

## **Landgemeinde Stadt Schwarzatal, Ortschaft Oberweißbach**

### **Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“**

#### **Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Schwarzatal hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“ und die dazugehörige Begründung gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt (Beschluss-Nr. 023-05/2024).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“ liegt im Südwesten von Oberweißbach südöstlich der Fröbelstraße. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Das Plangebiet umfasst große Teile des Flurstücks 837/15 (Gemarkung Oberweißbach, Flur 5) mit einer Fläche von ca. 15.010 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des Plangebietes sind in dem beiliegenden Lageplan dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes und zur Regelung der Erschließung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind indes auch hier anzuwenden. Darüber hinaus sind die Umweltbelange auch in diesem Verfahren zu berücksichtigen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Entwurf des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Fröbelstraße“ und die dazugehörige Begründung sowie die Schallimmissionsprognose und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden in der Zeit

**vom 6. Januar 2025 bis einschließlich 6. Februar 2025**

auf der Internetseite der VG Schwarzatal unter [www.vg-schwarzatal.de](http://www.vg-schwarzatal.de) veröffentlicht.

Ergänzend können die genannten Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal, Markt 5, 98744 Schwarzatal während folgender Zeiten dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Bauamt oder per E-Mail an [bauamt@vg-schwarzatal.de](mailto:bauamt@vg-schwarzatal.de) abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Hinweis zum Datenschutz:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie Name, Adressdaten und E-Mail-Adresse zustimmen. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. E DSGVO und dem Thüringer Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen

entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“.

Schwarzatal, den 13.12.2024

Kathrin Kräupner  
(Bürgermeisterin)

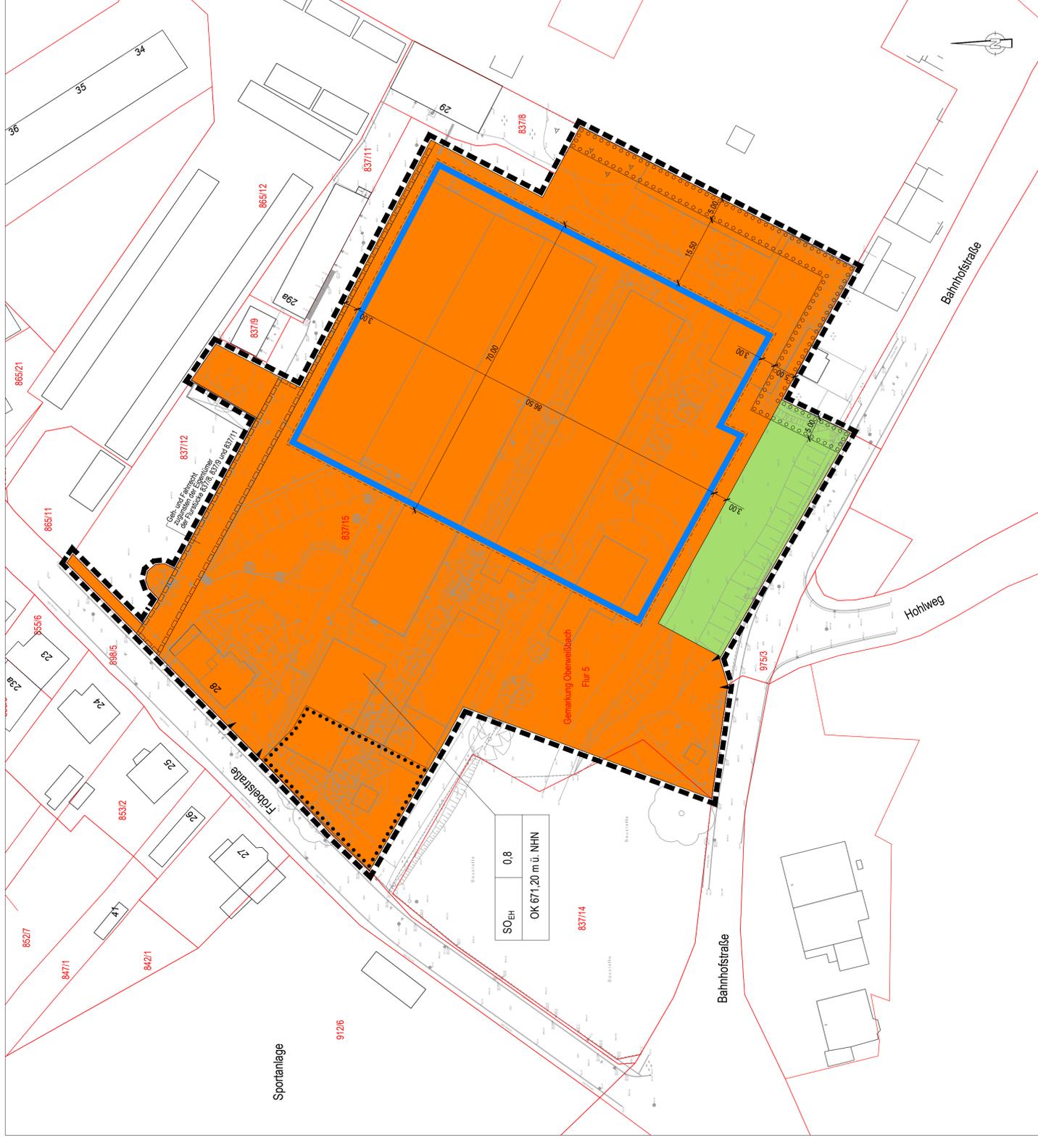
**Anlage**

B-Plan Lebensmittelmarkt

# Stadt Schwarzatal

## Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Fröbelstraße"

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung  
**SO<sub>EH</sub>**  
 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel  
 Zweckbestimmung „Grundversorgung“
- Maß der baulichen Nutzung  
**0,8**  
 Grundflächenzahl
- OK 671,20 m.u. NHN  
 Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß  
 in Meter über Normalhöhennull (NNH)
- Bauweise, Baugrenzen  
 Baugrenze  
 § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen  
 Einleitbereich  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grünflächen  
 private Grünfläche  
 § 23 BauNVO

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
- Ungrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB

- Sonstige Planzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 § 9 Abs. 7 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Bemalungslinie mit Maßangabe in Meter  
 15,00

### 2. BESTANDSANGABEN

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- Gebäude
- Bestandshöhe  
 56,17
- Grenze vorhandener Flurstücke  
**83715**
- Flurstücksnummer

### Erläuterungen der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) in Verbindung mit der BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung.

- I Planungrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)**  
 Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“.
- 1.1 Zulässig sind Lebensmittelmärkte, wobei je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 0,121 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden dürfen. Zulässig sind des Weiteren integrierte Läden.**
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- 2.1 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.**
- 2.2 Im gesamten Sondergebiet gilt für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 67,6,20 m u. NNH.**

### 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1** Werbeanlagen an der Stelle der Leistung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2** Offene Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagenboxen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Bauzeitliche Einschränkungen:**
- 4.1** Zum Schutz der Fledermäuse und Bruiwögel ist ein Gebäudebiss nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar durchzuführen. An Gebäuden mit Altflächen sind diese Verkündungen im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zu entfernen.
- 4.2** Zum Schutz der Bruiwögel sind Gehölzmaßnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

- Ausgleichsmaßnahmen**
- 4.3** Es sind zwölf Fledermauskästen im nahen Umfeld des Plangebietes aufzuhängen. Für die Standortwahl ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 4.4** Es sind insgesamt 5 geeignete Quartiere für Höhlen-, Halbhöhlen und Nischenbrüter an den zu errichtenden Gebäuden oder ihrem Umfeld anzubringen. Für die Standortwahl ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 4.5 Sonstige Maßnahmen

- Innenhalb der festgesetzten Fläche F ist eine Strauchhecke aus gehäushtem Gehölzen zu entwickeln.

- Planzersetzer 1,5 m x 1,5 m  
 Planzqualität: verpilzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm

- Innenhalb der festgesetzten Fläche E sind vorhandene Bäume zu erhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist mindestens als Rasen zu entwickeln.

- 4.7** Je 6 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum, Stammumfang mindestens 16 - 20 cm Kronenansatz mindestens 2,50 m Höhe, zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar an deren Rand zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumschabe) je Baum muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und ist vor Überfahren zu schützen.



## Stadt Schwarzatal

### Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Fröbelstraße"

### Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGut Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 6 06114 Halle (Saale)
Aktuallitätsstand der Planung	Oktober 2024
Gemarkung	Oberweißbach
Flur	5
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	FREIER BAUINGENIEUR R. MÖHRING 99427 Weimar, Dürrenbacher Hütte 30

Verwilligungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind unterlagt.