

# 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

„Neubau Supermarkt an der B80“

der Landgemeinde Uder,  
OT Uder

- Entwurf -

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand:** 02/2024

**Bearbeiter:**

C. Vogler  
AI GmbH KVV  
Straße der Einheit 85  
37318 Uder  
Tel.: 036083/472-0  
Fax: 036083/47218  
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de

**Planungsträger**

Gemeinde Uder  
Siedlung 14  
37318 Uder

**Vorhabenträger**

Bond Retail 1 GmbH & Co. KG  
c/o GPEP GmbH  
Ste.-Foy-Straße 35-37  
65549 Limburg

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1. Planungserfordernis .....	3
1.1. Ziel u. Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB sowie Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB .....	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	7
1.3. Eigentumsverhältnisse.....	9
1.4. Inhalt der Planunterlagen .....	10
2. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	10
2.1. Gesetzliche Grundlagen .....	11
2.2. Verfahren .....	12
2.3. Anpassungspflicht Zielvorgaben Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB .....	14
2.4. Flächennutzungsplan .....	19
2.5. Gewässerschutz/ Überschwemmungsgebiete.....	20
2.6. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	20
2.7. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen.....	21
2.8. Planungen benachbarter Gemeinden .....	21
2.9. Sonstiges .....	21
3. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB .....	22
3.1. Vorbemerkungen .....	22
3.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes.....	23
3.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	24
3.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB .....	24
3.5. Vorprüfung des Einzelfalles .....	24
3.6. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter .....	31

---

3.7.	Ausgleichsverpflichtung .....	32
3.8.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB .....	32
4.	Inhalt der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	32
4.1.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 bis 14 BauGB .....	32
4.2.	Inhalt der 1. Änderung und Beschreibung der getroffenen Festsetzungen .....	37
4.3.	Erschließung.....	39
4.4.	Grünordnung .....	39
4.5.	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB .....	39
4.6.	Hinweise.....	39
5.	Plangrundlage .....	42
6.	Kosten und Durchführungsvertrag.....	42

## 1. Planungserfordernis

### 1.1. Ziel u. Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB sowie Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Im § 1 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Die Gemeinde Uder beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (Vollsortiment) sicherzustellen.

Durch den Vorhabenträger Bond Retail 1 GmbH & Co. KG c/o GPEP GmbH ist in der Ortslage von Uder die Erweiterung des derzeit bestehenden großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Der Vorhabenträger, ist Eigentümer der beplanten Flurstücke und bereit, sowie in der Lage, sich zur Durchführung der Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist noch vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Vorhabenträger zu unterzeichnen. Planungs- und Erschließungskosten entstehen der Gemeinde Uder nicht.

Um der Bevölkerung weiterhin ein wirtschaftliches und umfangreiches Angebot an Waren des täglichen Bedarfes zu ermöglichen und den allgemeinen Anforderungen an Lebensmittelmärkte gerecht zu werden, ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erforderlich. Damit handelt es sich weiterhin um einen großflächigen Einzelhandel, welcher hier mit einer Verkaufsfläche von nun 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Damit soll der Markt grundsätzlich an die Erfordernisse einer modernen Handelsimmobilie, sowie an geänderte Kundenwünsche und eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente angepasst werden.

Auf Grund der anstehenden Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des von der Grundsubstanz über 15 Jahre alten Marktbaukörpers, einschließlich der erforderlichen Erweiterung der Verkaufsflächen ist damit auch die Änderung des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ erforderlich.

Im Ursprungsplan wurde bislang eine Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese war zur Planaufstellung noch begründet aufgrund des damaligen festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Aufgrund der Änderung und Verkleinerung des Überschwemmungsgebietes, ergibt sich nun die Möglichkeit den Markt nach Norden im Bereich der Parkflächen zu erweitern. Durch die Erweiterung werden keine zusätzlichen Flächen gegenüber dem jetzigen Bestand versiegelt. Es wird lediglich der Parkplatz verkleinert. Aufgrund der großen Anzahl der Parkplätze (aktuell 104) sind nach der Realisierung der Markterweiterung immer noch ausreichend Parkplätze vorhanden (geplant 80)

Prinzipiell weist die Ortslage eine gute Infrastruktur auf (Schule, Kita, Gastgewerbe, Kleingewerbe, altengerechtes Wohnen usw).

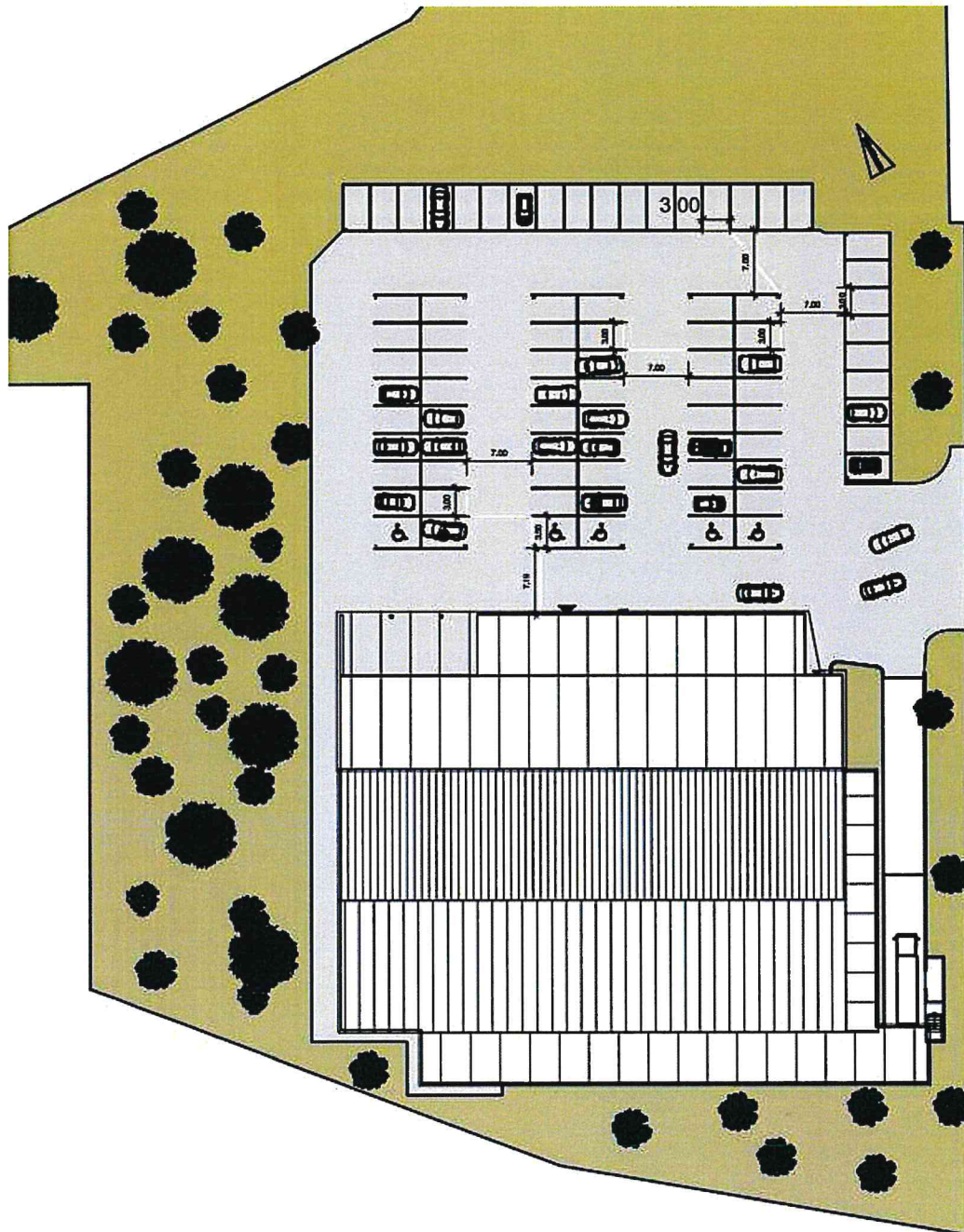
Der Einzelhandelsstandort ist als verbrauchernah einzustufen und versorgt die Einwohner im Einzugsbereich mit Waren des Grundbedarfs. Auf Grund der Lagequalität ist der städtebaulich integrierte Standort insbesondere auch fußläufig aus den umliegenden Wohnquartieren erreichbar und leistet einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung. Eine Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in der Nähe zu dem Marktstandort.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 sollen nun folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- der bestehende Handels- und Dienstleistungsstandort soll an die modernen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche angepasst werden,
- der damit zusammenhängende, höhere Verkaufsflächenbedarf resultiert vor allem aus zeitgemäßen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie wirtschaftlicheren innerbetrieblichen Abläufen, durch:
  - o Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
  - o niedrigere Regalhöhen,
  - o Vereinfachung der Warenbestückung,
  - o Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
  - o größere Warenmengen je Artikel,
  - o Ermöglichung wirtschaftlicher innerbetrieblicher Abläufe.

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 gegenüber dem derzeitigen REWE-Markt nicht maßgeblich steigen wird.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist somit die langfristige Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung und eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden dabei konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung vorgenommen.



Planungsentwurf Einkaufsmarkt





Visualisierung 3D





Grundriss

Der Gemeinderat der Gemeinde Uder hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung beurteilt, am 28.09.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren eingeleitet.

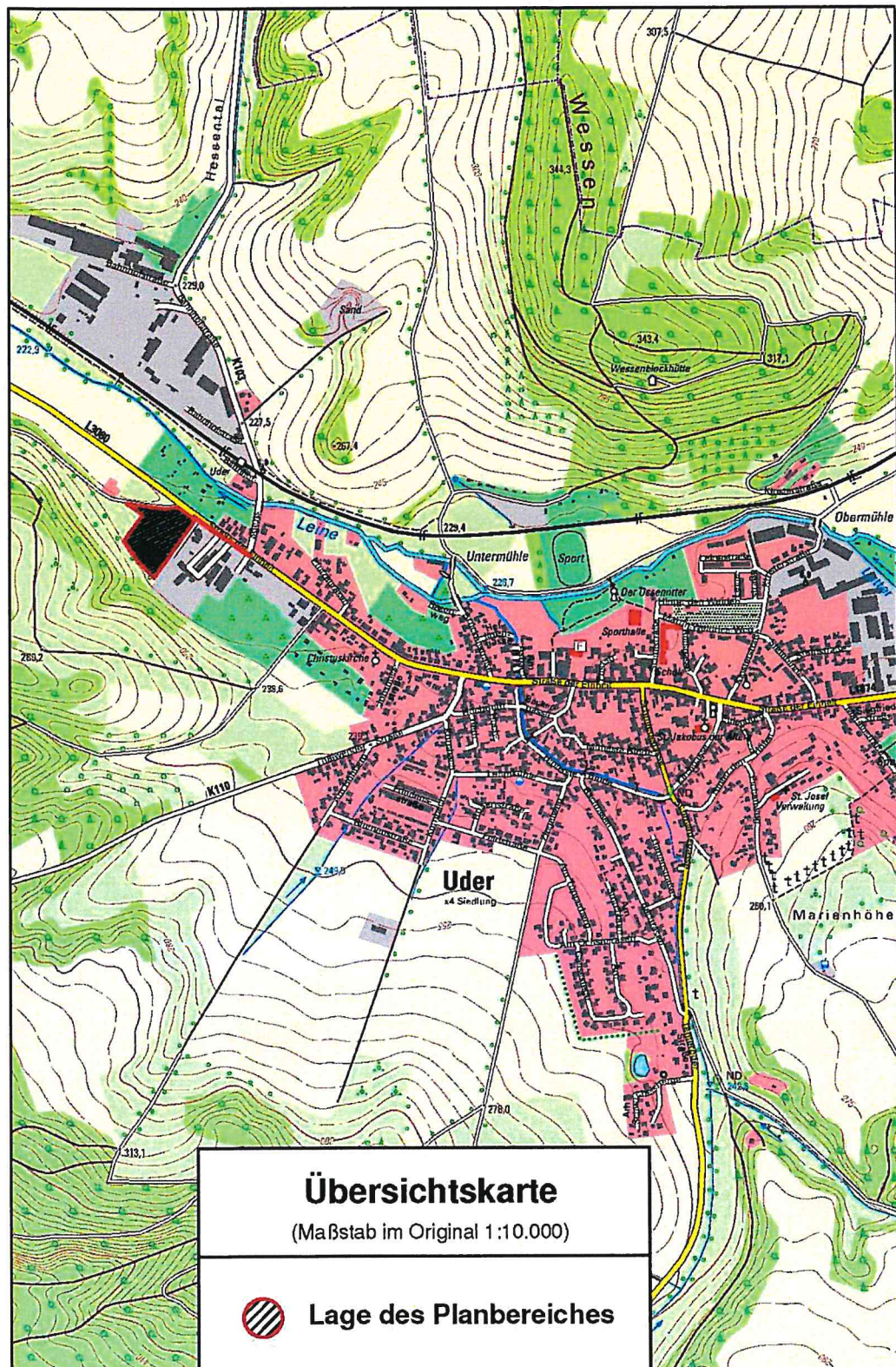
Mit der Erstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einschließlich der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB, wurde auf der Grundlage des § 4b BauGB die AI GmbH KVU aus Uder beauftragt.

## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der Standort des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Westen des Landkreises Eichsfeld. Der in Rede stehende Marktstandort befindet sich am westlichen Ortseingangsbereich von Uder. Er grenzt direkt südlich an die Landesstraße L 3080 (ehemalige B80; Straße der Einheit) und wird darüber auch erschlossen.



Der Marktstandort ist als verbrauchernah einzustufen. Er ist fußläufig aus der Ortslage zu erreichen und eine Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich in der Nähe des Marktes. Erschließungstechnisch ist der Anschluss an die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.



Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ der Gemeinde Uder ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt eingegrenzt:

südlich - Außenbereich, landwirtschaftlich genutzte Flächen  
nördlich - Ortslage Uder  
östlich - Ortslage Uder  
westlich - Außenbereich, landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“, Gemeinde Uder, Landkreis Eichsfeld umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Uder  
Flur: 3  
Flurstück: 50/2; 51/2; 51/4; 51/3\*; 21/12\* (\* teilweise betroffen)

Das Plangebiet weist eine Größe von 13.000 m<sup>2</sup> auf.

In den Jahren 2007 / 2008 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“<sup>5</sup> aufgestellt, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Standortentwicklung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Uder zu schaffen und zu sichern.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 wurde durch den Vorhabenträger ein Lebensmittel- und ein Getränkemarkt errichtet und dieser wird bis heute durch die REWE betrieben.

### 1.3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und steht diesen dementsprechend auch zur Verfügung.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch erforderlich.

## 1.4. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ der Gemeinde Uder bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- Anlage: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“

Die Flurstücksbezeichnungen sind der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS) Gemarkung Ershausen - Stand 02/2024 entnommen, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichende Grade erkennen lassen.

Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstabs, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanzV.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Supermarkt an der B80“ sind derzeit entsprechend der darin enthaltenen Festsetzungen nach § 12 i.V.m. § 9 BauGB zu beurteilen.

Nach Abschluss des Planverfahrens der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 sind dann ergänzend die neuen, rechtsverbindlichen Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.



## 2.1. Gesetzliche Grundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) vom 13.03.2014, letzte berücksichtigte Änderung: durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (**ThürNatG**) vom 30.07.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (**ThürDSchG**) vom 14.04.2004 letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (**ThürVermGeoG**) vom 16.12.2008, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 42 des Gesetzes vom 18. 12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

- Thüringer Wassergesetz (**ThürWG**) vom 28.05.2019, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (**KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.

## 2.2. Verfahren

Mit Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen beantragt, für sein geplantes Vorhaben eine Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ durchzuführen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Uder hat am 28.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung dient der Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches der Innenentwicklung. Der B-Plan hat den Charakter eines qualifizierten Bebauungsplanes, da er alle Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB enthält.

Der Bebauungsplan wird zudem in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die zulässige Anwendung des § 13a BauGB ist Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB (Nettobauland x Grundflächenzahl) nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> betragen darf. Dieser Wert wird allein aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des B-Planes nicht erreicht.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind vorliegend schon unter Hinweis eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des möglichen Erreichens des Prüfkriteriums zur Verpflichtung einer Vorprüfung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3 c i.V.m. § 3 e des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) nach Anlage 1 Ziffer 18.6 i.V.m. Ziffer 18.6.2 i. V. m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG handelt (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) wird gemäß § 2a BauGB der Bebauungsplanänderung ein Bericht als Vorprüfung des Einzelfalls beigefügt, in dem die Umweltfolgen dargelegt werden und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit vorgenommen wird.

Nach Ziffer 18.6.2 gilt als UVP-vorprüfungspflichtiges bauplanungsrechtliches Vorhaben der „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 bis 5.000 qm“.

Eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche ist aufgrund der getroffenen Festsetzung zur Lage der Verkaufsfläche und der indirekten Festsetzung der Verkaufsflächen nicht möglich.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB dennoch die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, um einige Punkte bereits im Vorfeld zu der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu klären.



## 2.3. Anpassungspflicht Zielvorgaben Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten:

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012) relevant.

In der raumordnerischen Zielvorgabe (Z 2.2.11) des LEP Thüringen 2025 wurde der Gemeinde Uder die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Weiter heißt es dazu im Grundsatz (G. 2.2.12) des LEP 2025:

*„In den Grundzentren sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt neben der Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion auch die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.“*

Im Kapitel 2.6 werden insbesondere für „Einzelhandelsgroßprojekte“ im LEP 2025 folgende 4 Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung vorgegeben, wenn es sich bei der Planung um die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes handelt:

**Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025):** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und

**Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025):** Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot).  
Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

**Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025):** 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

**Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025):** 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).

Im Ursprungsplan war bereits ein Einzelhandelsbetrieb bis 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

Durch die Bebauungsplanänderung soll die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> erweitert werden, was somit nur einer tatsächlichen Erhöhung um ca. 400 m<sup>2</sup> entspricht.

Der gestiegene Verkaufsflächenbedarf resultiert vor allem aus der Anpassung bestehender Handels- und Dienstleistungsstandorte an die modernen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche sowie zur Verbesserung innerbetrieblicher Abläufe.

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 gegenüber dem bisherigen REWE-Markt nicht maßgeblich steigen wird.

In Hinblick auf die gemäß LEP Thüringen 2025 aufgeführten Ziele und Grundsätze ist die Anwendung auf den Planfall in Uder wie folgt zu bewerten:

### **Konzentrationsgebot (Z 2.6.1 LEP 2025):**

Wie bereits erwähnt weist der Regionalplan Nordthüringen (2012) die Gemeinde Uder die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zu. Bei der in Rede stehenden Erhöhung der Verkaufsflächen handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter. Die Planung kann insofern mit den o. g. raumordnerischen Erfordernissen in Einklang gebracht werden und steht nicht im Widerspruch zu Z 2.6.1 des LEP.“

### **Kongruenzgebot (G 2.6.2 LEP 2025)**

Bei der in Rede stehenden Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 1.600 m<sup>2</sup> bislang zulässiges auf ein zeitgemäßes Maß von 2.000 m<sup>2</sup> erhöht.

Die Kriterien der Großflächigkeit (Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, siehe BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05) sind durch den Ursprungsplan schon überschritten worden. Es handelt sich aber bei dem Standort weiterhin um einen Markt zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.

Zusammenfassend wird seitens der Gemeinde Uder festgestellt, dass die Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters keine relevanten Auswirkungen auf den grundzentralen Einzugsbereich oder gar das mittelzentrale Versorgungssystem in Nordthüringen hat.

### **Beeinträchtigungsverbot (G 2.6.3 LEP 2025)**

Es handelt sich bei dem Standort – trotz der Erhöhung der Verkaufsflächen um 400 m<sup>2</sup> gegenüber dem letzten genehmigten Bestand – weiterhin um einen Lebensmittelmarkt zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Grundbedarfs.

Auch nach der Realisierung der Erweiterungsfläche ist keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Uder oder in der Nachbargemeinde Heilbad Heiligenstadt abzuleiten. Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 LEP 2025 wird somit entsprochen

### **Integrationsgebot (G 2.6.4 LEP 2025)**

Der Markt-Standort ist – trotz seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit – auch als wohnortnah einzustufen. Hinsichtlich der Lagequalität ist der integrierte Standort fußläufig gut aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen und stellt die verbrauchernahe Versorgung für die Einwohner von Uder mit sicher. Das Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 LEP 2025 wird somit ausreichend beachtet.



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.“*

Zusammenfassend stellt die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ somit keine Planung dar, die die Ansiedlung, bzw. wesentliche Erweiterung oder Änderung eines Einzelhandelsgroßprojektes planungsrechtlich vorbereitet oder begründet.

Ein Verstoß gegen die Einhaltung der o.a. raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot) besteht somit in diesem konkreten Planfall nicht.

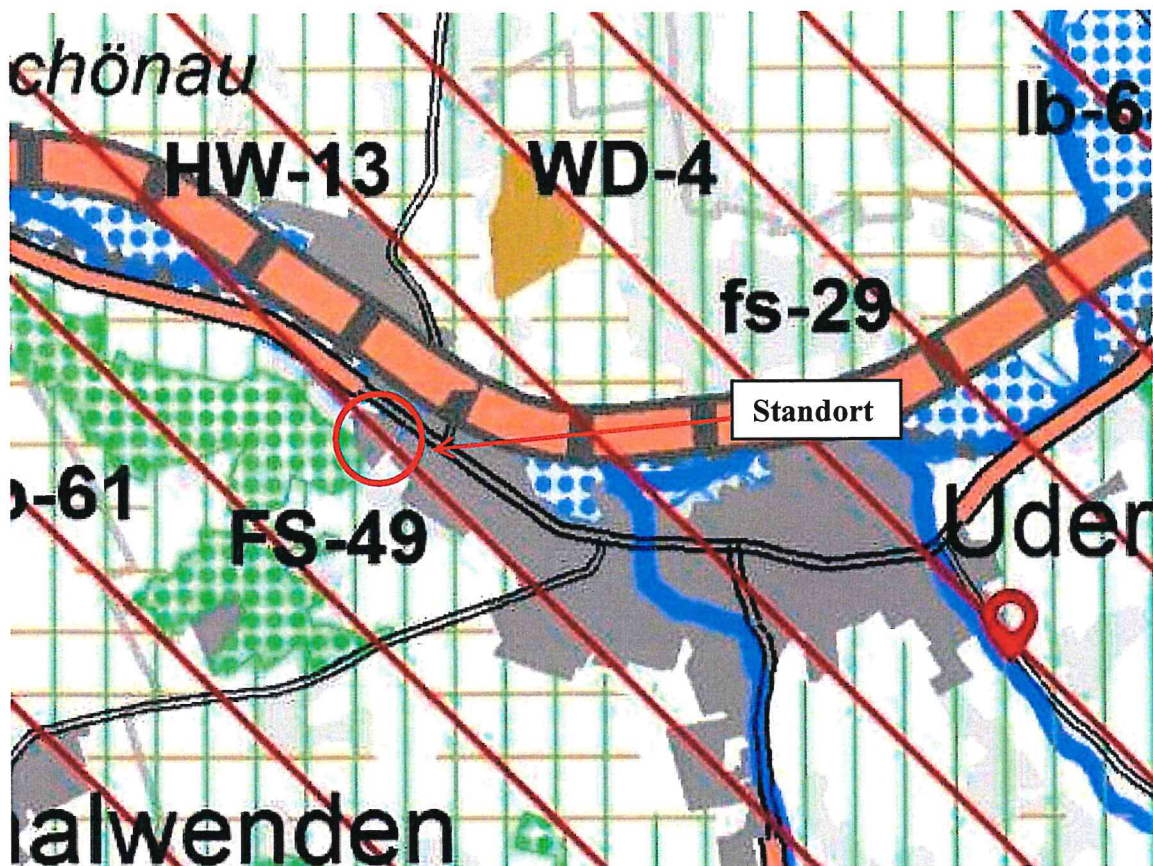
Unter Verweis auf die o.a. Ausführungen kann die Gemeinde Uder zusammenfassend davon ausgehen, dass die geplante Standortentwicklung des Lebensmittel-Vollsortimenters die raumordnerischen Kriterien des LEP 2025 erfüllt. Die notwendigen zentralörtlichen Versorgungsaufgaben können erfüllt werden.

Nachfolgende Inhalte des Regionalplanes Nordthüringen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes relevant und zu beachten:

Ziele der Raumordnung werden durch den Regionalplan Nordthüringen festgesetzt. Die Gemeinde Uder ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Grundzentrum eingeordnet (Z 1-1).

Das Satzungsgebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen im Gesamten innerhalb einer Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung und wird weiterhin als Siedlungsbereich dargestellt.

In Vorbehaltsgebieten sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten.



Regionalplan Nordthüringen (REP NT 2012)

Für die Vorbehaltsgebiete "Tourismus und Erholung" ist folgender Grundsatz der Raumordnung (Regionalplan Nordthüringen) zu beachten:

**G 4.19**

In den zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten Vorbehaltsgebieten „Tourismus und Erholung“ soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

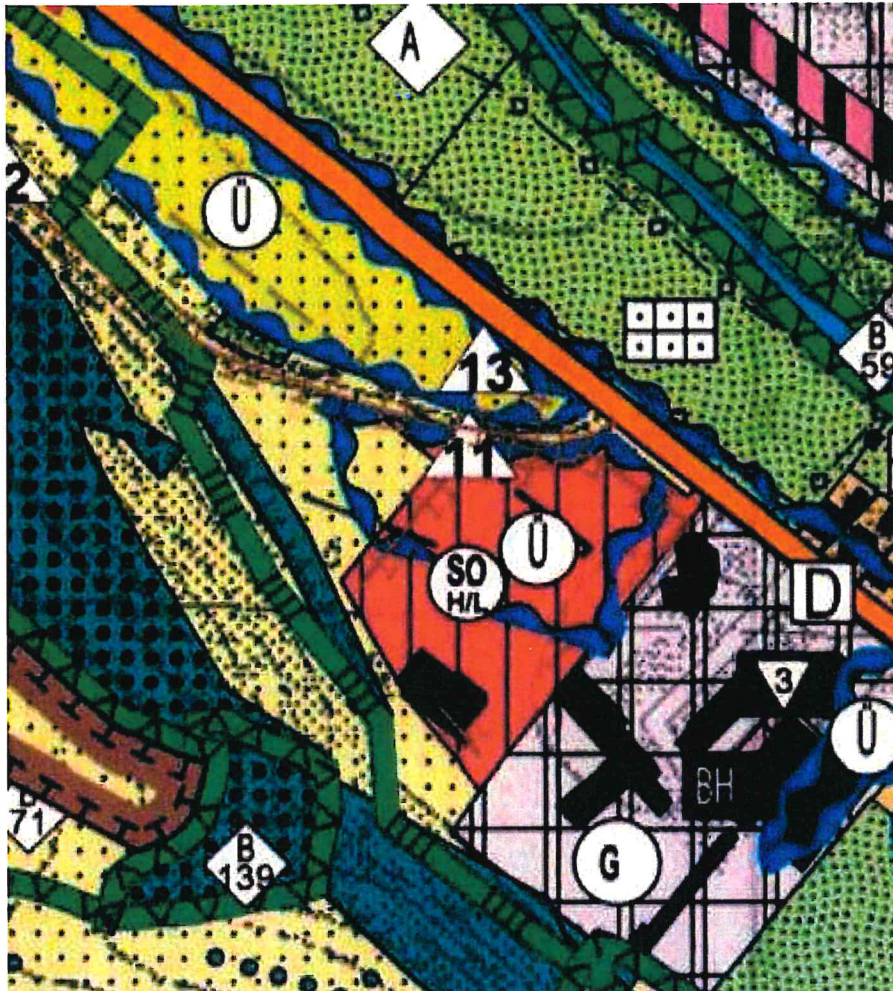
Für den Tourismus spielt der Vorhabenstandort aufgrund der aktuellen Nutzung eine untergeordnete Rolle. Innerhalb des Planungsraums hat in den letzten Jahren keine touristische Nutzung stattgefunden. Auch zukünftig ist keine touristische Nutzung des Planungsraumes vorhersehbar.

Die Gemeinde Uder geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



## 2.4. Flächennutzungsplan

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Für den Ortsteil Uder liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Uder

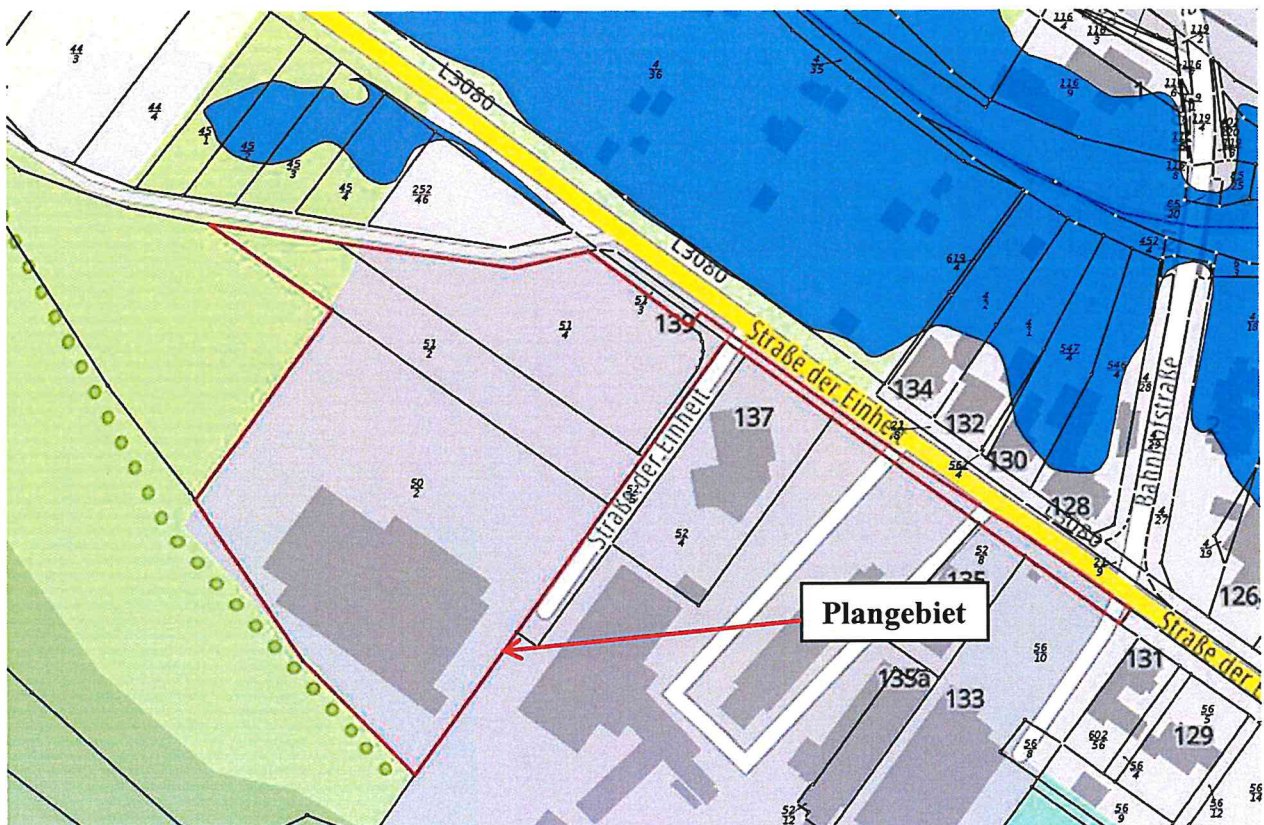
In dem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Handel/Lebensmittel dargestellt. Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



## 2.5. Gewässerschutz/ Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen.

Gewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans vorhandenen Überschwemmungsgebiet wurde zwischenzeitlich reduziert und befindet sich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze.



Karte Überschwemmungsgebiet

## 2.6. Schutzgebiete, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Die Lage im Naturpark hat keine Auswirkungen auf die Satzung. Der Planbereich betrifft keine Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

Weitere Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG sind nicht betroffen. Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterführend berührt die Planung auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 15 ThürNatG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

Da die Erhöhung der Verkaufsfläche zu Lasten der vorhandenen Parkflächen geht, sind keine Veränderungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsgenehmigung zu erwarten.

## 2.7. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen

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

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen für den Geltungsbereich des 1. Änderung Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 sind nicht bekannt.

## 2.8. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Belange der benachbarten Gemeinden werden nicht negativ berührt.

## 2.9. Sonstiges

Grundsätzlich können bei Erdarbeiten Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. Ä.) sowie sonstige Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. In diesem Fall wird auf die Bestimmungen des § 16 ThürDSchG verwiesen, wonach derartige Funde bzw. Befunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar zu melden und bis zur Entscheidung abzusichern sind.

Im Umgebungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Alle Objekte befinden sich nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet und somit auch nicht im Wirkkreis der Kulturdenkmäler. Eine Betroffenheit wird somit ausgeschlossen.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft. Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche

Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

### 3. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

#### 3.1. 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 Abs. 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 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 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).

### 3.2. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden soll. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und durch das vorhandene Marktgebäude, bauliche Nebenanlagen, Kundenstellplätze und Zufahrten anthropogen bereits stark vorbelastet.

Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die derzeit zulässigen bis 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb auf eine Fläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu vergrößern.

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

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark verdichtet und zum Großteil durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommen; die Grundwasserneubildungsrate ist dementsprechend 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 (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die im Randbereich vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten, anpassungsfähige Vogelarten darstellen.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht. Schutzgebiete nach Natur-, Wasser- und Denkmalschutzrecht werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

### 3.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

Durch diese Form der Nachverdichtung von baulich bereits genutzten Flächen dient die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung, so dass die geforderte Grundvoraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt ist.

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

### 3.4. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB

Die Größe des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt 13.000 m<sup>2</sup>. Bei einer im Ursprungsplan festgesetzten GRZ von 0,80 wird mit 10.400 m<sup>2</sup> die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

### 3.5. Vorprüfung des Einzelfalles

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Für in Anlage 1 zum UVPG aufgeführte Vorhaben ergibt sich das Erfordernis nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus den benannten Schwellenwerten.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG (Stand 30.11.2016), Punkt 18.6.2, ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird und der eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> beinhaltet, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.



Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächen auf 2.000 m<sup>2</sup> am Standort des bisherigen Lebensmittelmarktes (REWE) geschaffen werden.

Da es sich im konkreten Planfall nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eigentlich nicht einem Vorhaben nach Pkt. 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 übermäßig erhöht wird. Beim in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich vielmehr um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Umstrukturierung und Modernisierung eines bereits vorhandenen Einkaufsmarktes.

Es ist festzustellen, dass der § 9 UVPG die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bei Änderungsvorhaben regelt. Im Satz 3 des § 9 Abs. 1 UVPG und im Satz 2 des § Abs. 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, was beim in Rede stehenden Ursprungsplan nicht der Fall war. Da der § 9 Abs. 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 Änderungsvorhaben in Betracht, für die ursprünglich keine Umweltverträglichkeitsprüfung / Allgemeine Vorprüfung erfolgt ist.

Die bereits zulässige Verkaufsfläche im Ursprungsplan beträgt 1.600 m<sup>2</sup> und erfüllt damit bereits den Tatbestand der Großflächigkeit. Die mit der 1. Änderung geplante Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 400 m<sup>2</sup> überschreitet allein nicht den Schwellenwert der Großflächigkeit, so dass im konkreten Fall der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ keine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist.

Nicht zuletzt soll in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf die Abschnitte 2.6.1. bis 2.6.4. der Begründung des LEP 2025 verwiesen werden, in denen speziell zum Sortiment des Lebensmitteleinzelhandels ausgeführt ist:

*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 .....*“

Aus klarstellenden Gründen wird dennoch eine Vorprüfung vorgenommen. Die Vorprüfung des Einzelfalls wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB den zuständigen Fachbehörden zugeschickt, die somit gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden. Die nachfolgende Vorprüfung bezieht sich ausschließlich auf die Geltungsbereichsfläche.

Der wesentliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits durch einen genehmigten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit entsprechenden Einzelhandelsbetrieb, einschl. der erforderlichen Parkplätze genutzt und ist durch die Nutzung geprägt. An der Straße „Straße der Einheit“ besteht eine Ein- und Ausfahrt zum Areal.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden zunächst die im Vorfeld des Planverfahrens vorliegenden Informationen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in Anlage 3 UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 7 Abs. 5 UVPG zu berücksichtigen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale und Grenzwerte des Vorhabens oder des Standorts sowie durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden können.

1	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>	
1.1	Größe und Ausgestaltung, Flächenbilanz und, sofern relevant Abrissarbeiten	<b>Gesamtfläche</b> 13.000 m <sup>2</sup> <b>Verkaufsfläche</b> Erhöhung von 1.600 auf 2.000 m <sup>2</sup> <b>Zulässige Grundflächenzahl</b> GRZ 0,8; Tatsächlich kommt es durch die Planänderung zu keiner relevanten zusätzlichen Versiegelung, da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist

1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p><b>Bestand/ Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich um eine Anpassung des Bebauungsplanes an das geplante Vorhaben der Erweiterung des Rewe-Marktes.</li> <li>- Nachverdichtungen möglich.</li> <li>- Keine kumulierenden Auswirkungen auf der Planungsebene erkennbar.</li> </ul>
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p><b>Bebauung, Nutzungen</b></p> <p><b>Bestand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung des Gebietes durch den bestehenden Rewe-Markt.</li> <li>- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.</li> <li>- Parkplatz vollversiegelt.</li> <li>- Umgebende Nutzung besteht in erster Linie aus Gewerbe- und Wohnnutzung.</li> </ul> <p><b>Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung des bestehenden Marktes auf 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</li> <li>- Reduzierung der Stellplätze.</li> <li>- Festsetzung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO</li> </ul>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von §3 Absatz 1 und 8 Kreislaufwirtschaftsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geordnete und fachgerechte Entsorgung im Bestand durch einschlägige Gesetzgebung der Abfallwirtschaft geregelt.</li> <li>- Mögliche zusätzliche Mengen aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche können über die bereits genutzten Wege ebenfalls geordnet entsorgt werden.</li> <li>- Geordnete und fachgerechte Entsorgung der Abrissmaterialien.</li> </ul>
1.5	Umweltverschmutzung, Belästigungen	<p>Es ist von keinen stärkeren Umweltverschmutzungen oder Belästigungen als bei der gegenwärtigen Nutzung auszugehen, da die Fläche bereits als Stellplatzanlage für den Markt genutzt wird. Lediglich durch die Abrissarbeiten sowie die Bauarbeiten zur Markterweiterung sind temporäre und übliche Belastungen zu erwarten.</p>
1.6	Risiken von Störfällen und Katastrophen, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie für Störfälle im Sinne des §2 Nr.7 der Störfallverordnung	<p>Durch die Nutzungen besteht kein besonderes Unfallrisiko, das erheblich Umweltauswirkungen mit sich führen könnte.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des §3 Abs. 5a BImSchG</p>
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	<p>Es sind keine erhöhten Risiken durch die Nutzungsart zu erwarten.</p> <p>Da mit keiner übermäßigen Steigerung des Besucher- und Lieferverkehr zu rechnen ist, sind in diesem Zusammenhang keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>

<b>2. Betroffenheit der Schutzgüter</b>		
<b>Wasser</b>		
<b>Kriterien</b>	<b>Beurteilung der derzeitigen ökologischen Empfindlichkeit</b>	<b>Begründung</b>
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	- Gebietsintern keine Oberflächengewässer - Niederschlagsmenge 750-800 mm/a - mittlere Grundwasserneubildungsrate
Qualität	Gering bis Mäßig	- keine Vorbelastung - Grundwasserneubildung durch vorhandene Bestandsbebauung und Flächenversiegelung gering
<b>Fläche/Boden</b>		
Reichtum Verfügbarkeit	Gering	- keine Vorbelastung - geringe Erosionsgefährdung (Bestandsgebäude) - insgesamt hoher Anteil an versiegelten Flächen in der Umgebung durch die Lage im Siedlungsgefüge - Maßnahme der Innenentwicklung - großflächige Versiegelung im Bestand
Qualität	Mäßig	- Versiegelung durch bestehende Nutzung
Regenerationsfähigkeit	Gering	- geringe Regenerationsfähigkeit durch Versiegelung der vorhandenen Nutzung - Maßnahme der Innenentwicklung
<b>Landschaft</b>		
Reichtum Verfügbarkeit Qualität	Gering	- Siedlungsgefüge - geringe Bedeutung für die Naherholung durch bestehende Nutzung - bereits größtenteils versiegelt
Regenerationsfähigkeit	Gering	- Erhöhung der Strukturvielfalt kaum möglich - Durch die Lage im Siedlungsgefüge dichte Bebauungsstrukturen - Erweiterung der bestehenden Nutzungsstruktur
<b>Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt</b>		
Reichtum Verfügbarkeit Qualität	Gering	- bereits großflächig versiegelt - bestehende anthropogene Störreinflüsse - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig

<b>3. Ist ein besonders empfindliches Gebiet nach Ziff. 2.3 der Anlage 3 zum UVPG von der Planung betroffen</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 32 BNatSchG	Nicht betroffen
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Nicht betroffen
Nationalparke und nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG	Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal. Die Lage im Naturpark hat keine Auswirkungen auf die Satzung.
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG	Nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	Nicht betroffen
Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	Nicht betroffen
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG und § 31 NatSchG	Nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG und § 33 f. NatSchG	Nicht betroffen
Biotop wild lebender Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG	Nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG	Nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete gemäß § 45 WG	Nicht betroffen
Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder sonstige archäologische Interessensgebiete	Nicht betroffen
Schutzwald gem. § 12 BWaldG	Nicht betroffen
Erholungswald gem. § 13 BWaldG	Nicht betroffen
Waldschutzgebiete gem. § 32 LWaldG	Nicht betroffen
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Nicht betroffen
<b>Ergebnis</b> Insgesamt ist die ökologische Empfindlichkeit der betrachteten Aspekte als sehr gering einzustufen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete von der Planung betroffen. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes im Bereich einer bisher versiegelten Parkplatzfläche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	



<b>4. Art und Merkmal möglicher Auswirkungen des Vorhabens/ des Bebauungsplanes</b>		
<b>Kriterium gemäß UVPG, Anlage 3 sowie BauGB, Anlage 2</b>	<b>Beschreibung/ Auswirkung</b>	<b>Bewertung/ Erheblichkeit</b>
4.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen	Die Planung verfestigt lediglich den aktuellen Bestand und legitimiert Nachverdichtungen. Daher sind keine nennenswerten zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten.	Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.2 Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Kumulation ist aufgrund der Merkmale und des Standorts der Planung nicht zu befürchten. Ein grenzüberschreitender Charakter der geringen Auswirkungen der Planung kann ausgeschlossen werden	Keine Auswirkungen
4.3 Schwere und Komplexität	Es sind keine Auswirkungen mit besonderer Schwere und Komplexität zu erwarten	Keine Auswirkungen
4.4 Wahrscheinlichkeit	Die Umsetzung der Vergrößerung ist sicher, weshalb die Auswirkungen eintreten werden, jedoch mit der bereits beschriebenen Geringfügigkeit	Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.5 Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens und Dauer, Häufigkeit, Reversibilität	Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dauerhaft, aber grundsätzlich größtenteils erfolgt, aufgrund des bestehenden Marktes.	Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben	Die Auswirkungen durch die angrenzenden gewerblichen Bauflächen, die nicht Teil der Änderung des Bebauungsplans sind, sind bereits erfolgt und dauerhaft. Da dies auch für den Großteil des Änderungsbereiches gilt, sind keine großen Veränderungen zu erwarten	Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne des UVPG bewertet.
4.7 Möglichkeit für Minderungsmaßnahmen	Die Änderung ist lediglich bestandorientiert in Bezug auf die Nachverdichtung.	Keine Auswirkungen

## **5. Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen**

Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit mögliche Umweltauswirkungen, durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. den Verzicht der Inanspruchnahme von Grund und Boden erreichen. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Uder befindet und durch die geplante Erweiterung der Nachverdichtung dient, gilt es an dieser Stelle besonders hervorzuheben, dass die Änderung als „Maßnahme der Innenentwicklung“ zu qualifizieren ist. Durch die damit verbundene minimierte Inanspruchnahme von Grund und Boden und der Schonung dessen durch Ausweisung an anderer Stelle wird hier durch die Planung ein verstärkter Eingriff in den Naturhaushalt allgemein vermieden.

Soweit sich Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund der verfolgten städtebaulichen Ordnung nach Abwägung der verschiedenen widerstreitenden Ansprüche und gewichteten Positionen nicht gänzlich vermeiden lassen, ist der Plangeber bestrebt, durch entsprechende Maßnahmen diese Eingriffe unter Wahrung der grundsätzlichen Zielrichtung weitestgehend zu minimieren.

- Minimierung der Versiegelungsrate durch Beschränkung der versiegelbaren Grundstücksfläche auf das unbedingt notwendige Maß im weiteren Geltungsbereich (Bereits durch Bestandsplan geregelt).
- Minimierung der nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- bzw. auf das Landschaftsbild durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen, durch die Begrenzung der Höhenlage der Baukörper (Bereits durch Bestandsplan geregelt).

Fazit: Der Bebauungsplan führt voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **3.6. 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.

### 3.7. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die im Ursprungsplan bereits festgesetzte maximal zulässige Grundfläche 10.400 m<sup>2</sup> (GRZ 0,88) beträgt und durch die 1. Änderung auch nicht erhöht wird, besteht für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ keine Ausgleichsverpflichtung.

### 3.8. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aus den o.a. Ausführungen und Nachweisen ist die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend begründet.

## 4. Inhalt der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 4.1. Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 bis 14 BauGB

Durch die mit der Planaufstellung verfolgten und zuvor in der Begründung bereits beschriebenen Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Gemeinde Uder den im § 1 Abs. 5 BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren die nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

**Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Rechts- grundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich, keine wesentlich höheren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Sicherstellung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich, keine wesentlich höheren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Sicherstellung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.
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,	X			Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Erweiterung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich, keine wesentlich höheren Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Sicherstellung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.



Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	X		Ansiedlung eines Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich, dadurch Sicherung und Stabilisierung der Ortslage. Keine messbaren Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche
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			nicht primär betroffen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,			nicht primär betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X	Der Geltungsbereich ist bereits ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen zu Lasten der Parkflächen erfolgt keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Bestand.
Nr. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes			nicht primär betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X	keine quantifizierbar höheren bzw. negativen Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter			nicht primär betroffen
Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X	Der Geltungsbereich ist bereits ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen erfolgt keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Bestand.
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von		X	die Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind zu beachten.

	Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,				Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich Nutzung von solarer Wärmeenergie.
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),				nicht primär betroffen. Dass Plangebiet wird in keinem der angesprochenen Plänen erwähnt.
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		keine quantifizierbar höheren Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation
Nr. 7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				nicht primär betroffen
Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i				nicht primär betroffen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Standortweiterentwicklung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes zur nachhaltigen, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfes.
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht primär betroffen

Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Weiterentwicklung des Nahversorgers im zentralen Versorgungsbereich;
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,				nicht primär betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				nicht primär betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	X			Nahversorgungsmarkt fußläufig sehr gut erreichbar; Bushaltestelle (ÖPNV) in der Nähe zum Markt; Standort in einem zentralen Versorgungsbereich
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	X			Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet „Einzelhandel“ vermerkt. Ein Konzept liegt seitens der Gemeinde nicht vor. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungskonzept der Gemeinde
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				Aufgrund der geänderten Grenze des Überschwemmungsgebietes nicht betroffen
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				nicht primär betroffen
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		Der Geltungsbereich ist bereits ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen zu Lasten der Parkflächen erfolgt keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Bestand.

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

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

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

#### 4.2. Inhalt der 1. Änderung und Beschreibung der getroffenen Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen REWE-Marktes in der Gemeinde Uder geschaffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 50/2; 51/2; 51/4; 51/3\*; 21/12\* (\* teilweise betroffen), in der Flur 3 der Gemarkung Uder und ist in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ der Gemeinde Uder ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes und besitzt eine Gesamtbruttofläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup>.

Durch die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ ist seitens der Gemeinde Uder beabsichtigt, innerhalb des rechtsverbindlich festgesetzten sonstigen Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (SO Lebensmittelmarkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich den Pkt. 1. der Textlichen Festsetzung inhaltlich neu zu fassen.

Dabei soll die textliche Festsetzung Pkt. 1. i.V.m. Pkt. 1. des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ wie folgt geändert und ersetzt werden:

<b>bisherige Textliche Festsetzung</b> Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	<b>geänderte Textliche Festsetzung</b> Pkt. 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gebiet für	Im sonstigen Sondergebiet SO Lebensmittelmarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nachfolgende Nutzungen zulässig:



<p>einen Supermarkt für Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lebensmittelvollsortimenter mit entsprechenden Frischeabteilungen sowie integriertem Getränkemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> (davon einem Nonfood-Bereich unter 10 %),</li><li>- zzgl. Backshop / Cafeteria mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>,</li><li>- technischen Nebenräume, Büros, Aufenthalts- und Lagerräume sowie</li><li>- Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.</li></ul>
---	--

Zeichnerisch erfolgt zudem die Neufestsetzung des neuen Baufenster.

**Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten unverändert fort.**

Hinsichtlich der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten oder die einsehen, sowie auch diese, die aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten werden können (vgl. BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, <http://www.bverwg.de/>). Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden.

#### 4.3. Erschließung

Aus der geplanten Erschließung ergeben sich keine neuen wesentlichen Auswirkungen auf die bisherige Verkehrs- und Medienererschließung im Umkreis. Der Anschluss des VB-Planes an die bestehenden Erschließungsanlagen ist gesichert. Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Zusätzlicher Handlungsbedarf besteht nicht.

Grundsätzlich sollte jedoch vor der Bauantragstellung von dem jeweiligen Bauwerber Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

#### 4.4. Grünordnung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Der Bebauungsplan begründet keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden oder zulässig waren. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

#### 4.5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Durch den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nach Kenntnisstand der Gemeinde Uder keine nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (insbesondere Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmal-, Wasser- sowie Naturschutzrecht), welche gemäß § 9 Abs. BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

#### 4.6. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen.

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, E-Mail: [afis@tlbg.thueringen.de](mailto:afis@tlbg.thueringen.de) ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen,

Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder boden-fremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung
- (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese so lange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

- Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließenden Durchführung zu berücksichtigen.  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

Gemäß Thüringer Wassergesetz (ThürWG) ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Jena) bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Kanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigung zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 5 l/s\*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen. Sollten Stauraumeinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehen werden, können diese mit bei der Bestimmung der Drosselabgabe berücksichtigt werden.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## 5. Plangrundlage

Plangrundlage für die Änderung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildeten die Liegenschaftskarte der Gemeinde Uder, die als Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vorliegt. Die verwendeten Planzeichen sowie die graphischen und farblichen Darstellungen entsprechen den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV).

## 6. Kosten und Durchführungsvertrag

Durch die Aufstellung und Umsetzung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“ entstehen im Allgemeinen folgende Kosten:



- Kosten für Planung
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen
- Kosten für Vermessung
- Kosten für die Errichtung der Anlage
- Kosten für Pflege und Wartung

Die Gemeinde Uder schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB ab. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie der Übernahme der Kosten.

aufgestellt: Uder 02/2024



C. Vogler  
AI GmbH KVV

**Anlage A – Auszug aus dem rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Neubau Supermarkt an der B80“**