

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

PLANUNGSGRUPPE 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha

per E-Mail

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss/Außenbereich und Photovoltaik-Freiflächenanlage“ im OT Bischoferode, Gemeinde Am Ohmberg, Landkreis Eichsfeld (Planstand: Mai 2024)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter

(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silke Lösch, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1128
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Silke.Loesch@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
19.06.2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/4227-1-
128849/2024

Weimar
26.07.2024

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
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

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
Das Vorhaben steht dem Ziel 2.6.1 Z des Landesentwicklungsprogrammes entgegen.
 - b) Rechtsgrundlage
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juni 2014)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
Nachweis, dass das geplante Vorhaben die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigt und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.
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. 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

Die Landgemeinde Am Ohmberg beabsichtigt die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung eines Lebensmittel-Discount-Marktes (Penny) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 799 m² zuzüglich Bäckereifiliale, Café / Imbiss, Außensitzbereich und zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen, Einkaufswagenbox etc. im Ortsteil Bischofferode in der Weißenborner Straße. Dafür ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel vorgesehen. Nördlich davon soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) errichtet und dafür ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten, am Ortsausgang an der L 2058. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,44 ha.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Planung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBI für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juni 2014) sowie des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012). Das Thüringer Kabinett hat am 09.07.2024 die Teiländerung des LEP beschlossen (LEP-neu), die ebenso heranzuziehen ist.

Der Markt-Neubau soll als Ersatz für den vorhandenen Penny-Lebensmittelmarkt, der sich in der Neuen Straße befindet, errichtet werden.

Parallel zum hier vorgelegten vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 9 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für diesen Bereich vorgelegt.

Die Landgemeinde Am Ohmberg übt keine zentralörtliche Funktion aus. Sie ist dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Sonnenstein zugeordnet (RP-NT, Grundsatz G 1-8; LEP-neu Karte 2: Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche). Insofern hat die Landgemeinde Am Ohmberg keine raumordnerische Versorgungsfunktion. Sie hat aus raumordnerischer Sicht lediglich die Sicherung der eigenen Versorgung zu übernehmen.

Da alleine der geplante Lebensmittelmarkt bereits eine VKF-Größe von 799 m² aufweisen soll und zusätzlich Bäckereifiliale, Café / Imbiss geplant sind, deren Flächen ebenso der Gesamtverkaufsfläche zuzurechnen sind, handelt es sich bei der Planung um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, für dessen raumordnerische Bewertung im LEP folgende Plansätze heranzuziehen sind:

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 und – in nicht zentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. (LEP, Ziel 2.6.1)

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, Grundsatz 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, Grundsatz 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, Grundsatz 2.6.4 G)

Gemäß dem RP-NT soll durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. (RP-NT, Grundsatz 1-2)

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.

Aus raumordnerischer Sicht kommt der Erhaltung eines engmaschigen Nahversorgungsnetzes, einer verbrauchernahen Versorgung und der entsprechenden städtebaulichen Integration eine hohe Bedeutung zu. Es wird aber bei der vorgelegten Planung nicht deutlich, warum eine Sanierung im Bestand, ohne wesentliche Vergrößerung der Verkaufsfläche, nicht für die Versorgung der Ortslage Bischofferode ausreichend ist.

Da jegliche Angaben bezüglich des erwarteten Einzugsgebietes des vergrößerten Marktes fehlen, kann weder festgestellt werden, ob dieses über das Gemeindegebiet hinausgeht, noch, ob dadurch angrenzende zentrale Orte in ihre Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Deshalb muss, insbesondere auf Grund der Größe und Lage an einer überörtlichen Straße, zunächst von einem Verstoß gegen das Konzentrationsgebot (Ziel 2.6.1 Z LEP) ausgegangen werden.

Nach raumordnerischen Kriterien ist zudem die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten bzw. landwirtschaftlich genutzten und nicht integrierten Flächen sehr kritisch zu bewerten. Der Standort des Marktes ist aus raumordnerischer Sicht als autokundenorientiert einzustufen. Die Planung steht damit auch im Widerspruch zu Grundsatz G 1-2 des RP-NT und den Grundsätzen 2.4.1 G, 2.4.2 G und 2.6.4 G des LEP.

Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes an den Ortsrand kann sich auch nachteilig im Hinblick auf eine längerfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde Am Ohmberg bzw. im OT Bischofferode auswirken.

Die Planungsabsicht zur Ansiedlung/Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist daher zu erläutern und eine nachvollziehbare Begründung zu geben. In diesem Zusammenhang sollte auch konkreter darüber informiert werden, welche alternativen integrierten Standorte (auch z. B. Brachflächen) geprüft worden sind. In der Begründung wird lediglich ein anderer Außenbereichsstandort benannt und das Vorhandensein geeigneter Brachflächen im Ort verneint, ohne die geprüften Standorte und die Auswahlkriterien konkret zu benennen. Zur möglichen Nachnutzung des derzeitigen Penny-Marktes fehlen ebenso Aussagen in der Begründung.

Die Standortwahl für PV-FFA sollte auf der Grundlage eines gesamtgemeindlichen Konzeptes erfolgen, das neben den raumordnerischen und fachlichen Kriterien auch die sonstigen Planungsabsichten der Gemeinde einbezieht.

Der Standort direkt neben einem Abnehmer des erzeugten Stromes kann ein geeignetes Kriterium für eine Flächenauswahl für ein PV-FFA sein. Hier ist dieser Abnehmer am Standort aber noch nicht vorhanden, die Flächenauswahl für diesen ist ebenso nicht nachvollziehbar begründet. Zudem ist nicht erkennbar, dass die Installation einer Solaranlage auf dem Dach des geplanten Gebäudes vorgesehen wird (Abb. 9). Ebenso käme eine Überdachung des Parkplatzes mit Solaranlagen in Frage, um den Bedarf des Marktes zu decken. Dies sollte bevorzugt geprüft werden, bevor dafür weitere Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Neubau eines Penny-Marktes mit Bäckereifiliale, Café und Imbiss/Außenbereich und Photovoltaik-Freiflächenanlage“ beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus dem fortgeltenden, räumlichen (Teil-) Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Ohmberg, OT Bischofferode, entwickelt werden, wie es § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangt. Der Flächennutzungsplan enthält für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Soweit eine Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Raumordnung und die städtebauliche Erforderlichkeit der Umverlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes im OT Bischofferode nachgewiesen werden kann und eine dokumentierte Überprüfung der Notwendigkeit der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) erfolgt, kann die bereits eingeleitete parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortgesetzt werden.

d) Begründung der Einwendungen

Auch vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Am Ohmberg verfügt für den OT Bischofferode über einen fortgeltenden Flächennutzungsplan, der in dem hier maßgeblichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden. Die zu diesem Zweck eingeleitete 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt hier zeitgleich zur Abgabe einer Stellungnahme vor. Die Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu beachten.

Neben der fehlenden Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung (siehe oben, Anlage 1), bedarf es weiterhin des Nachweises, dass die Umverlagerung des Lebensmittelmarktes wegen fehlender Alternativen städtebaulich erforderlich ist. Die in der Begründung getätigte Aussage, dass am jetzigen Standort Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben wären, wird nicht weiter mit konkreten Angaben zu den vorhandenen Grundstücksgrößen, Parklatzflächen usw. untersetzt. Insoweit ist die Erforderlichkeit, landwirtschaftlich genutzte Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich für einen neuen Lebensmittelmarkt in Ortsrandlage in Anspruch zu nehmen, nicht hinreichend nachgewiesen.

Die weitere Inanspruchnahme unbebauter landwirtschaftlicher Flächen zur Errichtung von PV-FFA ist im Hinblick auf den Grundsatz der Vermeidung der Inanspruchnahme solcher Flächen zu Siedlungszwecken ebenfalls nicht ausreichend begründet. Im Interesse eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollten zunächst die Möglichkeiten der Errichtung einer Dach-solaranlage auf dem Neubau des Lebensmittelmarktes und die Errichtung von Solarüberdachungen für den geplanten Parkplatz der Einzelhandelseinrichtung genutzt werden. Erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft bzw. entsprechende Solaranlagen vollumfänglich realisiert sind, sollte die Errichtung einer selbstständigen PV-FFA in Erwägung gezogen werden.

Planungsrechtliche Hinweise zu den Planungsunterlagen und zum Planverfahren

1. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Hinblick auf die sämtliche geplanten Verkaufsraumflächen in m² zu ergänzen und in der Begründung klarzustellen. Nach den Planungsunterlagen geht die Gemeinde fälschlicherweise davon aus, dass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nichtgroßflächige Verkaufseinrichtung geschaffen werden (siehe Begründung, Seite 17, oben). Dieses ist jedoch nicht der Fall: Ausweislich der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist neben der reinen Verkaufsfläche für die Lebensmittel zusätzlich eine Bäckerei mit Imbiss in die Verkaufsstätte integriert. Nach diesen Festsetzungen kann der Backshop mit Imbiss und Freisitzfläche zusätzlich zu der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelhandelsmarktes errichtet werden. Da somit der Lebensmittelmarkt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Grundriss Erdgeschoss – mit der Bäckerei zuzüglich Imbiss eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet, liegt i. S. d. § 11 Abs. 3 BauGB eine großflächige Einzelhandelseinrichtung vor.

Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe im Sinn von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten. Ein Einzelhandelsbetrieb ist nur dann als selbständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbständigkeit ist auch unabhängig davon zu beurteilen, ob Selbstbedienung, Bedienung durch Personal oder eine Mischform erfolgt und wie die dementsprechenden Bereiche innerhalb der Betriebsfläche voneinander abgegrenzt sind.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 8.05)

Nach diesen Maßgaben handelt es sich bei dem Lebensmittelmarkt und der Bäckerei mit Cafe/Imbiss und Freisitzfläche um einen einheitlichen Betrieb. Die Bäckerei mit Sitzbereich ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan in das Gebäude des Lebensmittelmarktes integriert, er befindet sich im Zugangsbereich des Marktes und soll über einen gemeinsamen Ein- und Ausgang mit dem Lebensmittelmarkt verfügen. Mit der Öffnung des Lebensmittelmarktes dürfte auch die Bäckerei mit Sitzbereich zugänglich bzw. geöffnet sein. Für die Verkaufsfläche

des Marktes sind daher sämtliche Verkaufsflächen und Sitzbereiche der Bäckerei mitzurechnen. Im Ergebnis dürfte dann eine Einzelhandelseinrichtung mit ca. 880 m² Verkaufsraumfläche vorliegen und damit großflächig i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sein.

Vor diesem Hintergrund bzw. für den Planvollzug ist es deshalb unabdingbar, sämtliche Verkaufsraumflächen nach o. g. Definition auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 1 normenklar festzusetzen.

2. Die Baurechtschaffung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes wird mit der „Verlagerung“ des bestehenden Marktes am Standort Neue Straße begründet und ist somit relevant für die Abwägung bzw. stützt sich die Erforderlichkeit der hier beabsichtigten Baurechtsschaffung maßgeblich auf den Umstand, dass eine räumliche Verlagerung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes in das Plangebiet erfolgt.

Es erfolgen in diesem Zusammenhang – soweit ersichtlich – keine Angaben darüber, wie bei einer Aufgabe der Lebensmitteleinrichtung am Standort Neue Straße mit den dann dort bestehenden Nach- bzw. Umnutzungsmöglichkeiten für Einzelhandelseinrichtungen umgegangen werden soll.

Da die Nachnutzung des aufgegebenen Standortes als Einzelhandelseinrichtung aus Gründen der Abwägungsgerechtigkeit auszuschließen ist (ansonsten liegt keine „Umverlagerung“ sondern eine selbstständige Neuplanung vor), bedarf es weiterer flankierender Maßnahmen mit den Eigentümern (Verträge, Verzichtserklärungen o. ä.). I. d. R. bedarf es u. a. einer ausdrücklichen Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, dass die betreffende Nutzung (Einzelhandel) endgültig aufgegeben wird bzw. dass auf die Rechte aus einer erteilten Baugenehmigung endgültig und dauerhaft verzichtet wird. Nur durch die tatsächliche und rechtliche Absicherung, dass die vorhandene Einzelhandelseinrichtung dauerhaft als solche nicht mehr genutzt wird, würde eine sachgerechte Ermittlung und Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB hinsichtlich der beabsichtigten „Umverlagerung eines Lebensmittelbetriebes“ vorliegen.