszugehen ist.

Das Vorhaben entspricht dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot gemäß 2.6.1 Z und 2.6.2 G des LEP.

Da die Stadt Gefell kein Einzelhandelskonzept besitzt, wurde bisher auch kein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Für die Ortskerne Gefell und Tanna sind laut der beigefügten Auswirkungsanalyse zwei faktische zentrale Versorgungsbereiche benannt, während für Hirschberg kein entsprechender Bereich abgegrenzt werden konnte. Auswirkungen auf diese faktischen zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß der Auswirkungsanalyse durch die Errichtung des Netto-Lebensmittelmarktes nicht zu erwarten.

Die obere Landesplanungsbehörde kann sich der Einschätzung in der Auswirkungsanalyse anschließen, wonach nicht damit zu rechnen ist, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte durch das beabsichtigte Vorhaben wesentlich beeinträchtigt werden. Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß 2.6.3 G des LEP kann somit Rechnung getragen werden.

Der Standort des geplanten Marktes befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in der Ortslage Gefell direkt an der Schleizer Straße. Er weist somit eine gute verkehrliche Anbindung für PKW und Anlieferung aus. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für einen hohen Anteil der Einwohner liegt er wohnortnah und ist fußläufig bzw. per Rad gut erreichbar. Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit dem Integrationsgebot gemäß 2.6.4 G des LEP.

Das Vorhaben trägt auch den raumordnerischen Erfordernissen zur Innenentwicklung und Brachflächennutzung Rechnung, womit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer sparsamen Flächeninanspruchnahme entsprochen werden kann (RP-O, G 2-4; LEP 2.4.1 G und 2.4.2 G).

Aus raumordnerischer Sicht wird empfohlen, für das funktionsteilige Grundzentrum insgesamt ein Konzept für die künftige Entwicklung unter Berücksichtigung der städtischen und Einzelhandelsfunktionen/-strukturen zu erarbeiten, um Planungen/Funktionen besser steuern und die zentralen Versorgungsbereiche sowie eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur konkret entwickeln zu können.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund gesetzlicher Regelungen
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen
2. (X) Weitergehende Hinweise

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar. Die Stadt Gefell hat bislang keinen Flächennutzungsplan aufgestellt. Insofern liegt keine rechtswirksame Entwicklungsgrundlage vor.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Dabei muss sich die Dringlichkeit einer Planung *aus städtebaulichen* Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Zudem darf die Einzelplanung nicht selbst die Weichen für die gesamtgemeindliche Entwicklung stellen. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich ergeben, dass ein entsprechender Bauflächenbedarf besteht und dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

Mit der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ soll das ortsansässige Lebensmittelangebot der Stadt Gefell ergänzt werden. Sämtlich der Nahversorgung dienenden Einzelhandelseinrichtungen liegen an der durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraße, der Schleizer Straße / Hofer Straße. Dabei sind im enger bebauten Ortskern als Einzelhandelsangebote zwei Bäcker, ein Fleischer, eine Apotheke sowie eine Buchhandlung vorhanden. Zusammen mit dem Rathaus, der Sparkasse, einer Postfiliale und einem Imbiss liegt ein faktischer zentraler Versorgungsbereich vor (vgl. beiliegende Auswirkungsanalyse vom 22.07.2020, S. 23, 24).

Das wesentliche Einzelhandelsangebot konzentriert sich allerdings nördlich dieser Ortsmitte gegenüber von dem Vorhabenstandort. Hier befinden sich westlich der Schleizer Straße der Discountmarkt Lidl sowie ein Getränkemarkt. Dieses nahversorgungsrelevante Angebot wird durch einen Textil- und Geschenkartikelshop sowie einem Gastronomie- und einem weiteren Dienstleistungsangebot ergänzt. Auch dieser Einzelhandelsstandort weist eine städtebaulich integrierte Lage auf. Das Stellplatzangebot sowie die Lage an der stark frequentierten Bundesstraße deuten auf eine vorrangige Autokundenorientierung hin.

Hinsichtlich der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung liegt gleichwohl eine hohe Verbrauchernähe vor (vgl. beiliegende Auswirkungsanalyse vom 22.07.2020, S. 17).

Mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Angebot durch einen großflächigen Nettomarkt ergänzt werden. Die Baurechtschaffung berührt insbesondere die nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB zu berücksichtigenden Belange zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Verbrauchernähe. Die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB sind insbesondere dann erfüllt, wenn gesichert davon ausgegangen werden kann, dass der Einzelplan bezüglich dieser Belange mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung vereinbar ist.

Denn die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer ... vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind *im Einzelfall* an die „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans – über die „Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81).

Hier kann bereits auf Ebene des Einzelplans davon ausgegangen werden, dass die o.g. Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB eine ausreichende Berücksichtigung finden. Der in der Ortsmitte der Stadt Gefell bestehende zentrale Versorgungsbereich mit einem eher marginalen nahversorgungsrelevanten Angebot weist nur geringe Entwicklungspotentiale auf. Insbesondere ist eine realistische Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht gegeben. Hinsichtlich der siedlungsintegrierten, verbrauchernahen Lage des Einzelhandelsstandortes westlich der Schleizer Straße, der durch ein weiteres Lebensmittelangebot ergänzt werden soll, wirft der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine planerischen Unsicherheiten hervor, die sich nur auf gesamtgemeindlicher Ebene klären ließen. Nach der den Planunterlagen beigelegten Auswirkungsanalyse vom 22.07.2020, die grundsätzlich nachvollziehbar ist, ist zudem insgesamt von einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Ergänzung des Lebensmittelangebots auszugehen.

Auch bezüglich anderer abwägungsbeachtlicher Belange ist nicht zu erkennen, dass die Planung einen Klärungsbedarf auslöst, der sich nicht im Rahmen der Einzelplanung lösen lässt. Insbesondere gilt dies für die nach § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden Belange. Auch wenn etwa 1/3 des Geltungsbereichs eine Außenbereichsqualität aufweist, wird dem geforderten Vorrang der Innenentwicklung und den Belangen des Bodenschutzes hinsichtlich der insgesamt siedlungsintegrierten Lage des Vorhabenstandortes sowie der angestrebten Wiedernutzung einer gewerblichen sich über 2/3 des Geltungsbereichs erstreckenden Brachfläche genügt.

Insgesamt kann insofern davon ausgegangen werden, dass sich die Anforderungen an die Vorzeitigkeit des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier noch erfüllen lassen. Die in der Begründung, Pkt. 4.3, S. 10 enthaltenen Aussagen zur Aufstellung des Plans nach § 8 Abs. 4 BauGB können bestätigt werden.

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB. Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach der ThürZustBauVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.11.2013 das Landratsamt Saale-Orla-Kreis.

Auch wenn hier noch davon ausgegangen werden kann, dass von dem Gebot zur Entwicklung der Bebauungspläne aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgewichen werden kann, da ausnahmsweise ein vorzeitiger Bebauungsplan zulässig ist, wird der Stadt Gefell empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten, konzentriert durchzuführen und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.

Im Hinblick darauf, dass die Stadt Gefell zusammen mit den Städten Tanna und Hirschberg ein funktionsteiliges Grundzentrum bildet, ist die Einleitung einer vorbereitenden Bauleitplanung hier besonders angezeigt. Dabei wird für die drei Städte die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB empfohlen. Mit diesem Planungsinstrument können zu den sachlichen und räumlichen Teilen, die der gemeinsamen Wahrnehmung der grundzentralen Funktion dienen, eine Vereinbarung getroffen werden, während die übrigen Planungsinhalte keiner entsprechenden Bindungswirkung unterliegen.

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind in der Abwägungsentscheidung insbesondere die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Diese Belange sind hier im Hinblick darauf, dass sich das Vorhabengebiet am östlichen Ortsrand befindet und eine 2-3 m hohe Böschung zwischen der erschließenden Schleizer Straße und dem Vorhabengebiet vorliegt, berührt. Der topographischen Situation ist bei der Einordnung der Stellplatz- und Gebäudefläche besonders Rechnung zu tragen. Die Herstellung einer ebenen Stellplatzfläche in einer erheblich über dem angrenzenden Siedlungsbereich liegenden Höhenlage ist für das Orts- und Landschaftsbild abträglich. Es wird empfohlen, entsprechende Festsetzungen einer Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB zu treffen, um damit eine verträgliche Einordnung des Marktes und der Stellplatzfläche sicherzustellen. Zudem sollte im Böschungsbereich eine Anpflanzung zur Sicherstellung einer *dichten* Begrünung vorgesehen werden. Die entsprechende textliche Festsetzung Pkt. 4 zur Maßnahme G 1 sollte überarbeitet werden. Darüber hinaus sollte der Lebensmittelmarkt durch eine Anpflanzung entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur offenen Landschaft eingebunden werden.
2. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist die städtebauliche Entwicklung insbesondere auf die Vermeidung des motorisierten Verkehrs auszurichten. Diesbezüglich sollte durch eine ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine fußgängerfreundliche Anbindung sichergestellt werden. In der Begründung und in der Auswirkungsanalyse wird die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes insbesondere mit der siedlungsintegrierten verbrauchernahen Lage des Vorhabenstandortes gerechtfertigt. Dies sollte sich durch das Angebot einer von der Kfz-Einfahrt separierten Fußgängeranbindung in Form einer Rampe oder Treppe widerspiegeln. Im Durchführungsvertrag sollte die Realisierung einer entsprechenden Anbindung mit geregelt werden.

3. Nach der textlichen Festsetzung 3.2 soll die Bauweise durch folgende Regelungen von der in § 22 Abs. 2 BauNVO geregelten offenen Bauweise abweichen:
- a) Es wird eine Gebäudelänge bis 54,3 m zugelassen. Damit darf die in § 22 Abs. 2 BauNVO geregelte Gebäudelänge um 4,30 m überschritten werden.
 - b) An der nordwestlichen Grundstücksgrenze braucht der in der offenen Bauweise geforderte seitliche Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, vielmehr kann entsprechend der Baugrenzenfestsetzung 70 cm an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Die unter b) genannte Abweichung berührt die Belange des nordwestlichen Grundstücksnachbarn in erheblichem Maße. Ohne dass deutlich wird, welche städtebaulichen Erfordernisse die Abweichung rechtfertigen, werden sie zugunsten des Vorhabenträgers zugelassen.

Nach Aussage der Begründung, Pkt. 6.2, S. 16 soll die Übernahme von Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück durch eine Baulast geregelt werden. Das Erfordernis zur unter b) aufgeführten Regelung ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Die Festsetzung eines abweichend geregelten seitlichen Grenzabstandes bedarf grundsätzlich keiner Baulasteintragung im Planvollzug, da die planungsrechtliche der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelung grundsätzlich vorgeht.

Da die Festsetzung eines reduzierten seitlichen Grenzabstands von 70 cm hier allerdings einseitig zu Lasten der Interessen des Grundstücksnachbarn getroffen wird, ist bezüglich der zu berücksichtigenden privaten Belange von einem Abwägungsmangel auszugehen. Es wird daher empfohlen, als abweichende Bauweise lediglich festzusetzen, dass diese von der offenen Bauweise insoweit abweicht, dass die Gebäudelänge um 4,30 m überschritten werden darf. Im Vollzug ist auf der Grundlage eines Baulasteintrags (i.V.m. mit einem zivilrechtlich geregelten Ausgleichszahlung) die Einordnung des Baukörpers zu regeln, wenn der seitliche Grundstücksabstand zum Teil auf den Nachbargrundstücken liegen soll.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Baugrenzen auch an der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ohne Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes festgesetzt wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das festgesetzte Sondergebiet hier auf das Vorhabengebiet beschränkt. Die in § 6 Abs. 5 Satz 2 ThürBO geregelte Abstandsflächentiefe von 0,2 H gilt nur dann, wenn auch die Nachbargrundstücke *innerhalb* eines mit einem Gewerbe- oder Industriegebiet vergleichbaren Sondergebietes liegen. Hier soll das Vorhaben am Gebietsrand und zum Teil angrenzend an Wohngrundstücke errichtet werden.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass eine Verringerung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen grundsätzlich nicht nur über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise geregelt werden kann. Vielmehr bedarf es Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bzw. von § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO. Entsprechende Regelungen bedürfen einer städtebaulichen Rechtfertigung. Erfolgen sie einseitig zugunsten des Vorhabenträgers, ist ein Abwägungsmangel anzunehmen.

4. Örtliche Bauvorschriften wurden hier nur für die Werbeanlagen getroffen. Der Verzicht auf örtliche Bauvorschriften wird in der Begründung, Pkt. 6.6 damit begründet, dass der geplante Baukörper hinsichtlich Kubatur und Gestaltung einem „aktuell üblichen Gebäudetyp“ entspricht und es daher keiner Regelungen bedarf. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind hier aufgrund der Ortsrandlage sowie der erforderlichen Einbindung in die angrenzende Bebauungsstruktur besonders berührt. Durch örtliche Bauvorschriften ist sicherzustellen, dass sich der Baukörper auch in gestalterischer Hinsicht einfügt.
5. Bereits im Planverfahren sollte ergänzend geregelt werden, wo die Standorte der Altglas- und Wertstoffcontainer auf dem Grundstück realisiert werden, um im Vollzug entsprechende Konflikte zu vermeiden. Diesbezüglich sollten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ergänzt werden.
6. Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so verpflichtet § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde zu ermitteln und zu entscheiden, ob vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und ob und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Die im Umweltbericht, S. 13 enthaltene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nicht nachvollziehbar. Die Brachfläche ist im Bestand nicht so wertlos, dass ihr kein Biotopwert zukommt. Auch die im Umweltbericht, S. 14-16 enthaltene Erläuterung zum Biotopwert der Ausgleichsmaßnahme ist unklar. Bis auf eine geringe Baum- und Strauchpflanzung am Vorhabenstandort soll eine externe Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Diesbezüglich ist eine Sportplatzeingrünung vorgesehen. Die im Umweltbericht, S. 15 angenommene hohe ökologische Wertigkeit dieser externen Ausgleichsmaßnahme ist nicht gänzlich nachvollziehbar. Ergänzend wird auf dem Vorhabenstandort eine dichte und qualitativ hochwertige Eingrünung des Böschungsbereichs und des zur offenen Landschaft ausgerichteten Marktes an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze empfohlen, um den Belangen des Ausgleichs sowie des Orts- und Landschaftsbildes besser zu genügen (vgl. hierzu auch Pkt. 1 oben).

Unklar ist unabhängig davon, warum im Umweltbericht, S. 15 nur auf die Maßnahme E 1 Bezug genommen wird, obwohl nach dem auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Hinweis Nr. 4 neben der Maßnahme E 1 auch die Maßnahme E 2 als externe Ausgleichsmaßnahme realisiert werden soll.

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16, OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04.NE). (Vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2014 – 8 S 47/12, Bayerischer VGH, Urteil vom 20.04.2011 – 15 N 10.1320). In den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen fehlt ein Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einem entsprechenden Ausfertigungsvermerk. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthält auch keinen Hinweis darauf, dass dieser zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan darstellt.

8. In der textlichen Festsetzung 2.1 sind die letzten beiden Sätze (als Ausnahmeregelung) zusammenzufassen.
9. Im Hinblick auf die angrenzend an den Lebensmittelmarkt befindliche Wohnbebauung sollte geprüft werden, ob ergänzende vorhabenkonkrete Regelungen zu den Öffnungszeiten und zur Anlieferung getroffen werden, um den immissionsschutzrechtlichen Lärmkonflikt bewältigen zu können. Es ist fraglich, warum nur entsprechende Hinweise zu den einzuhaltenden Öffnungs- und Anlieferzeiten erfolgen. Zu prüfen wäre zudem, ob für den Anlieferbereich ergänzende technisch-bauliche Vorkehrungen geregelt werden sollten.