

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

- A = bereits im Entwurf ausgeführt
- B = Begründung ändern oder ergänzen
- H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
- K = Keine Abwägung erforderlich
- N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
- P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
- T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
- U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
- V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
- Z = Zurückweisung einer Argumentation
- BV = Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Stellungnahmen mit umweltbezogenen Hinweisen

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

- Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB -

- Beteiligung gem. § 4, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB -

Postausgang der Information zum Planvorhaben: 24.11.2023
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum: 05.01.2024

Postausgang der Information zum Planvorhaben:
Abgabe der schriftlichen Stellungnahmen bis zum:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung	Förmliche Beteiligung
		Stellungnahme vom	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
1	Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar	03.01.2024	
2	Thüringer Landesamt f. Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Jena	20.12.2023	
3	Staatliches Umweltamt Ministerium f. Umwelt, Energie u. Naturschutz, Erfurt	-	
4	Thüringer Landesamt f. Bau u. Verkehr Region Nord, Leinefelde-Worbis	05.12.2023, 05.01.2024	
5	Thüringer Landesamt f. Bau und Verkehr, Erfurt	-	

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung	Förmliche Beteiligung
		Stellungnahme vom	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
6	Thüringer Landesamt f. Bodenmanagement u. Geoinformation, Erfurt	15.12.2023	
7	Thüringer Landesamt f. Landwirtschaft u. ländlichen Raum, Jena	20.12.2023	
8	Thüringer Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologie, Archäologische Denkmalpflege, Weimar	01.12.2023	
9	Thüringer Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologie, Erfurt	-	
10	Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen beim Th. Landesverwaltungsamt, Sondershausen	-	
11	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen d. Bundeswehr, Bonn	22.12.2023	
12	Thüringer Forstamt Hainich Werratal, Creuzburg	01.12.2023	
13	Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis FD Bau u. Umwelt, Mühlhausen	-	
14	Deutsche Telekom AG NL Mitte-Ost, Erfurt	04.12.2023	
15	50Hertz Transmission GmbH, Berlin	27.11.2023	
16	Kabel Deutschland / Vodafone, Unterföhring	-	
17	Versatel Ost GmbH, Berlin	-	
18	Thüringer Netkom GmbH, Weimar	24.11.2023	
19	GDMcom Gesellschaft f. Dokumentation u. Telekommunikation mbH, Leipzig	05.12.2023	
20	DNS: NET Internet Service GmbH, Berlin	-	
21	Trink-u. Abwasserzweckverband „Notter“, Schlotheim	-	
22	Trinkwasserverband Hainich, Oberdorla	-	
23	Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis, Mühlhausen	-	

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Frühzeitige Beteiligung	Förmliche Beteiligung
		Stellungnahme vom	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
24	Thüringer Fernwasserversorgung, Erfurt	-	
25	TEN Thüringer Energienetze GmbH, Erfurt	-	
26	Industrie- u. Handelskammer, Erfurt	05.01.2024	
27	Bundesnetzagentur	-	
28	Bund f. Umwelt u. Naturschutz Deutschland (BUND), Erfurt	-	
29	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Thüringen e. V., Jena	-	
30	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e. V., Jena	03.01.2024	
31	Grüne Liga Thüringen e. V., Weimar	-	
32	Stadt Mühlhausen, Mühlhausen	-	
33	Gemeinde Nottertal-Heilingen Höhen, Schlotheim	-	
34	Stadt Bad Langensalza Stadtverwaltung, Bad Langensalza	-	
35	Gemeinde Hørselberg-Hainich, Sitz Behringen	-	
36	VG Hainich Werratal, Creuzburg	-	
37	Gemeinde Vogtei, Vogtei OT Oberdorla	-	
38	Gemeinde Schönstedt ü. LG U.-H., Unstrut-Hainich	-	

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p>Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 03.01.2024</p> <p>Durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt: - Belange der Raumordnung (Anlage 1)</p> <p>In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus vom Referat 340, Sachgebiet Bauleitplanung, weitere planungsrechtliche Hinweise.</p> <p>Anlage 1 zum Schreiben vom 03.01.2024 (Zeichen: 5090-340-4621/3843-1-132267/2023)</p> <p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung</p> <p>Die Punkt 1. und 2. sind hier nicht angekreuzt</p> <p>3. <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendungen</p> <p>Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ steht im Widerspruch zum Ziel 2.6.1 Z des LEP</p> <p>b) Rechtsgrundlage</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014)</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung</p> <p>Konkretisierung der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ durch Ergänzung des zulässigen Sortiments „Lebensmittel“</p> <p>4. Weitergehende Hinweise</p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Gemeinde Unstrut-Hainich beabsichtigt mit der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des parallel vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ zu schaffen.</p> <p>Mit der Aufstellung des B-Planes ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) für den bestehenden REWE-Markt auf max. 1.900 m² vorgesehen. Gründe für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind nach Aussagen in den Antragsunterlagen eine Anpassung an moderne Einkaufsbedingungen und die Erhöhung der Attraktivität für Kunden. Der Lebensmittelmarkt befindet sich im Norden der Ortslage Großengottern, am Ortsausgang an der B 247 in Richtung Seebach.</p> <p>Großengottern ist gemäß dem Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Grundzentrum ausgewiesen und somit als Konzentrationspunkt von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln (RP-NT, Ziel Z 1-1). Im genannten Grundversorgungsbereich, zu dem Großengottern, Altengottern, Flarchheim, Heroldshausen, Kammerforst, Mülverstedt, Schönstedt und Weberstedt gehören, soll die Versorgung für den Grundbedarf sichergestellt werden (RP-NT, Grundsatz G 1-8).</p> <p>Nach dem ersten Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen vom 22. November 2022 (E-LEP) soll künftig die Gemeinde Unstrut-Hainich als Grundzentrum ausgewiesen werden (Ziel 2.2.11 Z).</p> <p>Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) sind folgende Erfordernisse für die Planung von Bedeutung:</p> <p><i>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 Z)</i></p> <p><i>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)</i></p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p><i>Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktions-fähigkeit 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)</i></p> <p><i>Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit über-wiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrations-gebot). (LEP, Grundsatz 2.6.4) G</i></p> <p>Dem Konzentrationsgebot gemäß Ziel 2.6.1 Z des LEP kann Rechnung getragen werden, <u>sofern auch im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ verbindlich dargestellt wird.</u></p> <p>Nach raumordnerischen Kriterien ist die Erhaltung und langfristige Sicherung der Grundversorgung und eines engmaschigen Nahversorgungsnetzes grundsätzlich zu unterstützen. Die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse können aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich nachvollzogen werden.</p> <p>Der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass der Einzugsbereich des REWE-Lebensmittelmarktes über die Gemeinde Unstrut-Hainich hinausreicht und ein Einwohnerpotenzial von ca. 7.000 anspricht. Der Grundversorgungsbereich Großengottern gemäß Grundsatz G 1-8 des RP-NT wird dabei aber nur geringfügig überschritten.</p> <p>Da der Markt wegen seiner Lage an der B 247 über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz verfügt, ist aber anzunehmen, dass der Markt bereits jetzt auch von Pendlern aus den Städten Mühlhausen und Bad Langensalza genutzt wird. Aussagen zum Anteil dieses Personenkreises an den Kunden des bestehenden Marktes fehlen bisher. Dieser Aspekt fließt auch nicht in die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung ein. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Lebensmittelmärkte in Mühlhausen und Bad Langensalza bereits jetzt Umsatzverluste zu verzeichnen haben und bei Ausbau des Standortes in Großengottern von stärkeren Umsatzrückgängen betroffen sein könnten, als in der Analyse vermutet.</p> <p><u>Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot gemäß Grundsatz 2.6.2 G LEP sowie das Beeinträchtungsverbot gemäß Grundsatz 2.6.3 G des LEP kann somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</u> Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der grundsätzlich als autokundenorientiert einzustufen ist.</p>	<p>→ Hinweis wurde berücksichtigt Entwurf wurde angepasst</p> <p>In Mühlhausen und in Bad Langensalza ist ein vollumfängliches Lebensmittelangebot ausgeprägt, so dass wesentliche Kunden- und auch Umsatzabflüsse aus beiden Orten – mit Ausnahme von Streukunden – nicht ausgebildet sind. In Mühlhausen sind insgesamt 18 Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.400 m² ansässig, darunter auch 3 REWE-Märkte. In Bad Langensalza agieren 9 Lebensmittelmärkte, hiervon auch ein REWE-Markt. Daher sind Einkaufsfahrten von lokalen Bewohnern – auch aus dem Umfeld beider Städte – nach Großengottern unrealistisch.</p> <p>Ferner ist nicht plausibel, dass Einwohner aus den beiden genannten Städten eine Fahrt von etwa jeweils 10 Kilometern antreten, um einen REWE-Markt zu besuchen, der auch in den beiden Städten jeweils ansässig ist.</p> <p>Die Städte Mühlhausen und Bad Langensalza werden durch den Lebensmittelhandel der Gemeinde Unstrut-Hainich – auch derzeit – nicht tangiert. Die Zentralität im Sortiment Lebensmittel liegt innerhalb des betrachteten Einzugsgebietes bei 76 % (vgl. BBE Auswirkungsanalyse Tab. 7) und wird nach der Erweiterung des REWE-Marktes auf 78 % (vgl. BBE Auswirkungsanalyse Tab. 14) anwachsen. Somit sind auch nach der REWE-Erweiterung Kaufkraftabflüsse aus</p>	<p align="center">P, B, T</p> <p align="center">Z</p>

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p>Auch wenn (bisher) kein Einzelhandelskonzept vorliegt bzw. – wie gegenwärtig in der Auswirkungsanalyse eingeschätzt – kein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden kann, ist für das Grundzentrum gemäß RP-NT Ziel Z 1-1 und Grundsatz G 1-8 die Sicherstellung der Versorgung für den Grundbedarf im Grundversorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung. Ein ausgewogenes und engmaschiges Standortnetz sowie eine wohnortnahe Versorgung sollten längerfristig gewährleistet werden. Allerdings sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich in integrierten Lagen anzusiedeln bzw. zu erhalten.</p> <p><u>Dem Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 G des LEP kann mit dem beabsichtigten Vorhaben demnach nicht entsprochen werden.</u></p> <p><u>Entsprechend Ziel 2.6.1 Z LEP sind in Grundzentren nur Einzelhandelsgroßprojekte der Grundversorgung ausnahmsweise zulässig. Deshalb ist auch im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche zu konkretisieren („Lebensmittel“).</u></p> <p>Hinweis: Die Bestimmung der Grundzentren erfolgt gemäß Punkt 2.2.11 des LEP zukünftig durch eine Änderung des LEP, im E-LEP sind dementsprechend im Ziel 2.2.11 Z Grundzentren festgelegt. Bei den Aussagen im Entwurf des geänderten Regionalplans Nordthüringen (E-RP-NT, Be-schluss-Nr. 33/01/2018 vom 30.05.2018) handelt es sich nur um eine nachrichtliche Wieder-gabe der bereits im RP-NT benannten Grundzentren. Die diesbezüglichen Aussagen in der Auswirkungsanalyse sind nicht korrekt.</p> <p>Anlage 2 zum Schreiben vom 03.01.2024 (Zeichen: 5090-340-4621/3843-1-132267/2023)</p> <p>Zu beachtende planungsrechtliche Sachverhalte und beratende Hinweise vom Referat 340, Sachgebiet Bauleitplanung, zum Planentwurf und Planverfahren</p> <p>1.Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung eines vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes erfolgen, der die bauliche Erweiterung eines bereits bestehen-den großflächigen Einzelhandelsbetriebes (REWE-Markt) zum Gegenstand hat.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde auch eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben keine negativen raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen hat. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind zwar grundsätzlich plausibel, allerdings muss angenommen werden, dass der</p>	<p>dem Einzugsgebiet an umliegende Standorte in der Region vorhanden; d.h. der örtliche Lebensmittelhandel kann die Kaufkraft nicht vollständig binden. Zur wirtschaftlichen Auslastung der bestehenden Lebensmittelflächen in dem Einzugsgebiet und auch der neu hinzutretenden REWE-Fläche sind folglich keine Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes notwendig. Rein rechnerisch gesehen strahlt der Lebensmittelhandel in dem Einzugsgebiet ausschließlich auf diesen Bereich aus bzw. kann von dem lokalen Konsumentenpotenzial vollständig „leben“. Eine Beeinträchtigung der naheliegenden Städte Mühlhausen und Bad Langensalza zeigt sich nicht.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat keine Auswirkungen auf das Verfahren.</p> <p>Die Pendler können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem Pendlersaldo von -1.235 Personen¹ besitzt die Landgemeinde Unstrut-</p>	<p align="center">K</p> <p align="center">Z</p>

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort 2023.

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p>bestehende (bereits großflächige) Lebensmittelmarkt bereits heute zu einem sehr hohen Anteil von Pendlern, die in den Städten Mühlhausen und Bad Langensalza arbeiten bzw. wohnen, zum Einkauf genutzt wird. Im Übrigen ist der Markt durch seine Lage an der Bundesstraße B 247 weithin sichtbar, so dass auch ortsunkundige Besucher auf diese Einkaufsmöglichkeit stoßen.</p> <p>Diese besondere Lagegunst weisen die (großflächigen) Lebensmärkte in Mühlhausen und Bad Langensalza nicht auf, so dass eine Gleichwertigkeit bzw. Vergleichbarkeit der Lebensmittel-anbieter im Untersuchungsraum – wie in der Auswirkungsanalyse u. a. im Punkt 6.4.3. angenommen – bereits heute nicht zutreffend sein dürfte. Eine ortsspezifische – auf den Bestands-markt ausgerichtete Kundenherkunftsanalyse hat – soweit ersichtlich – nicht stattgefunden, so dass u. a.</p>	<p>Hainich jedoch eindeutig weniger Ein- als Auspendler, so dass auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Gemeinde zu erwarten sind.</p> <p>Dagegen weisen Bad Langensalza (+92 Personen) und insbesondere Mühlhausen (+4.158 Personen) eine positive Pendlerquote auf, so dass Kaufkraftzuflüsse in diese beiden Städte aus deren Umland – auch aus der Gemeinde Unstrut-Hainich – zu beobachten sind.</p> <p>Ferner zeigen beide benannten Städte attraktive Einzelhandelsstrukturen. Die Verkaufsflächendichte liegt in Mühlhausen bei rd. 2,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner; die Einzelhandelszentralität von 128 %² deutet auf Kaufkraftzuflüsse und eine stadtübergreifende Ausstrahlung des lokalen Handels hin. Ebenso zeigt sich der örtliche Handel in Bad Langensalza³ attraktiv, die Verkaufsflächendichte liegt bei 2,8 m² je Einwohner, die Einzelhandelszentralität bei 126 %.</p> <p>Das Flächenangebot in der Gemeinde Unstrut-Hainich beläuft sich dagegen auf knapp 0,7 m² je Einwohner, bereits 81 % der lokalen Verkaufsfläche werden durch den Lebensmittelhandel eingenommen (vgl. BBE Auswirkungsanalyse Pkt. 3.1). Folglich kann der gemeindliche Einzelhandel keine wesentlichen Kunden- und auch Kaufkraftzuflüsse aus umliegenden Orten generieren, zumal die Gemeinde Unstrut-Hainich in „Sandwichlage“ zwischen den leistungsstarken Handelsstandorten Mühlhausen und Bad Langensalza liegt. Im Fazit sind keine messbaren Kaufkraftzuflüsse sowohl im Lebensmittel- als auch im Non-Food-Handel in die Gemeinde Unstrut-Hainich zu verzeichnen.</p> <p>1 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort 2023. 1 vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen. 1 vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Langensalza 2022.</p> <p>Diese Aussage ist unzutreffend, da sowohl in Mühlhausen als auch Bad Langensalza verschiedene Lebensmittelmärkte an autokundenorientierten Standorten bzw. an Hauptdurchfahrtsstraßen angesiedelt wurden und an diesen Standorten auch maßgeblich auf Autokunden fokussieren.</p>	

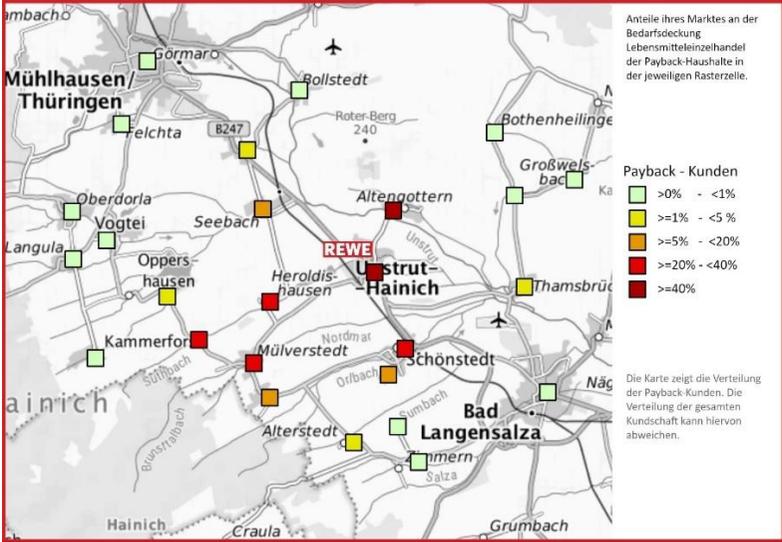
2 vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen.

3 vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Langensalza 2022.

8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
 „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“

Abwägungstabelle
 Stand: 10.07.2024

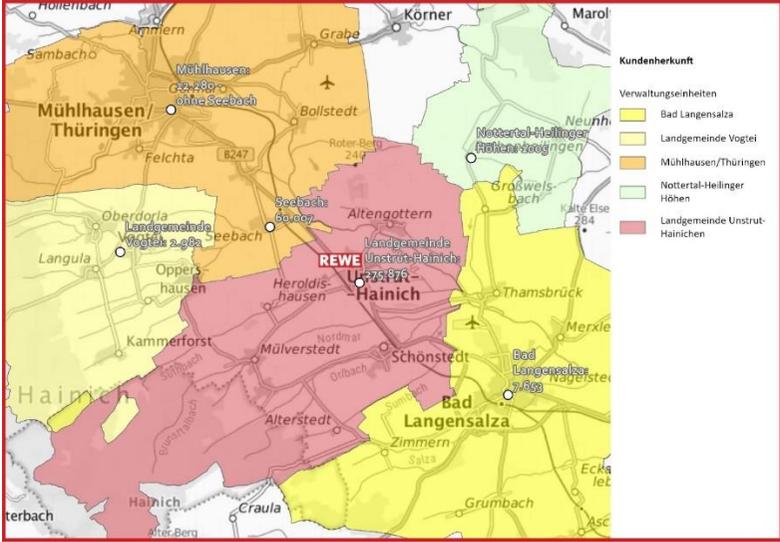
Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p>die Aussage, dass der projektierte REWE-Markt „keine zählbaren Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes akquirieren“ könne, nicht plausibel ist (siehe insoweit Erläuterungen auf den Seiten 41-43 der Auswirkungsanalyse).</p> <p>Da deshalb anzunehmen ist, dass der Markt bereits im Bestand erhebliche Kaufkraftzuflüsse über die in der Auswirkungsanalyse festgelegten Zonen I und II hinaus akquirieren kann, muss befürchtet werden, dass sich dieser Effekt noch weiter verstärken wird und die Umsatzrückgänge bei den Lebensmittelanbietern in Mühlhausen und Bad Langensalza weiter zunehmen.</p> <p><u>Insoweit sollte die Auswirkungsanalyse um eine auf den Bestandsmarkt bezogene Kundenherkunftsanalyse ergänzt werden, um die bestehenden Kaufkraftzuflüsse sachgerecht im Kontext mit der beabsichtigten Vergrößerung der Verkaufsfläche bewerten zu können.</u></p> <p>2. Der Markt wurde vor einigen Jahren neu errichtet und hat seinen Betrieb im Jahre 2014 aufgenommen. Insoweit kann bereits aus zeitlichen Gründen die Aussage in den Planungsunterlagen, dass der Markt „mit seiner Verkaufsflächengröße mit rd. 1.560 m² nicht mehr den quantitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt“ entspräche, nicht geteilt werden.</p>	<p>Der Hauptteil der Kunden des projektrelevanten REWE-Marktes stammt aus der Gemeinde Unstrut-Hainich und vereinzelt umliegenden Gemeinden. Hierauf weist die BBE Auswirkungsanalyse (vgl. Karte 7) hin, wobei zur Zonierung des Einzugsgebietes auch die „bestehenden Kundenverflechtungen“ des REWE-Marktes berücksichtigt wurden.</p> <p>Folgende Karte zeigt die Kundenherkunft des REWE-Marktes in Großengottern auf, wobei hierbei auf die Auswertung des Marktes hinsichtlich des Einsatzes der Payback-Karte beim Einkauf in diesem Markt zurückgegriffen wurde.</p>  <p>Quelle: REWE, Standortstrategie und Geoanalyse (Betrachtungszeitraum 45/2021 – 44/2022)</p> <p>Die Marktdurchdringung innerhalb der beiden Städte Mühlhausen und Bad Langensalza liegt bei jeweils unter 1 %. Folglich kaufen Verbraucher aus den beiden Kernstädten fast gar nicht in dem REWE-Markt in Großengottern ein, es ist ausschließlich mit vereinzelt Kunden zu rechnen. Diese Aussage trifft auch auf die meisten dezentralen Ortsteile der beiden Städte zu.</p> <p>Mit Blick auf die Umsatzherkunft wird der Großteil der Kundschaft des REWE-Marktes aus dem zonierte Einzugsgebiet generiert (vgl. BBE Auswirkungsanalyse</p>	

8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
 „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“

Abwägungstabelle
 Stand: 10.07.2024

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1		<p>Karte 7), wobei die Städte Mühlhausen und Bad Langensalza außerhalb dieses Bereiches liegen; lediglich Bewohner aus dem Mühlhäuser Ortsteil Seebach kaufen verstärkt auch in dem REWE-Markt in Großengottern ein. Die Kunden- bzw. Kaufkraftherkunft des REWE-Marktes erfolgt überwiegend aus dem Einzugsgebiet, da von dem prognostizierten Gesamtumsatz des Marktes (rd. 7,91 Mio. EUR, vgl. BBE Auswirkungsanalyse Tab. 9) nur rd. 0,53 Mio. EUR, d.h. 6,7 % aus sog. Streuumsätzen von außerhalb des Einzugsgebietes stammen. Dieser Anteil wird auch in der folgenden Karte der REWE-Marktforschung zur Auswertung der Kundenherkunft (über Einsatz der Payback-Karte) deutlich.</p>  <p>Quelle: REWE, Standortstrategie und Geoanalyse (Betrachtungszeitraum 45/2021 – 44/2022)</p> <p>Zusammengefasst spiegelt die REWE-Kundenherkunftsanalyse die im BBE-Gutachten getroffene Annahme zur lokalen Herkunft der potenziellen Kunden wider. Aus der vorstehenden Karte wird deutlich, dass der Anteil der Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet bzw. der getätigten Einkäufe⁴ bei rd. 93,4 % liegt,</p>	

4 Es erfolgte keine eigentliche Erfassung der Kunden, sondern die Zahl der Einkäufe mit einer Payback-Karte.

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p>Weiterhin wird in der Planbegründung ausgeführt, dass mit der Flächenvergrößerung die Kundenattraktivität und Einkaufsqualität verbessert werden soll. Dieses stellt für sich genommen noch kein städtebauliches Erfordernis für eine Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB dar bzw. geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass es für die hier beabsichtigte Planung nach Art und Umfang einen gemeindlichen Bedarf gibt. Die wohnortnahe Grundversorgung ist bereits durch den (großflächigen) Bestandsmarkt gesichert, so dass es aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend einer Vergrößerung der Verkaufsraumflächen bedarf.</p> <p>3. Die Flächennutzungsplanung als kommunale Aufgabe hat für das gesamte Gemeindegebiet eine Ordnungs-, Entwicklungs- und Steuerungsfunktion. Der Flächennutzungsplan setzt für ein umfassendes Bodennutzungskonzept den Rahmen, der dann u. a. durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen rechtsverbindlich ausgefüllt wird.</p> <p>Die mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigte (erstmalige) Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf einer ausführlichen Darlegung der vorhandenen Situation und den Gründen, weshalb die Planung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist (siehe oben, Punkte 1 und 2).</p> <p>Festzustellen ist, dass die Baurechtschaffung für den bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt über ein Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2011 / 2012 erfolgte, welches nicht abgeschlossen wurde. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde für den (gemeinsamen) Flächennutzungsplan der damals noch bestehenden VG „Unstrut-Hainich“ ein Änderungsverfahren eingeleitet und mit „2. Änderung“ bezeichnet. Auch das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde nicht zum Abschluss gebracht. Diese Sachverhalte sollten in der Begründung</p>	<p>folglich entspricht die Zahl der Einkäufe von außerhalb des Einzugsgebietes 6,6 % und korrespondiert mit der Prognose des BBE-Gutachtens.⁵</p> <p>Perspektivisch ist auf Grund der Verlegung der Bundesstraße B247 – diese wird nicht mehr direkt an dem REWE-Markt vorbeilaufen – mit rückläufigen Streuumsätzen zu rechnen, die Zahl der „Spontaneinkäufe“ wird niedriger ausfallen.</p> <p>1 Es erfolgte keine eigentliche Erfassung der Kunden, sondern die Zahl der Einkäufe mit einer Payback-Karte.</p> <p>1 Die Gesamtzahl der Einkäufe lag in dem Betrachtungszeitraum bei 359.803 Einkäufen. Hierbei wurden von Personen aus dem Einzugsgebiet 335.883 Käufe getätigt; außerhalb des Einzugsgebietes lag die Zahl bei 23.920 Einkäufen, dies entspricht einer Quote von 6,6 %.</p> <p>Aussage ist ja richtig, dass eine betriebliche Flächenerweiterung kein städtebauliches Erfordernis ist, aber REWE ist wichtigster Träger der Grundversorgung, Erhalt des Marktes ist wichtig, im „Zentrum“ sind keine Flächen vorhanden (Gutachten S. 13/14 + S. 37) ...</p>	Z

⁵ Die Gesamtzahl der Einkäufe lag in dem Betrachtungszeitraum bei 359.803 Einkäufen. Hierbei wurden von Personen aus dem Einzugsgebiet 335.883 Käufe getätigt; außerhalb des Einzugsgebietes lag die Zahl bei 23.920 Einkäufen, dies entspricht einer Quote von 6,6 %.

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
1	<p>zur jetzt vorgelegten Änderung ebenfalls erläutert und es sollte begründet werden, weshalb das Verfahren jetzt die Bezeichnung „8. Änderung“ trägt.</p> <p>4. Da in raumordnerisch ausgewiesenen Grundzentren ausnahmsweise nur großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden können, die der Sicherung der Grundversorgung dienen, bedarf die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus Gründen der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zwingend einer Präzisierung der Zweckbestimmung (siehe Anlage 1, Belange der Raumordnung). Die angegebene Zweckbestimmung ist daher um den Begriff „Lebensmittel“ zu ergänzen.</p> <p>5. Der im Änderungsbereich bereits realisierte Markt mit seiner Stellplatzanlage ist in der Plangrundlage zur Planzeichnung zur 8. Änderung in beiden Planausschnitten des Flächen-nutzungsplanes aufzunehmen. Die realen Verhältnisse müssen insoweit auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes ablesbar sein. Weiterhin bedarf auch eine Änderungsplanung zwingend der Angabe einer exakten Maßstabebene (vorzugsweise ist hier der Maßstab von M 1:5.000 zu wählen).</p>		
1	<p>Thüringer Landesverwaltungsamt, Weimar Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom 20.12.2023</p>		
2	<p>Thüringer Landesamt f. Umwelt, Bergbau u. Naturschutz, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 20.01.2023</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o.g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretende öffentliche Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3), • Der Wasserwirtschaft (Abteilung 4), • Des Wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5), • Des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6) • Der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7), • Des geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8) <p>übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.</p> <p><u>Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</u> <u>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u></p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
2	<p>Ansprechpartner: Rainer Karsten Tel.: +49 361 57 3941 364 E-Mail: rainer.karsten@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt. Ob geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.</p> <p><u>Abteilung 4: Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Belange der Wasserwirtschaft</u></p> <p>Ansprechpartnerin: Kerstin Pfrenger Tel.: +49 361 57 3926 216 E-Mail: kerstin.pfrenger@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Informationen Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.</p> <p><u>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</u></p>	<p>- wurde mit dem Umweltbericht abgearbeitet</p> <p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p>	<p align="center">U</p> <p align="center">K</p>

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
2	<p><u>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässer I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau</u></p> <p>Ansprechpartnerin: Uta Bräutigam Tel.: +49 361 57 3943 897 E-Mail: Uta.Braeutigam@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Hinweis Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretende Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.</p> <p><u>Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u></p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Ansprechpartner: Jürgen Jacobi Tel.: +49 361 57 3943 847 E-Mail: juergen.jacobi@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><u>Belange Abfallrechtliche Zulassungen</u></p> <p>Ansprechpartnerin: Anja Funke Tel.: +49 361 57 3943 857 E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><u>Abteilung 7 Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p><u>Belange der Immissionsüberwachung</u></p>	<p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p> <p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p> <p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p>	<p align="center">K</p> <p align="center">K</p> <p align="center">K</p>

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
2	<p>Ansprechpartnerin: Susanne Eckstorff Tel.: +49 361 57 3943 711 E-Mail: susanne.eckstorff@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken</p> <p><u>Belange Abfallrechtliche Zulassungen</u></p> <p>Ansprechpartnerin: Anja Funke Tel.: +49 361 57 3943 857 E-Mail: anja.funke@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><u>Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</u></p> <p>Hinweise zum Geologiedatengesetz (GEOLDG)</p> <p>Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoldG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoldG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte wiesen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter https://tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedatengesetz.</p> <p>Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoldG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.</p> <p><u>Belange Geologie/Rohstoffgeologie</u></p>	<p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p> <p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p>	<p align="center">K</p> <p align="center">K</p>

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
2	<p>Ansprechpartnerin: Angela Nestler Tel.: +49 361 57 3941 625 E-Mail: angela.nestler@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><u>Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung</u></p> <p>Ansprechpartner: Michael Klose Tel.: +49 361 57 3941 622 E-Mail: michael.klose@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken</p> <p><u>Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz</u></p> <p>Ansprechpartner: Matthias Strobel Tel.: +49 361 57 3941 630 E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken</p> <p><u>Belange Geotopschutz</u></p> <p>Ansprechpartner: Matthias Strobel Tel.: +49 361 57 3941 630 E-Mail: matthias.strobel@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p> <p><u>Belange des Bergbaus/Altbergbaus</u></p> <p>Ansprechpartnerin: Jana Gumpert Tel.: +49 361 57 3927 461 E-Mail: jana.gumpert@tlubn.thueringen.de Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1946-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Betroffenheit</p>	<p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p>	<p align="center">K</p> <p align="center">K</p> <p align="center">K</p> <p align="center">K</p>

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
2	Thüringer Landesamt f. Umwelt, Bergbau u. Naturschutz, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
3	Staatliches Umweltamt Ministerium f. Umwelt, Energie u. Naturschutz, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
3	Staatliches Umweltamt Ministerium f. Umwelt, Energie u. Naturschutz, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
4	Thüringer Landesamt f. Bau u. Verkehr Region Nord, Leinefelde-Worbis Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.12.2023, 05.01.2024 (DEGES) Die eingereichten Unterlagen wurden in straßenrechtlicher, verkehrstechnischer/verkehrsrechtlicher und planungsrechtlicher Hinsicht geprüft. An dem Standort des mit Baugenehmigung errichteten REWE- Marktes soll es eine bauliche Erweiterung (auf 1900m ²) geben. Im Zuge dessen ist das B-Planverfahren, welches bereits begonnen wurde, abschließend zu Ende zu führen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes kann von Seiten der Straßenbauverwaltung nach dem jetzigen Planungsstand nicht zugestimmt werden. Begründung: Im Zuge der Baumaßnahme an der B 247 soll ein Rad-/Gehweg baulich umgesetzt werden. Dieser verläuft von Großengottern kommend, über den Zufahrtbereich des Einzelhandelsmarktes in Richtung Nordwesten mit Anschluss an den Wirtschaftsweg. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes befindet sich im Einzugsbereich der planfestgestellten Straßenbaumaßnahmen der Ortumfahrung Großengottern. Eine Überschneidung des Geltungsbereiches des B- Planes mit der planfestgestellten Trasse der B 247 und dem Rad-/Gehweg ist nicht ausgeschlossen. Deshalb ist der Planungskorridor der B 247 und des Rad-/Gehweges in den B-Planunterlagen mit darzustellen und der Abstand zur Trasse ist zu bemaßen. Demzufolge kann auch der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung der Grünlandflächen in Flächen eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“) nicht	→ Hinweis wurde berücksichtigt - B-Plan wurde im Entwurf diesbezüglich angepasst. - Für die FNP-Änderung nicht anwendbar, da detailliert im B-Plan nachgewiesen werden muss	H

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
4	<p>zugestimmt werden, da womöglich Flächen des zukünftigen Sondergebietes für die bauliche Umsetzung der Straßenbaumaßnahme benötigt werden.</p> <p>Auf Folgendes wird noch verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Begrünungsmaßnahmen dürfen nicht sichtbehindernd auf der Ein- und Ausfahrtsbereich des Einzelhandelsmarktes sein. • Geplanter externer Ausgleich (siehe Seite 35) innerhalb des Gemeindegebietes darf nicht mit Ausgleichmaßnahmen der OU Großengottern kollidieren. • Geplanter externer Ausgleich (siehe Seite 35) innerhalb des Gemeindegebietes darf nicht mit Ausgleichmaßnahmen der OU Großengottern kollidieren. • Unabhängig einer Umstufung der B 247 ist für Werbeanlagen, für überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen (S.34) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für sämtliche Hochbauten, Stellplätze, Versorgungs- und Verteilerstationen usw. die Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz von 20 m, gemessen vom äußeren Rand des Rad-/Gehweges, einzuhalten. Hinweis: Der größte Teil des Vorhabengebietes befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Großengottern. Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist unmittelbar an der Kreisverkehrsanlage. • Zu beachten ist, dass die Photovoltaikanlagen den Verkehr auf der Bundesstraße nicht blenden. • Nach Punkt 8.3 S. 34 wird eine problemlosen Abwicklung des Verkehrs beschrieben. Dem ist nicht so. Heruntergefahrenen Nebenbereiche oder Schäden an den Bordanlagen zeigen, dass die vorhandenen Eckausrundungen nicht stimmig sind. Hier sind die Schleppkurven nochmals zu überprüfen. Ist eine Änderung der Anbindung zum REWE markt erforderlich, bedarf es einer Abstimmung mit der DEGES Berlin und dem Bauherren der OU Großengottern- Konsortium E-VCT B247; Straße vor dem Riedtor 7, 99998 Mühlhausen, OT Bollstedt-, da der Rad-/Gehweg über die Zufahrt (Mittelinsel) zum REWE markt geführt werden soll. Eine ausreichende Stellfläche für den Radfahrer ist dabei zu berücksichtigen. • Auf Immissionen durch Staub, Lärm und Lichteffekte infolge des fließenden Verkehrs der Bundesstraße wird hingewiesen, Der Bauherr hat eigene Vorsorge zur Abwehr oder Minimierung der Immissionen auf seine Kosten zu treffen. Ein Ersatzanspruch gegenüber der Straßenbauverwaltung scheidet aus. <p>Diese Mail gilt als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.</p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
4	<p><u>Stellungnahme DEGEGES (05.01.2024)</u></p> <p>Durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Region Nord) wurden wir zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Die vorliegenden Entwürfe zum v.g. Bebauungsplans Nr. 5 und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unstrut-Hainich/OT Großengottern überlagern in ihrem Geltungsbereich unmittelbar den erforderlichen Anpassungsbereich der planfestgestellten Straßenbaumaßnahme der Ortsumgehung Großengottern im Zuge der Bundesstraßen B 247 (Az: 540.10-3811-14/10).</p> <p>Die „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)“, die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)“ und die Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO)“ überplanen insbesondere den Kreisverkehrsplatz und die daraus resultierenden Anpassung des planfestgestellten Radwegeplanung.</p> <p>Im Juli 2021 erteilte das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), vertreten durch den Freistaat Thüringen, vertreten durch DEGEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH der Projektgesellschaft Via Mühlhausen Thüringen GmbH & Co. KG den Zuschlag für den Ausbau und die Modernisierung sowie den anschließenden anteiligen Betrieb und die Erhaltung der Bundesstraße B 247 zwischen Mühlhausen und Bad Langensalza im Rahmen einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP).</p> <p>Im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung wurde nun ein Konflikt zwischen der Umsetzung der Planfeststellungsunterlagen und dem Bestand durch den ÖPP-AN festgestellt. Nach Planfeststellungsbeschluss 2012 wurde im Bereich der Zuwegung zum CREATON-Gelände der bisherige dreiarmige Knotenpunkt zum vierarmigen Kreisverkehrsplatz zur verkehrlichen Erschließung des REWE-Marktes umgebaut. Diese nun vorliegende Situation widersprechen unserem vorliegenden Baurecht.</p> <p>Gemäß den Planfeststellungsunterlagen zur „B 247 Ortsumgehung Großengottern/Schönstedt“ mit Beschluss vom 29.03.2012 (Az. 540.10-3811-14/10) und der 1. Planänderung (Beschluss vom 20.04.2020 Az. 540.10-4348-15/18) ist die Vervollständigung der Radwegverbindung von Großengottern nach Mühlhausen mit der Herstellung eines Radweges entlang der zukünftigen Gemeindestraße (derzeit noch B 247) zum Nordknoten vorgesehen. Mit dem zwischenzeitlich errichteten Kreisverkehrsplatz ist eine Anpassung der v.g. Radwegeverbindung erforderlich.</p> <p>Am 14.08.2023 fand zusammen mit dem Bauamt der LG Unstrut-Hainich, dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis und dem TLBV (Region Nord) ein Vor-Ort-Termin statt, bei dem u.a. die erforderliche Radweganpassung abgestimmt wurde.</p>	<p>→ Hinweis wurde berücksichtigt - B-Plan wurde im Entwurf diesbezüglich angepasst.</p> <p>- Für die FNP-Änderung nicht anwendbar, da detailliert im B-Plan nachgewiesen werden muss</p>	H

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
4	Aus den beschriebenen Gründen müssen wir als Beauftragte des Vorhabenträgers Widerspruch gegen die vorliegenden Planungen einlegen, da ihre v.g. Entwürfe Inkongruenzen gegenüber unserer Planung aufweisen. Wir bitten um weiterführende Abstimmungen zum Verfahren.		
4	Thüringer Landesamt f. Bau u. Verkehr Region Nord, Leinefelde-Worbis Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
5	Thüringer Landesamt f. Bau u. Verkehr, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
5	Thüringer Landesamt f. Bau u. Verkehr, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
6	<p>Thüringer Landesamt f. Bodenmanagement u. Geoinformation, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 15.12.2023 In der Anlage wird Ihnen die Stellungnahme der Referate</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.7 Katasterbereich Leinefelde-Worbis und • 45 Flurbereinigungsgebiet Nordthüringen <p>des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) übersandt.</p> <p>Stellungnahme nach § 4 BauGB „Beteiligung der Behörden“ Hier: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich vbB Nr. 5 „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“, Gemarkung Großengottern</p> <p>Die Punkte 1. und 2. sind hier nicht angekreuzt</p> <p>3. <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme</p> <p>Referat 2.7 (Katasterbereich Leinefelde-Worbis) des TLBG</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><i>Prüfung der liegenschaftsrechtlichen Elemente:</i></p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
7	<p>werden. Die Flächenvergrößerung bezieht sich dabei vor allem auf die Stellflächen der Waren.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO. Der Zweck des B-Plans ist es, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.</p> <p><u>Zum Anlagenstandort möchten wir Folgendes ausführen:</u></p> <p>Der Planbereich umfasst die Flurstücke 65/1, 275/67, 67/1, 466/67, 278/67, 279/67, 68, 69, 70 und 671/71 mit einer Größe von 13.720 m² der oben genannten Gemarkung Großengottern, Flur 12.</p> <p>Dieser wird nicht im TLLR im Rahmen der EU-Agrarförderung beantragt oder bewirtschaftet. Es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche neu versiegelt. Diese Flurstücke befinden sich nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung, welches durch den derzeit rechtskräftigen Regionalplan Nordthüringen ausgewiesen wird. Westlich grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Feldblock direkt an den Geltungsbereich an.</p> <p>Für die Gemeinde Großengottern liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 24. März 2004 vor. Dieser wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB für den oben aufgeführten Planbereich geändert.</p> <p>Gegen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erheben wir keine Einwände, weisen aber auf folgende Forderungen hin:</p> <p><u>Forderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Baugrenze bzw. der räumliche Geltungsbereich ist einzuhalten. - Die Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Bodenbeeinträchtigungen sind zu beachten (Nr. 4.4.1) - Es ist sicher zu stellen, dass dem Landwirtschaftsbetrieb, welcher die angrenzenden Flächen bewirtschaftet keine Nachteile durch die Ausweisung des sonstigen Sondergebiets entstehen. <p><u>Umweltbericht:</u></p> <p>Der Umweltbericht ist noch in der Erstellung und wird nach der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben. Es wurde zunächst festgesetzt, dass im Plangebiet mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen sind. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen werden wohl auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens festgeschrieben.</p>	<p>→ Hinweis wurde berücksichtigt - Betrifft hier B-Plan</p> <p>- Umweltbericht wurde auch für FNP-Änderung ergänzt</p> <p>- wurde im Umweltbericht abgearbeitet</p>	<p align="center">U</p> <p align="center">U</p>

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
7	<p>Dabei sind folgende Forderungen zu beachten:</p> <p><u>Forderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich ist, um landwirtschaftliche Flächen zu schonen, bei der Kompensation vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. - Wir verweisen dazu auf § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz. „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“ - Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollte die Möglichkeit einer Ersatzzahlung nach § 15, Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz in Betracht gezogen werden. - Die Verfügbarkeit der Flächen sollte nicht die fachlichen Belange der Planung dominieren. - Bei vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz (§§ 44, 46, 47) zu beachten. Ebenso die erforderliche Pflege, damit angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Feldblöcke dürfen durch Anpflanzungen nicht zerschnitten werden. Auch unwirtschaftliche Restflächen (Splitterflächen) dürfen nicht entstehen. - Die Pflege ist dauerhaft nach Bedarf durchzuführen. - Die geplanten Maßnahmen sollten frühzeitig mit dem TLLR, Ref. 42 abgestimmt werden. 		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
	Das Ref. 42 des TLLR ist erneut nach § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.		
7	Thüringer Landesamt f. Landwirtschaft u. ländlichen Raum, Jena Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
8	<p>Thüringer Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologie, Weimar Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 01.12.2023</p> <p>Den Änderungen von o.g. Bebauungsplan sowie des Flächennutzungsplanes kann seitens des FB Archäologische Denkmalpflege in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden.</p> <p>Das geplante Baufeld liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet; es wurden bereits Siedlungsreste und Gräber der Jungsteinzeit sowie frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungsreste nachgewiesen. Jegliche Bodeneingriffe, die über den bereits bebauten Bestand hinausgehen, müssen daher denkmalfachliche Untersuchungen unseres Amtes durchgeführt werden.</p> <p>Zwischen dem Bauherrn und unserem Amt ist dafür eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren von Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und unserem Amt zu gegebener Zeit zu verankern.</p> <p>Die o.g. Hinweise und Auflagen sind in die Planunterlagen zu übernehmen; der Bauherr setzt sich bezüglich der denkmalpflegerischen Zielstellung bitte rechtzeitig mit uns in Verbindung.</p> <p>Seitens des FB Bau -und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes bestehen nach Auskunft keine Einwände.</p>	<p>→ Hinweis wurde berücksichtigt - FNP-Änderung, hier Begründung wurde in Bezug auf Belange Denkmalschutz angepasst</p> <p align="center">B</p> <p align="center">K</p> <p>- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p>	
8	Thüringer Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologie, Weimar Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
9	Thüringer Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologie, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
9	Thüringer Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologie, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
10	Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Sondershausen Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
10	Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Sondershausen Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
11	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 22.12.2023 Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K
11	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
12	Thüringer Forstamt Hainich Werratal, Creuzburg Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 01.12.2023 Von Seiten des Forstamtes Hainich-Werratal bestehen keine Bedenken gegen die Planungen im o. g. Bebauungsplan. Waldflächen nach § 2 Thüringer Waldgesetz sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen. Die Abstandsregelung von Gebäuden zum Wald nach S 26 Absatz 5 Thüringer Waldgesetz (30 Meter) wird somit eingehalten.	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K
12	Thüringer Forstamt Hainich Werratal, Creuzburg Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
13	<p>Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis FD Bau und Umwelt, Mühlhausen Frühzeitige Beteiligung: Das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis hat keine Stellungnahme zum FNP geschrieben. In der Stellungnahme zum B-Plan vom 05.01.2024 stand im Punkt 3.4 Naturschutz folgender Sachverhalt zum FNP:</p> <p>Die Änderung des FNP zeichnet – bezogen auf die bauliche Nutzung der als Grünbereich festgesetzten Fläche – die aktuelle Nutzung und damit die Realität lediglich nach.</p>	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K
13	<p>Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis FD Bau und Umwelt, Mühlhausen Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom</p>		
14	<p>Deutsche Telekom AG NL Mitte-Ost, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 04.12.2023</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o.g. Planung bestehen seitens der Telekom prinzipiell keine Einwände. Die in Planbereich vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom sind im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung, Vorbereitung und beabsichtigten Realisierung des Bebauungsplanes ist insbesondere darauf zu achten, dass der Bestandsschutz unserer Anlagen gewährleistet bleibt, diese nicht beschädigt, überbaut und in Ihrer Lage verändert werden. Bei Bedarf sind hierzu gesonderte Absprachen zu treffen.</p> <p>Zur Vorbereitung der Baumaßnahme und zur Koordinierung der Bauleistungen bitten wir deshalb um frühzeitige Einbeziehung in Ihre Planung.</p> <p>Werden im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der vorgesehenen Maßnahme bauliche Veränderungen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich, sind diese mindestens 10 Wochen vor Baubeginn dem PTI 22, Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt, schriftlich und hinreichend begründet mitzuteilen.</p> <p>Stellungnahmen können auch papierfrei bei uns angefordert werden. Nutzen Sie dazu bitte die nachfolgende Eingangsadresse:</p>	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
14	<p>Stellungnahmen-Pti22-Erfurt@telekom.de Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass die erforderliche Informationseinholung zum aktuellen Anlagenbestand rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauausführenden über die Trassenauskunft https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/ im Internet zu erfolgen hat.</p> <p>Die von uns beigefügten Anlagen sind nur für die beabsichtigte Planungsmaßnahme zu verwenden und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Ergänzung Planungsbüro Hirt nach Auswertung des beiliegenden Planes: Gemäß Bestandsplan vom 04.12.2023 liegen Leitungen parallel zur Mühlhäuser Straße und eine vorhandene Leitung am vorhandenen Markt.</p>		
14	<p>Deutsche Telekom AG NL Mitte-Ost, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom</p>		
15	<p>50Hertz Transmission GmbH, Berlin Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 27.11.2023</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K
15	<p>50Hertz Transmission GmbH, Berlin Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom</p>		
16	<p>Kabel Deutschland / Vodafone, Unterföhring Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme</p>	-	
16	<p>Kabel Deutschland / Vodafone, Unterföhring</p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
	Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
17	Versatel Ost GmbH, Berlin Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
17	Versatel Ost GmbH, Berlin Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
18	Thüringer Netkom GmbH, Weimar Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 24.11.2023 Seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zur geplanten Maßnahme. In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH. Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K
18	Thüringer Netkom GmbH, Weimar Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
19	GDMcom Ges. f. Dokumentation u. Telekommunikation GmbH, Leipzig Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.12.2023 bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Anlagenbetreiber Hauptsitz Betroffenheit Anhang Erdgasspeicher Peissen GmbH Halle nicht betroffen Auskunft Allgemein Ferngas Netzgesellschaft mbH Schwaig (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) b.Nürnberg nicht betroffen Auskunft Allgemein		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
19	<p>ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH Leipzig nicht betroffen Auskunft Allgemein</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>Anlagen: Anhang</p> <p>Anhang – Auskunft Allgemein zum Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 SG Großflächiger Einzelhandel „REWE-Markt Mühlhäuser Straße“ der Gemeinde Unstrut-Hainich OT Großengottern – Vorentwurf</p> <p>PE-Nr.: 14119/23 Reg.-Nr.: 14119/23</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn – eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p align="center">- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich</p>	<p align="center">K</p>
19	<p>GDMcom Ges. f. Dokumentation u. Telekommunikation GmbH, Leipzig Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom</p>		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024

Lfd. Nr.			Abwägungsvorschlag	
20	DNS: NET Internet Service GmbH, Berlin Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
20	DNS: NET Internet Service GmbH, Berlin Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
21	Trink- u. Abwasserzweckverband „Notter“, Schlotheim Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
21	Trink- u. Abwasserzweckverband „Notter“, Schlotheim Förmliche Beteiligung: keine Stellungnahme			
22	Trinkwasserverband Hainich, Oberdorla Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
22	Trinkwasserverband Hainich, Oberdorla Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
23	Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis, Mühlhausen Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
23	Abfallwirtschaftsbetrieb Unstrut-Hainich-Kreis, Mühlhausen Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
24	Thüringer Fernwasserversorgung, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
24	Thüringer Fernwasserversorgung, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
25	TEN Thüringer Energienetze GmbH, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
25	TEN Thüringer Energienetze GmbH, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
26	Industrie- u. Handelskammer, Erfurt Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 05.01.2024 Die Industrie- und Handelskammer Erfurt begrüßt die o.g. Planung. Die Erweiterung des REWE-Marktes an der Mühlhäuser Straße wertet den Standort in Großengottern auf. Zusätzlich sichert diese die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Unternehmen und Gemeinden. Wir verbleiben ohne Bedenken.	- keine Ergänzung oder Anpassung der Planung erforderlich	K
26	Industrie- u. Handelskammer, Erfurt Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
27	Bundesnetzagentur Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
27	Bundesnetzagentur Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
28	Bund f. Umwelt u. Naturschutz Deutschland (BUND), Erfurt Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
28	Bund f. Umwelt u. Naturschutz Deutschland (BUND), Erfurt		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
	Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
29	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Jena Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
29	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Jena Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
30	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V., Jena Frühzeitige Beteiligung: Stellungnahme vom 03.01.2024 Nach den vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung. Mit der beabsichtigten Erweiterung des Verbrauchermarktes erfolgt natürlich ein Eingriff in Natur und Landschaft. Da keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope davon betroffen sind, werden aber Arten, die das Gelände oder die baulichen Anlagen (einschließlich vorhandener Bäume) nutzen, in ihren Nahrungsräumen eingeengt. Hier muss es sich nicht um besonders gesetzlich geschützte Tiere handeln. Allein die Tatsache, dass ca. 600 m ² des Schutzgutes Boden versiegelt werden sollen, engt das Eindringen des Niederschlags auf der gesamten Fläche in den Boden erheblich ein. Wir empfehlen, so sorgsam wie möglich mit dem Boden umzugehen, da dieser nicht vermehrbar ist. Die derzeit vorhandene Grünfläche sollte bei aller notwendigen Planung, die im ländlichen Raum ebenso berechtigt erscheint, auch die klimatischen Bedingungen berücksichtigen. Es sollte mit der Grünfläche sehr schonend umgegangen werden, was eine flächenhafte Schonung bedeutet. Um den Belangen des Mikroklimas Rechnung zu tragen, sollten mehr Laubbäume im Planungsgebiet angepflanzt werden, wobei die standörtlichen Bedingungen entscheidend sind. Da die geplante Erweiterung am Siedlungsrand und auf einem baulich genutzten Bereich entfällt, wird das Landschaftsbild nicht wesentlich durch die vorgesehene Planung beeinflusst.	→ Hinweis wurde berücksichtigt - wurde im Umweltbericht zum FNP bearbeitet	U
30	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V., Jena Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.			Abwägungsvorschlag	
31	Grüne Liga Thüringen e.V., Weimar Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
31	Grüne Liga Thüringen e.V., Weimar Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
32	Stadt Mühlhausen, Mühlhausen Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
32	Stadt Mühlhausen, Mühlhausen Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
33	Gemeinde Nottertal-Heilinger Höhen, Schlotheim Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
33	Gemeinde Nottertal-Heilinger Höhen, Schlotheim Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
34	Stadt Bad Langensalza, Bad Langensalza Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
34	Stadt Bad Langensalza, Bad Langensalza Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			
35	Gemeinde Hörselberg-Hainich Sitz Behringen, Hörselberg-Hainich Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme		-	
35	Gemeinde Hörselberg-Hainich Sitz Behringen, Hörselberg-Hainich Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom			

**8. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“
„REWE-Markt Mühlhäuser Straße“**

Ergebnisse der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Abwägungstabelle
Stand: 10.07.2024**

Lfd. Nr.		Abwägungsvorschlag	
36	VG Hainich Werratal, Creuzburg Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
36	VG Hainich Werratal, Creuzburg Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
37	Gemeinde Vogtei, Vogtei OT Oberdorla Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
37	Gemeinde Vogtei, Vogtei OT Oberdorla Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		
38	Gemeinde Schönstedt ü. LG U.-H., Unstrut-Hainich Frühzeitige Beteiligung: keine Stellungnahme	-	
38	Gemeinde Schönstedt ü. LG U.-H., Unstrut-Hainich Förmliche Beteiligung: Stellungnahme vom		