



## **EINHEITSGEMEINDE GERSTUNGEN**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Nahversorgungszentrum Gerstungen“**

als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

## **BEGRÜNDUNG**

### **Entwurf**

Januar 2026

**Gemeinde Gerstungen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen**

Begründung

Fassung Januar 2026

---

Verfahrensträger:

**GEMEINDE GERSTUNGEN**

Wilhelmstraße 53 – 99834 Gerstungen

Vorhabenträger:

**PENNY Markt GmbH**

Rheinstraße 8 – 14513 Teltow

Planverfasser:

**Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft**

Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Architekten

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha

Fon: 03621 · 29 159

[info@planungsgruppe91.de](mailto:info@planungsgruppe91.de)

Foto Titelblatt: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen  
(Quelle: Thüringen Viewer, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Hinweis:

Im vorliegenden Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und diverse Geschlechteridentitäten sind hier ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass, Zweck und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
1.1 Planverfahren	9
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	12
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>14</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)	14
2.2 Regionalplan Südwestthüringen (RP-SWT 2012)	16
2.3 Flächennutzungsplan	18
2.4 Landschaftsplan	18
2.5 Schutzgebiete	19
<b>3. Bodenschutz / Altlasten</b>	<b>22</b>
<b>4. Kampfmittel</b>	<b>23</b>
<b>5. Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>24</b>
<b>7. Artenschutz</b>	<b>25</b>
<b>8. Planung</b>	<b>27</b>
8.1 Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	27
8.2 Bauungskonzept	27
8.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	29
8.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	29
8.3.2 Erschließung	30



## Gemeinde Gerstungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

### Begründung

Fassung Januar 2026

8.3.3	Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	31
8.3.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
8.3.5	Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung	34
8.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
8.5	Hinweise	36
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz / Städtebauliche Werte</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>37</b>
	<b>Hinweis</b>	<b>37</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>38</b>

### Anlagen:

Geomole GmbH

Hauptstraße 11, 26122 Oldenburg

Orientierende Untersuchung – Im Feld 4 in 99834 Gerstungen

Oldenburg, 15.12.2023

Geomole GmbH

Hauptstraße 11, 26122 Oldenburg

Allgemeine Baugrunduntersuchung – Neubau von zwei Lebensmittelmärkten Im Feld 4 in

99834 Gerstungen

Oldenburg, 18.12.2023



**Gemeinde Gerstungen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen**

Begründung

Fassung Januar 2026

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

Neubau REWE-Markt und PENNY-Markt - Schallimmissionsprognose zum Betrieb der Gesamtanlage  
Zwickau, 23.07.2024

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

Neubau REWE-Markt und PENNY-Markt - Schallimmissionsprognose zum Betrieb der Gesamtanlage,  
Zusatz – Stellungnahme zu Nachforderungen des zuständigen Landratsamtes Wartburgkreis  
Zwickau, 22.05.2025

Bellstedt, Ronald

Faunistische Kartierungen 2024 in Gerstungen im Bereich Penny-Markt,

Wartburgkreis, Thüringen

Gotha, 26.11.2024

BBE Handelsberatung GmbH

Futterstraße 14, 99084 Erfurt

Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Einheitsgemeinde Gerstungen – Einzelhandelskonzept  
für Gerstungen.

Erfurt, 05.09.2023



### Verzeichnis der verwendeten Abkürzungen

a.a.O.	am aufgeführten Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
ebd.	ebenda
EEG	Gesetz über den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz)
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
h	Stunde
LEP	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
PlanZV	Planzeichenverordnung
PV	Photovoltaik
S.	Seite / Satz
ROG	Raumordnungsgesetz
RP-SWT	Regionalplan Südwestthüringen
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
ThürWG	Thüringer Wassergesetz
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel



## 1. Anlass, Zweck und wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandels-Märkten und zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätzen, Einkaufswagenboxen und sonstigen für den Betrieb der Märkte erforderlichen Nebenanlagen.

Am Planstandort befindet sich ein Lebensmitteldiscount-Markt mit einer Verkaufsfläche von 831 m<sup>2</sup>. Dieser Markt soll zurückgebaut werden und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.010 m<sup>2</sup> zuzüglich 100 m<sup>2</sup> Backshop ersetzt werden. Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung, am Planstandort einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> zu errichten.

Die Gemeinde Gerstungen gab dem am 02.09.2024 seitens der PENNY-Markt GmbH eingereichten Antrag zur Einleitung des Planverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ mit Schreiben vom 21.10.2024 statt.

Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden sein:

- Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts Gerstungen durch Ansiedlung eines vielfältigen, über das bisher verfügbare Angebot hinausgehenden Warenangebotes des täglichen Bedarfs,
- Eine barrierefreie Gestaltung des Warenangebotes durch breite Gehflächen und geringere Regalhöhen.





Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: Thüringen Viewer, Geodatenserver der Landes- und Kommunalverwaltung des Freistaates Thüringen)

Für die Gemeinde Gerstungen wurde durch die BBE Handelsberatung ein Einzelhandelskonzept mit Datum vom 05.09.2023 erstellt. Das Gutachten attestiert der Gemeinde „**eine gut strukturierte Lebensmittelversorgung**, die sich aus drei Discountern und einem Supermarkt zusammensetzt; diese Lebensmittelmärkte sind in den einwohnerseitig größten Ortsteilen Gerstungen und Marksuhl adressiert. Als Ziel ist die Sicherung dieser strukturprägenden Märkte zu formulieren; konzeptionelle Ergänzungsbedarfe zeigen sich im Kernort, da hier das Fehlen eines Vollsortimentsmarktes eine qualitative Versorgungslücke darstellt.“ Die BBE



Handelsberatung empfiehlt, für den in der Straße „Am Feld“ gelegenen Planstandort eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan zu prüfen. (BBE Handelsberatung: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Einheitsgemeinde Gerstungen – Einzelhandelskonzept für Gerstungen, Erfurt, 05.09.2023, S. 98 f., Hervorhebung im Originaltext)

Das geplante „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ entspricht mit seinem Sortiment und seiner Flächengröße einem dem Grundversorgungsbereich des Grundzentrums Gerstungen entsprechenden Bedarf für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Von einem Kaufkraftabfluss in benachbarte Grundversorgungsbereiche ist daher nicht auszugehen. Auswirkungen gewichtiger Art auf die Planungen der benachbarten Grundversorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

## **1.1 Planverfahren**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen aus dem Jahr 1992 vor, in welchem für den Bereich des vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Fortsetzung der vorhandenen Mehrfamilienhaus-Bebauung festgesetzt ist.

Aus dem Jahr 2020 liegt die durch das Ingenieurbüro Steinbacher-Consult GmbH, Erfurt, gefertigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vor, welche die nordöstlichen der im Ursprungs-Bebauungsplan als Gemeinde- resp. Schulzentrum festgesetzten Bereiche als Allgemeines Wohngebiet überplant. Das Flurstück 219/1 dieses Gebietes wird an seiner Nordostseite durch eine Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt. Auf einem fünf Meter breiten Streifen dieses Flurstücks ist zum Zwecke der Eingrünung des Vorhabengebietes und zur Abschirmung des geplanten Wohngebietes die Anlage einer Gehölzfläche vorgesehen.

Für den Bereich der Gehölzfläche erfolgt im Zuge der durch den Gemeinderat Gerstungen am 28.08.2025 beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes eine entsprechende Anpassung,



indem die Teilfläche des überlagerten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ aufgehoben wird und die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Planinhalte – Baugrenzen und der Wendehammer der Straße D – angepasst werden.

Der Vorhabenträger beantragte mit Schreiben vom 02.09.2024 bei der Gemeinde Gerstungen die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters „Im Feld“ in der Gemarkung Untersuhl der Gemeinde Gerstungen, Flur 2, Flurstücke 211/5, 212/4, 212/7, 213/4, 214/2, 216/1 und 216/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 219/1. Mit Schreiben vom 21.10.2024 gab die Gemeinde Gerstungen dem Antrag auf Einleitung des Planverfahrens statt.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf Grundlage des § 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 348), durchgeführt. Für die Gemeinde Gerstungen liegt der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Planstand Juli 2025 vor, in welchem das Plangebiet als Sondergebiet Handel in einer als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Fläche liegt. Die südwestlich und nordwestlich angrenzenden Bauflächen sind als gemischte Baufläche ausgewiesen. Nordöstlich grenzt eine Wohnbaufläche mit bestehender Mehrfamilienhausbebauung an das Sondergebiet an, südöstlich eine bisher nur entlang der Straße „Im Feld“ bebaute Wohnbaufläche, an welche sich im Nordosten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ und „Dauerkleingärten“ anschließen.

Zur Ausweisung des Sondergebiets Handel heißt es in der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, dass die im Einzelhandelskonzept getroffene Feststellung, dass der Standort „Im Feld“ sich perspektivisch als zentraler Versorgungsbereich entwickeln könne, durch das Thüringer Landesverwaltungsamt bestätigt wurde: *„Im Flächennutzungsplan erfolgt daher die Darstellung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2*



*Buchst. d) BauGB.*“ (KGS Planungsbüro Helk GmbH, Flächennutzungsplan Gemeinde Gerstungen, Begründung – Entwurf, Planstand Juli 2025, S. 37)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ erfolgt eine Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den oben genannten Flurstücken.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorgesehen.

Dementsprechend erfolgte die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB.

In seiner Stellungnahme vom 20.02.2025 bestätigte das Thüringer Landesverwaltungsamt die räumlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB und wies zugleich darauf hin, dass das beschleunigte Verfahren insbesondere dann ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) unterliegen: *„Der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird, bedarf zur Feststellung der UVP-Pflicht zunächst einer allgemeinen Vorprüfung (§ 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Nr. 18.8 und 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG).“*

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann nicht angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung



unterliegen. Zur Feststellung einer möglichen UVP-Pflicht bedarf es der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 7 UVPG.

In einer am 20.10.2025 mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt geführten Abstimmung empfahl die Behörde, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Anwendung des Regelverfahrens gemäß §§ 2 ff. BauGB fortzuführen.

Die Gemeinde folgt dieser Empfehlung und führt das Planverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB fort.

## **1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 14.515 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Gerstungen und Untersuhl und wird von der Straße „Im Feld“ erschlossen. Es liegt sich auf einer Höhe von ca. 215 m über NHN und steigt nach Westen hin unmerklich an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 211/5, 212/4, 212/7, 213/4, 214/2, 216/1 und 216/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 219/1 in der Flur 2 der Gemarkung Untersuhl.

Weiterhin umfasst der Geltungsbereich Teilflächen der Flurstücke 211/4, 212/3 und 238/5 in der Flur 2 der Gemarkung Untersuhl zum Zwecke des Anschlusses an öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Das Plangebiet wird durch folgende in der Flur 2 der Gemarkung Untersuhl gelegene Flurstücke begrenzt:

im Nordosten durch die Straßenparzelle der Straße „Im Feld“ mit der Flurstücknummer 211/4,

im Südosten durch die Straßenparzelle der Straße „Im Feld“ mit den Flurstücknummern 212/3, 213/3 und 238/5,



**Gemeinde Gerstungen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen**

Begründung

Fassung Januar 2026

im Südwesten durch die südwestliche Teilfläche des Flurstücks 219/1 und die Flurstücke 219/2 und 219/3 sowie  
im Nordwesten durch die Flurstücke 212/8, 214/1, 215/5 und 217/1.

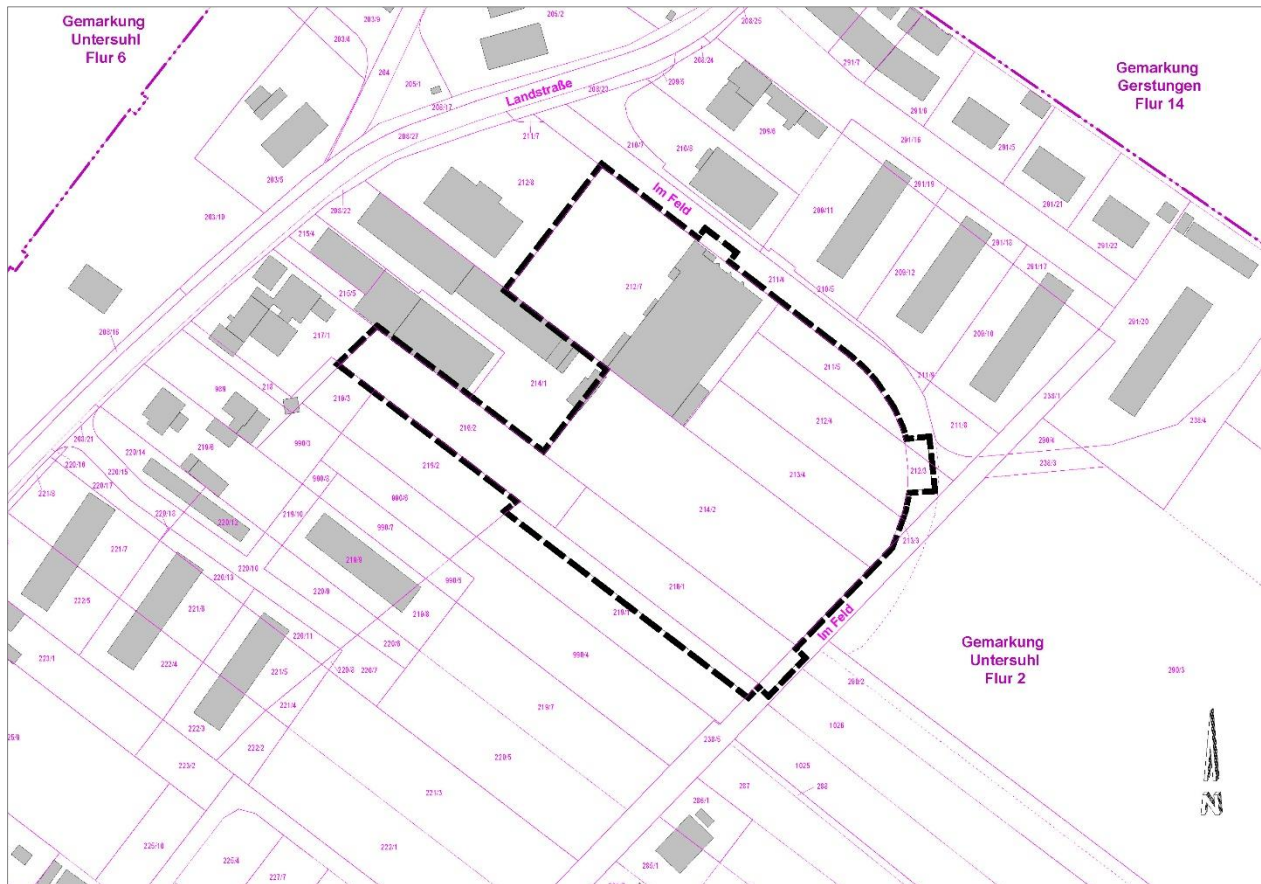


Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)

Gemäß Karte 2 des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (GVBl. 12 vom 30.08.2024), liegt die Gemeinde Gerstungen im Raum „Westliches Thüringen“ als einem Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen gemäß Grundsatz 1.1.3 G: *„In den Räumen mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen sollen die Entwicklungsvoraussetzungen genutzt und Entwicklungshemmnisse überwunden werden.“* (Erläuterungstext zum LEP 2025, Lesefassung, S. 12, Hervorhebung im Originaltext)

In der Begründung zum Grundsatz 1.1.3 führt der Freistaat Thüringen aus, dass der Raum „Westliches Thüringen“ stärker als andere Thüringer Regionen durch ein enges räumliches Nebeneinander von positiver und nachteiliger Entwicklung geprägt sei.

Die nahegelegene Stadt Eisenach ist im LEP 2025 als Oberzentrum gemäß Ziel 2.2.5 Z ausgewiesen. Als Oberzentrum soll Eisenach die Entwicklung leistungsfähiger oberzentraler Bereiche und die Initiierung neuer Entwicklungsimpulse für den Südthüringer bzw. Westthüringer Raum ermöglichen. (vgl. ebd.)

Das LEP 2025 weist die Gemeinde Gerstungen als im Mittelbereich des Mittelzentrums Bad Salzungen gelegenes Grundzentrum gemäß Ziel 2.2.11 Z aus (siehe Abb. 3). Als Grundzentrum nimmt die Gemeinde Gerstungen die Grundversorgung für sich und den ihr zugeordneten Grundversorgungsbereich wahr (Grundsatz 2.2.12 G). Gemäß Karte 4 des LEP 2025 umfasst der Grundversorgungsbereich neben der Gemeinde Gerstungen die Gemeinde Werra-Suhl-Tal.

Im Kapitel 2.6 „Einzelhandelsgroßprojekte“ wird unter Punkt 2 als Leitvorstellung formuliert, dass *„für alle Bevölkerungsgruppen ... die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden“* solle. (a.a.O., S. 48) Zur Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse für die ländlich geprägten Räume formuliert das LEP 2025 u.a. die Leitvorstellung, dass diese *„als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume gesichert und hinsichtlich ihrer endogenen Potenziale gestärkt werden (sollen). ... Städte und Dörfer in*



## Gemeinde Gerstungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Januar 2026

*den ländlich geprägten Räumen sollen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte erhalten bleiben.“*  
(a.a.O., S. 19)



Abb. 3:

Ausschnitt aus der Karte 4 des LEP 2025, S. 144:  
Zentrale Orte, Mittel- und Grundversorgungsbereiche

Als Erfordernisse der Raumordnung formuliert das LEP 2025 insbesondere die folgenden Grundsätze und Ziele:

Gemäß Ziel 2.6.1 Z ist die *„Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ... nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte*

- *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“* (a.a.O., S. 49)

Gemäß Grundsatz 2.6.2 G soll sich die *„Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ... in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen*



*(Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume“.* (ebd.)

Gemäß Grundsatz 2.6.3 G sollen die *„verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte ... durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)“.* (ebd.)

In Grundsatz 2.6.4 G heißt es, dass *„Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment ... in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot)“* sollen. (ebd.)

## **2.2 Regionalplan Südwestthüringen 2012 (RP-SWT 2012)**

Der RP-SWT 2012 weist die Gemeinde Gerstungen als an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse gelegenes Grundzentrum im ländlichen Raum aus (siehe RP-SWT 2012, Karte 1-1 Raumstruktur). Das an dieser Entwicklungsachse der Gemeinde nächstgelegene Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist die östlich in einer Entfernung von ca. 17 km gelegene Stadt Eisenach.

Die Gemeinde Gerstungen liegt an einer europäisch bedeutsamen Schienenverbindung. Der in der Ortslage in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 500 Meter vom Plangebiet entfernt gelegene Bahnhof bindet Gerstungen in das überregional bedeutsame Schienenverkehrsnetz ein.

Ca. 550 Meter südwestlich des Plangebiets zweigt die Werratalbahn (Bahnlinie Gerstungen – Vacha) von der oben genannten Schienenverbindung ab. Sie dient heute ausschließlich dem Güterverkehr des Kalibergbaues im Raum Heringen und Unterbreizbach.



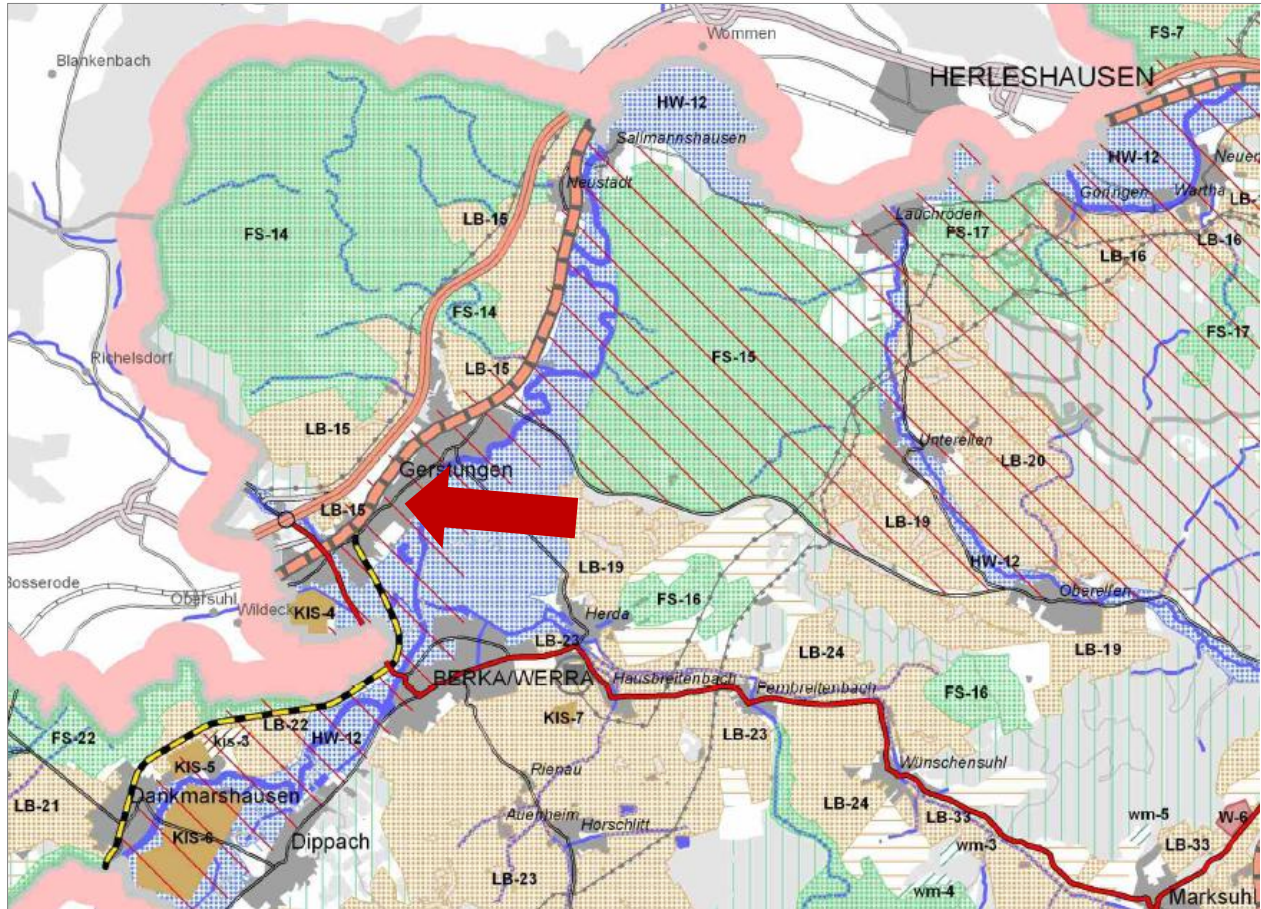


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südwestthüringen 2012. Der Regionalplan weist im Bereich des Planvorhabens Siedlungsfläche aus. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes

Nordwestlich parallel zu der o.g. europäisch bedeutsamen Schienenverbindung verläuft die Autobahn BAB 4 als europäisch bedeutsamen Straßenverbindung. Gerstungen ist in der Karte 3-1 Verkehr des RP-SWT 2012 zudem als Verknüpfungspunkt Bahn-Bus sowie als Güterverkehrsstelle ausgewiesen.

Durch die Ortslage verläuft die Landesstraße 1021 / 3251, welche die Gemeinde mit den Nachbarorten Wildeck und Neustädt verbindet. Mehrere Landesstraßen verbinden Gerstungen mit den hessischen und südlich und südöstlich gelegenen Nachbargemeinden.



Gemäß Raumnutzungskarte des RP-SWT 2012 liegt Gerstungen im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Werraue zwischen Masserberg, Siegmundsburg und Treffurt“. Südöstlich der Ortslage erstreckt sich bis zu den Nachbarorten Berka/Werra und Herda das Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-12 der Werra mit ihren Zuflüssen (siehe Abb. 4).

### **2.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Gemeinde Gerstungen liegt der Flächennutzungsplan als Entwurf mit Planstand Juli 2025 vor.

Das Plangebiet liegt dort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB und ist innerhalb dieses Bereiches als Sondergebiet Handel gemäß § 11 BauNVO und im nordwestlichen Bereich als gemischte Baufläche (Flurstück 216/2) ausgewiesen.

Aufgrund des Planungsstandes des FNP folgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ im Ortsteil Gerstungen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des FNP liegen aufgrund des Planstandes des FNP vor.

### **2.4 Landschaftsplan (LP)**

Für die Gemeinde Gerstungen liegt der Landschaftsplan „Werra-Aue / Berka / Gerstungen“, (Planungsbüro Sparmberg GbR, 2000) vor. Nach Information der Unteren Naturschutzbehörde des Wartburgkreises können aufgrund des 25 Jahre zurückliegenden Bearbeitungszeitraumes daraus kaum noch aussagekräftige Informationen entnommen werden.



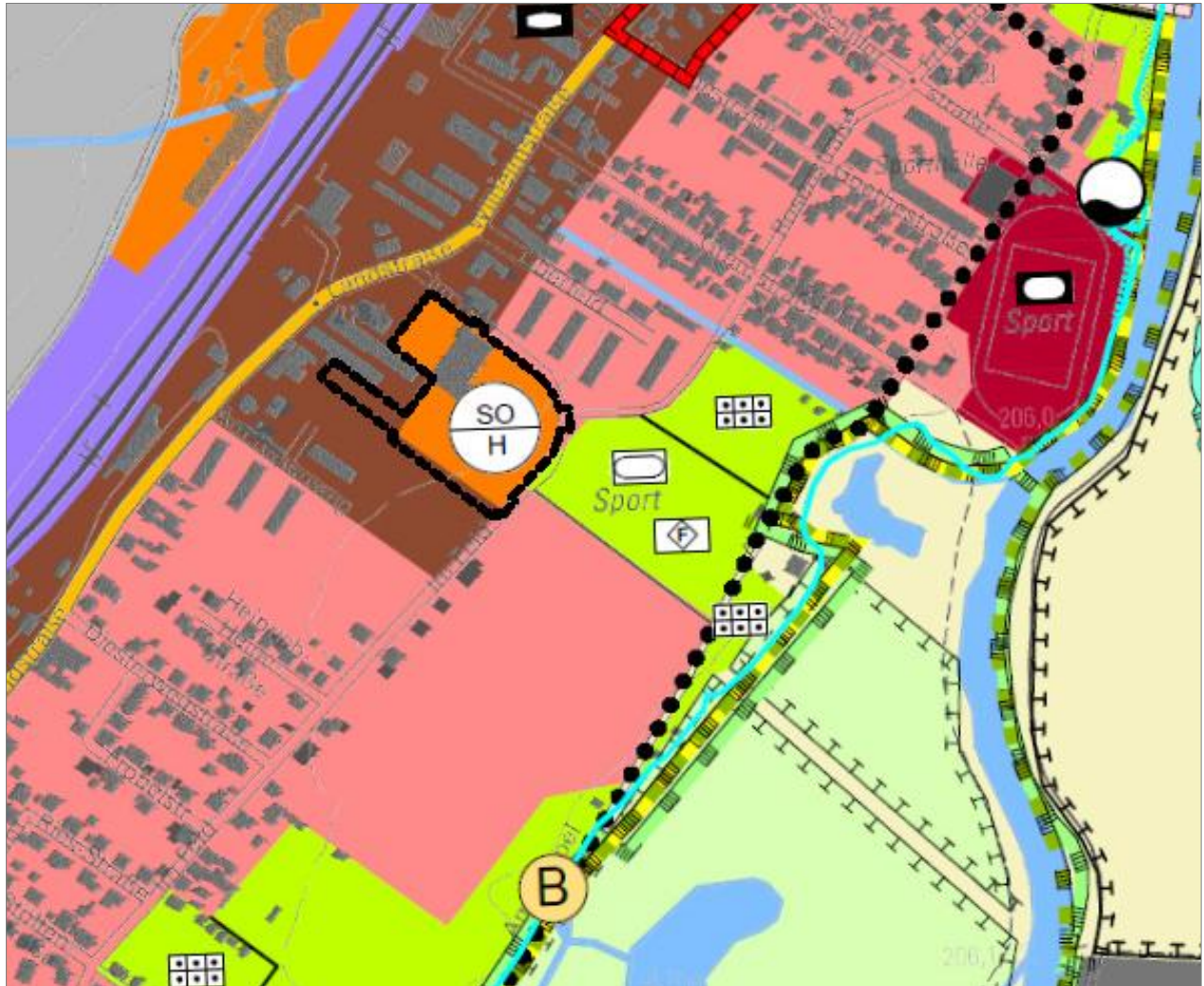


Abb. 5: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gerstungen (Stand: 07/2025, Quelle: KGS Planungsbüro Helk GmbH, Mellingen)

## 2.5 Schutzgebiete

Von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Schutzgebiete berührt.



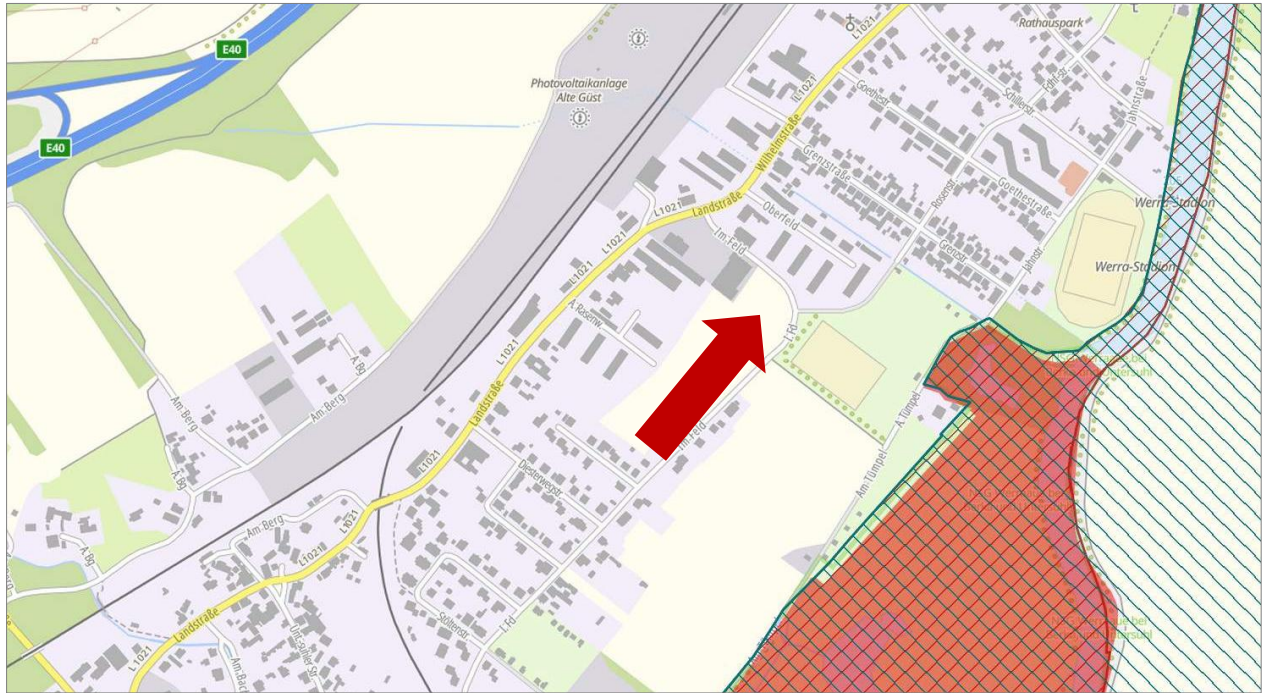


Abb. 6: Lageplan mit Kennzeichnung der Schutzgebiete: FFH-Gebiet Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“ (braun gestreift), Naturschutzgebiet Nr. 216 „Werraaue bei Berka und Untersuhl“ (rote Fläche) und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 18 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ (blaugrün gestreift). Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer)

In einer Entfernung von ca. 200 Meter liegen das FFH-Gebiet Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“, das Naturschutzgebiet Nr. 216 „Werraaue bei Berka und Untersuhl“ und das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 18 „Werra-Aue zwischen Breitungen und Creuzburg“ (siehe Abb. 6).

In einer Entfernung von ca. 220 Meter befindet sich das gemäß § 80 ThürWG per Rechtsverordnung der Oberen Wasserbehörde des Freistaats Thüringen festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Werra (siehe Abb. 7).





Abb. 7: Lageplan mit Kennzeichnung des per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers 1. Ordnung Werra (blaue Fläche). Die orangefarbene Fläche kennzeichnet das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Rähden. Der Pfeil zeigt auf die räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Thüringen Viewer)



### 3. BODENSCHUTZ / ATTLASTEN

Für das Plangebiet liegt eine Orientierende Untersuchung der Geomole GmbH, Oldenburg, vom 15.12.2023 vor. Im Ergebnis der stichprobenartig durchgeführten Bodenaufschlüsse „wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine sanierungsbedürftige schädliche Bodenveränderung oder einen weiteren auf dem Gelände im Sinne der aktuellen Nutzung oder einer potentiellen zukünftigen Nutzung hindeuten.

Schadstoffbelastungen in dem oberflächennahen Material, von denen eine Gefährdung der Schutzgüter „menschliche Gesundheit“ und „Grundwasser“ ausgeht, wurden somit nicht nachgewiesen. Eine Gefährdung weiterer Schutzgüter ist anhand der vorliegenden Ergebnisse ebenfalls nicht zu besorgen.

Die zur Tiefe anstehenden Schichten des gewachsenen Bodens in den beprobten Bereichen weisen nach organoleptischer Prüfung zudem sämtlich keine Auffälligkeiten auf. Eine potentielle Schadstoffmigration aus dem anstehenden oberflächennahen Material, z.B. über Niederschlagsereignisse, in tiefer gelegene Schichten ist somit anhand der vorliegenden Ergebnisse ebenfalls nicht nachgewiesen worden.“ (a.a.O., S. 15)

Das Gutachten der Geomole GmbH ist dieser Begründung in der Anlage beigelegt.

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) informiert in seiner Stellungnahme vom 18.02.2025, dass sich am Planstandort unterhalb der drei bis vier Meter mächtigen pleistozänen lehmigen Schluffe bzw. Sande ca. 10 bis 12 Meter mächtige Kiese bzw. Kiessande der Werrahauptterrasse befinden. „Die stärker bindigen Deckschichten müssen als in hohem Maße feuchtigkeits- und frostveränderlich angesehen werden. Bei Gründungen in den lößartigen Lehmen sind Dränagen zur Ableitung der Schicht- und Sickerwässer sinnvoll.“

Die Behörde empfiehlt in diesem Kontext die Durchführung einer problemorientierten Baugrunderkundung.



Die Untere Bodenschutzbehörde des Wartburgkreises informiert in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2025, dass der Behörde am Planstandort keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierten Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt seien.

Die Behörde weist darauf hin, dass in der vorgelegten Planung keine Festsetzungen z.B. zu wasserdurchlässigen Belägen, Versickerung von Niederschlagswasser oder Dachbegrünungen getroffen wurden. Die Gemeinde hat die zu wasserdurchlässigen Belägen und zur Niederschlagswasser-Versickerung gegebenen Hinweise geprüft. Da aufgrund der oberen bindigen Bodenschichten mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen ist und das Wasser nach Niederschlagsereignissen aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Deckschichten nicht schnell in die darunterliegenden Terrassenablagerungen versickern kann, wurde auf eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet. Das durch die Nutzung der Verkehrsflächen belastete Niederschlagswasser soll in das bestehende Ortsnetz abgeleitet werden.

Um die Errichtung von Dach-Photovoltaik-Modulen zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Dachbegrünungen verzichtet.

#### **4. KAMPFMITTEL**

Das Plangebiet wurde im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Tauber Delaborierung GmbH anhand der Auswertung von Luftbildern und Archivalien auf Kampfmittel untersucht.

Nach Information der Tauber Delaborierung GmbH ist anhand der Luftbildanalyse keine Bombardierung und Truppenaktivität im Bereich des Plangebietes nachweisbar. Es bestehe daher kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Untersuchungsgebiet.

Der Gutachter weist in seinem Bericht abschließend darauf hin, dass Einzelfunde von Kampfmitteln, wie sie im ehemaligen Kriegsland Deutschland überall vorkommen können, nicht



grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Weiterhin seien bei der kampfmitteltechnischen Untersuchung ortsbedingte Lageungenauigkeiten zu beachten.

## 5. DENKMALSCHUTZ

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hingewiesen. In seiner Stellungnahme vom 29.01.2025 bittet das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie um die Einbindung der Behörde in den Bauablauf.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt eine Schallimmissionsprognose zum Betrieb der Gesamtanlage des geplanten Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau, vom 23.07.2024 vor. Gegenstand dieser Schallimmissionsprognose ist die Beurteilung des Gewerbelärms in der Umgebung der geplanten Märkte auf Grundlage der TA Lärm. Die *„Berechnungen der Geräuschimmission wurden für folgend aufgeführte Szenarien durchgeführt:*

- **Zusatzlast, Ausgangs-Variante** (Planbetrieb der Gesamt-Anlage);
- **Gesamtlast, Variante 2** (Betrieb der Gesamt-Anlage mit Berücksichtigung von relevanten gewerblichen Vorlasten).“ (a.a.O., S. 14, Hervorhebungen im Originaltext)

In den schalltechnischen Berechnungen wurden neun Immissionspunkte (IP) betrachtet – die Wohnbebauung nordöstlich und südwestlich sowie gewerbliche Einrichtungen am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Die Immissionspunkte sind in der Anlage 1 zur Schallimmissionsprognose verortet.



Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass in beiden Szenarien *„unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an sämtlichen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden“*. (a.a.O., S. 14 f.)

In einer ergänzenden, im Ergebnis der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 28.02.2025 durch die GAF erstellten Stellungnahme vom 22.05.2025 werden seitens des Sachverständigen die Einschränkungen des Betriebs der Gesamtanlage der Märkte nochmals zusammengefasst dargestellt. Abschließend stellt der Sachverständige in seiner Stellungnahme fest, dass *„mit den Aussagen zur Qualität der Prognose und mit den Annahmen und Randbedingungen im Berechnungsmodell von einer worst-case-Betrachtung auszugehen ist, d.h. dass die realen Schallimmissionen durch den Marktbetrieb eher niedriger ausfallen dürften“*. (a.a.O., S. 4)

Das Gutachten und die Stellungnahme der GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH sind dieser Begründung in der Anlage beigefügt.

## 7. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet wurden im Jahr 2024 durch Ronald Bellstedt faunistische Kartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse in dem als Anlage beigefügten Gutachten vom November 2024 dokumentiert werden.

Im Rahmen der Kartierungen erfolgten an sechs Exkursionstagen Sichtbeobachtungen der Brutvögel und Nahrungsgäste, eine Untersuchung der Verstecke und Sonnenplätze der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse sowie eine Aufnahme der Insektenfauna durch Sichtbeobachtungen, Kescherfänge und Belegfotos.

Im Untersuchungsgebiet wurde der Star als in der Roten Liste Deutschland geführte gefährdete Vogelart als Nahrungsgast, 13 weitere geschützte Arten BNatSchG als Nahrungsgäste (davon 10 besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und drei streng geschützte Arten nach



§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) angetroffen. Als Brutvogel bzw. Brutverdacht wurden acht besonders geschützte Arten kartiert.

Für ein Vorkommen der Zauneidechse konnte kein Nachweis erbracht werden.

Im Ergebnis bewertet das Gutachten das Untersuchungsgebiet mit einer sehr geringen Wertigkeit für den Naturschutz.

Die Untere Naturschutzbehörde des Wartburgkreises informiert in ihrer Stellungnahme vom 28.02.2025, dass keine Fundpunkte besonders oder streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG im elektronischen Fachinformationssystem FIS Naturschutz verzeichnet seien. Die Behörde weist darauf hin, dass erfahrungsgemäß an Gebäuden in Dörfern und Städten besonders geschützte Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Dazu heißt es in der Stellungnahme: *„Der besondere Schutzstatus der Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die damit verbundenen Verbote ergeben sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Verbote gelten auch im besiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 S. 1 BNatSchG). Um zu vermeiden, dass im Frühjahr und Sommer solche Arten wie Spalten bewohnende Fledermäuse in ihren Tagesquartieren, aber auch Hornissen oder an Gebäuden brütende Vogelarten (z.B. Schwalben u. Mauersegler, Rotschwänzchen) betroffen sind, sollte der Abriss im Winterhalbjahr zwischen dem 15. Oktober und dem 31. März erfolgen.*

*Sollte ... ein Abriss nur im Sommerhalbjahr möglich sein, ist dieser möglichst früh oder möglichst spät im Jahr in Richtung des angegebenen Zeitraums zu legen.*

*Beim Vorhandensein von Vogelnestern (z.B. Mehlschwalben) oder beim Entdecken von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um Schutzmaßnahmen abzustimmen bzw. betroffene Tiere fachgerecht bergen zu können.*

*Dem Abrissvorhaben stehen unter den angegebenen Voraussetzungen keine Belange des Naturschutzes entgegen.“*



Naturschutzrechtliche oder -fachliche Bedenken werden seitens der Unteren  
Naturschutzbehörde bzgl. des Planvorhabens nicht erhoben.

## **8. PLANUNG**

### **8.1 Städtebauliche Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen dazu, die im Abschnitt 1  
dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine  
geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.  
Die Berücksichtigung dieser Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt in dem  
Bebauungsplan in Teil A über zeichnerische und in Teil B über textliche Festsetzungen. Die  
Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung  
auf der brachliegenden Fläche einschließlich der Erschließung des Bebauungsplangebietes  
gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweisung des  
Plangebietes als „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ geschaffen.

### **8.2 Bauungskonzept**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde  
Gerstungen, Bauplanungsrecht für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop  
und eines Lebensmittelvollsortimenters mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen zu  
schaffen.

Der im Norden des Plangebietes bestehende Markt eines Lebensmitteldiscounters soll  
zurückgebaut werden.

Das Plangebiet wird über drei in der Planzeichnung als Einfahrtbereiche festgesetzte Zufahrten  
von der Straße „Im Feld“ erschlossen.



Für beide Märkte werden insgesamt 134 Kunden-Parkplätze, davon bis zu 10 Parkplätze mit E-Ladepunkten, angelegt, deren Zufahrt von Nordosten etwa auf Höhe der derzeitigen Parkplatz-Zufahrt des bestehenden Lebensmitteldiscounters erfolgt. An der Ostseite werden über eine zweite Zufahrt, die ausschließlich als Einfahrt dient, 13 Personal-Parkplätze sowie die Anlieferungszone des Lebensmitteldiscounters erschlossen. Eine dritte Zufahrt am südlichen Rand des Plangebietes dient der Erschließung der Anlieferungszone des Lebensmittelvollsortimenters, welche zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung mit einer Einhausung versehen wird. Außerdem erfolgt über diese Zufahrt die Ausfahrt der Anlieferfahrzeuge des Lebensmitteldiscounters und der Personal-Pkw.

In den Eingangsbereichen beider Märkte sind insgesamt 18 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Verkaufsflächen gestalten sich wie folgt:

Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortimenter	Verkaufsfläche Lebensmitteldiscounter
Verkauf Lebensmittelvollsortimenter 1.895,37 m <sup>2</sup> inkl. Blumen + Deli	Verkauf Lebensmitteldiscounter 1.010,00 m <sup>2</sup> Backshop 100,00 m <sup>2</sup>
Deli Sitzbereich 34,20 m <sup>2</sup>	
Markt Online 9,97 m <sup>2</sup>	
Windfang / Markt 22,55 m <sup>2</sup>	
Windfang / Leergutannahme 31,58 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Verkaufsfläche 1.993,67 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe Verkaufsfläche 1.110,00 m<sup>2</sup></b>



## 8.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

#### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das „Nahversorgungszentrum Gerstungen“ ermöglichen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup>, eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
  - der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschossfläche,  
der Baumassenzahl oder der Baumasse,
  - der Zahl der Vollgeschosse und
  - der Höhe der baulichen Anlagen
- bestimmt werden.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der verfügbaren Fläche zu gewährleisten, ist die Grundflächenzahl (GRZ) für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der geplanten Baukörper ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe unter Bezugnahme auf eine Bezugshöhe von 216,25 Meter über NHN als unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO im Gebiet NG 1 auf 9,50 Meter festgesetzt. Zum Zwecke der Herstellung notwendiger technischer Anlagen (u.a. eines Fahrstuhls) ist im Süden im des Nahversorgungszentrums im Gebiet NG 2 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 Meter festgesetzt.

#### Bauweise

Unter Zugrundelegung des § 22 Abs. 4 BauNVO ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise



festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die geplanten Abmessungen der geplanten Baukörper wird für die Gebäudelänge keine Längenbegrenzung festgesetzt. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für die Hauptbaukörper. Nebenanlagen sind davon ausgenommen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

### **8.3.2 Erschließung**

#### Verkehr

Das Plangebiet wird über drei Zufahrten, welche an der Nordost- und Südseite des Plangebietes liegen, an das öffentliche Straßennetz („Im Feld“) angebunden. Geringfügig versetzt zu der von der Straße „Im Feld“ den bestehenden Parkplatz des derzeitigen Lebensmitteldiscounters erfolgt die Zufahrt zu den Kunden-Parkplätzen beider Märkte. Die Zufahrtbreite beträgt 8,00 Meter.

Die beiden neu anzulegenden Grundstückszufahrten dienen der Erschließung der Anlieferungszonen sowie der Zufahrt zu den Mitarbeiter-Stellplätzen. Die Zufahrtbreite beträgt 10,00 resp. 10,50 Meter.

#### Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeit für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung liegt bei den Gemeindewerken Gerstungen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasser- und

Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das Ortsnetz.

Nach Information des Eigenbetriebs Gemeindewerke Gerstungen kann eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden im Bereich der geplanten Märkte abgesichert werden. In einem Radius von 300 Meter um das Planvorhaben stehen nach Angaben des Eigenbetriebs fünf bis 96 m<sup>3</sup>/h löschwasserfähige Hydranten zur Verfügung.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt über die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze der Gemeinde Gerstungen. Im Süden des Plangebietes ist zum Zwecke der



elektrotechnischen Versorgung die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Darüber hinaus ist durch die Installation von Photovoltaik-Dachanlagen die Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.

Die Beheizung der Märkte erfolgt ausschließlich über die Wärmerückgewinnung der Kälteanlagen und über Wärmepumpen.

### **8.3.3 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB

Im Plangebiet ist gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Stellplätzen für Fahrräder und Pkw, Einkaufswagenboxen, Packstation, Müllboxen, E-Ladesäulen und freistehenden Werbeanlagen zulässig. Die Errichtung von weiteren untergeordneten Nebenanlagen ist zulässig, sofern diese Nebenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

### **8.3.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

#### Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Plangebiet wird in den an die Straße „Im Feld“ angrenzenden Bereichen durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Die mit der Signatur „Anpflanzen Bäume“ festgesetzten Baumpflanzungen im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind mit Bäumen (StU 18/20) gemäß den Empfehlungen der Artenliste 1 vorzunehmen. Die Baumpflanzungen haben eine städtebauliche Funktion und bilden eine räumliche Abgrenzung zwischen öffentlichem Raum und den Anlieferungsflächen. Darüber



hinaus fungieren Bäume als Sauerstoffproduzenten, binden CO<sub>2</sub>, reduzieren die Aufheizung versiegelter Flächen und bieten zudem Lebensraum für Insekten und Vögel.

Auf den Kunden-Parkplätzen soll mit Hilfe der festgesetzten Gehölzpflanzungen das Erscheinungsbild des Plangebietes aufgewertet und mittels der Verwendung heimischer und für den Standort geeigneter Gehölzarten der empfohlenen Artenlisten 1 (Bäume) und 2 (flächendeckende Bepflanzung) ein ansprechendes Erscheinungsbild erzielt werden.

Unter der Zielstellung einer Abschirmung der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dem südwestlich geplanten Wohngebiet ist in der Planzeichnung eine mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche zur Anlage einer Gehölzpflanzung festgesetzt. Auf 80% der Fläche ist eine freiwachsende Hecke gemäß Artenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste 3 beinhaltet eine Zusammenstellung gebietsheimischer Gehölze und Ziergehölze, um auf der an das geplante Wohngebiet angrenzenden Fläche einen blütenreichen Gehölzsaum zu realisieren.

Die gehölzfreien Flächen sind als Blühstreifen mit einer als Schmetterlings- und Wildbienensaum geeigneten Wildblumenmischung anzusäen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

## ARTENLISTE 1

### Bäume, Hochstamm, StU 18/20:

- Alnus x spaethii (Purpurerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ginkgo biloba (Ginkgobaum)
- Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ (Dornenlose Gleditschie)
- Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘ (Amberbaum)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Quercus cerris (Zerreiche)
- Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Stadtlinde)
- Tilia cordata ‚Rancho‘ (Amerikanische Stadtlinde)



Tilia tomentosa ‚Szeleste‘ (Ungarische Silberlinde)

Tilia x flavescens ‚Glenleven‘ (Kegellinde)

## ARTENLISTE 2

### Bodendeckende Sträucher, 4-6 Stk./m<sup>2</sup>:

Cornus stolonifera ‚Kelsey‘ (Zwerg-Hartriegel)

Lonicera nitida (Immergrüne Heckenkirsche)

Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)

Rosa (Bodendecker-Rosen)

Spiraea betulifolia (Birkenblättrige Spiere)

Spiraea bumalda ‚Anthony Waterer‘ (Rote Sommer-Spiere)

Spiraea japonica ‚Alba‘ (Weiße Zwerg-Spiere)

## ARTENLISTE 3

### Sträucher, verpfl., 100/150:

Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)

Berberis vulgaris (Berberitze)

Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)

Corylus avellana (Haselnuss)

Deutzia spec. (Deutzie)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)

Ribes alpinum ‚Schmidt‘ (Alpen-Johannisbeere)

Rosa spec. (Rose)

Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Spiraea spec. (Spiere)

Viburnum spec. (Schneeball)

Weigela florida (/Weigelie)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 216/2 eine mit dichtem Gehölzaufwuchs bestandene Fläche. Die Fläche ist mit dem aufstehenden Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Festsetzung dient dem Erhalt von Lebensraum für die heimische Vogel- und Insektenwelt.

### 8.3.5 Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Gehölzbestand ist auf Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Gerstungen – Baumschutzsatzung – vom 11.05.2005 zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ersatzbedarfs wurde der in diesem Bereich vorhandene Gehölzbestand mit Stammdurchmesser und Stammumfang im Februar 2024 aufgenommen.

Gemäß § 6 Abs. 4 der Baumschutzsatzung kann dem Antragsteller für Fällmaßnahmen *„auferlegt werden, standortgerechte Bäume bestimmter Zahl, Art und Größe als Ersatz für entfernte Bäume auf seine Kosten zu pflanzen oder umzupflanzen und zu erhalten.“*

§ 6 Abs. 5 der Baumschutzsatzung regelt die Ersatzzahlung für den Fall, dass eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist.

Im Plangebiet wurden 49 zu fällende Bäume ermittelt, davon 13 nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, für welche ein Ersatz zu leisten ist. Dabei handelt es sich um folgende Baumarten: 4 Apfelbäume, 5 Kirschbäume, ein Ahorn, eine Birke, eine Weide und eine Kastanie (vgl. Kapitel 2.3.5 im Umweltbericht).

Die Baumfällliste weist darüber hinaus 5 weitere Bäume aus, welche die in der Satzung festgelegten Mindestmaße nicht erreichen. Diese unterliegen somit nicht der Ersatzpflicht nach der Baumschutzsatzung.



Gemäß § 6 Abs. 4 der Baumschutzsatzung sind 20 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 15 Bäume werden durch Neupflanzungen im Plangebiet ersetzt. Die weiteren 5 Bäume wurden als Biotopwert-Differenz erfasst und in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

#### **8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 97 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

##### Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen haben zum Ziel, einen den Proportionen der Baukörper des Nahversorgungszentrums entsprechenden Anteil an Werbeanlagen zu ermöglichen, ohne dass die Baukörper hinter den Werbeanlagen im Erscheinungsbild zurücktreten.

Darüber hinaus ist im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 8,00 Meter über der festgesetzten unteren Bezugshöhe von 217,00 Meter über NHN zulässig. Die Breite der Werbefläche ist auf maximal 4,50 Meter begrenzt.

Als Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung sowie zum Schutz nachtaktiver Insekten ist eine Beleuchtung freistehender Werbeanlagen während der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) als nicht zulässig festgesetzt.

Die Errichtung digitaler Werbeanlagen ist im Plangebiet als zulässig festgesetzt. Die Beleuchtung dieser Werbeanlagen ist auf die Öffnungszeiten der Märkte begrenzt.

Ergänzend ist gemäß Punkt 1.5 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet die Errichtung von fünf Fahnenmasten zulässig.



## 8.5 Hinweise

Der Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthält unter dem Punkt C) Hinweise, welche bei der an die Rechtskraft des Bebauungsplanes anschließenden Baudurchführung durch den Investor zu beachten sind.

## 9. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE WERTE

Größe des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	<b>ca. 14.515 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Nahversorgungszentrum Gerstungen	ca. 13.021 m <sup>2</sup>
davon:	
überbaubare Fläche	ca. 10.417 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen, die nicht oder nur mit Nebenanlagen überbaut werden dürfen	ca. 887 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	ca. 1.717 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.224 m <sup>2</sup>
davon:	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	ca. 1.224 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 239 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 31 m <sup>2</sup>



## 10. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Gemeinde Gerstungen hat mit dem Erschließungsträger, der PENNY-Markt GmbH, Rheinstraße 8, 14513 Teltow, eine vertragliche Regelung zur Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung, die Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung, die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie die Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung geschlossen.

Für die Gemeinde Gerstungen entstehen somit keine Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Weitere im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehende Maßgaben werden vor Fassung des Satzungsbeschlusses in dem zwischen der Gemeinde Gerstungen und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

## HINWEIS

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Gerstungen, den .....

.....

Daniel Steffan  
Bürgermeister



Gemeinde Gerstungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen

Begründung

Fassung Januar 2026

## VERFAHRENSVERMERKE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von  
der Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

Gotha, im Januar 2026

Planverfasserin:



.....

Jutta H. Schlier

Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin und  
Stadtplanerin

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom  
..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gerstungen, den .....

.....

Daniel Steffan

Bürgermeister



**Gemeinde Gerstungen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Gerstungen“  
als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen  
Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen**

Begründung

Fassung Januar 2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Gerstungen hat in seiner Sitzung am ..... den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die  
Begründung gebilligt.

Gerstungen, den .....

.....

Daniel Steffan  
Bürgermeister



## ANLAGEN

Geomole GmbH

Hauptstraße 11 · 26122 Oldenburg

Orientierende Untersuchung – Im Feld 4 in 99834 Gerstungen

15.12.20223

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

Neubau REWE-Markt und PENNY-Markt - Schallimmissionsprognose zum Betrieb der  
Gesamtanlage

Zwickau, 23.07.2024

GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH

Lessingstraße 4, 08058 Zwickau

Neubau REWE-Markt und PENNY-Markt - Schallimmissionsprognose zum Betrieb der  
Gesamtanlage, Zusatz – Stellungnahme zu Nachforderungen des zuständigen Landratsamtes

Wartburgkreis

Zwickau, 22.05.2025

Bellstedt, Ronald

Faunistische Kartierungen 2024 in Gerstungen im Bereich Penny-Markt,

Wartburgkreis, Thüringen

Gotha, 26.11.2024

