



Stadt Bad Blankenburg



Begründung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“

als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Verfahrensstand:

Rechtsplan

gemäß § 10 BauGB

Bad Blankenburg September 2022

Präambel
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes
„Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“
der Stadt Bad Blankenburg
als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Begründung zum Rechtsplan gemäß § 10 BauGB

Bad Blankenburg September 2022

Gemeinde:	Stadt Bad Blankenburg Markt 1 07422 Bad Blankenburg
Ansprechpartner:	Bauamt der Stadt Bad Blankenburg Herr Andreas Vollrath Tel.: 03 67 41 – 37 60 E-Mail: bauamt@bad-blankenburg.de
Planungsbüro:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 E-Mail: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Blankenburg	3
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ und Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit seiner 1. Änderung	3
3.	Begriffsdefinitionen	7
4.	Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung.....	7
5.	Inhalt der Planunterlagen	7
6.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	8
7.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	8
7.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	8
7.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	9
7.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg	10
7.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Bad Blankenburg	10
7.5.	Planungen benachbarter Gemeinden.....	13
8.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	13
8.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.....	13
8.1.1.	Vorbemerkung	13
8.1.2.	Beschreibung des Vorhabens und des Planänderungsgebietes.....	13
8.1.3.	Artenschutzrechtliche Einschätzung	14
8.1.4.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	15
8.1.5.	Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB.....	15
8.1.6.	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	15
8.1.7.	Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter	16
8.1.8.	Ausgleichsverpflichtung	16
8.1.9.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	16
8.2.	Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB	16
9.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB.....	17
10.	Inhalt der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen	18
10.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)	18
10.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	18
10.3.	überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	19
10.4.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	19
10.5.	Artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	19
11.	naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	21
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	21
13.	Planverfasser	21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: rechtsverbindlicher Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (ohne Maßstab)

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Bad Blankenburg

Lage der Stadt Bad Blankenburg im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Bad Blankenburg liegt im Südosten des Freistaates Thüringen im „Städtedreieck am Saalebogen“, zu dem auch die Städte Saalfeld/Saale und Rudolstadt gehören. Die Stadt Bad Blankenburg befindet sich in geografisch bevorzugter Lage am Nordrand des Thüringer Schiefergebirges.

Zum Stadtgebiet gehören die Ortsteile Böhlscheiben, Cordobang, Fröbitz, Großgölitz und Kleingölitz, Oberwirschbach, Watzdorf und Zeigerheim.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Norden und Osten die Stadt Rudolstadt
- Im Osten und Süden die Stadt Saalfeld / Saale
- Im Süden die Gemeinde Schwarzburg (VG „Schwarzatal“)
- Im Süden und Westen die Gemeinde Bechstedt
- Im Westen die Stadt Königsee

Die Stadt Bad Blankenburg ist über die Bundesstraße B 88 und die Landesstraße L1112 gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Bad Blankenburg besitzt einen Bahnhof an der Bahnstrecke Arnstadt – Saalfeld.

Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Bad Blankenburg lebten mit Stand 31. Dezember 2020 ca. 6.191 Einwohner. Die Gemarkungsflächen der Stadt Bad Blankenburg haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 3.526 ha (Quelle: www.tls.thueringen.de).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Bad Blankenburg ist eine selbständige, kreisangehörige Stadt im Landkreis Saalfeld. Dem „Städtedreieck am Saalebogen“ (Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld / Saale) ist gemäß Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden.

Das Plangebiet selbst liegt östlich des Siedlungskerns von Bad Blankenburg, verkehrsgünstig an der Rudolstädter Straße (B88) sowie dem Bahnhof.

2. Allgemeine Vorbemerkungen zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ und Anlass zur Prüfung der Erforderlichkeit seiner 1. Änderung

Nach der Entwidmung des größten Teils des ehemaligen Bahngeländes von Bahnbetriebszwecken stand eine größere zusammenhängende Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung. Mit der Planung sollten die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen sowie die Rahmenbedingungen für die Erschließung und Bebauung des brachliegenden ehemaligen Bahngeländes zwischen der Rudolstädter Straße (B 88) und der Bahnlinie Arnstadt-Saalfeld einheitlich geregelt werden.

Der Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ diene darüber hinaus der Umsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „Städtedreieck am Saalebogen“ (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH; 2010) insbesondere bzgl. der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Blankenburg.

Der Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg trat am **13.06.2015** in Kraft.

Vor dem Hintergrund der seit 2010 stattgefundenen städtebaulichen Weiterentwicklungen unter dem Einfluss des demografischen Wandels, der Digitalisierung (Online-Handel) sowie der Globalisierung haben die drei Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld / Saale ab 2018 gemeinsam begonnen, das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) aus dem Jahre 2010 fortzuschreiben.

Dieses fortgeschriebene REHK wurde von Stadträten der drei Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld / Saale im Dezember 2020 beschlossen und die jeweiligen Verwaltungen mit der Umsetzung beauftragt.

Parallel dazu ist das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr im September 2020 an die Stadt Bad Blankenburg bzgl. eines ÖPNV-Verknüpfungspunktes herangetreten. Im Ergebnis dessen entstand die Idee eines Gemeinschaftsprojektes mit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines Stadtplatzes vor dem Bahnhof i.V.m. dem Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Aufmündung der Hermann-Petersilge-Straße auf die Rudolstädter Straße (B 88).

Das betrifft insbesondere auch die Flächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ bis zum Bereich des Bahnhofsgebäudes der Stadt Bad Blankenburg (siehe gelbe Umrandung).

Die Stadt Bad Blankenburg hatte sich deshalb sehr frühzeitig um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Areal bemüht. Gespräche über Nutzungsmöglichkeiten wurden intensiviert (auch mit den betroffenen Grundstückseigentümern).



Zur weiteren städtebaulichen Ideenfindung wurden parallel dazu auch erste Gespräche zwischen der Stadt Bad Blankenburg und der Fachhochschule Erfurt im Oktober 2020 geführt. Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes (Auszug aus dem „Studienkonzept – Schnittstelle Bahnhof Bad Blankenburg“, siehe nächste Seite der Begründung) gab es umfangreiche Abstimmungen zwischen der Stadt Bad Blankenburg, der Fachhochschule Erfurt, der Deutschen Bahn, der KomBus GmbH, dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr und dem Eigentümer der Flächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“.

Die KomBus GmbH ist ein regionales Verkehrsunternehmen mit Sitz in Bad Lobenstein, das den Linienbusverkehr im Saale-Orla-Kreis, im Umland der Stadt Neuhaus am Rennweg und im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt organisiert und betreibt.

Auch der Eigentümer der Flächen im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (die City- und Centermanagement Weimar GmbH) stand der seitens der Stadt Bad Blankenburg beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung dieses Bereiches von vornherein positiv gegenüber.

Öffentlichkeitsbeteiligungen zum „Studienkonzept – Schnittstelle Bahnhof Bad Blankenburg“ erfolgten über Informationen im Stadtrat und in den Ausschüssen, durch Artikel in der Ostthüringer Zeitung und eine öffentliche Veranstaltung im Fröbelsaal des Rathauses zur Vorstellung der Ergebnisse. Die Abschlusspräsentation fand im Juli 2021 statt.



Empfehlung: Kompakter Stadtplatz



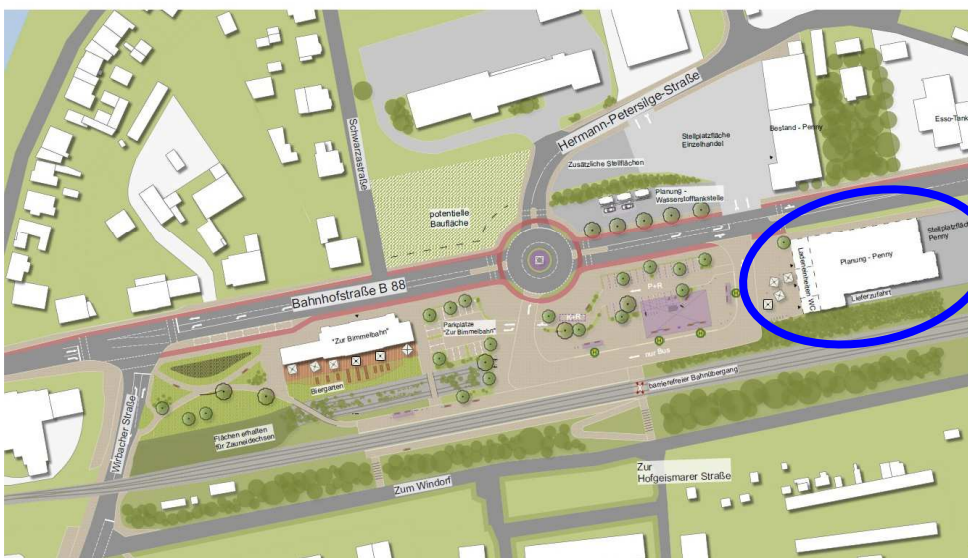
Visualisierung: Mobilitätsstation (Süd-Westen)



Visualisierung: Mobilitätsstation (Osten)



Visualisierung: Kreisverkehr (Norden)



Empfehlung: Großzügiger Stadtplatz

Legende

- Neubau
- Bestandsgebäude
- Öffentliche Grünflächen
- Shared Space
- Öffentliche Stellplatzfläche
- Gleisbett
- Radweg

Maßstab: 1:600

Unabhängig von diesen o.a. städtebaulichen Planungsansätzen und fachübergreifenden Abstimmungen beabsichtigt der seit über 25 Jahren direkt nordöstlich von diesem Areal liegende Penny-Markt seine Verkaufsfläche von 699 m² um 100 m² zu erhöhen, da das Bestandsobjekt des Penny kurz nach der Wende gebaut wurde und Baukörper sowie Innenausbau nicht mehr den Erfordernissen entsprechen, die an eine moderne Handelsimmobilie mit einer zeitgemäßen Präsentation der Warensortimente sowie an das geänderte Kundeneinkaufsverhalten gestellt werden.

Darüber hinaus erfüllt der Markt in keiner Weise mehr die Anforderungen, die an ein solches Gebäude heute gemäß baulichen, energetischen und Klimaschutzrelevanten Aspekten gestellt werden (mangelhafter Wärmeschutz, keine Wärmerückgewinnung, keine umweltfreundliche Heizung, veraltete und reparaturbedürftige Haustechnik), was selbst bei einem kostenintensiven Umbau nicht vollständig erfüllbar wäre. Es bliebe somit als Alternative nur der Abriss und Ersatzneubau, was auf Grund der Eigentumsverhältnisse (Penny ist nicht Eigentümer) am Standort nicht in Betracht kommt.

Für den bestehenden Penny-Markt nördlich der Rudolstädter Straße soll auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Ersatzbau errichtet werden, um den neuen Markt in dem Zuge an die modernen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie sowie an geänderte Kundenwünsche anzupassen. Der mit dem Ersatzneubau einhergehende Verkaufsflächenaufwuchs beträgt lediglich 100 m² im Verhältnis zum bisherigen Bestandsmarkt und entsteht vor allem aus ...

- der Verbesserung der derzeitigen Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen,
- der Vereinfachung der Warenbestückung,
- der Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation
- der Erhöhung größerer Warenmengen je Artikel und
- der Verbesserung 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 Penny-Markt nicht maßgeblich steigen wird.

Der Ersatzneubau des Penny-Markt hat mit 799 m² VKF sogar weniger als die aktuell sonst übliche Verkaufsflächendimensionierung bei Discountern, was im konkreten Fall als ortsangepasst und angemessen einzustufen ist.

Aufbauend auf der im „Studienkonzept – Schnittstelle Bahnhof Bad Blankenburg“ zur Neugestaltung des Bahnhofes / Bahnhofsvorplatzes seitens der Fachhochschule Erfurt empfohlenen Variante „Großzügiger Stadtplatz“ mit dem baulich-räumlichen Abschluss im Osten durch den Ersatzneubau des Penny-Marktes hat der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg am 15.04.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ gefasst, um die dafür erforderlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Gemäß § 9 (2a) BauGB ist in der derzeitigen Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Einzelhandel ausgeschlossen. Zulässig sind Verkaufsflächen bis 300 m², die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ beabsichtigt daher die vorhabenbezogene Festsetzung der Zulässigkeit einer Einzelhandelseinrichtung mit maximal 799 m² Verkaufsfläche. Es handelt sich somit nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, da die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, – 4 C 8/05 –, juris).

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (siehe dazu die weiteren Ausführungen in der Begründung im Kapitel 8. auf den Seiten 8ff).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist auf Grund des Planinhaltes als neuer, selbständiger Plan zu werten. Das bisherige Recht soll durch die 1. Bebauungsplanänderung jedoch nicht förmlich aufgehoben, sondern lediglich durch das neue Recht überlagert werden.

3. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird im Folgenden auch als „**1. Bebauungsplanänderung**“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Bad Blankenburg als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg wird im Folgenden auch als „**Planänderungsgebiet**“ bezeichnet.

4. Räumlicher Geltungsbereich und sachlicher Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung befindet sich im mittleren Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 1397/5, 2348/1397, 2274/1397, 2273/1397 und einen östlichen Teilbereich des Flurstückes 3005/1397 der Flur 4 in der Gemarkung Bad Blankenburg sowie auch weiter die Flurstücke 2541/1818 und 2542/1822 und einen westlichen Teilbereich des Flurstückes 2040/34 der Flur 5 in der Gemarkung Bad Blankenburg mit einer Gesamtgröße von 8.325 m².

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem letzten Entwurf vom November 2021 um ca. 6.645 m² verkleinert.

5. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil A Planzeichnung mit Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil B – Textliche Festsetzungen
 - Planzeichenerklärung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Rechtsgrundlagen
 - Hinweisen
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Verfahrensvermerke
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 2 der Begründung

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasters – Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanZV.

6. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz zu Neuordnung des Naturschutzrechtes (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- Regionales Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“, (Verfasser: Junker + Kruse, Stadtforschung, Planung; 11 / 2020)
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“
- „Studienkonzept – Schnittstelle Bahnhof Bad Blankenburg“, (Verfasser: Studentengruppe an der Fachhochschule Erfurt, Juli 2021)

7. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

7.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Planänderungsgebiet selbst liegt planungsrechtlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ (Ursprungsplan). Somit wären alle Vorhaben derzeit im Hinblick auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB (Einhaltung der Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes) zu beurteilen.

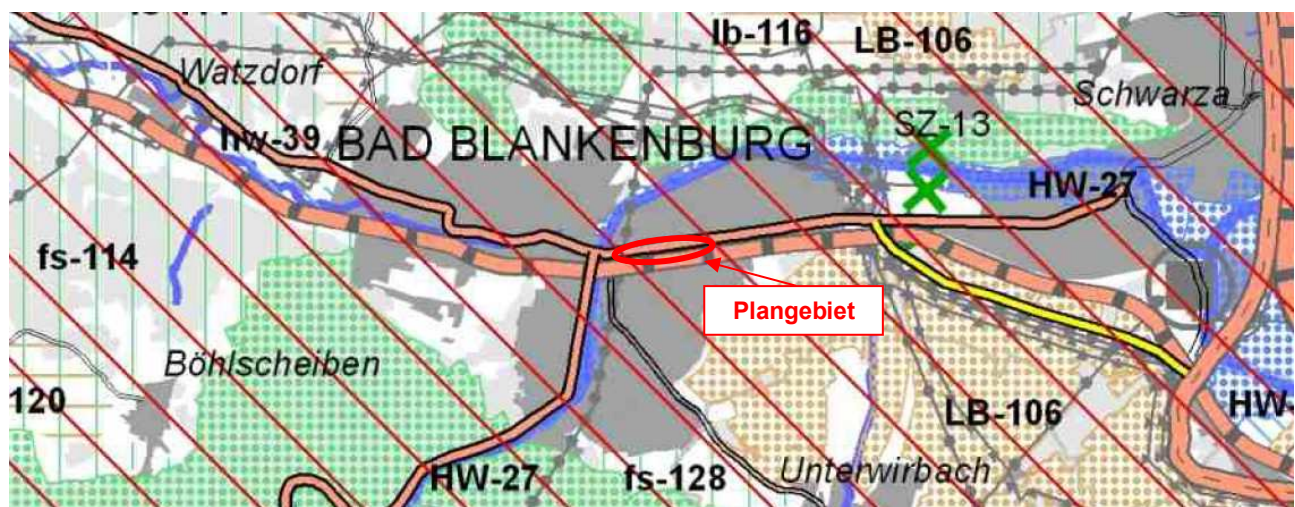
Nach Abschluss des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind dann die neuen, rechtsverbindlichen Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.

7.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Im konkreten Fall sind hier die raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) und des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT 2012) zu beachten.

Der Stadt Bad Blankenburg, der Stadt Rudolstadt und der Stadt Saalfeld/Saale (Städtedreieck) wurde im Thüringer Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet.

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)



Auszug Regionalplan Ostthüringen, Karte Raumstruktur

Die Stadt Bad Blankenburg liegt im Osten von Thüringen, jedoch relativ weit im Westen innerhalb des Regionalplans Ostthüringen (RP-OT 2012) im sogenannten ländlichen Raum.

Der räumliche Geltungsbereich der in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Bad Blankenburg.

Gemäß des Grundsatzes der Raumordnung G 3-3 des Regionalplans Ostthüringen (RP-OT 2012) ist die Verbindungsqualität auf der „Saalbahn“ auch nach Fertigstellung der Transeuropäischen Hochgeschwindigkeitsverbindung Berlin – Erfurt – Nürnberg – München, als wichtiger Standortfaktor für das wirtschaftlich starke Zentrum Städtedreieck am Saalebogen zu erhalten. Andernfalls droht dem Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Saalfeld / Rudolstadt / Bad Blankenburg und damit auch der Planungsregion die Abkopplung vom Fernverkehr durch eine eingeschränkte Erreichbarkeit von den großen deutschen und europäischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren sowie den Knotenpunkten des internationalen Luftverkehrs.

Die Umgestaltung und Aufwertung des städtebaulichen Areals vor dem Bahnhof in Bad Blankenburg i.V.m. der Schaffung eines zentralen ÖPNV-Verknüpfungspunktes, dem Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Aufmündung der Hermann-Petersilge-Straße auf die Rudolstädter Straße (B 88) als Gemeinschaftsprojekt mit der Deutschen Bahn, dem Straßenbauamt und privaten Grundstückseigentümern stellt dabei ein Baustein dar und trägt somit auch dazu bei, dass diesem o.a. Grundsatz entsprechend Rechnung getragen wird.

Auf Grund des konkreten Inhalts und der damit verbundenen städtebaulichen Zielausrichtung der 1. Bebauungsplanänderung kann die Stadt Bad Blankenburg davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt (keine Raumrelevanz der in Rede stehenden Planänderung).

7.3. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg

Die Stadt Bad Blankenburg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Blankenburg dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt und weist für den in Rede stehenden Bereich der 1. Änderung eine Gewerbebegebietsfläche aus.

Im überarbeiteten Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ erfolgte nun – wie auch im Ursprungsplan – keine Baugebietsfestsetzung mehr; vielmehr wurde das Planungsinstrument zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewechselt und Art und Maß der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt.

Die 1. Bebauungsplanänderung kann somit im Hinblick auf den Inhalt ihrer Festsetzungen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da es sich beim Ersatzneubau für den Penny-Markt nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO handelt, weil die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird und der Betrieb deshalb als sonstiger Gewerbebetrieb gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zu beurteilen ist.

7.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen formellen oder informellen Planungen der Stadt Bad Blankenburg

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) „Städtedreieck am Saalebogen“ von 1997 in der Fortschreibung von 2002 sieht eine funktionsteilige Entwicklung des Städteverbundes vor, bei dem Bad Blankenburg Schwerpunkte im Kur- und Bäderwesen, Kongress, Kultur, Wohnen Naherholung, Tourismus und Arbeit zugewiesen sind. Zu den Schlüsselmaßnahmen gehört die Nachnutzung der nicht betriebsbedingten benötigten Güterbahnflächen als Gewerbeflächen. Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes steht den Zielen des Regionalen Entwicklungskonzeptes grundsätzlich nicht entgegen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2011 liegt eine gesamtstädtische Strategie vor, um auf die demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen zu reagieren und Bad Blankenburg zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Eine Maßnahme zur Entwicklung neuer Funktionen ist die Rekultivierung und Entwicklung der Bahnbrache.

Die 1. Änderung stimmt mit den Zielen des ISEK überein und bereitet planungsrechtlich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für ein konkretes Investitionsvorhaben im Bereich der Bahnbrache vor.

Regionales Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“ von 2020 (Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2020)

Das Städtedreieck am Saalebogen steht in engen siedlungsstrukturellen, wirtschaftlichen und funktionalen Beziehungen. Seit 1997 arbeiten die Städte erfolgreich und mit der Absicht zusammen, gemeinsam ihre Region zu gestalten und insbesondere die Vorteile der räumlichen Nähe der drei Städte für raumbedeutsame Entwicklungen gemeinsam zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund haben die Bürgermeister der Städte Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld / Saale gemeinsam die Fortschreibung des im Jahre 2010 erarbeiteten Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) initiiert.

Zur Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung in den Stadtgebieten von Bad Blankenburg, Rudolstadt und Saalfeld / Saale und Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung

der Bevölkerung im Städtedreieck am Saalebogen ist im Pkt. 10.1 „Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ des Regionales Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“, (Verfasser: Junker + Kruse, Stadtforschung, Planung; 11 / 2020) folgender, zu beachtender Grundsatz formuliert:

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- 1.1. Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste für das Städtedreieck am Saalebogen sollen **regelmäßig** in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nahversorgungszentren) liegen.
- 1.2. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn
 - der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
 - das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Mit der in Rede stehenden Verlagerung des Penny-Markt Standortes von der nördlichen auf die gegenüberliegende südliche Seite der Rudolstädter Straße, einschließlich der damit verbundenen Verkaufsflächenvergrößerung um 100 m² auf maximal 799 m² werden keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Städtedreieck am Saalebogen ausgelöst, was wie folgt begründet wird:

- Der o.a. Pkt. 1.1. wird mit der Standortverlagerung nicht erfüllt.
- Da es sich beim Penny-Markt Ersatzneubau aber um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO handelt, weil die Verkaufsfläche von 800 m² nicht erreicht wird und er im Kernsortiment Waren des täglichen Grundbedarfs anbietet, was in der Regel als *nahversorgungsrelevant* eingestuft wird, soll im konkreten Fall auf die Ausnahmeregelung des o.a. Pkt. 1.2. abgestellt werden.
- Ob der Standort des Penny-Markt-Ersatzneubaus die Kriterien „integrierte Lage“ und „der Nahversorgung dienend“ erfüllt, kann im konkreten Fall dahingestellt bleiben, da die Verlagerung vom Norden zum Süden der Rudolstädter Straße raumordnerisch keine Relevanz hat und es auch städtebaulich im Hinblick auf die fußläufige oder autokundenorientierte Erreichbarkeit keinen Unterschied macht, da die Hauptschließung beider Standorte direkt von der Rudolstädter Straße erfolgt.
- Auch das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seiner u.a. Stellungnahme vom 01.03.2022 der Stadt Bad Blankenburg mitgeteilt: „Eine Modernisierung des Lebensmittelmarktes und eine Erweiterung um ca. 100 m² VKF am vorhandenen Standort wäre aus raumordnerischer Sicht akzeptabel“.

Daraus ist zu schließen, dass es im Kern nicht um die Erweiterung der VKF auf max. 800 m² geht, sondern um die Tatsache, dass das Altobjekt (nördlich der Rudolstädter Straße) dann zusätzlich noch als Einzelhandelsobjekt nachgenutzt werden kann.

Es liegt grundsätzlich auch im Interesse der Stadt Bad Blankenburg, dass das Objekt nördlich der Rudolstädter Straße weitergenutzt wird. Leerstand sollte vermieden werden.

Aufgrund des modernen Angebots des neuen Penny-Marktes südlich der Rudolstädter Straße, einschließlich des übrigen, in Bad Blankenburg vorhandenen Einzelhandelsbestandes, ist aber die Nachbelegung des bisherigen Bestandsmarktes als Lebensmittelmarkt allein rein wirtschaftlich gesehen unwahrscheinlich und daher auszuschließen.

Stattdessen sind andere Nutzungen im Nonfoodbereich oder vielmehr im rein gewerblichen Segment wie z.B. als Lager oder auch Ausstellungsbereich für Handwerker o.ä. denkbar und sehr geeignet, da diese Nutzungen solche spezifischen baulichen und energetischen Anforderungen wie Lebensmittelmärkte nicht haben. Auch eine Aufteilung der vorhandenen Nutzflächen für verschiedene Nutzungen wäre denkbar.

Einen konkreten Einfluss auf diese Entscheidung hat die Stadt Bad Blankenburg jedoch nicht, da es sich bei dem Grundstück um einen privaten Grundstückseigentümer handelt.

- Nicht zuletzt weist die Stadt Bad Blankenburg darauf hin, dass sowohl der Ursprungsbebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ als auch die überarbeitete Fassung der 1. Bebauungsplanänderung kein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzt.

Im Pkt. 11. des Regionales Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“ werden Vorschläge für ein Kooperationsverfahren zur interkommunalen Abstimmung und Verständigung von regional bedeutsamen Vorhaben auf regionaler Ebene zur Konsensschaffung dargelegt und erörtert.

Die Städte Rudolstadt und Saalfeld wurden im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt und haben in ihrer Stellungnahme der Stadt Bad Blankenburg mitgeteilt, dass sie keine Einwände haben.

Das Vorhaben wurde darüber hinaus auch in der Sitzung der Bürgermeister des Städtedreiecks Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale abgestimmt.

Nun handelt es sich im konkreten Fall der Standortverlagerung des Penny-Marktes auch nicht um ein „regional bedeutsames Vorhaben“, sondern unterliegt ausschließlich der städtebaulichen Entscheidung der planungshoheitlich handelnden Stadt Bad Blankenburg.

Das Regionale Einzelhandelskonzept „Städtedreieck am Saalebogen, Bad Blankenburg – Rudolstadt – Saalfeld / Saale“ stellt gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB das Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung dar. Diese informelle Planung ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 (6) Satz 1 BauGB auch insbesondere zu berücksichtigen, d.h. aber wiederum, dass sie planungsrechtlich jedoch zwingend auch der Abwägungsentscheidung unterliegt.

Ohne den weiteren Ausführungen in der Begründung vorzugreifen, hat sich die Stadt Bad Blankenburg im Ergebnis der Abwägung nach § 1 (7) BauGB entschieden, am städtebaulichen Ziel der Standortverlagerung des Penny-Marktes von der Nord- auf die Südseite der Rudolstädter Straße festzuhalten, da sich die Situation in diesem Areal nicht grundlegend ändern wird und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten sind.

Die Argumente für die Standortverlagerung im Zusammenhang mit der schrittweisen Umsetzung des fach- übergreifenden „Studienkonzeptes – Schnittstelle Bahnhof Bad Blankenburg“ überwiegen theoretisch mög- lichen, aber tatsächlich nicht zu erwartenden anderen Entwicklungsszenarien.

Erholungsort

Der Stadt Bad Blankenburg wurde vom Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie das Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“ verliehen. Erholungsorte „sind klimatisch und landschaftlich bevorzugte Gebiete (Orte oder Ortsteile), die vorwiegend der Erholung dienen und einen artgerechten Cha- rakter aufweisen“.

Der Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung steht der Prädikatisierung der Stadt als Staatlich anerkannter Erholungsort nicht entgegen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurden, im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungspla- nes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“, mit einem schalltechnischen Gutachten vorhabenbezo- gene Emissionskontingente mit dem Ergebnis ermittelt, dass keine Beeinträchtigungen der örtlichen Erho- lungsqualität durch das Vorhaben zu erwarten sind, zumal sich im Umfeld des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine erholungsrelevanten Bereiche für Tourismus befinden und die Bundesstraße B 88 mit einem hohen Durchgangsverkehrsanteil direkt angrenzt.

Der Inhalt der in Rede stehenden 1. Änderung steht den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens eben- falls nicht entgegen, da es sich lediglich um eine Verlagerung eines bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt und beide Standorte durch die Bundesstraße B88 bereits vorbelastet sind.

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Bad Blankenburg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

7.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Stadt Bad Blankenburg kann davon ausgehen, dass deren Belange durch den Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt werden. Insbesondere haben die Städte Rudolstadt und Saalfeld dieses in ihrer Stellungnahme gegenüber der Stadt Bad Blankenburg auch so bestätigt.

8. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

8.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

8.1.1. Vorbemerkung

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die o.a. Ausnahmeregelung wurde auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren) erweitert, um die künftige Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden zu orientieren und eine Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu reduzieren. Gleichzeitig dient es der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale sowie der zügigen Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigtes Verfahren).

8.1.2. Beschreibung des Vorhabens und des Planänderungsgebietes

Der Geltungsbereich der in Rede stehenden ersten 1. Änderung stellt eine brachliegende Bahnfläche mit Gebäudebestand dar, welche bis in das Jahr 2012 noch entsprechend gewidmet war. Mit Schreiben vom 11.09.2012 hat das Eisenbahn - Bundesamt der Stadt Bad Blankenburg nach § 23 EAG die Freistellung von Bahnbetriebszwecken mitgeteilt. Mit der Freistellung sind die Flächen aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivilegien entlassen.

Seitdem die Gleise zurückgebaut sind und die Flächen brach liegen, hat sich auf dem Gelände ruderales Pflanzen- und Gehölzstruktur entwickelt.

Für diesen städtebaulichen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der nun im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in einem westlich gelegenen Teilbereich geändert werden soll. Das Plangebiet ist rechtseindeutig festgesetzt und vollständig erschlossen.

Die Umsetzung von weiteren Vorhaben gemäß der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf den Flächen des verbleibenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes, die nicht durch die 1. Änderung überplant werden, ist weiterhin unberührt von den Festsetzungen des 1. Bebauungsplanänderung gesichert und möglich.

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg wurde in den Ausführungen zuvor schon umfangreich begründet und soll an dieser Stelle nur noch einmal stichpunktartig zusammengefasst werden:

- die Beachtung des Grundsatzes der Raumordnung G 3-3 RP-OT 2012 zur Erhaltung der Verbindungsqualität auf der „Saalbahn“, wozu die Attraktivierung des Bahnhofsvorplatzes beiträgt,
- Ausbau eines ÖPNV-Knotens vor dem Bahnhof in Bad Blankenburg i.V.m. einem Kreisverkehr im Bereich der Aufmündung der Hermann-Petersilge-Straße auf die Rudolstädter Straße (B 88),
- Schaffung eines Stadtplatzes vor dem Bahnhof; Integration von Nutzungen, Funktionen und Dienstleistungen, wie z.B. den Ersatzneubau für den Penny-Discounter.

Gemäß § 9 (2a) BauGB ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Einzelhandel in dieser Größe bislang jedoch ausgeschlossen.

Zulässig sind Verkaufsflächen bis 300 m², die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Im konkreten Fall handelt sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, da die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird. Das Vorhaben wäre aber ohne die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich nicht zulässig.

8.1.3. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Vor allem die unbefestigten Bereiche im Planänderungsgebiet sind als trockenwarme Lebensräume für Pflanzen und Tiere einzustufen. Insbesondere für Zauneidechsen handelt es sich um einen aktuell genutzte Lebens- und Ruhestätte (Individuennachweis 2011). Die hochwüchsigen Ruderalfluren bieten Brutplatzstrukturen für bodenbrütende Vogelarten. Die leerstehenden Gebäude sind mögliche Lebens- und Ruhestätten von Fledermäusen und die Gehölze stellen potenzielle Neststandorte für Baumbrüter dar.

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Das Planänderungsgebiet ist derzeit eine innerörtliche Brachfläche mit zum Teil leerstehenden baulichen Anlagen (ehemalige Nutzung durch die Bahn), Ruderalflächen und partiellem Gehölzbestand.

Durch die umgebende, direkt angrenzende Bebauung entlang der Rudolstädter Straße, der Haupterschließungsstraße (B 88) sowie der Bahngleisanlagen im Süden ist dieser Bereich anthropogen nicht unerheblich vorgeprägt.

Aus diesem Grund wurden die Textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als auch die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem rechtsverbindlichen Plan in den Inhalt der 1. Planänderung übernommen (siehe dazu auch die Ausführungen im Kap. 10. der Begründung).

Dessen unbenommen gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

8.1.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann im konkreten Fall angewendet werden, da mit dem geplanten Vorhaben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs das Kriterium der **Brachflächenrevitalisierung und auch** der **Nachverdichtung** erfüllt wird.

Durch diese Form der Nachverdichtung von anthropogen vorgeprägten und baulich z.T. bereits genutzten Flächen dient die 1. Änderung des 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 und Sicherung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

8.1.5. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a BauGB

Die Größe des gesamten räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt nur ca. 8.325 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 wird mit 6.660 m² die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

8.1.6. Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Durch die in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Blankenburg wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem ist das Planvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig. Eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) ist nicht erforderlich.

Gemäß der Anlage 1 (zu §§ 2 (3), 3 Satz 1 und 4 Satz 2 ThürUVPG - Liste der nach Landesrecht „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Thüringer Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) ist das Planvorhaben *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden, der jedoch mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit liegt.

Da es sich im konkreten Planfall auch nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, entspricht die Bebauungsplanänderung nicht einem Vorhaben nach Pkt. 18.6.1. bzw. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

8.1.7. 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

8.1.8. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² *nicht* überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ keine Ausgleichsverpflichtung.

8.1.9. 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 Bebauungsplanes ausreichend begründet.

8.2. Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB *abgesehen und § 4c nicht angewendet*.

Es wird *kein* Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg am Ende des Planverfahrens die Abwägung aller vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB vorzunehmen und kann anschließend den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Da die Stadt Bad Blankenburg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, erfolgt am Ende des Verfahrens die Satzungsanzeige der 1. Änderung des Bebauungsplanes beim Landkreis Saalfeld.

Anschließend ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Bad Blankenburg ortsüblich bekannt zu machen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

9. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation und Planungsaufgabe ist insbesondere die Betroffenheit folgender Belange zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 (6) Nr. 8 c) BauGB,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen Satzung gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB (siehe dazu auch Pkt. 7.4. der Begründung zuvor),
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gemäß § 1 (6) Nr. 14) BauGB.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einer schutzbedürftigen Fläche zu versorgungswirksamen Trinkwassergewinnungsanlagen im Stadtgebiet. Geplant ist die Festsetzung einer Schutzzone III zu den bereits bestehenden Schutzzonen I und II.

Im wasserrechtlichen Verfahren wird sich die obere Wasserbehörde an den Gefährdungseinschätzungen von Handlungen und Maßnahmen im DWA-Arbeitsblatt W101 orientieren. Auf dieser Grundlage können in der zukünftigen Rechtsverordnung Handlungen verboten oder nur beschränkt zugelassen sein.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden mindestens die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS-) gelten.

Bezüglich der Herstellung von Abwasserkanälen und -leitungen wird sich die obere Wasserbehörde vom Arbeitsblatt ATV-DVWK A 142 leiten lassen. Hinsichtlich des Baus von Straßen, Wegen und Standplätzen wird die Wasserbehörde zumindest die Forderungen der RiStWag, Ausgabe 2002, erheben.

Weitere Schutzgebiete des Naturschutz-, und Immissionsschutzrechts werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Da durch die 1. Bebauungsplanänderung keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Bad Blankenburg also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

10. Inhalt der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – Beschreibung der geänderten Festsetzungen

10.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung befindet sich im mittleren Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 1397/5, 2348/1397, 2274/1397, 2273/1397 und einen östlichen Teilbereich des Flurstückes 3005/1397 der Flur 4 in der Gemarkung Bad Blankenburg sowie auch weiter die Flurstücke 2541/1818 und 2542/1822 und einen westlichen Teilbereich des Flurstückes 2040/34 der Flur 5 in der Gemarkung Bad Blankenburg mit einer Gesamtgröße von 8.325 m².

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem letzten Entwurf um ca. 6.645 m² verkleinert.

Auf dem Übersichtsplan der Planzeichnung ist die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet der Stadt Bad Blankenburg dargestellt; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

Der räumliche Geltungsbereich des im Übrigen weiter geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ wurde auf der Planzeichnung informell dargestellt.

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 0,8 ha liegt südlich der „Rudolstädter Straße“ (B 88), östlich des Bahnhofes von Bad Blankenburg. Die „Rudolstädter Straße“ dient gleichzeitig der verkehrlichen Haupterschließung des Plangebietes.

Die Abgrenzung und Festlegung des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung erfolgte mit dem Ziel, dass die inhaltlichen Festsetzungen des verbleibenden B-Planes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ unmittelbar anschließen und die städtebauliche Grundordnung des gesamten Gebietes gesichert bleibt.

10.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ der Stadt Bad Blankenburg ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Ersatzneubaus für den Penny-Markt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rudolstädter Straße.

Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 m² einschließlich der durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf für Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, Fahrgassen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO.

Es erfolgte die vorhabenbezogene Festsetzung, dass im Plangebiet gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Maßnahmen und Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf der Planzeichnung informell mit dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche als Grundflächenzahl (GRZ) und der Festsetzung der max. Traufhöhe (TH) der Gebäude bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption gesichert; dem noch vorhandenen baulichen Bestand wird dabei ausreichend Rechnung getragen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände, welches ca. 1 bis 1,5 m über dem Niveau der Rudolstädter Straße liegt. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der Baukörper in den umgebenden Stadtraum zu erreichen, erfolgte im § 1 (4) der Textlichen Festsetzungen die Höhenbegrenzung gemäß § 18 BauNVO durch die entsprechende Festsetzung der Traufhöhe (TH) der Gebäude mit 12 m und orientiert sich dabei zum einen am vorhandenen baulichen Bestand im und angrenzend zum Plangebiet und berücksichtigt zum anderen den Höhenunterschied vom Plangebiet zur Oberfläche der Rudolstädter Straße.

Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (OK Rudolstädter Straße, Mitte Einfahrtsbereich / Mitte Straßenverkehrsfläche; 220 m ü NHN). Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

10.3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Auch durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass nur das geplante Einzelhandelsvorhaben im Planänderungsgebiet umgesetzt werden kann.

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

Die zur ausreichenden Erschließung der Baugebietsflächen im Plangebiet notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen wurden als solche auch festgesetzt. Das betrifft im Einzelnen:

- die Straßenbegrenzungslinie entlang der direkt angrenzenden „Rudolstädter Straße“,
- der straßenbegleitende Fuß- / Radweg bis auf Höhe der geplanten Grundstückszufahrt,
- die Zufahrt zum Grundstück selbst im gegenüberliegenden Einmündungsbereich der „Gustav-Töpfer-Straße“.

Um eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus Richtung Bahnhof zu ermöglichen, wurde im Norden des Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) festgesetzt.

10.5. Artenschutzrechtliche und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Folgende Festsetzungen wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen:

- 2.1 Fällung und Rückschnitt von Gehölzen sind außerhalb des Verbotszeitraumes gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG durchzuführen (d.h. Durchführung in Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar). (V1)
- 2.2 Gebäuderückbauarbeiten dürfen nur im Zeitraum November bis Februar (außerhalb der Reproduktionsphase der Fledermäuse) erfolgen. Unmittelbar im Vorfeld des geplanten Baubeginns ist eine Kontrolle der abzubrechenden Gebäude auf Besitz erforderlich. (V2)

- 2.3 Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetation) in relevanten Bereichen hinsichtlich der Wiesenbrüterfauna darf nur im Zeitraum von Mitte Juli bis März erfolgen bzw. nur nach vorheriger Kontrolle / Feststellung, dass im geplanten Baufeld keine Aufzucht- und Ruhestätten von bodenbrütenden Vögeln vorhanden sind. (V3)
- 2.4 Baufeldfreimachung im Bereich mit relevanten Habitatstrukturen für Zauneidechsen darf nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte September und von Anfang April bis Mitte Mai erfolgen. Es ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen von Einzelindividuen der Zauneidechse und eine temporäre, reptiliendichte Einzäunung des Baufeldes vorzunehmen. (V4)
- 2.5 Mit Abschluss jeder Baumaßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches je Baugrundstück ein Fassadenflachkasten für Fledermäuse als Ersatz für Spalten- / Nischenquartiere anzubringen, um die durch die Gebäuderückbauten entstehenden potenziellen Quartiersverluste auszugleichen. (A1)
- 2.6 Anlage einer 2 m breiten trockenwarmen Lebensraum- bzw. Leitstruktur abschnittsweise entlang des Südrandes des Teilbereiches 1 auf 413 m Gesamtlänge, um den Verlust von Lebens- und Ruhestätten für Zauneidechsen zu kompensieren und gleichzeitig den linearen Ausbreitungskorridor entlang der Bahnlinie funktional aufzuwerten und somit eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art auszuschließen.
Errichtung einer dauerhaften Grundstücksabzäunung (Höhe > 1 m) zwischen Gewerbefläche und Zauneidechsen-Maßnahmenfläche, die nicht bepflanzt werden darf. Eine Hecke als Grundstückseinzäunung ist hier nicht zulässig. (A2)

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.1 und 2.3:

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Individuen-Verlusten geschützter Vogelarten innerhalb der regelmäßigen Brutzeit und der Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern geschützter Vogelarten, d.h. Vermeidung von Störungen geschützter Vogelarten in der Reproduktionsphase für die aktuelle Brutperiode (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.2:

Mit der Festsetzung wird die Tötung streng geschützter Tierarten (Fledermäuse) durch Beseitigung potentieller Lebens- und Ruhestätten vermieden. Nach vorheriger Kontrolle ist ein Umquartieren von ggf. angetroffenen Individuen möglich.

Zudem wird damit eine Vermeidung von Individuen-Verlusten streng geschützter Tierarten (Fledermäuse) und geschützter Vogelarten innerhalb der regelmäßigen Reproduktionsphase bzw. Brutzeit angestrebt. Im Weiteren soll dadurch die Schädigung oder Zerstörung von Fledermaus Wochenstuben, d.h. Störungen in der aktuellen Reproduktionsphase vermieden werden (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.4:

Die Festsetzung dient der Vermeidung der Tötung von Individuen der Zauneidechse im Zuge der Baufeldfreimachung und während der Herstellungsarbeiten sowie der Vermeidung der Tötung ruhender/ überwinternder Tiere bzw. von Individuen bei der Eiablage und Vermeidung der Schädigung oder Zerstörung von Eiern/ Jungtieren (Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten von Individuen geschützter Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG).

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.5:

Mit der Festsetzung erfolgt ein Ausgleich ggf. auftretender Quartiersverluste für Fledermäuse i. Z. des Gebäuderückbaus und eine langfristige Sicherung der Reproduktion geschützter Tierarten durch den Erhalt

bzw. die Verbesserung des Angebotes von Lebensstätten geschützter Tierarten im Bereich des geplanten Bauvorhabens.

Begründung zur Festsetzung - Nr. 2.6:

Die festgesetzte Maßnahme dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG (hier: Tötung/ Schädigung Zauneidechse) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ermöglicht einen Ausgleich auftretender Habitatsverluste (Sommer- und Winterlebensräume der Zauneidechse einschließlich möglicher Eiablageplätze) im Geltungsbereich des Vorhabens mit gleichzeitiger funktionaler Aufwertung des linearen Ausbreitungskorridors entlang der Bahnlinie. Damit werden eine Optimierung der ökologischen Funktionalität des Reptilien-Lebensraumnetzes entlang der Bahntrasse und die Förderung faunistischer Austauschfunktionen von West nach Ost durch Strukturanreicherung ermöglicht. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von Ausweichlebensräumen und die Stabilisierung bzw. Erhöhung der Populationsdichte der Zauneidechse.

Alle anderen Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ werden durch die 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt und gelten unverändert fort.

11. naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für den Bebauungsplan „Bahngelände südlich der Rudolstädter Straße“ keine Ausgleichsverpflichtung.

12. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Bad Blankenburg sind im Rahmen der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

13. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Bad Blankenburg September 2022