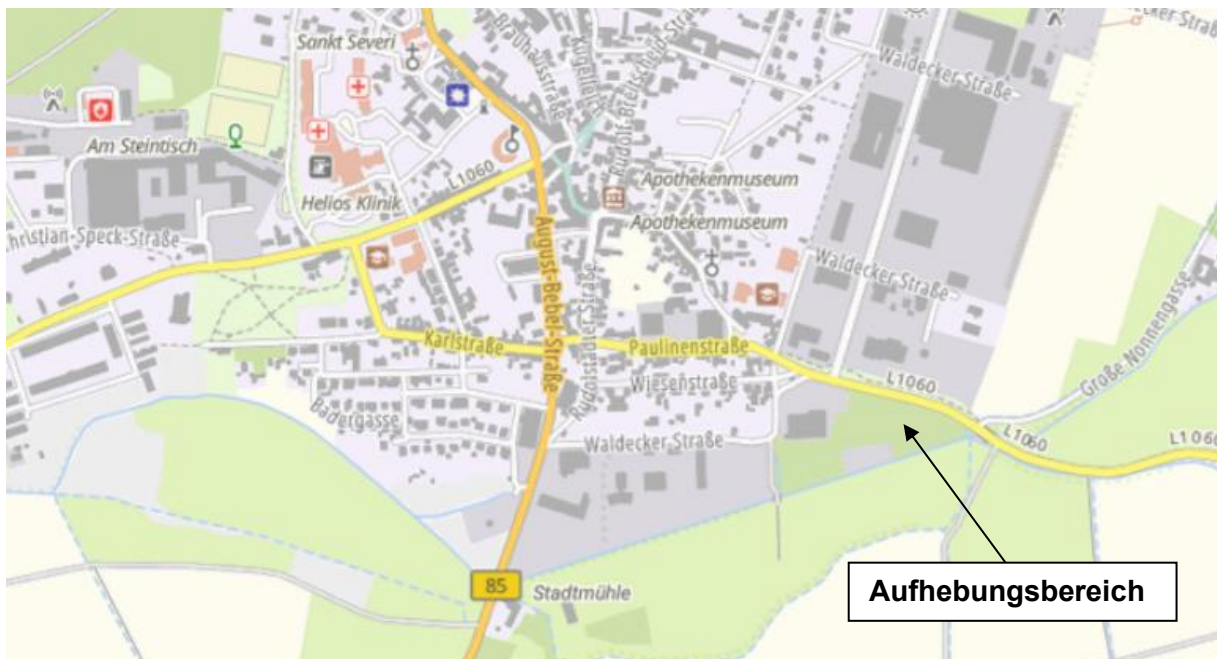


# Stadt Blankenhain

## Teilaufhebung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Verlagerung REWE-Markt"

### Begründung

Stand: Sitzung – Juli 2025



*Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) – (Thüringen Viewer – entnommen am 29.01.2024)*

#### Planverfasser:

KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN

#### Verfahren:

Stadt Blankenhain  
Marktstr. 4  
99444 Blankenhain



# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. ANLASS DER PLANUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1. PLANERISCHE ZIELSTELLUNG / PLANERFORDERNIS .....	1
1.2. VERFAHRENSABLAUF .....	2
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PLANUNGSBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1. VORBEREITENDER BAULEITPLAN - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
3.2. VOHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "VERLAGERUNG REWE" .....	6
<b>4. AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>7</b>
4.1. LAGE.....	7
4.2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG.....	7
4.3. VERKEHRSANBINDUNG.....	8
4.4. TOPOGRAPHIE .....	8
4.5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	8
4.6. UMWELTSITUATION .....	8
4.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	10
<b>5. PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>10</b>
<b>6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
6.1. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE .....	10
6.2. VERKEHRSFLÄCHEN/VERKEHRERSCHLIEßUNG .....	11
6.3. VER- UND ENTSORGUNG/VERSORGUNGSFLÄCHEN.....	11
6.4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	12
<b>7. PLANUNGSSTATISTIK</b> .....	<b>12</b>
<b>8. KOSTEN</b> .....	<b>12</b>
<b>9. QUELLEN</b> .....	<b>13</b>



## 1. ANLASS DER PLANUNG

### 1.1. PLANERISCHE ZIELSTELLUNG / PLANERFORDERNIS

In der Stadt Blankenhain fehlt es an Freizeitangeboten für Jugendliche und junge Erwachsene. Aus diesem Grund ist die Realisierung einer Freizeitfläche mit verschiedenen Ausstattungselementen zur Freizeitgestaltung (Skaterbahn, Tischtennisplatte usw.), aber auch mit verschiedenen Vegetationselementen (Blühwiese, Obst- und Laubbäume usw.) als Erholungsraum vorgesehen. Im Ergebnis der städtischen Flächensuche wurde die Fläche am südöstlichen Stadtrand als geeignetste Fläche ermittelt. Diese Fläche ist bisher Bestandteil des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verlagerung REWE-Markt". Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Blankenhain, der REWE-Markt ist bereits realisiert. Mittels 1. Änderung wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Marktes sowie eine Neuordnung des Parkplatzes geschaffen (Satzungsbeschluss ist gefasst).

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes soll durch die Stadt Blankenhain erworben werden (ein Kaufvertrag wurde mit dem Eigentümer geschlossen, dieser wird mit der Teilungsvermessung vollzogen), um eine öffentliche Grünfläche mit Freizeitangeboten auf einer jetzigen Brachfläche zu realisieren. Städtebauliche Mängel werden auf diese Weise am Ortseingang von Blankenhain beseitigt.

Inhaltlich soll die derzeitige Brachfläche, in Abstimmung mit dem 2023 neu gegründeten Jugendbeirat, mit einer Multisportanlage, einer Street-Workout-Anlage, einem Pumptrack, einer kleinen Skaterbahn sowie Bereichen mit Tischtennisplatten ausgestattet werden. Verbunden werden die einzelnen Areale mit einem asphaltierten Weg, welcher als Inliner- und Laufstrecke genutzt werden kann. Gestalterisch werden die Wege zudem so angelegt, dass ein Teilbereich der asphaltierten Kreuzungen und Wege als Verkehrsübungsplatz für junge Fahrradanfänger genutzt wird. Von den Hauptwegen abgehend, befinden sich Nebenwege aus wassergebundener Wegedecke mit Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. In die Fläche werden zudem Verweilbereiche für Jung und Alt integriert.

Auch artenschutzrechtliche Aspekte sollen den Nutzern der Anlage nähergebracht werden. Durch das Anlegen von Blühwiesen wird den verschiedenen Insekten ein breites Nahrungsspektrum angeboten. Pflanzungen von heimischen Laub- und Obstbäumen ergänzen die Gestaltung und dienen als Schattenspendender bzw. schaffen einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

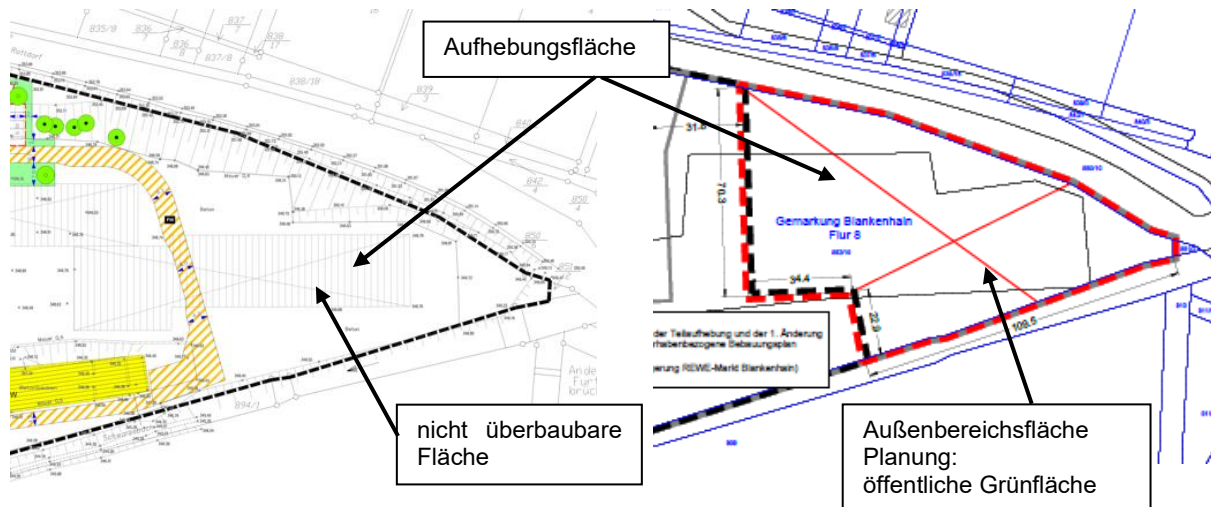


Lage im Stadtgebiet – Übersichtsplan (unmaßstäblich – Thüringen Viewer: Zugriff: 29.01.2024)

Mit der Teilaufhebung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Freizeitangeboten geschaffen werden.

bisherige Darstellung im rechtskräftigen VBP:

Aufhebungsfläche im VBP



Im rechtswirksamen Bebauungsplan umfasst der Aufhebungsbereich ca. 0,75 ha. Die Aufhebungsfläche befindet sich am östlichen Plangebietsrand. In diesem Bereich waren Entseignungsmaßnahmen festgesetzt, die entsprechend durchgeführt wurden. Die Vorgaben des VBP wurden somit realisiert.

Mittels Teilaufhebung wird der Bereich seiner derzeitigen Nutzung zugeführt (unbeplanter Außenbereich) und sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Das Planungsrecht wird in der Aufhebungsfläche aufgehoben.

Durch die Stadt Blankenhain wird die Aufhebungsfläche erworben, um eine öffentliche Grünfläche mit Freizeitangeboten zu realisieren und gleichzeitig die Ortseingangssituation (Beseitigung eines städtebaulichen Mangels) aufzuwerten.

## 1.2. VERFAHRENSABLAUF

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Verlagerung REWE-Markt" in Blankenhain wurde mit AZ.: 426-7008-001/2008-SO-Verlagerung REWE-Markt Blankenhain am 18.08.2008 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung vom 24.08.2009 rechtswirksam.

Im Zusammenhang mit einer geplanten Erweiterung des REWE-Marktes sowie der damit verbundenen Neuordnung der Stellflächen wurde am 15.07.2021 im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Das Verfahren wurde durchgeführt und am 29.02.2024 wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung beschlossen und die 1. Änderung zur Genehmigung eingereicht. Die kommunalaufsichtliche Prüfung erfolgte ohne Beanstandung, so dass die 1. Änderung mit Veröffentlichung am 25.05.2024 ihre Rechtskraft erlangt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung stellt die Grundlage für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes dar. Der Bereich der 1. Änderung wird durch die Teilaufhebung nicht berührt.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

### VERFAHRENSSCHRITT

(§ 2 Abs.1 BauGB)	<b>Beschluss über die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes</b> ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
<b>Entwurf</b>	Erstellung des Planentwurfes

(§ 3 Abs. 2 BauGB)	<b>Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss</b> ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Veröffentlichung und zusätzlichen Auslegung
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ <b>Abwägungsbeschluss</b> Mitteilung des Abwägungsergebnisses
<b>Bebauungsplan</b> (§ 10 Abs. 1 BauGB)	<b>Satzungsbeschluss</b>
	Genehmigung der Teilaufhebung
(§ 10 Abs. 3 BauGB)	<b>Bekanntmachung des Satzung / Genehmigung</b> <b>Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung</b>

Die Einleitung des förmlichen Planverfahrens zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgte mit dem Beschluss vom 25.04.2024.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des BauGB in der aktuell gültigen Fassung durchgeführt. Für die Teilaufhebung wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Art umweltrelevanter Informationen verfügbar sind) wird abgesehen.

Beschluss über den Entwurf und dessen Auslegung/Veröffentlichung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Am 25.04.2024 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über den Entwurf der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Planstand März 2024).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Auslegung/Veröffentlichung des Entwurfes (Stand März 2024) sowie durch Internetveröffentlichung vom 27.05.2024 bis zum 28.06.2024 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme zur Niederschrift abgegeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB:

Es wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt, von denen 13 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den eingegangenen Stellungnahmen waren 12 ohne Hinweise und Anregungen.

Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Teilweise erfolgte eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Entwurf aufgenommen.

Folgende Inhalte wurden eingearbeitet:

- Ergänzung der Begründung zum Stand des Planverfahrens zur 3. Änderung des FNP der Stadt Blankenhain
- Anpassung des Katastervermerkes

Im Ergebnis der Änderung macht sich kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich

Abwägungsbeschluss

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden alle eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken in das Abwägungsverfahren einbezogen und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

- Abwägungsbeschluss zum Entwurf: 28.04.2025

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Verfahrens Anregungen geäußert haben, wurden mit Schreiben/per mail über das Ergebnis des Abwägungsbeschlusses in Kenntnis gesetzt.



### Satzungsbeschluss

Durch den Stadtrat wurde der Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Anschließend wurde die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung zur Genehmigung eingereicht.

## **2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Teilaufhebungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Blankenhain. Es handelt sich um die östliche Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die Teilaufhebung verringert. Der gesamte Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>

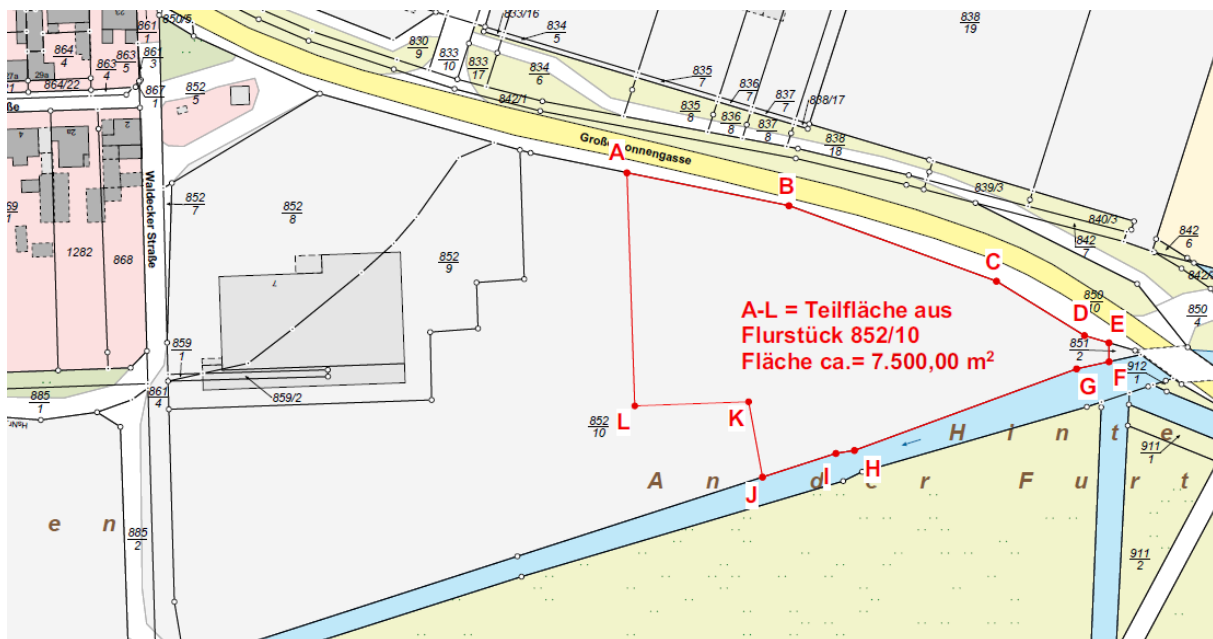
Folgendes Flurstück der Flur 8 der Gemarkung Blankenhain gehört zum räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung:

- 852/11 – vormals Teilstück des Flurstückes 852/10

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine Grundstücksteilung. Durch die Stadt Blankenhain wurde ein Kaufvertrag mit dem Eigentümer geschlossen, der mit der Teilungsvermessung vollzogen wurde.

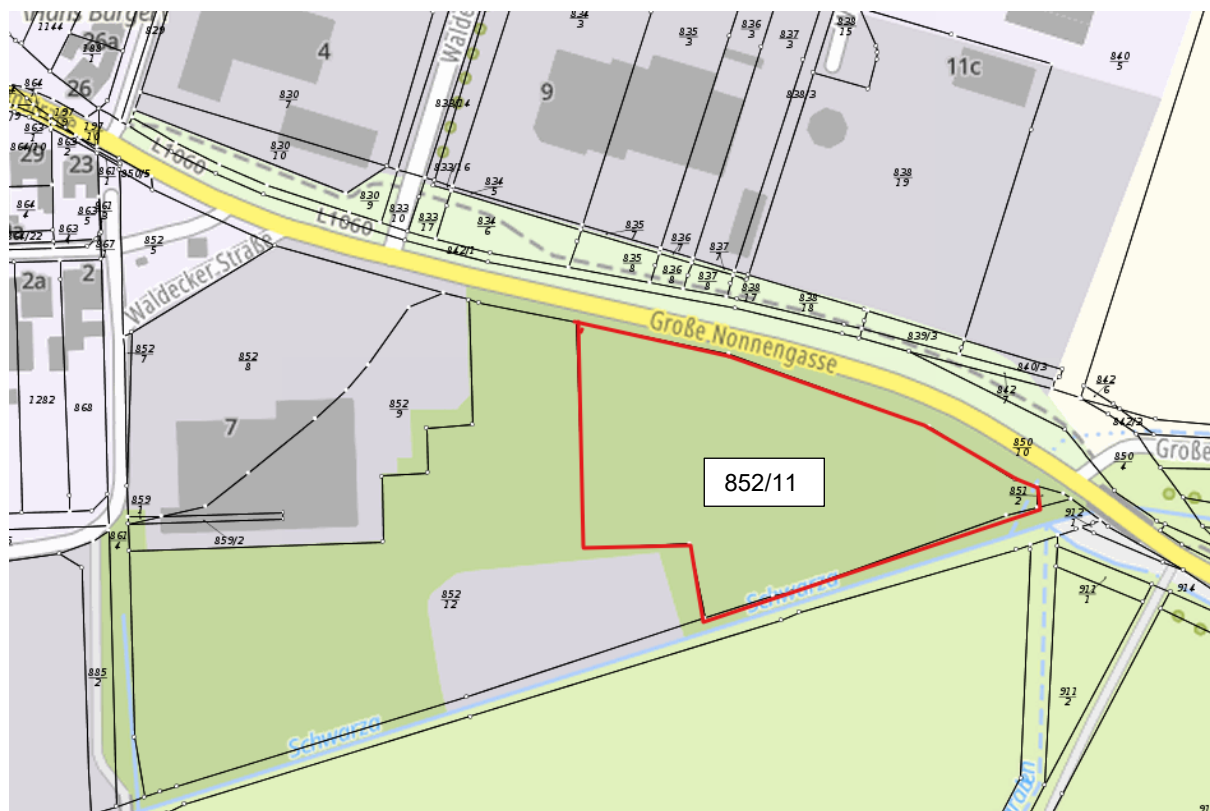
Nachfolgend ist der Vorschlag der Teilungsvermessung abgebildet:



Übersichtsplan (unmaßstäblich) – Aufhebungsbereich (Teilfläche) – Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anhand des Vorschlages erfolgte eine Neubildung eines Flurstückes, welches nachfolgend dargestellt ist:





Übersichtsplan (unmaßstäblich) – Aufhebungsbereich – Auszug aus dem Thüringen Viewer (Stand: 14.07.2025)

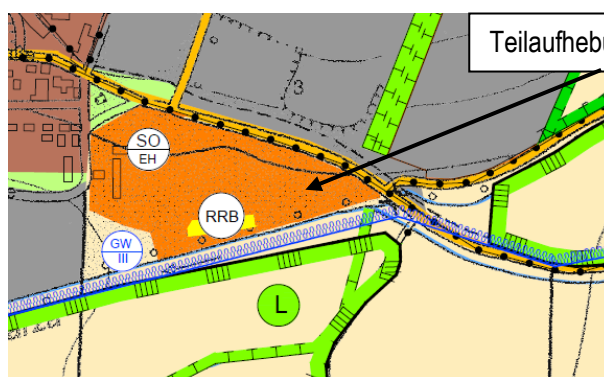
### 3. PLANUNGSBEDINGUNGEN

#### 3.1. VORBEREITENDER BAULEITPLAN - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

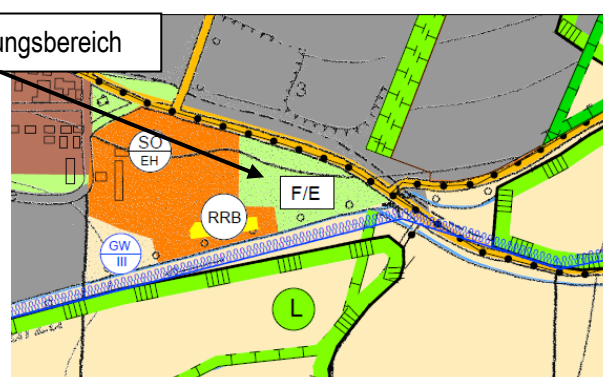
Die Stadt Blankenhain verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP - Beschlussfassung am 27.09.2012).

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplanänderung



Auszug aus dem FNP der Stadt Blankenhain - unmaßstäblich



Darstellung gem. Änderung - unmaßstäblich

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche der Teilaufhebung als Sondergebietsfläche (Sondergebiet Einzelhandel) dargestellt.

Im Rahmen eines derzeit in Bearbeitung befindlichen Änderungsverfahrens ist eine Flächendarstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Freizeit- und Erholungsgrün vorgesehen.

Die künftige Flächenausweisung entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Blankenhain. Ein Bebauungsplanverfahren zur Realisierung der Grünflächennutzung ist nicht erforderlich. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Flächennutzung können gem. § 35 BauGB geschaffen werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, welches noch weitere Änderungsbereich beinhaltet und derzeit durchgeführt wird, wird eine Anpassung der Flächendarstellung vorgenommen.

Im Ergebnis der TÖB-Beteiligung zum 2. Entwurf der 3. Änderung wurden keine Versagungsgründe für die Aufhebung des Teilbereiches vorgebracht.

Lediglich eine Konkretisierung der Flächenbezeichnung im Rahmen der FNP-Darstellung wurde ange-regt:

Auszug aus der Stellungnahme des TLVwA zum 2. Entwurf der 3. Änderung des FNP vom 26.05.2025  
„IV. Teilbereich 6

*Die Darstellung der Grünfläche wird grundsätzlich begrüßt, allerdings drückt die Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ keine konkrete Nutzung der Fläche aus. Auch Gärten, Golfplätze u.Ä. dienen der Erholung und Freizeitgestaltung. Aufgrund der Angaben in der Begründung (S. 37) empfiehlt sich hier die Zweckbestimmung „Sport- und Spielfläche“ oder „Parkanlage“, je nach Nutzungsschwerpunkt.“*

Im Abwägungsprozess zum 2. Entwurf wurde sich für folgendes entschieden (Auszug aus dem Abwägungsprotokoll):

„Die Flächenbezeichnung lautet „Freizeit- und Erholungsgrün“ Diese wird um die Bezeichnung Spielfläche ergänzt. Das Hauptaugenmerk liegt im Bereich einer Grünfläche, welche durch Anlagen der Freizeitgestaltung ergänzt wird.“

→ Freizeit- und Erholungsgrün/Spielfläche“

Auf Grund der Dringlichkeit des Vorhabens, welches auf der Aufhebungsfläche realisiert werden soll, wurde unter Beachtung der sach- und Rechtslage eine Baugenehmigung erteilt. Das Aufhebungsverfahren soll nun abgeschlossen werden.

Des Weiteren ist anzumerken: Bebauungspläne sind zwar aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), eine unmittelbare Pflicht zur Anpassung von rechtskräftigen Bebauungsplänen an einen neuen oder geänderten Flächennutzungsplan gibt es jedoch nicht.

### **3.2. VOHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "VERLAGERUNG REWE"**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Verlagerung REWE-Markt" in Blankenhain wurde mit AZ.: 426-7008-001/2008-SO-Verlagerung REWE-Markt Blankenhain am 18.08.2008 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung vom 24.08.2009 rechtswirksam.

Bei dem Planbereich handelte es sich um das Grundstück des ehemaligen Trockenwerks. Es war seit Jahren ungenutzt und stellte einen städtebaulichen Mangel am Ortseingang in Form einer Gewerbebrache dar. Größere Betonelemente, Gebäudereste, Grundplatten ehemaliger Hallen, Fundamente, ein Wasserbecken und unterschiedliche Flächenbefestigungen wurden im Rahmen der Planrealisierung zurückgebaut bzw. beräumt. Planungsinhalt war Verlagerung des im Stadtgebiet vorhandenen der REWE-Marktes, um qualitative und quantitative Standortverbesserungen herbeizuführen.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 15.07.2021 wurde durch den Stadtrat die Durchführung einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Inhaltlich war die Erweiterung des bestehenden Gebäudes des REWE-Marktes mit einer Grundfläche von ca. 2.085 m<sup>2</sup> durch einen östlichen Anbau auf eine Grundfläche von ca. 635 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dadurch wird die Verkaufsfläche von 1.430 m<sup>2</sup> um 520 m<sup>2</sup> auf 1.950 m<sup>2</sup> erweitert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 29.02.2024 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Die kommunalaufsichtliche Prüfung erfolgte ohne Beanstandung, so dass die 1. Änderung mit Veröffentlichung am 25.05.2024 ihre Rechtskraft erlangt.

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst die nichtüberbaubare Fläche sowie die Feuerwehrezufahrt zum Löschwasserbecken. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgte eine Neuregelung der Löschwasserversor-

gung, so dass diese Zufahrt als Feuerwehzufahrt nicht mehr erforderlich ist (siehe Pkt. 6.2 der Begründung). Die Funktion des vorhandenen Beckens wird sich künftig auf die Regenrückhaltung für den verbleibenden Geltungsbereich beschränken.

## 4. AUSGANGSSITUATION

### 4.1. LAGE

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Blankenhain. Die Aufhebungsfläche liegt im östlichen Teil des Bebauungsplanes.

Sie wird wie folgt begrenzt:

- östlich – Landesstraße L 1060 (Große Nonnengasse),  
anschließend landwirtschaftliche Flächen
- südlich – Bachlauf der Schwarza, anschließend landwirtschaftliche  
Flächen
- westlich – Bebauungsplangebiet (REWE-Markt, Stellflächen,  
Regenrückhaltebecken)
- nördlich – Landesstraße L 1060 (Große Nonnengasse),  
anschließend Gewerbeflächen (BP-Gebiet)



Übersichtsplan der Bauabschnitte (unmaßstäblich – Thüringen Viewer, entnommen am 14.07.2025)

### 4.2. STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche der Stadt Blankenhain. Gemäß Bebauungsplan ist die Nutzung innerhalb der Aufhebungsfläche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Der Rückbau der Bebauungs- und Versieglungsreste des ehemaligen Trockenwerkes in diesem Bereich wurde realisiert.

Die Zufahrt zum Löschwasserbecken ist nicht mehr erforderlich, da die Löschwasserbereitstellung anderweitig geklärt wurde.

Das bestehende Planungsrecht wird mit der Teilaufhebung in dem Bereich der Teilaufhebung aufgehoben.

Der Aufhebungsbereich wird künftig dem Außenbereich zugeordnet und als öffentliche Grünfläche (Erholungs- und Freizeitgrün) gestaltet.

Die geplante Grüngestaltung wirkt sich positiv auf die Ortsrandgestaltung sowie den damit verbundenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum aus.

#### **4.3. VERKEHRSANBINDUNG**

Die Aufhebungsfläche ist über die Landesstraße (Große Nonnengasse) erschlossen. Des Weiteren besteht gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan noch eine Anbindung an das angrenzende Bebauungsplangebiet. Bezüglich der Erschließung bzw. Nutzung dieses Zuganges über das Grundstück des REWE-Marktes sind Vereinbarungen zwischen Eigentümer und der Stadt Blankenhain erforderlich. Für eine gesicherte Grundstückerschließung besteht diese Notwendigkeit nicht.

#### **4.4. TOPOGRAPHIE**

Direkt angrenzend an zur Landesstraße besteht ein größerer Geländeunterschied (Böschung). Die Aufhebungsfläche selbst weist nur einen leichten Geländeunterschied (Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung) auf.

#### **4.5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Aufhebungsfläche des Bebauungsplanes befindet sich im städtischen Eigentum.

#### **4.6. UMWELTSITUATION**

Gemäß § 13 Abs. 6 BauGB kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben/teilaufgehoben werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Art umweltrelevanter Informationen verfügbar sind) wird abgesehen.

##### **Altlasten**

Altlasten sind im Teilaufhebungsbereich nicht bekannt und wurden im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren nicht ermittelt.

##### **Schutzgebiete**

###### Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes sind im Bereich der Teilaufhebung nicht betroffen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“. Das nächstgelegene weitere Schutzgebiet vom Plangebiet aus ist das ungefähr 500 m nordöstlich des Plangebietes gelegene Naturschutzgebiet „Seeteich Blankenhain“.

###### Wasserrecht

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inkl. Teilaufhebungsbereich) befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Wassergewinnungsanlagen, festgesetzt mit Beschluss des Kreistages Weimar Nr. 79-16/77 vom 24.03.1977 und Nr. 0058 vom 03.04.1986 (Wasserschutzgebiet „Tannrodaer Gewölbe“). Die festgelegten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 79 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz als Wasserschutzgebiete im Sinne des Thüringer Wassergesetzes.

Südlich angrenzend an der Teilaufhebungsbereich fließt die Schwarza. Die Schwarza ist nicht als Überschwemmungs-Risikogebiet eingestuft oder als Überschwemmungsrisikogebiet per Rechtsverordnung festgesetzt.

##### **Betrachtungen zu den Schutzgütern**

###### Schutzgut Biotope und Arten

Im Ergebnis der erfolgten Entsiegelung stellt sich die Fläche als beräumt und unversiegelt dar. Vereinzelt sind randlich wertgebende Gehölzbestände vorhanden. Die weitere Entwicklung als öffentliche Grünfläche mit Rasen- und Gehölzanteilen ist positiv zu bewerten, die Flächen stellen dann auch Lebensräume von z.B. siedlungstypischen Vogelarten dar. Eingriffe in die vorhandenen Gehölzstrukturen sind im Zuge der Nachnutzung als Grünfläche derzeit nicht vorgesehen. Ein Lebensraumverlust ist im Zuge der Aufhebung somit nicht zu erwarten, sondern eine Verbesserung der Lebensraumfunktion (dauerhafte Grünfläche). Insofern doch noch einzelne Gehölzstrukturen gefällt/gerodet werden sollen, sind diese aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2

BNatSchG in den Herbst-/ Wintermonaten [01.10. - 28./29.02.] durchzuführen. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung der Naturschutzbehörde. Zudem ist bei Fällungen von Bäumen die Baumschutzsatzung der Stadt Blankenhain zu beachten.

#### Schutzgut Boden/Wasser

Im Ergebnis der erfolgten Entsiegelung und der geplanten Nachnutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche kann ein Beitrag zur natürlichen Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Neubildung von Grundwasser und zur Wiederherstellung der Bodenfunktion geleistet werden.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Aufhebungsbereich befinden sich keine bekannten Denkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Jedoch gibt es in der Umgebung archäologische Fundstellen. Es muss daher mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs. 7 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004) - gerechnet werden. Im Zusammenhang mit der Teilaufhebung sind keine weiteren Bodenbearbeitungen geplant. Folgemaßnahmen (Gestaltung der öffentlichen Grünfläche) unterliegen den gesetzlichen Regelungen und sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

#### Schutzgut Klima / Luft

Der Bereich der Teilaufhebung kann sich durch die erfolgte Entsiegelung und geplante Wiederbegrünung als öffentliche Grünfläche anteilig als Fläche mit Kaltluftentstehungsfunktion entwickeln. Gehölze im Bestand sowie zukünftige Gehölzpflanzungen weisen zudem lokale klimatische Ausgleichsfunktionen auf. Die im Zusammenhang mit der Gestaltung als öffentliche Grünfläche (Folgenutzung) vorgesehene Bepflanzung trägt damit ebenfalls zur Verbesserung des Klein- und Lokalklimas bei.

#### Landschaftsbild / Lebensraum / Freizeitflächen

Durch die Entwicklung der Grünstruktur ist ein positiver Effekt für das Landschaftsbild zu erwarten. Im Rahmen der Flächengestaltung sind das Anpflanzen von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern sowie die Integration von Blühwiesen angedacht. Mit der Gestaltung der Teilaufhebungsfläche wird somit ein Beitrag für den Artenschutz, Natur und Landschaft geleistet. Gleichzeitig wird mit der funktionalen Integration der unter Pkt. 1 der Begründung benannten Angebote ein erforderlicher Aufenthaltsbereich für Jung und Alt sowie die unterschiedlichsten Generationsbedürfnisse geschaffen, der gleichzeitig generationsverbindende Wirkung besitzt.

#### Naturschutz / Flächenbilanz

Im Aufhebungsbereich ist derzeit eine Verkehrsfläche und nicht überbaubare Fläche mit Entsiegelungsvorgabe festgesetzt. Die Entsiegelungsmaßnahmen wurden realisiert (Abbruch Betonelemente usw.). Der geplante Wirtschaftsweg wurde noch nicht errichtet, ist jedoch gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan zulässig.

Flächenvergleich bezogen auf den Geltungsbereich der Teilaufhebung:

	<b>rechtskräftiger Bebauungsplan</b>	<b>Teilaufhebung</b>
Geltungsbereich	7.500 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	563 m <sup>2</sup>	-
nichtüberbaubare Grundstücksfläche	6.937 m <sup>2</sup>	7.500 m <sup>2</sup>
Summe der versiegelten Flächen	563 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Der versiegelte Flächenanteil reduziert sich im Teilaufhebungsbereich um 563 m<sup>2</sup>. Die Versiegelung durch Verkehrsflächen entfällt. Die Fläche verbleibt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

#### Baumschutzsatzung:

Die Stadt Blankenhain verfügt über eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes. Im Rahmen der Teilaufhebung ist ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand nicht vorgesehen. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind einzuhalten.

### Emissionen

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu südlich und östlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen ist mit bei der üblichen Bodenbewirtschaftung einhergehenden Nebenerscheinungen (Staub, Gerüche, Lärm durch Befahren mit Technik etc.) in diesem Bereich zu rechnen.

Vom westlich angrenzenden Plangebiet gehen durch den Zu- und Abgangsverkehr der Kunden und Mitarbeiter, den Lieferverkehr, die Nutzung der Einkaufswagen und durch Gebäudetechnik Schallemissionen aus. Da die Teilaufhebungsfläche dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet wird sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten

## **4.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Im Aufhebungsbereich befinden sich keine Einrichtungen/Leitungen der technischen Versorgungsinfrastruktur. Da die Folgenutzung eine öffentliche Grünfläche darstellt, ist lediglich die Erreichbarkeit des Flurstückes sicherzustellen. Dieser Tatbestand besteht.

Sollte im Zusammenhang mit der geplanten Freizeit- und Erholungsnutzung die Integration versorgungstechnischen Medien (Strom usw.) erforderlich werden, so können diese in den angrenzenden städtischen Flurstücken verlegt werden. Die entsprechenden Abstimmungen, Genehmigungen usw. sind im konkreten Bedarfsfall abzustimmen bzw. erforderlich.

Das verbleibenden Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verlagerung REWE-Markt" Blankenhain ist bereits vollständig erschlossen.

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet als Zielstellung die Verlagerung des in Blankenhain ansässigen REWE-Marktes an einen Standort, der Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Umsetzung eines qualitativ verbesserten Standortes beinhaltet. Gleichzeitig galt es im Rahmen der VBP-Realisierung den städtebaulichen Mangel (Gewerbebrache mit Versiegelungsgrad am Ortseingang von Blankenhain) zu beseitigen. Diese Zielstellungen des Ursprungsplanes wurden erreicht.

Mit der Teilaufhebung wird die Fläche dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet. Das Nachfolgekonzept zeichnet sich durch einen geringen Versiegelungsgrad und eine hohe Freiraumnutzung aus. Durch die Integration von einer Vielzahl an Baum- und Strauchpflanzungen erhält die Fläche künftig eine zusätzliche Aufwertung.

## **6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen im Aufhebungsbereich, die mit Aufhebung ihre Rechtskraft verlieren, eingegangen.

### **6.1. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE**

Folgende textliche Festsetzung wurde im rechtswirksamen VBP für die nicht überbaubare Fläche getroffen:

#### *8. Grünordnerische Festsetzung*

##### *8.1 Grundstücksflächen*

*Alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht mit spezifischen Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum-/Strauchpflanzungen zur Gestaltung vorgenommen werden.*

*Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die keine speziellen Festsetzungen getroffen wurden, sind gärtnerisch zu unterhalten und zumindest mit einer Rasenansaat zu versehen.*

Diese Festsetzung wird im Aufhebungsbereich aufgehoben.



Die Folgenutzung als öffentliche Grünfläche beinhaltet ebenfalls die Anlage von Grünstrukturen unterschiedlicher Ausprägung. Es sind Baum- und Strauchpflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen sowie Blühwiesenbereich vorgesehen. Dem Tatbestand einer grünordnerischen Gestaltung der Fläche wird somit auch künftig weitestgehend entsprochen.

## 6.2 VERKEHRSFLÄCHEN/VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die zeichnerischen Festsetzungen für die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich/Wartungsweg) werden im Aufhebungsbereich aufgehoben.

Das ausschließlich für den verbleibenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich Regenrückhaltebecken ist zu Wartungszwecken über das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Grundstück erreichbar. Es handelt sich um ein "privates Regenrückhaltebecken" – die Wartung und damit verbunden die Erreichbarkeit obliegen dem Eigentümer.

Das Flurstück des Aufhebungsbereiches ist über die Große Nonnengasse (L 1060) an das öffentliche Straßennetz angebunden.

## 6.3 VER- UND ENTSORGUNG/VERSORGUNGSFLÄCHEN

Die im Aufhebungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Wartungsweg diente u.a. der Erreichbarkeit des im Ursprungsplan festgesetzten Löschwasserbeckens.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Löschwasserthematik neu betrachtet und wie nachfolgend dargestellt gelöst (Auszug aus der Begründung der 1. Änderung des VBP "Verlagerung REWE-Markt" in Blankenhain).

*"Für den REWE-Markt ist nur eine Löschwassermenge von 48 m³/h erforderlich. Eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h ist an den nächstgelegenen Hydranten gemäß Leistungsmessung an den Hydranten und der entsprechenden Mitteilung des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar vom 04.02.2022 verfügbar (Hydranten mit mindestens 108 m³/h in der nachfolgenden Abbildung mit Nr. 1, 2 und 3). Abstand der Hydranten vom Gebäude des REWE-Marktes: Hydrant 1 – ca. 220 m, Hydrant 2 – ca. 77 m, Hydrant 3 – ca. 88 m.*

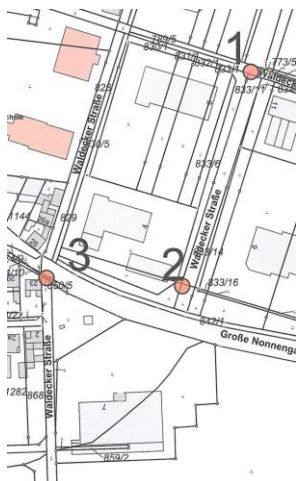


Abb.: Lage der nächstgelegenen Hydranten mit ausreichender Löschwasser-Leistung (Quelle: Wasserversorgungszweckverband, Zeichnung vom 03.02.2022)

*Ursprünglich war die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge über das Regenrückhaltebecken, welches sich südöstlich des REWE-Marktes befindet, geplant. Von den vorhandenen Parkplätzen östlich des REWE-Marktes führt ein befestigter Weg zum Regenrückhaltebecken. Der Weg war als Zufahrt für die Feuerwehr vorgesehen. Die Zufahrt wird mit der Erweiterung des REWE-Marktes überbaut und ist auch nicht mehr notwendig, da die erforderliche Löschwassermenge über Hydranten zur Verfügung steht. Die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda vor Baubeginn anzuzeigen bzw. mit dem Amt abzustimmen."*

Im Ergebnis der 1. Änderung wird das Löschwasserbecken nicht mehr benötigt – die Zufahrt ist somit ebenfalls nicht mehr erforderlich.



## 6.4 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für den Aufhebungsbereich war in der Begründung der Ursprungsplanes (Umweltbericht/Grünordnungsplan) folgende Aussage enthalten (fett dargestellte Maßnahmen betreffen den Aufhebungsbereich):

### "14.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

*Die Realisierung folgender Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Umweltbelastungen werden im Rahmen des Umweltberichtes aufgeführt:*

- o Standortauswahl in einem Gebieten mit geringer Konfliktdichte;
- o Minimierung des Eingriffs durch Brachflächenreaktivierung;
- o Minimierung der Flächeninanspruchnahme (flächeneffizient, bedarfsgerecht) auch durch Nutzung bereits versiegelter oder teilversiegelter Flächen;
- o Nutzung vorhandener Baulichkeiten (Wasserbecken → Regenrückhaltung/Löschwasser);
- o Regenrückhaltung zur Entlastung der hochwassergefährdeten Schwarza;
- o **Rückbau / Beräumung des Grundstückes;**
- o Freihaltung des Retentionsraumes der Schwarza von Bebauung;
- o **teils Erhaltung der Gehölze;**
- o Bodenarbeiten gemäß DIN 18915; Pflanzen und Pflanzarbeiten sind entsprechend DIN 18916 durchzuführen; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920;
- o Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Feuerwehruzufahrt, Wartungsweg);
- o **Eingrünung des Plangebiets zur Verbesserung des Lebensraumes, des Klimas und des Landschaftsbildes, Schaffung eines gestalteten Ortsbildes und Ortseinganges;**
- o **Verbesserung des Wohnumfeldes von Blankenhain;**
- o Festsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen für den REWE – Markt);

Die den Aufhebungsbereich betreffenden Maßnahmen/Inhalte wurden realisiert. Es ist ein Rückbau der gewerblichen Anlagen mit anschließender Flächenentsiegelung erfolgt. Teilweise konnten Grünbestände erhalten werden. Künftig ist eine weitere Eingrünung / Bepflanzung des Standortes vorgesehen.

## 7. PLANUNGSSTATISTIK

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	rechtswirksamer B-Plan Aufhebungsbereich		Aufhebungsbereich	
	m²	%	m²	%
Fläche	7.500	100	7.500	100
Verkehrsfläche	563	7,5	-	-
nicht überbaubare Fläche	6.937	92,5	-	-
Außenbereichsfläche	-	-	7.500	100

## 8. KOSTEN

Folgekosten werden durch die Teilaufhebung nicht verursacht.

Die Kosten für die Durchführung des Planverfahrens sind im Haushalt der Stadt Blankenhain eingestellt.

## 9. QUELLEN

### Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG)** vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298)

**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

**Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)