

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ der Gemeinde Drei Gleichen in der Gemarkung Mühlberg

Ausgangslage:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ der Gemeinde Drei Gleichen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit den erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen im Ortsteil Mühlberg geschaffen.

Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Abwägungsvorschlag der Gemeindeverwaltung zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde durch den Gemeinderat bestätigt.

Durchführung des Bauleitplanverfahrens:

1. Kurzdarstellung

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. GR-LG-2018/02-024 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO Einzelhandel an der Wanderslebener Straße“ für den Bereich zwischen dem nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Mühlberg und der Rastanlage „Tank und Rast“ bestehend aus Tankstelle und Parkplatz im Zeitraum vom 22.08.2018 bis zum 10.12.2020 erstellt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

2.1 Scoping

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand im Rahmen einer ersten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und des Vorentwurfes der Begründung mit Umweltbericht im Zeitraum vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Auslegung vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Übersendung (Anschreiben vom 22.01.2020) der Vorentwürfe von Satzung, Begründung und Umweltbericht.
- Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung durch Offenlegung des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung mit Umweltbericht nach § 3 (2) BauGB vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben vom 19.08.2020)

Bestandteil der öffentlichen Auslegung waren neben den benannten Entwürfen alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen.

Im Einzelnen lagen diesbezüglich aus:

- Eine Bestandsaufnahme zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Erholung und Landschaftsbild, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch, Gesundheit und Immissionen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als Ergebnis der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, und die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht.
Unter Ziffer 8.8 des Umweltberichtes erfolgt eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung. Daraus ableitend werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ermittelt und erläutert.
Die Maßnahmen zum Eingriffsausgleich innerhalb des Plangebietes werden unter Ziffer 7 der Begründung erläutert.
- Die Stellungnahme des LRA Gotha vom 02.03.2020 mit Aussagen zu den umweltrelevanten Belangen Naturschutz, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Bodenschutz und Abfall.

- Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 26.02.2020 zu den umweltrelevanten Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft, des wasserrechtlichen Vollzuges, des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft, der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung sowie des geologischen Landesdienstes und des Bergbaus.

3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen, die über das übliche Maß der bauaufsichtlichen Kontrolle hinausgehen, sind aufgrund der nicht zu erwartenden erheblichen Auswirkungen nicht erforderlich.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der mit der Planung vorbereiteten umfangreichen Bodenversiegelung wurden in der Satzung umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes festgesetzt:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches (südlicher Teil), die gemäß der Planzeichnung als Fläche zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, werden mindestens 13 Laubbäume (je 50 m² Fläche ein Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste) gepflanzt. Die Fläche selbst wird mit einer standortgerechten Landschaftsrassenmischung angesät und 2x jährlich gemäht.
- Die nordwestliche Grundstücksgrenze zur Wanderslebener Straße wird mit zwei Reihen Sträuchern gemäß Artenliste (versetzt zu einander) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m bepflanzt.
- An der nordöstlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Reihe Sträuchern gemäß Artenliste in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu setzen.
- Entlang der nordöstlichen Grenze (zum Rasthof) ist zusätzlich eine Reihe aus 7 Bäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Für die Stellplätze gilt ein Pflanzgebot von mindestens einem großkronigen heimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste je 4 Stellplätze.

Dieses Pflanzgebot gilt nicht für die Stellplatzreihe welche an den nordöstlich gelegenen Rasthof grenzt.

- Die Bäume müssen in einer unversiegelten Pflanzfläche mindestens 4 m² pro Baum fachgerecht angepflanzt werden.

Da ein vollständiger Eingriffsausgleich im Plangeltungsbereich nicht möglich ist sind folgende zusätzliche Ausgleichmaßnahmen vereinbart und vertraglich gesichert:

- Ergänzung des Baumbestandes durch 20 Stück heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung auf den Flurstücken 457/154 und 155 (Bereich Karl-Marx-Platz) (Fläche ca. 0.76 ha.) in der Gemarkung Wandersleben.

Mindestanforderungen:

- Hochstamm, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm, incl. 5 Jahre Aufwuchspflege.
- Pflanzung einer 50 m langen einreihigen Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m auf den o.g. Flurstücken
Mindestanforderungen:
5-7 Triebe, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm

5. Zusammenfassung

Der Vorhabenträger, die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG beabsichtigt in der Gemeinde Drei Gleichen, Ortsteil Mühlberg, die Errichtung und zeitnahe Umsetzung eines Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung.

Der Geltungsbereich für den Markt liegt nördlich von Mühlberg zwischen Ortslage und der Rastanlage Drei Gleichen.

Der Geltungsbereich beträgt 5.775 m² (rd. 0,58 ha).

Ziel der Planung ist es, das bestehende Versorgungsdefizit in Mühlberg im Hinblick auf das Angebot an Lebensmitteln und an anderen Waren des täglichen Bedarfs wie u.a. Bäckerei, Fleischerei zu beseitigen.

Durch die Standortwahl bleiben die Auswirkungen auf die Umwelt relativ gering. Der Standort ist in erheblichen Maße bereits durch vorhandene Bebauung umgeben. Auf die Errichtung zusätzlicher Verkehrswege und Infrastruktur (Ver- und Entsorgung mit Energie, Strom, Wasser- und Abwasser) kann deshalb weitestgehend verzichtet werden.

Der im Umfeld vorhandene Grünbestand wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und durch die Anpflanzung weiteren Großgrüns und von Hecken ergänzt.

Gesetzlich geschützte Biotop sowie nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Arten und ihre Lebensräume sind von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen insbesondere durch die erforderliche Flächenversiegelung können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Diese werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert.