

Während der Auslegungsfrist besteht die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Stellungnahmen zum Entwurf der 6. Änderung des oben aufgeführten Bebauungsplans können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift in der Gemeindeverwaltung abgegeben werden. Ihre Stellungnahmen senden Sie bitte postalisch an Gemeinde Unstruttal/OT Ammern - Bauamt -, Herrenstraße 43, 99974 Unstruttal oder per Email an bauamt@gemeinde-unstruttal.de.

Die Planung kann gem. § 4a Abs. 4 BauGB unter: <https://gemeinde-unstruttal.de/bekanntmachung.html> eingesehen werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ ist im abgebildeten Übersichtsplan dargestellt.



— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Hinweis:

Bei der Abgabe von Stellungnahmen ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist andernfalls nicht möglich. Ohne Zuordnung der Stellungnahme kann die Einschätzung der Betroffenheit privater Belange erschwert sein. Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eingewilligt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beraten und entschieden.

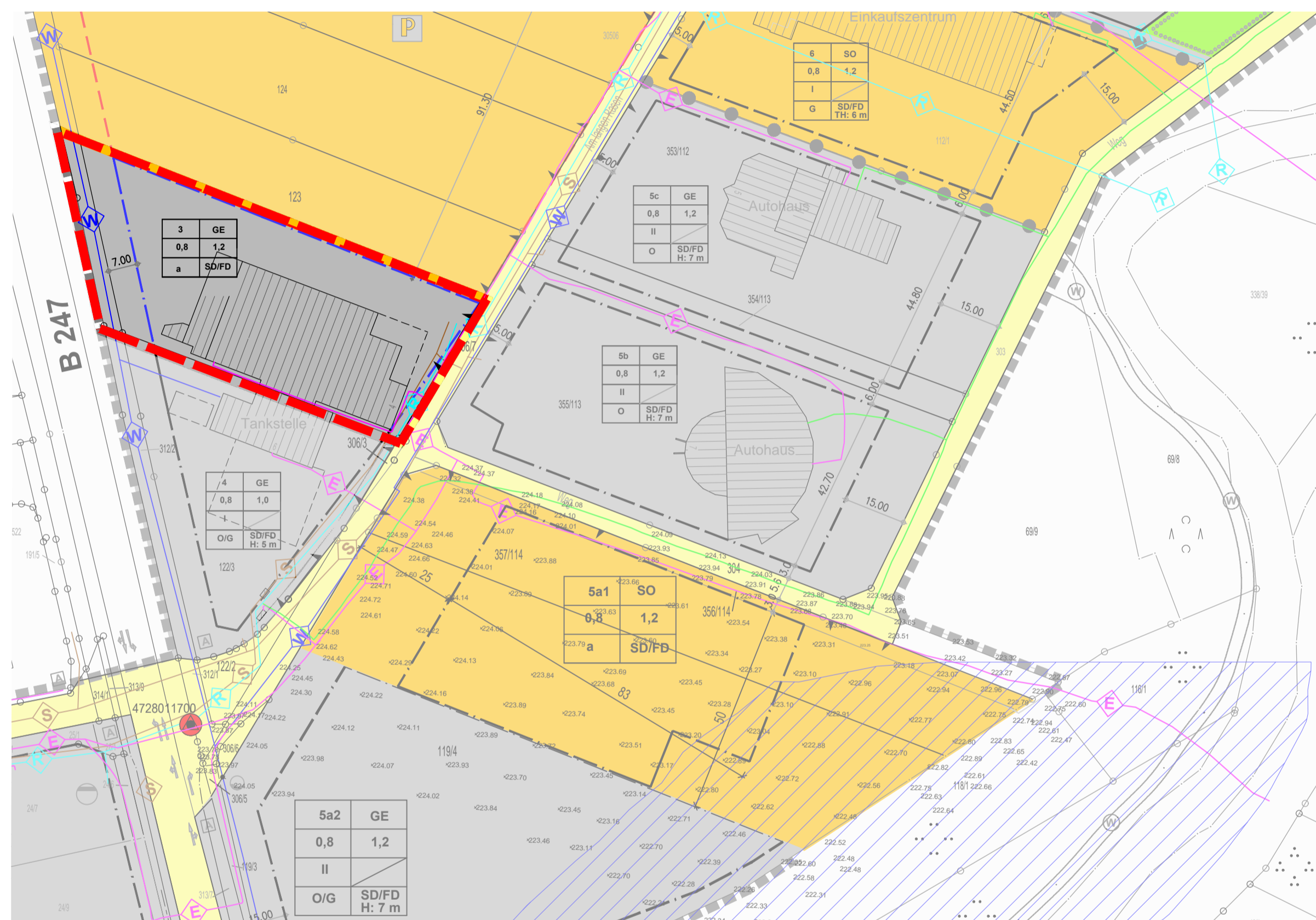
Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des o.g. Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Unstruttal, 05.09.2022

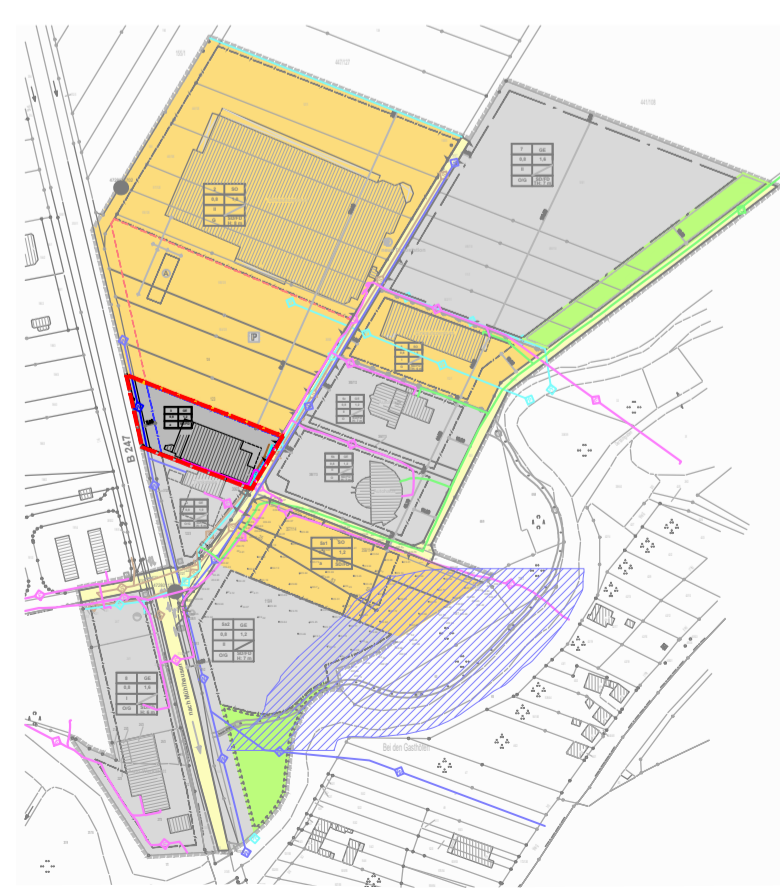
Hartung
Bürgermeister

Entwurf 6. Änderung BEBAUUNGSPLAN Sonder- und Gewerbegebiet "Im Sande" der Gemeinde Unstruttal / OT Ammern

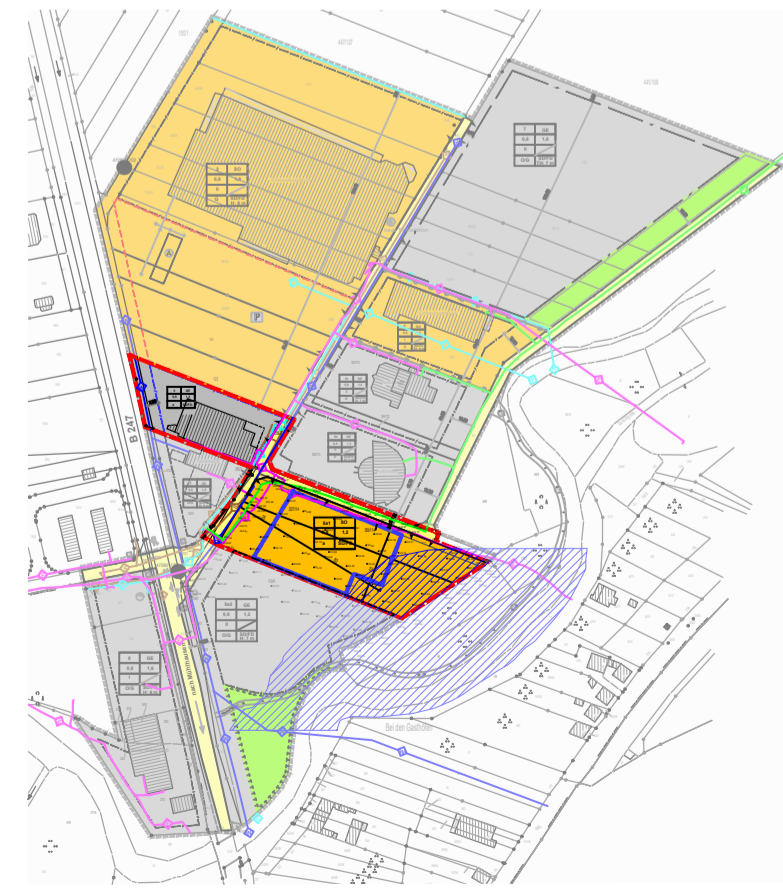
Teil A Planzeichnung M. 1:1000



Lageplan mit Bereich der 6. Änderung
M. 1:5000



Auszug aus der genehmigten 5. Änderung
M. 1:5000



Planzeichenerklärungen

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

1. PLANFESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 2; § 22 BauNVO)

Erklärung des Festsetzungsschlüssels

| Nr. Baugebiet | Art d. baul. Nutzung |
|---------------|----------------------|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform |

GRZ Grundflächenzahl §§ 16, 17, 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl §§ 16, 17, 20 BauNVO

Dachform

FD Flachdach

SD Satteldach

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

a - abweichende Bauweise:
Es gilt die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind und ausnahmsweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden.

--- Baugrenze

4. VERKEHRSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

--- Einfahrtbereich

5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

123 Flurstücksbezeichnung

Gemarkung: Ammern

Flur: 7

Flurstücke teilweise: 123;

HINWEISE

vorhandene Leitungen

- Wasserversorgung
- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Gasversorgung
- Elektroversorgung

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet:

Ge nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m² Verkaufsfläche

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügsstätten

Bauweise § 22 BauNVO:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt hierbei die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind und ausnahmsweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden.

1.2 Grünflächen / Pflanzungen

- nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

2. Baurechtliche Festsetzungen

2.1 Baukörper

(1) Außenwandhöhe

Die mittlere Außenwandhöhe aller Seiten eines Bauwerkes darf nicht mehr als 8 m betragen. Als Bezugspunkt dient die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Gebäude. Die zulässigen Abmessungen für Werbeanlagen werden unter Pkt. 2.2 geregelt.

(2) Dachflächen

Es können Flach- und Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigung der Satteldächer ist zwischen 18° bis 45° wählbar.

2.2 Anlagen der Außenwerbung

Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Werbepylone können maximal 30 m hoch sein. Werbeschilder und -bänder können zur Gestaltung der Fassade genutzt werden. Sonstige einzelne Werbeanlagen dürfen nicht höher als 11 m und nicht breiter als 35 m sein.

3. Hinweise

Tiefbauarbeiten, Eingriffe in den Boden und Entsiegelungen der Fläche sind für das Flurstück 123 der Flur 7 in der Gemarkung Ammern nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde möglich.

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den
Referatsbereichsleiter - Siegel -

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BnDSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung vom 19.06.2020
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung
- BnDSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 07.12.20. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am erfolgt.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

2. Auslegung

Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB

Die Behörden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 BauGB aufgefordert.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

4. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

5. Satzungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 16.08.1993 als Satzung am beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

6. Genehmigung

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) gemäß § 10 Abs.2 BauGB durch die Verwaltungsbehörde wurde beantragt und mit Verfügung (Az:) erteilt am

Die Genehmigungsverfügung der Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass die Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

7. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

8. Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

9. Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) der Änderung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Unstruttal, den
Bürgermeister Siegel

Maßstab: 1:1000
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Juli 2022, Sept. 2022, Nov. 2022
Plangebietsgröße: ca. 0,35 ha
Plangröße: 890*470
Projekt-Nr.: 00121

LAND THÜRINGEN - UNSTRUT-HAINICH-KREIS
GEMEINDE UNSTRUTTAL / OT AMMERN

Entwurf
6. Änderung Bebauungsplan
Sonder- und Gewerbegebiet
"Im Sande" der Gemeinde
Unstruttal / OT Ammern

BAULEITPLANUNG

Planung:
KWR
Planungs- & Ingenieurbüro
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Worbis / Eichsfeld
Tel.: 036074 / 385-0
Fax: 036074 / 385-20
e.klingebiel@kwr-worbis.de

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal OT Ammern gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB



Übersichtsplan (Quelle Geoproxy Thüringen)

| | | | |
|------------|----------------------------------|-------------|---------------|
| Gemeinde: | Unstruttal | Gemarkung: | Ammern |
| Landkreis: | Unstrut-Hainich Kreis | Flur: | 7 |
| Land: | Thüringen | Flurstücke: | 123 |

Worbis, September 2022

.....
Herr Edgar Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Anlagen: 22-07-05 Abwägung 6. Änderung BP GE & SO „IM SANDE“ Gemeinde Unstruttal OT Ammern
21-09-24 Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes GMA

Planverfahren:

Der Gemeinderat Unstruttal hat im Dezember 2020 (07.12.2020) die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes BP SO/GE „Im Sande“ beschlossen.

Die beabsichtigte 6. Änderung betrifft das Baugebiet GE 3 (Flur 7 Flurstück 123 in der Gemarkung Ammern).

Änderungen, Lage und Abgrenzungen

So soll für das Baugebiet GE 3 die Zulässigkeit wie folgt geändert werden:

GE nach § 8 BauNVO:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. **Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m² Verkaufsfläche**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. ~~Einzelhandel~~
2. Vergnügungsstätten

Das Gebiet liegt zwischen der Erschließungsanlage und der B 247 und ist eigenständig erschlossen. Südlich wird das GE 3 durch eine Tankstelle mit Grenzbebauung eingegrenzt und nördlich schließt die Parkplatzanlage des betroffenen Gebäudes und des nördlich gelegenen OBI an.

Im nebenstehenden Lageplan und Auszug der Planzeichnung ist der betroffene Änderungsbereich „ROT“ gekennzeichnet. Alle anderen Baugebiete bleiben von der 6. Änderung unberührt.



Begründung und Ziel der 6. Änderung:

Mit der aktuell gültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ wurde das Baugebiet 3 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In der Textlichen Festlegung Teil B wurde der „Einzelhandel“ ausgeschlossen. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, demnach auch „Einzelhandelsbetriebe“ allgemein zulässig. Nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unter der Großflächigkeitsschwelle die Prototypen der im Gewerbegebiet zulässigen und vorwiegend unterzubringenden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wie es in der gegenwärtigen genehmigten Ausführung des Bebauungsplans für das Baugebiet 3 festgesetzt ist, bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1989, A. 4 NV 26/89 und BVerwG 4 CN 7.11. vom 27.03.2013). Die Erforderlichkeit einer „städtebaulichen Rechtfertigung“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidung der Gemeinde erfüllt. Der Gesetzgeber hat die Gemeinde ermächtigt, diejenige „Städtebauliche Politik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995, At, NV 21/95). Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Wünscht sie an einem bestimmten Standort einen Einzelhandelsbetrieb, so ist unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt, dies unter Berücksichtigung § 1 Abs. 5 BauNVO festzusetzen. Voraussetzung ist die städtebauliche Begründung.

Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den im geänderten Bebauungsplan 5. Änderung B- Plan Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal OT Ammern fehlt es an einer solchen Rechtfertigung für den vollständigen Ausschluss jeglicher Verkaufsstätten des Einzelhandels auf der Teilfläche 3 GE. Da in dem Gewerbegebiet „Im Sande“ längst Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, demnach auch Einzelhandelsbetriebe, ansässig sind, die für die Nahversorgung der Gemeinde Unstruttal bedeutsam sind, ist für die Gemeinde keinerlei städtebauliche Rechtfertigung dafür erkennbar, dass lediglich im Teilbereich „GE 3“ jeglicher Einzelhandelsbetrieb ausgeschlossen werden soll, dies aber für die angrenzenden Teilbereiche Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig sind. Das Gewerbegebiet „Im Sande“ bildet seit der Gebietsreform 1995 gewissermaßen den „Zentralen Marktplatz“ der Gemeinde Unstruttal, die aus mehreren kleinflächigen Ortsteilen besteht. Es liegt im konzeptionellen Interesse der Gemeinde, in diesem Gebiet weitere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um zum einen die Mischung von Sortimentsangeboten für die Nahversorgung der Gemeinde zu verbessern, und zum anderen die verkehrstechnischen Gegebenheiten optimaler zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die „Planungsrechtlichen Festlegungen“ für das Baugebiet 3 in der Fassung der **6. Änderung** zu ändern und den Einzelhandel bis zur Großflächigkeitsschwelle (Verkaufsfläche von 800 qm) für dieses Gebiet zuzulassen.

Eine Agglomeration ist als folgen Gründen nicht gegeben:

- eine räumliche und funktionale Konzentration von Einzelhandelsbetrieben.

Es bedarf ein sich gegenseitig ergänzendes Warensortiment und einen funktionalen räumlichen Zusammenhang. Aufgrund dieses räumlich-funktionalen Zusammenhangs und durch die räumliche Nähe

muss eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für die Kunden geschaffen werden, die der Attraktivität und Bequemlichkeit eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gleicht.

Eine räumliche Konzentration liegt hier bereits nicht vor, weil zwischen dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI im SO 5a1, dem Textilfachmarkt AWG im SO 6, dem Baumarkt OBI und dem im GE 3 geplant Fachmarkt Baby- und Kleinkindbedarf keine räumliche Nähe vorliegt.

- Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und der OBI-Markt werden durch die Straße „Am langen Rasen“ von dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI sowie Textilmarkt AWG getrennt. Über diese Straße führt der gesamte Zu- und Abgangsverkehr des Sonder- und Gewerbegebietes „Im Sande“. Das Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ wird durch die Verkehrsstraße „Am langen Rasen“ zerschnitten, sodass ein fußläufiger Austausch zwischen den Einzelhandelsbetrieben auf der einen Straßenseite und der anderen Straßenseite nicht stattfindet.
- Zwischen den Lebensmitteleinzelhandel (ALDI) und den Textilfachmarkt (AWG) auf der rechten Straßenseite liegt der großflächige Gewerbebereich des Autohauses. Auch ein fußläufiger Austausch der Kunden des Einzelhandelsmarktes (ALDI) und der Kunden des Textilfachmarktes (AWG) ist mehr als unwahrscheinlich und unattraktiv.
- Selbst zwischen den geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und dem Baumarkt OBI linksseitig der Straße „Am langen Rasen“ ist ein fußläufiger Wechsel der Kunden unwahrscheinlich und beschwerlich. Das Bestandsgebäude im GE 3, welches für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf genutzt werden soll, hat einen eigenen Parkplatz. Ebenso hat der Baumarkt (OBI) einen eigenen Parkplatz. Beide Parkplätze sind durch eine Gewerbestraße, die eine links- und rechtsseitige Baumbepflanzung aufweist und damit als Allee ausgestattet ist, voneinander abgegrenzt. Damit fehlt es für Kunden an der Attraktivität und Bequemlichkeit für einen Besuch der Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit. Eine Vergleichbarkeit dieser Einzelstandorte mit einem Einkaufszentrum ist abwegig.
- Es gibt kein einheitliches Nutzungskonzept. Es gibt keine gemeinsamen Einkaufswagen. Es gibt noch nicht mal eine einheitliche Zufahrt zu gemeinsamen Stellplätzen. Der Baumarkt (OBI), der Lebensmittelmarkt (ALDI), der Textilfachmarkt (AWG) und der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf haben jeweils eigene Zufahrten und eigene großflächige Parkplätze, eigene Einkaufswagen, eigene Nutzungskonzepte etc..
- Auch die Warensortimente ergänzen sich nicht. Die Sortimente Lebensmittel, Baby- und Kleinkindbedarf, Baumarkt und Textil sind zu verschieden und sprechen unterschiedliche Kundengruppen und Kundenbedürfnisse an. Bei der Ergänzung der Sortimente sind gleichgerichtete Sortimente gemeint, wie zum Beispiel Lebensmittel und Getränke oder Baumarkt und Gartenmarkt. Hier sind die Sortimente jedoch so unterschiedlich, dass Kunden unterschiedlicher Art und Kunden mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen

angesprochen werden. Die Angebote im Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, im Baumarkt oder Lebensmitteleinzelhandel führen nicht dazu, dass der Kunde diese Einkäufe miteinander verbindet, weil das Fahrzeug entweder vom Lebensmitteleinkauf, Baumarkteinkauf oder vom Einkauf im Fachmarkt für Baby und Kleinkindbedarf ausreichend beladen ist. Insoweit fehlt es an der Gleichartigkeit der Sortimente, die eine Ergänzung darstellen.



Lufbild Änderungsbereiches in Ammern

Der Eigentümer hat in den letzten drei Jahren, alles Erdenkliche versucht, einen Nachmieter für diese Liegenschaft zu bekommen. Die Vorgabe KEIN EINZELHANDEL, war hier in allen Gesprächen kein Vorteil. Eine Einrichtung als Büro- und Verwaltungsgebäude lassen weder die Größe, noch der Zuschnitt des Gebäudes zu. Gegen produzierendes Gewerbe sprechen der einseitige Grenzausbau, erhebliche Brandschutzauflagen und wenige Freiflächen für Logistik und Parkmöglichkeiten. Einrichtungen im Dienstleistungsbereich konnten aufgrund der Größe und Logistik keine Zustimmung finden.

Hier wurde vor 20 Jahren ein Gebäude für den Einzelhandel mit zwei Räumlichkeiten (Lager und Verkauf) und darauf abgestimmten Notwendigkeiten (Rampe, ein Eingang, Brandschutz und einseitiger Grenzausbau) gebaut, welches nach einer ähnlichen Nutzung verlangt. Viele dieser Einrichtungen werden in Thüringen, in der Nachfolge einer Mietfolge, gleichwertig genutzt (Einzelhandel) oder stehen seit Jahren leer. Ein Ersatzneubau kommt aus Gründen der aufwendigen Gründung, Nähe zur Tankstelle und aus wirtschaftlichen Beweggründen nicht in Frage.

Der geplante Einzelhandel dient der Grundversorgung

Die Grundversorgung umfasst im Einzelhandel Angebote die der Befriedigung von Grundbedürfnissen dienen. Hierzu gehört auch ein Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf.

Dies wurde jüngst auch durch das OVG Sachsen, Beschluss 23. März 2021, Az. 3 B 67/21 mit umfangreichen Ausführungen bestätigt:

Rn 32

2.1 Die von **Babyfachmärkten regelmäßig angebotenen Waren dienen jedenfalls der Grundversorgung.**

Rn 33

Dabei handelt es sich um Waren, die der Befriedigung der Grundbedürfnisse dienen, sodass auf ihren Erwerb auch für die beschränkte Zeit des Geltungszeitraums der Verordnung nicht verzichtet werden kann (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 22. Dezember 2020 - 3 B 438/20 -, juris Rn. 34).

6. Änderung BP Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ Gemeinde Unstruttal Ortsteil Ammern

Rn 34

Jedenfalls mit der Geburt eines Menschen entstehen seine Grundbedürfnisse. Diese sind aufgrund der körperlichen Gegebenheiten von besonderer Natur und nicht mit den Bedürfnissen älterer Kinder oder gar Erwachsener vergleichbar. Dies bezieht sich sowohl auf eine materielle Grundausstattung mit Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten, Schlafstätten, Kleidung und Windeln als auch auf die Ernährung, insbesondere soweit nicht oder nicht mehr (im vollen Umfang) eine Ernährung ausschließlich mit der Muttermilch erfolgen kann. Hiergegen mag man auch nicht einwenden, dass eine Schwangerschaft neun Monate dauere und vorausschauende Eltern insbesondere einmalig anzuschaffende Gegenstände wie Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten und eine Erstausrüstung mit Kleidung mit einem zeitlichen Vorlauf anschaffen, so dass der Bedarf nicht zwingend während des Geltungszeitraums der Verordnung entsteht. Unabhängig davon, dass die angeordnete Schließung tatsächlich bereits seit über drei Monate anhält und angesichts der inzwischen wieder deutlich steigenden Infektionszahlen auch mit einer Verlängerung der Maßnahme zu rechnen ist, so können auch Frühgeburten einen plötzlichen und vom zeitlichen Anfall so nicht vorhersehbaren Bedarf begründen.

Diese Entscheidung wurde im Zusammenhang mit der Schließung von Einzelhandelsmärkten im Rahmen von Corona-Schutzmaßnahmen getroffen. Das Sächsische OVG musste hierzu eine Entscheidung treffen, weil der Babyfachmarkt in der Sächsischen Coronaschutzverordnung nicht als Grundversorger benannt wurde und damit hätte vorübergehend schließen müssen. Die Corona-Schutzverordnung der anderen Bundesländer - einschließlich Thüringen - hatten den Babyfachmarkt ausdrücklich als der Grundversorgung zugehörig von der Schließung ausgenommen.

Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes hat nicht den konkret geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, sondern allgemein nicht näher konkretisierte Handelseinrichtungen betrachtet und meint diese seien für die Gemeinde Unstruttal nicht erforderlich.

Die Gemeinde Unstruttal hat kein Einzelhandelsangebot für Baby- und Kleinkindbedarf. Da dieses Sortiment zur Grundversorgung der Gemeindeglieder dient, ist die Erforderlichkeit dieses Angebotes immanent gegeben und steht außer Zweifel.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.



Bestand - es soll lediglich ein bestehendes Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Weiter existiert neben dem nicht mehr genutzten ALDI, seit 1995 in diesem Gebäude ein Blumenladen, welcher keinen neuen Standort erfahren hat. Die Existenz dieses Einzelhandels und die sinnvolle Nutzung des Gebäudes soll mit dieser Änderung der Festsetzung sichergestellt werden.

Die zentrale Funktion der Stadt Mühlhausen soll mit dieser Änderung nicht in Zweifel gestellt werden.

Die Gemeinde Unstruttal hat zur besseren Beurteilung und Abwägung der Situation für den geplanten Einzelhandel eine Analyse in Auftrag gegeben.

Die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern, Am langen Rasen“ vom 24.09.2021 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) MÜNCHEN; 80331 München, Westenriederstraße 19, liegt dieser Abwägung und zukünftig als Anlage dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ bei.

Die GMA hat auch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Mühlhausen/Thüringen erarbeitet. In der Auswirkungsanalyse kommt die GMA München zu dem Ergebnis:

„Insgesamt handelt es sich somit um eine Qualifizierung des regionalen Baby- und Kleinkindangebots, das zu keinen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führt. Vor allem gegenüber dem leistungsfähigen und attraktiven zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ sind städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkung deutlich auszuschließen.“

Dieser Einschätzung wird gefolgt.

Mit dem unter der Großflächigkeitsschwelle bleibenden Einzelhandelsbetrieb im GE 3 wird die zentrale Funktion der Stadt Mühlhausen in keiner Weise tangiert. Der Gemeinde Unstruttal und dem Ortsteil Ammern kommen auch mit der 6. Änderung des Bebauungsplans keine zentrale Funktion zu. Es ist kein großflächiger Einzelhandel und kein SO Einzelhandel beabsichtigt. Es soll lediglich ein bestehendes Gebäude nachgenutzt werden.

Zudem muss auch die weitere jüngste Entwicklung in der Gemeinde Unstruttal beachtet werden, die in der Auswirkungsanalyse und dem bisherigen Verfahren noch nicht beachtet werden konnte. Durch die aktuellen Fusionen der Gemeinde Unstruttal – bisher 6 Ortsteile (bestehend aus Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisershagen, Reiser) und ca. 3100 Einwohner - wächst die Gemeinde Unstruttal um 7 weitere Ortsteile (Dörna, Kleinkeula, Lengefeld, Menteroda, Sollstedt, Urbach, Zauröden) und vergrößert sich um ca. weitere 3000 Einwohner. Damit ist auch eine Versorgungsfunktion und Versorgungspflicht der Gemeinde Unstruttal für ihre Einwohner verbunden.

Eine Verletzung Ziel Ziffer 2.6.1 LEP i.V.m. Ziffer 2.6.5 LEP ist nicht gegeben weil:

Unter der Überschrift „2.6 Einzelhandels-Großprojekte“ wird im LEP 2025 in Ziffer 2.6.1 als Erfordernis der Raumordnung folgendes Ziel formuliert:

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- in nicht zentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“*

Einzelhandelsgroßprojekte werden im LEP 2025 unter Ziffer 2.6 definiert. Danach werden unter Einzelhandelsgroßprojekten

- Einkaufszentren,

- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO,
- einschließlich Agglomerationen, verstanden

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird weder ein Einkaufszentrum, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO zugelassen, weil mit der 6. Änderung nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und damit unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zugelassen wird.

Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht

Mit der Geplanten Nutzungsänderung und geringfügigen Umbaumaßnahmen am Gebäude werden keine größeren Einzelhandelsflächen in Anspruch genommen.

Das Baugebiet 3 (GE 3) besaß eine Festsetzung für einen 750 m² großen Lebensmittelmarkt (ehemaliger ALDI). Dieses wurde in dieser Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht in Bezug auf die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Pflanze/Tier, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bewertet und analysiert.

Nach dieser Bewertung und Analyse des Bestandes und den Folgen der Umsetzungen der Änderungen des B-Planes konnte man keine erheblichen umweltauswirkenden Probleme feststellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Im Ergebnis der vorangestellten Vorprüfung im Einzelfall ist daher festzustellen, dass für das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet 3:

GE nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m² Verkaufsfläche

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich nicht zulässig, weil sie bereits an anderer Stelle der Gemeinde vorhanden sind.

Bauweise § 22 BauNVO:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt hierbei die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind und ausnahmsweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden.

1.2 Grünflächen / Pflanzungen

- nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

2. Baurechtliche Festsetzungen

2.1 Baukörper

(1) Außenwandhöhe

Die mittlere Außenwandhöhe aller Seiten eines Bauwerkes darf nicht mehr als 8 m betragen. Als Bezugspunkt dient die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Gebäude. Die zulässigen Abmessungen für Werbeanlagen werden unter Pkt. 2.2 geregelt.

(2) Dachflächen

Es können Flach- und Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigung der Satteldächer ist zwischen 18° bis 45° wählbar.

2.2 Anlagen der Außenwerbung

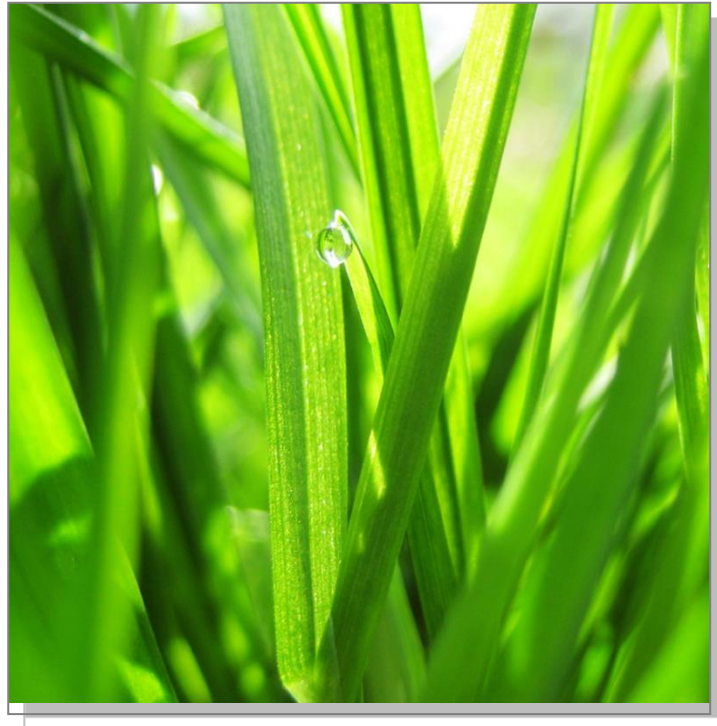
Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Werbepylone kann maximal 30 m hoch sein. Werbeschilder und -bänder können zur Gestaltung der Fassade genutzt werden. Sonstige einzelne Werbeanlagen dürfen nicht höher als 11 m und nicht breiter als 35 m sein.

3. Hinweise

Tiefbauarbeiten, Eingriffe in den Boden und Entsiegelungen der Fläche sind für das Flurstück 123 der Flur 7 in der Gemarkung Ammern nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde möglich.

UMWELTBERICHT

zum Bauvorhaben:
6. Änderung Bebauungsplan
Sonder- und Gewerbegebiet "Im Sande"
Gemeinde Unstruttal/OT Ammern



Gemeinde: Unstruttal/OT Ammern
Gemarkung: Ammern
Flur: 7
Flurstücke: 123

Landkreis: Unstrut-Hainich-Kreis
Land: Thüringen



| | |
|--|-----------|
| 1. EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE | 4 |
| 1.2 LAGE UND KURZCHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETES | 6 |
| 1.2.1 Landschaftsbild | 6 |
| 1.2.2 Lage im Naturraum | 7 |
| 1.2.3 Lage und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets | 8 |
| 1.3 UMWELT- UND ÜBERGEORDNETE ZIELE | 9 |
| 1.3.1 Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 1.3.2 Landschaftsplan | 9 |
| 1.3.3 Schutzgebiete und geschützte Objekte | 9 |
| 1.3.4 Geplante Nutzungen | 10 |
| 1.3.5 Festsetzungen | 10 |
| 1.3.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT | 12 |
| 2.1 SCHUTZGUT MENSCH/MENSCHLICHE GESUNDHEIT | 12 |
| 2.2 SCHUTZGUT PFLANZE/TIER | 13 |
| 2.3 SCHUTZGUT BODEN | 14 |
| 2.4 SCHUTZGUT WASSER | 16 |
| 2.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT | 17 |
| 2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT | 19 |
| 2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER | 20 |
| 3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS (STATUS-QUO-PROGNOSE) | 20 |
| 4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 21 |
| 4.1 SCHUTZGUT MENSCH/MENSCHLICHE GESUNDHEIT | 21 |
| 4.2 SCHUTZGUT PFLANZE/TIER | 22 |
| 4.3 SCHUTZGUT BODEN | 22 |
| 4.4 SCHUTZGUT WASSER | 22 |
| 4.5 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT | 22 |
| 4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT | 22 |
| 4.7 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER | 22 |
| 4.8 GESAMTEINSCHÄTZUNG | 22 |
| 5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH | 22 |
| 5.1 EINGRIFFSBEWERTUNG | 22 |
| 5.2 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN | 23 |
| 5.2.1 Alternativprüfung..... | 23 |
| 5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen | 23 |
| 5.2.2.1 Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit | 23 |
| 5.2.2.2 Schutzgut Pflanze/Tier..... | 23 |
| 5.2.2.3 Schutzgut Boden | 23 |
| 5.2.2.4 Schutzgut Wasser..... | 23 |
| 5.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft..... | 23 |
| 5.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild..... | 23 |
| 5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 23 |
| 5.3 AUSGLEICHSMABNAHMEN | 24 |
| 6. ZUSAMMENFASSUNG | 24 |
| 6.1 METHODIK UND GGF. SCHWIERIGKEITEN | 24 |
| 6.2 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN | 25 |
| 6.3 ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG | 26 |
| 7. QUELLEN | 27 |



1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 2 (4) die Durchführung einer Umweltprüfung grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren vor. Nur in Ausnahmefällen kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (vgl. § 13 (3), § 34 (4), § 35 (6) sowie § 244 (2)).

Die Umweltprüfung hat nach § 2 (4) dafür Sorge zu tragen, für die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Deren Darstellung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht. Dieser ist nach § 2a der Begründung des Bauleitplans beizustellen, wobei sich der Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil darstellt. Die regelmäßig zu erarbeitenden Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus der BauGB-Anlage zu § 2 (4) und § 2a.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Eingriffsregelung des § 1 a (3) BauGB i.v.m. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden daher die genannten gesetzlichen Vorgaben mit den Ergebnissen des im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Umweltprüfungen sind ein wichtiger Bestandteil des Umweltschutzes. Durch den Einbezug von Behörden und Bürgern sowie Umweltberichten können frühzeitig die möglichen Folgen eines Projektes für die Umwelt erkannt und bei der Entscheidung über das Projekt berücksichtigt werden.

Ziel von Umweltprüfungen ist einerseits, die menschliche Gesundheit und die natürliche Umwelt vor vorhersehbar schädlichen Auswirkungen geplanter Industrieanlagen und Infrastrukturmaßnahmen zu schützen. Zudem sollen Umweltprüfungen durch Transparenz und Einbindung der Öffentlichkeit in den Entscheidungsprozess zur Akzeptanz des betreffenden Projekts beitragen. Projektträgern soll auf diese Weise Planungssicherheit für das jeweilige Projekt gegeben werden.

Durch die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird festgestellt und in einem Bericht beschrieben, wie sich ein Projekt auf Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter auswirken kann. Zu dem Bericht können die Öffentlichkeit, fachlich betroffene Behörden, aber auch Bürger und Behörden in eventuell betroffenen Nachbarstaaten Stellung nehmen. Die Behörde, die für die Zulassung eines Projektes zuständig ist, hat die Aufgabe, die Informationen und Stellungnahmen zu bewerten und die Ergebnisse der UVP bei ihrer Entscheidung über die Zulassung eines Projektes zu berücksichtigen.



1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Der vorliegende Bebauungsplan wurde am 10. März 1995 durch die obere Verwaltungsbehörde unter der Registrier-Nr. 210-4621.20-MHL-002-GE/SO Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ genehmigt. Mit der aktuell gültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ wurde das Baugebiet 3 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In der Textlichen Festlegung Teil B wurde der „Einzelhandel“ ausgeschlossen. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, demnach auch „Einzelhandelsbetriebe“ allgemein zulässig. Nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unter der Großflächigkeitsschwelle die Prototypen der im Gewerbegebiet zulässigen und vorwiegend unterzubringenden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, wie es in der gegenwärtigen genehmigten Ausführung des Bebauungsplans für das Baugebiet 3 festgesetzt ist, bedarf einer städtebaulichen Rechtfertigung (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1989, A. 4 NV 26/89 und BVerwG 4 CN 7.11. vom 27.03.2013).

Die Erforderlichkeit einer „städtebaulichen Rechtfertigung“ im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidung der Gemeinde erfüllt. Der Gesetzgeber hat die Gemeinde ermächtigt, diejenige „Städtebauliche Politik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995, At, NV 21/95). Hierzu gehört auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang sie Teile ihres Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Wünscht sie an einem bestimmten Standort einen Einzelhandelsbetrieb, so ist unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht verwehrt, dies unter Berücksichtigung § 1 Abs. 5 BauNVO festzusetzen. Voraussetzung ist die städtebauliche Begründung.

Bei Anwendung dieser Grundsätze auf den im geänderten Bebauungsplan 5. Änderung B-Plan Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal OT Ammern fehlt es an einer solchen Rechtfertigung für den vollständigen Ausschluss jeglicher Verkaufsstätten des Einzelhandels auf der Teilfläche 3 GE.

Da in dem Gewerbegebiet „Im Sande“ längst Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, demnach auch Einzelhandelsbetriebe, ansässig sind, die für die Nahversorgung der Gemeinde Unstruttal bedeutsam sind, ist für die Gemeinde keinerlei städtebauliche Rechtfertigung dafür erkennbar, dass lediglich im Teilbereich „GE 3“ jeglicher Einzelhandelsbetrieb ausgeschlossen werden soll, dies aber für die angrenzenden Teilbereiche Verkaufsflächen des Einzelhandels zulässig sind. Das Gewerbegebiet „Im Sande“ bildet seit der Gebietsreform 1995 gewissermaßen den „Zentralen Marktplatz“ der Gemeinde Unstruttal, die aus mehreren kleinflächigen Ortsteilen besteht. Es liegt im konzeptionellen Interesse der Gemeinde, in diesem Gebiet weitere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um zum einen die Mischung von Sortimentsangeboten für die Nahversorgung der Gemeinde zu verbessern, und zum anderen die verkehrstechnischen Gegebenheiten optimaler zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die „Planungsrechtlichen Festlegungen“ für das Baugebiet 3 in der Fassung der 6. Änderung zu ändern und den Einzelhandel bis zur Großflächigkeitsschwelle (Verkaufsfläche von 800 qm) für dieses Gebiet zuzulassen.

Die Änderung wird nach den Erkenntnissen der vorliegenden Stellungnahmen, im „Vollverfahren“ durchgeführt.

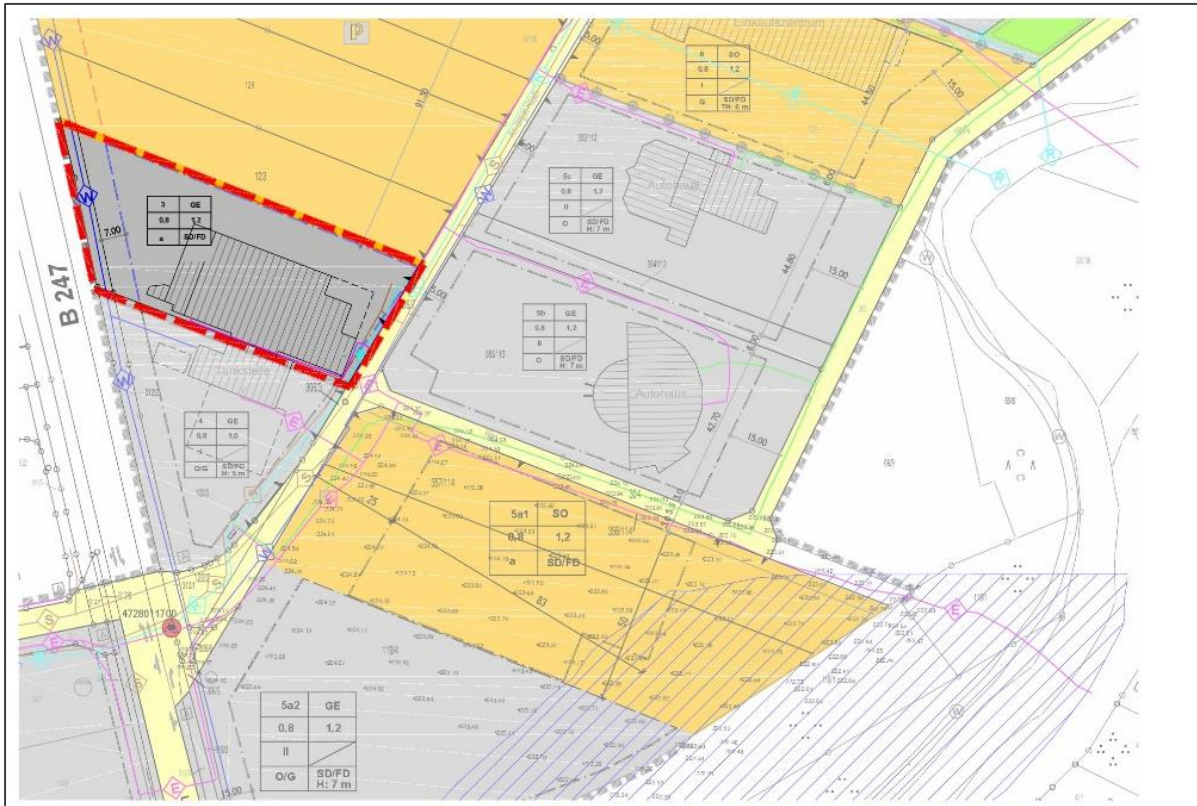


Abbildung 1 Lageplan des Geltungsbereiches



Abbildung 2 – Übersichtslageplan

Insgesamt zählt die Gemeinde Unstruttal mit ihren Ortsteilen Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisershagen und Reiser 3198 Einwohner (Stand 31. Dez. 2015) und erstreckt sich auf eine



gesamte Gemarkungsfläche von 44,58 km². Der Ortsrand wird nördlich durch gewerbliche Anlagen geprägt. In diesem nördlichen Gebiet des OT Ammern befindet sich auch das Vorhabensgebiet – das Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“.

Das Gebiet liegt mitten im o.g. SO/GE Bereich und wird nur durch die Haupterschließungsstraße getrennt. An die unbebaute Fläche des neuen SO-Gebietes grenzen südlich eine unbebaute Gewerbefläche und nördlich zwei Autohäuser. Zwischen Autohaus und neuen SO-Gebiete befindet sich ein nicht ausgebauter landwirtschaftlicher Weg, der einen Ausbau zulässt.

Der Standort des bestehenden ALDI liegt zwischen der Fläche einer Tankstelle und den PP des OBI-Geländes. Beide Flächen sind voll erschlossen.

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

1.2.1 Landschaftsbild

Der Hainich ist ein ausgedehnter, bewaldeter Höhenrücken im Nordwesten Thüringens. Er nimmt einen großen Teil der nordwestthüringischen Muschelkalk-Randplatten ein, eines Abschnitts der Umrahmung des Thüringer Keuperbeckens und Ackerhügellandes. Im Osten hebt sich der Hainich durch seine fast lückenlose Bewaldung stark vom intensiv landwirtschaftlich genutzten Mühlhäuser Becken ab, einem Teilbereich des Thüringer Beckens. Die im Namen enthaltene Vorsilbe Hain- lässt sich vom mittelhochdeutschen hagen für „gehegter Wald“ ableiten. Mit dem Begriff wurden heilige, mit einer Hainbuchenhecke umzäunte Wäldchen bezeichnet.

Der Unstrut-Hainich-Kreis befindet sich im nordwestlichen Teil des Thüringer Beckens und deren Randplatten. Das Unstruttal wird im Westen und Norden von den Muschelkalkplatten des Hainichs, des Oberen Eichsfeldes und des Dün eingegrenzt. Im Südwesten des Unstrut-Hainich-Kreises liegt der geographische Mittelpunkt Deutschlands[2], wenn man von den Extremen ausgeht (Lage des nördlichsten, östlichsten usw. Punkt in Deutschland).

Mehrere anerkannte Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Flächennaturdenkmale verschaffen der Landschaft einen lieblichen bis herben Reiz. Das größte zu nennende Gebiet in diesem Zusammenhang ist der Nationalpark. Der 1997 gegründete Nationalpark Hainich erstreckt sich über den Süden des Kreisgebietes. Er ist der 13. Nationalpark Deutschlands. Der Nationalpark Hainich, der am 31. Dezember 1997 gegründet wurde, ist der 13. Nationalpark Deutschlands und der einzige in Thüringen. Eines der wichtigsten Ziele des 7500 Hektar großen Parks ist der Schutz des heimischen Buchenwaldes. Seit dem 25. Juni 2011 zählt der Nationalpark Hainich zum UNESCO-Weltnaturerbe Buchenurwälder in den Karpaten und alte Buchenwälder in Deutschland. 1.400 ha in der Kernzone des Nationalparks haben den Status „Wildnis-Partner“ im Netzwerk der europäischen Wildnis-Schutzgebiete der PAN Parks Foundation.

Der Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal umfasst den westlichen Teil des Unstrut-Hainich-Kreises. Der Mühlhäuser Stadtwald ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Unstrut-Hainich-Kreis gibt es 33 geschützte Landschaftsbestandteile, Flächennaturdenkmale und Naturdenkmale.



Die Geländehöhen im Unstrut-Hainich-Kreis betragen zwischen 149 m an der Unstrut unterhalb Herbsleben und 517 m auf dem Rain bei Struth.

Der Großteil des Unstrut-Hainich-Kreises entwässert über die Unstrut und, im nordöstlichen Teil, über die Helbe zu Saale und Elbe. Der Westen des Kreisgebietes liegt mit den Gewässern Haselbach und Frieda im Einzugsgebiet von Werra und Weser. Ein bedeutendes Standgewässer ist die Talsperre Seebach mit einem Stauraum von 5 Millionen Kubikmetern auf einer Wasserfläche von 1,1 km².

Der Unstrut-Hainich-Kreis ist ein Landkreis im Nordwesten von Thüringen. Der Kreis wurde nach dem Fluss Unstrut und dem Höhenzug Hainich benannt. Raumordnerisch gehört der Kreis zur Planungsregion Nordthüringen und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Nordthüringen.

Nachbarkreise des Unstrut-Hainich-Kreises sind im Nordwesten der Landkreis Eichsfeld, im Nordosten der Kyffhäuserkreis, im Osten der Landkreis Sömmerda, im Südosten der Landkreis Gotha und im Südwesten der Wartburgkreis. Im Westen grenzt der Unstrut-Hainich-Kreis an den Werra-Meißner-Kreis in Hessen.

1.2.2 Lage im Naturraum

Der nördliche Teil des Kreises, nördlich einer Linie Obermehler-Kaisershagen-Bickenriede sowie der Hainich zwischen Struth und Beberstedt ist dem Naturraum Hainich-Dün-Hainleite zuzuordnen. Der äußerste Westen des Kreises tangiert den Naturraum Werrabergland-Hörselberge. Das weitere Kreisgebiet ist der Helme-Unstrut-Niederung bei Herbsleben und der Unstrutau innerhalb des Innerthüringer Ackerhügellandes zuzuordnen. Dieses im Norden Thüringens gelegene Platten- und Hügelland wird in hohem Maße ackerbaulich genutzt. Ein für diesen Raum charakteristisches Landschaftselement sind die zahlreichen alten und z. T. recht großflächigen Streuobstwiesen und Halbtrockenrasen.

Charakteristisch, wenn auch eher als historische "Kulturlandschaftsschäden" zu bezeichnen, sind die ebenfalls häufig anzutreffenden, tief eingeschnittenen, hangseitigen Erosionsrinnen.

Da sie heutzutage in der Mehrzahl gehölzbestockt bzw. bewaldet sind, können sie bedingt durchaus als mittlerweile wertvolle Kulturlandschaftselemente gelten.

Durch das stark bewegte, hügelige Relief und die zahlreichen Hangkanten entlang der Höhenzüge ergeben sich viele Aussichtsmöglichkeiten in die Landschaft. Aufgrund der Landnutzungsformen und starken Reliefunterschiede setzt sich die Landschaft aus offenen Flurbereichen, d.h. Grünland- und ausgeräumten Ackerflächen, sowie aus geschlossenen Waldbeständen zusammen.

Ammern ist ein Ortsteil der Gemeinde Unstruttal im Unstrut-Hainich-Kreis in Thüringen. Der Ortsteil Ammern liegt nördlich von Mühlhausen/Thüringen am Stadtrand und in der Unstrutau. Östlich des Dorfes verläuft durch die angrenzende Gemarkung die stark befahrene Bundesstraße 247. Sie führt in das Eichsfeld. Mit seinen ca. 1400 Einwohnern ist Ammern der größte Ortsteil der Gemeinde Unstruttal.

Südlich direkt angegliedert an die Stadt Mühlhausen ist Ammern größtenteils umgeben von der Vielfalt der hiesigen Mittelgebirgslandschaft bietet die umgebene Kulturlandschaft in erster Linie ein Erlebnis- und Erholungsraum mit hohem Stellenwert. Die landschaftsbezogene Erholungsnutzung, die an eine bestimmte natürliche Ausstattung der Landschaft und ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild gebunden ist, besitzt gute Voraussetzungen für eine abwechslungsreiche, kleinteilig gegliederte



Landschaft, in der sich anthropogene Einflüsse mit natürlichen Landschaftsbestandteilen mischen sowie auch kulturelle und landschaftsgeschichtliche Zusammenhänge erkennbar sind, die der Umgebung die Unverwechselbarkeit verleihen.

Die Region liegt direkt zwischen der Bundesautobahnen BAB 38 Halle – Göttingen im Norden, der BAB 7 Flensburg - Füssen (längste Autobahn Deutschlands) im Westen, im Süden mit der viertlängsten Autobahn – der BAB 4 Aachen – Breslau und im Westen mit der BAB 71 von Sangerhausen bis Bergheimfeld (Unterfranken, Bayern).

Die schnellste Anbindung an das Autobahnnetz erreicht man über die A 38 nach ca. 25 bis 30 km. Insgesamt ist das Straßennetz gut ausgebaut. Über die Nordthüringenbahn ist die Region auch an das Schienennetz angebunden. Die Infrastruktur der Umgebung ist somit als gut zu bewerten.

1.2.3 Lage und derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Insgesamt zählt die Gemeinde Unstruttal mit ihren Ortsteilen Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisershagen und Reiser 3198 Einwohner (Stand 31. Dez. 2015) und erstreckt sich auf eine gesamte Gemarkungsfläche von 44,58 km². Der Ortsrand wird nördlich durch gewerbliche Anlagen geprägt. In diesem nördlichen Gebiet des OT Ammern befindet sich auch das Vorhabensgebiet – das Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“.

Das Gebiet liegt mitten im o.g. SO/GE Bereich und wird nur durch die Haupterschließungsstraße getrennt. An die unbebaute Fläche des neuen SO-Gebietes grenzen südlich eine unbebaute Gewerbefläche und nördlich zwei Autohäuser. Zwischen Autohaus und neuen SO-Gebietes befindet sich ein nicht ausgebauter landwirtschaftlicher Weg, der einen Ausbau zulässt.

Der Standort des bestehenden ALDI liegt zwischen der Fläche einer Tankstelle und den PP des OBI-Geländes. Beide Flächen sind voll erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den OBI-Parkplatz
- im Süden durch eine Tankstelle
- im Osten: durch Gewerbeflächen
- im Westen: durch die B 247

Wesentliche Nutzungsmerkmale innerhalb des Teilabschnittes des Vorhabensgebietes:

| Nutzungstyp | Ausprägung |
|--------------------------------|--|
| Siedlungsfläche | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Siedlungsflächen. |
| Erholungsfläche | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Erholungsflächen. |
| Landwirtschaftliche Nutzfläche | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Landwirtschaftliche Nutzflächen. |
| Forstwirtschaftliche Nutzung | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forstwirtschaftlich genutzten Waldbestände. |



| | |
|------------|--|
| Verkehr | Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Verkehrsflächen. |
| Versorgung | Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Versorgungsleitungen. |
| Entsorgung | Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Entsorgungsleitungen. |

1.3 Umwelt- und übergeordnete Ziele

1.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Unstruttal verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, so wurde der vorliegende Plan, als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB, aufgestellt und bereits 4-mal geändert. Dies kann nur geschehen, wenn dringende Gründe vorliegen.

Die neuen Erkenntnisse und Vorgaben der Landesregierung zur Gebietsreform machen die Bearbeitung oder die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes unmöglich. Da es sehr viele Bewegungen zur Findung bei der Gebietsreform gibt und die logische Kombination Unstruttal – Stadt Mühlhausen vorrangig betrachtet wird, bleibt der Gemeinde Unstruttal nur das Abwarten auf Entscheidungen und dann die Aufstellung oder Bearbeitung eine gemeinsamen FP.

1.3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Mühlhausen mit den Gemeinden Görmar, Felchta und Ammern vor.

1.3.3 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft werden schutzwürdige und schutzbedürftige Teile oder Bestandteile der Landschaft durch Rechtsverordnung unter Schutz gestellt, gepflegt und vor Beeinträchtigungen bewahrt. Die Ausweisung von Schutzgebieten soll

- den Bestand bedrohter Pflanzen- und Tierarten sowie ihrer Gesellschaften nachhaltig sichern und ihre Lebensräume zu Biotopverbundsystemen entwickeln,
- die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleisten,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sichern sowie
- Gebiete erhalten und entwickeln, die sich für die Erholung besonders eignen.

Das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) kennt folgende Schutzkategorien:

- Naturschutzgebiet (§ 12),
- Nationalpark (§ 12a),
- Landschaftsschutzgebiet (§ 13),
- Biosphärenreservat (§ 14),
- Naturpark (§ 15),
- Naturdenkmal (§ 16) und
- Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 17).

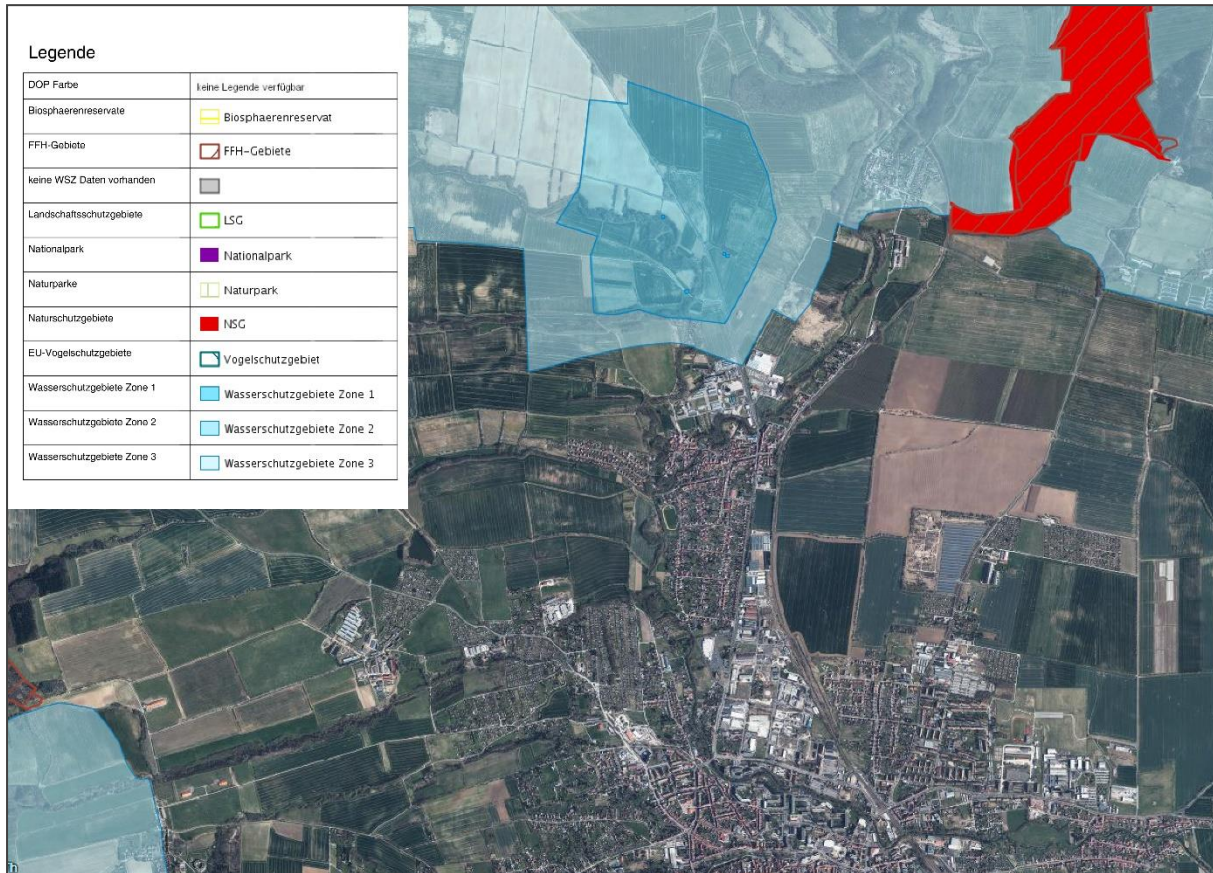


Abbildung 3 Übersicht Schutzgebiete

Die TLUG entwickelt Fachkonzepte zur Weiterentwicklung des Systems dieser Schutzgebiete nach §§ 12 bis 17 sowie von Totalreservaten nach § 20 (4) ThürNatG in Thüringen und betreut ihre naturschutzfachliche Umsetzung. Sie führt außerdem gemäß § 23 (3) ThürNatG ein Zentralregister aller Schutzgebiete und -gegenstände des Freistaates Thüringen, zu dem eine analoge und digitale Schutzgebietsdokumentation gehört.

Die Abbildung 3 zeigt, dass die Umgebung der Gemeinde ‚Unstruttal‘ OT Ammern einige Schutzgebiete ausweist. So erstrecken sich nördlich und südwestlich üppige Wasserschutzgebiete. Außerdem befindet sich nordöstlich von Ammern eine Natur- und gleichzeitig Vogelschutzgebiet.

Das Vorhabensgebiet befindet sich jedoch außerhalb dieser Schutzgebiete- und zonen.

1.3.4 Geplante Nutzungen

Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha.

1.3.5 Festsetzungen

1.3.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet 3:



GE nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m² Verkaufsfläche

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten

Bauweise § 22 BauNVO:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt hierbei die offene Bauweise, wobei Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m

zulässig sind und ausnahmsweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen werden.

- 1.2 Grünflächen / Pflanzungen

- nicht überbaute Flächen

Alle nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen

anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

2. Baurechtliche Festsetzungen

- 2.1 Baukörper

- (1) Außenwandhöhe

Die mittlere Außenwandhöhe aller Seiten eines Bauwerkes darf nicht mehr als 8 m betragen. Als Bezugspunkt dient die Oberkante der Erschließungsstraße vor dem Gebäude. Die zulässigen Abmessungen für Werbeanlagen werden unter Pkt. 2.2 geregelt.

- (2) Dachflächen

Es können Flach- und Satteldächer ausgeführt werden. Die Dachneigung der Satteldächer ist zwischen 18° bis 45° wählbar.

- 2.2 Anlagen der Außenwerbung

Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Werbepylone können maximal 30 m hoch sein. Werbeschilder und



-bänder können zur Gestaltung der Fassade genutzt werden. Sonstige einzelne Werbeanlagen dürfen nicht höher als 11 m und nicht breiter als 35 m sein.

3. Hinweise

Tiefbauarbeiten, Eingriffe in den Boden und Entsiegelungen der Fläche sind für das Flurstück 123 der Flur 7 in der Gemarkung Ammern nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde möglich.

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt nachfolgend gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage zu §§ 2 Abs. 4 sowie 2a BauGB eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation.

Beeinträchtigungen einzelner Wert- und Funktionselemente mit hoher bzw. besonderer Bedeutung sind immer erheblich. An ihnen sollte sich daher der Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen orientieren, weswegen sie im Folgenden bei der jeweiligen Bewertung hervorgehoben werden. Über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen einzelner Funktionen allgemeiner Bedeutung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen mehr oder weniger stark beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

2.1 Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit

Die Nutzung der Umwelt durch den Menschen wird in besonderem Maße von den jeweiligen Schutzgütern beeinflusst. Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholung und Freizeitfunktionen und der Aspekt des Lärmschutzes im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der UP sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Wohnen und Erholung gekoppelt. Die Vielzahl der in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dient daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen. Als darüber hinausgehende Aspekte werden im Folgenden speziell berücksichtigt:

- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen (inkl. siedlungsnaher Freiraum)
- Erholungs-/Freizeitfunktionen

WOHNEN

Der Vorhabensort wird derzeit überwiegend als Gewerbe- und Sondergebiet sowie ein Teil als Ackerfläche genutzt. Alle zu ändernden Bereiche des B-Planes „Im Sande“ sind bereits erschlossen.



Südlich des Geltungsbereiches grenzt die vorhandene Bebauung der Ortslage. Diese Bereiche werden durch die Unstrut getrennt.

Im Plangebiet ist weitere Gewerbe- und Sonderbebauung vorgesehen, sodass man den B-Plan als Erweiterung betrachten kann.

ERHOLUNG

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Es besteht keine Funktion mit Erholungsqualität.

VORBELASTUNGEN

Als Vorbelastungen bestehen die bisher schon angrenzende Gewerbeflächen- und Gebäude. Durch die gewerblichen Einrichtungen und somit den großen Kundenverkehr bestehen bereits Emissionen im Plangebiet. Diese Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurden bereits mit Aufstellung des gesamten B-Planes analysiert und genehmigt.

2.2 Schutzgut Pflanze/Tier

Unter der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation wird das Artgefüge verstanden, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich bis zum Endzustand zu entwickeln. Das Endstadium ist dabei von den Standortverhältnissen abhängig. Das gedankliche Konstrukt der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation ist hilfreich bei der Beurteilung von Natur und Landschaft, insbesondere in Hinsicht auf Planungsvorgaben und Pflege- bzw. Entwicklungsmaßnahmen.

Der größte Teil des Planungsbereichs sind bereits bebaut. Ein Teil wird momentan als Ackerfläche genutzt. Diese bieten jedoch kaum Lebensraum für Fauna und Flora. Die Ausprägung ist als minimal artenreich einzustufen und daher von geringer Bedeutung als Lebensraum.

Als Gehölzstruktur ist der angrenzende Auebereich der Unstrut zu nennen. Dieser befindet sich aber außerhalb des Planungsgebietes und wird somit nicht beeinträchtigt.

Die restlichen Flächen des Vorhabensgebietes sind größtenteils versiegelt und besitzen keine oder nur geringe Bedeutung als Lebensraum.

Ausgehend von den vorhandenen Nutzungen und Strukturen ist in der Umgebung mit typischem Arteninventar aus überwiegend Ubiquisten zu rechnen.

Im Zuge der örtlichen Untersuchungen erfolgten eine spezifische Erfassung der Tierwelt und deren Betroffenheit durch das Planungsvorhaben.

Schutzgebiete kommen im Geltungsbereich nicht vor (siehe 1.3.3).

VORBELASTUNGEN

Vorbelastungen für die Tier- und Pflanze sind bereits durch Gewerbe- und Sonderflächen gegeben. Zudem kommt durch die ackerbaulichen Nutzung z.T. eine starke Belastung mit Herbiziden und Pestiziden.



2.3 Schutzgut Boden

Boden erfüllt als ein wichtiges Naturgut eine Vielzahl von Funktionen und erbringt bedeutende Leistungen innerhalb des Naturhaushaltes und für den Menschen. Der Schutz des Bodens als nicht erneuerbare Ressource und wesentliches Element einer nachhaltigen Entwicklung nimmt einen zunehmenden Stellenwert in der umweltpolitischen Diskussion ein. Wichtiges Ergebnis dieser Entwicklung ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), welches am 01. März 1999 in Kraft getreten ist.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) beschreibt folgende wesentliche Funktionen dieser Naturkomponente:

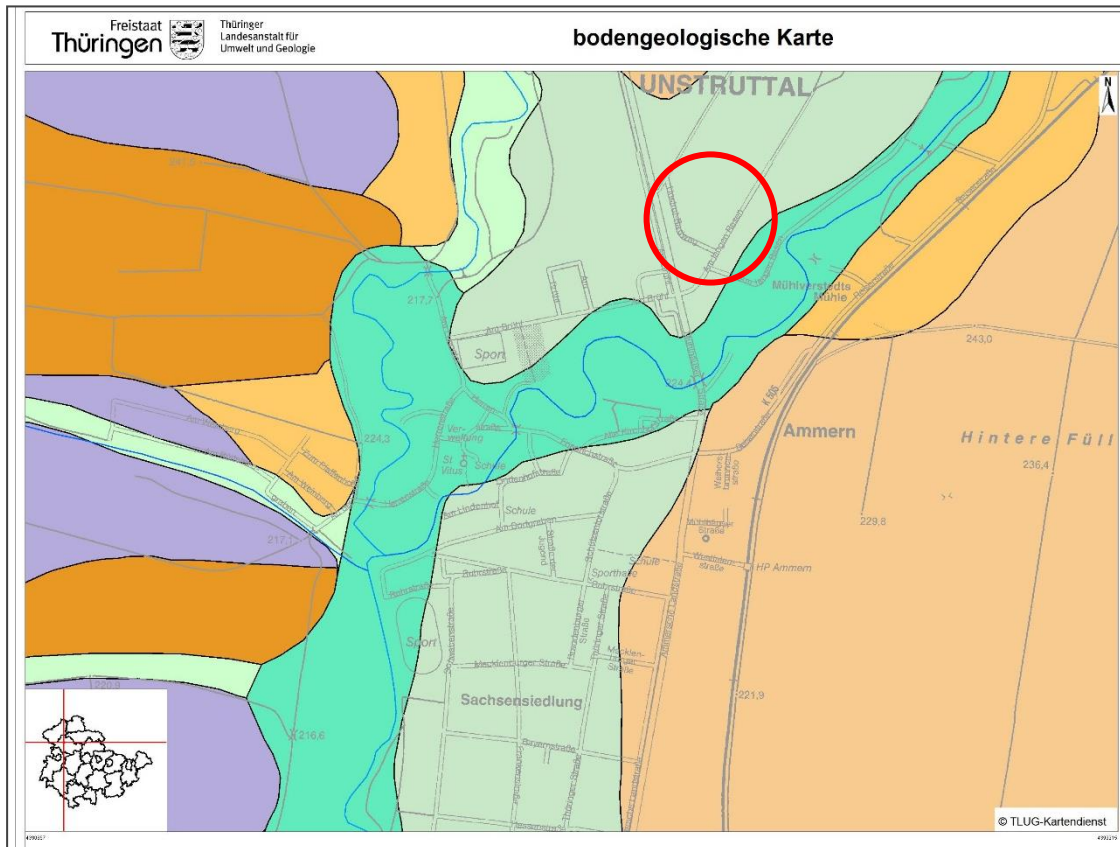
- Natürliche Bodenfunktionen,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und
- Nutzungsfunktionen.

§ 1 BBodSchG fordert, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Nach § 1a (2) BauGB ist es erforderlich, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sind, unvermeidbare Eingriffe sind dabei auszugleichen.

Zur Umsetzung eines flächendeckenden Bodenschutzes sind in Ergänzung zur Bodenschutzgesetzgebung eine Fülle bestehender gesetzlicher Bestimmungen anwendbar, so z.B. Bestimmungen des Naturschutzes und des Baurechtes. Dabei gilt es die in § 2 BBodSchG genannten Bodenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern.

Bevor die konkurrierenden Nutzungen gegeneinander abgewogen werden, muss bekannt sein, wie gut der Boden die einzelnen relevanten Bodenfunktionen erfüllen kann. Die Bodenfunktionsbewertung erfolgt auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen. Dabei gilt es, aus dieser umfangreichen Datensammlung diejenigen auszuwählen, welche mit einem vertretbaren Aufwand praxisorientierte Ergebnisse liefern. Sie ist somit Voraussetzung für einen qualitativen, an der differenzierbaren Schutzwürdigkeit der Böden orientierten vorsorgenden Bodenschutz.

Die Bodenqualität und Bodenfunktionen lassen sich auf Grundlage der bodengeologischen Karte und der Bodenschätzung räumlich detailliert bewerten. Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bodenfunktionsbewertung Thüringen bzw. einer Arbeitshilfe zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.



BGKK - Holozäne Substrate Sedimente der Auen und Feuchtgebiete



Kürzel: hk ; Bodentyp: Kalktuff - Rendzina

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des holozänen Travertin (qhTr). Die folgende Bodengeologische Karte zeigt, dass im Geltungsbereich Holozäne Substrate Sedimente der Auen und Feuchtgebiete (hk) vorherrschen. Der Geltungsbereich wird derzeit als Gewerbe genutzt und ist bereits bebaut und somit voll versiegelt.

BEDEUTUNGSEINSTUFUNG HINSICHTLICH DER BODENFUNKTIONEN

Eine Bewertung der Bodenfunktionen ist nicht möglich, da keine vorhanden sind bzw. bereits seit Jahrzehnten durch den B-Plan ‚Im Sande‘ anthropogen verloren gingen.

EMPFINDLICHKEIT DER BÖDEN

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Erosion lässt durch die vollständige Versiegelung nicht mehr definieren.

BESONDERHEITEN UND SCHÜTZENSWERTE BÖDEN



Nach den vorliegenden Grundlagen befinden sich in der Gemarkung Ammern besondere archäologische Böden.

Weitere besondere Bedeutungsfunktionen wie Vorkommen seltener Bodentypen, Bodenschutzwald nach § 30 LWaldG oder Bereiche mit ausgeprägten Funktionen nach § 1 BodSchG sind nicht vorhanden.

VORBELASTUNGEN

Das gesamte Gewerbegebiet ist durch die bereits bestehenden Bebauungen und Verkehrsflächen stark versiegelt. Durch die Änderung des B-Planes wird nur die Nutzung geändert, nicht aber das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein lebenspendendes Umweltmedium und übernimmt dadurch eine übergeordnete Rolle im Naturhaushalt. Betrachtet werden einerseits unterirdische Gewässer (Grundwasser) und andererseits oberirdische Gewässer (Fließ- und Stillgewässer). Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

Betrachtet man die Werte – gewichtet nach den Flächenanteilen der Teileinzugsgebiete – kommt es im Unstrut-Hainich-Kreis mit 91 mm pro Jahr zu einer vergleichsweise geringen Grundwasserneubildung. Das Thüringer Mittel beträgt 111 mm jährlich. Wie Karte und Diagramm zeigen, bewegen sich die Werte der Teileinzugsgebiete im Landkreis zwischen 51 und 161 mm. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet als gering zu betrachten.

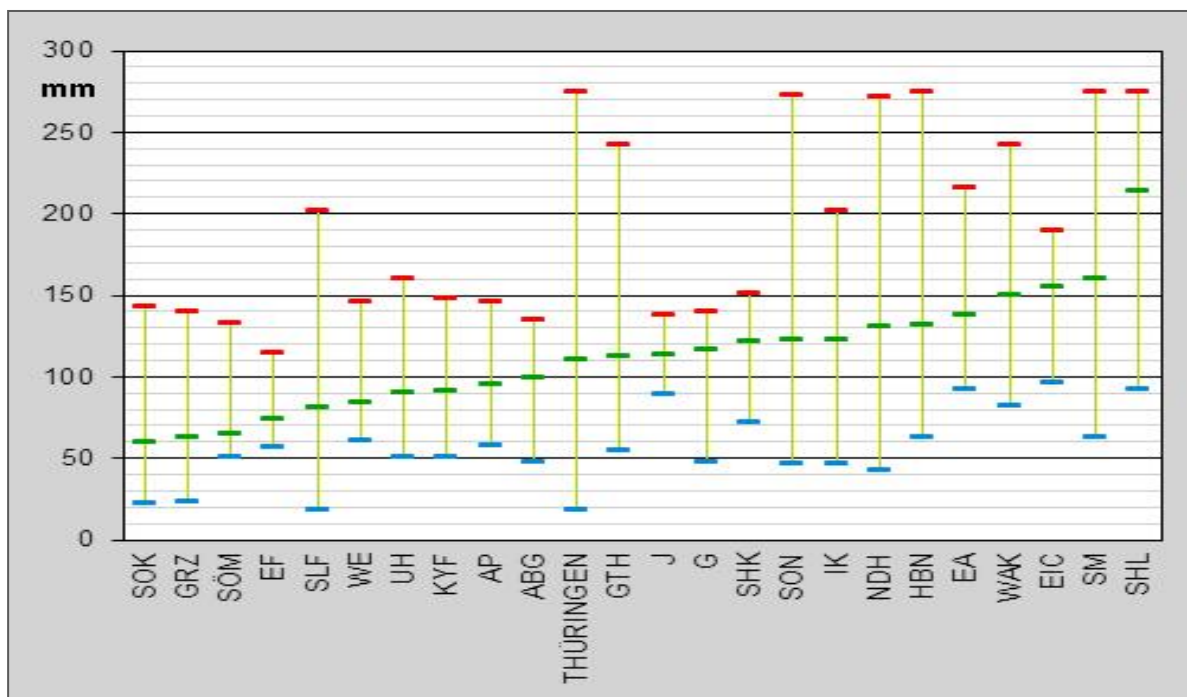


Abbildung 4 Diagramm Grundwasserneubildungsrate



Das Territorium des Unstrut-Hainich-Kreises entwässert im mittleren und östlichen Teil über die Unstrut, im nordöstlichen Teil über die Helbe und Unstrut zur Saale und zur Elbe. Im Westen fließen der Haselbach sowie die Frieda und deren Quellbäche der Werra und Weser zu.

VORBELASTUNGEN

Das Plangebiet befindet sich nahe des im mit Rechtsverordnung vom 08.02.2017 festgelegten ÜSG der Unstrut (ThürStAnz. 12/2017 S. 375-376). Im Überschwemmungsgebieten gelten neben den Regelungen der o. g. Verordnung die besonderen Schutzvorschriften des § 78 und hier insbesondere des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2-9 Wasserhaushaltsgesetz, jedoch befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des ÜSG.

Nahe der südlichen Grenze des Geltungsbereiches fließt die Unstrut entlang. Im Plangebiet sind aber keine Oberflächengewässer vorhanden und befindet sich auch in keiner Wasserschutzzone.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Thema Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. wurden unter Kap. 2.1 behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung.

Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung.

Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

KLIMA



Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur (Karte; PDF-Datei) und die Boden- und Landnutzung (Karte; PDF-Datei) beeinflusst. Prägend für das Thüringer Klima sind vor allem seine Mittelgebirge Thüringer Wald, Thüringer Schiefergebirge, Rhön und Harz, deren Erhebungen je nach Wetterlage räumlich zu großen Differenzierungen bei Niederschlägen, Temperaturen, Windströmungen und Sonnenscheindauer führen. Aber auch kleinere Höhenzüge, Tal- oder Hanglagen sowie Ebenen erzeugen ganz spezielle klimatische Bedingungen, die in der Wetter- und Klimabeobachtung und anderen Anwendungsbereichen (z. B. Regionalplanung) eine immer größere Rolle spielen.

Ein wichtiges klimaprägendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung. Die stark versiegelten Flächen der Städte besitzen ein größeres Wärmepotenzial als land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen und wirken damit abkühlungshemmend.

Resultierend aus unterschiedlichen Klimaparametern lassen sich vier Thüringer Klimabereiche festlegen.

Der Unstrut-Hainich-Kreis gehört zu den Klimabereichen Zentrale Mittelgebirge und Harz und Südostdeutsche Becken und Hügel. In der Region herrschen mittlere Temperaturen. Besonders die Winter sind niederschlagsreich. Im langjährigen Mittel herrschen im Unstrut-Hainich-Kreis folgende Klimacharakteristika vor¹:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| ➤ Jahresmitteltemperatur | 7,1 bis 9,3°C |
| ➤ Jahressumme Niederschlag | 556 bis 971 mm |
| ➤ Sonnenscheindauer | 1.431 bis 1.508 h/Jahr |
| ➤ Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm | 20 bis 36 |
| ➤ Überwiegend vorherrschende | |
| ➤ Windrichtung in freien Lagen | West-südwest |

EMISSIONEN

Seit 1990 haben sich die Emissionen im Freistaat Thüringen vor allem in den Sektoren Industrie und Hausbrand deutlich reduziert. Ursachen sind vor allem

- die Stilllegung von Anlagen,
- der Einsatz emissionsärmerer Energieträger (Umstieg von Kohle auf Gas und Öl)
- die Anwendung moderner Technologien sowie
- die Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an die Emittenten.

Die für Thüringen emissionsrelevanten Luftschadstoffe können der Tabelle entnommen werden.

¹ Quelle: Deutscher Wetterdienst



| Emittenten/Schadstoffe [1.000 t/Jahr] | SO ₂ | | NO _x | | CO | | OGD | | CO ₂ | |
|---------------------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|---------|---------|---------------------|---------------------|-----------------|-----------|
| | 1995/96 | 2000/01 | 1995/96 | 2000/01 | 1995/96 | 2000/01 | 1995/96 | 2000/01 | 1995/96 | 2000/01 |
| Land- und Forstwirtschaft | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | k.A. | 40,35 ¹⁾ | 39,00 ¹⁾ | 1032,8 | 1011,27 |
| Gewerbe (nur Tankstellen) | - | - | - | - | - | - | 3,21 | 2,21 | - | - |
| Hausbrand und Kleinverbraucher | 28,23 | 3,34 | 4,12 | 2,93 | 40,33 | 8,34 | 8,77 | 2,03 | 5443 | 4264,5 |
| Industrie und Energieerzeugung | 24,67 | 3,71 | 5,11 | 3,27 | 32,91 | 16,05 | 0,74 | 0,17 | 4368 | 3687,7 |
| Verkehr | 1,93 | 0,65 | 35,57 | 22,7 | 92,99 | 83 | 22,71 | 10,49 | 4928 | 4820,5 |
| Thüringen gesamt | 54,83 | 7,7 | 44,8 | 28,91 | 166,32 | 107,42 | 77,96 | 59,17 | 15.771,8 | 13.783,97 |

IMMISSIONEN

Schwerpunkte in der Überwachung der Luftqualität in Thüringen bilden gegenwärtig Feinstaub PM10, Stickstoffoxide und Ozon. Das Thüringer Immissionsmessnetz dient der Überwachung der Luftqualität im Freistaat Thüringen. Die Standorte der Messstationen berücksichtigen die durch die EU vorgegebenen Regelwerke sowie spezielle Standortbedingungen und ermöglichen eine umfassende und differenzierte Einschätzung der lufthygienischen Situation in Thüringen.

Neben der allgemeinen Informationspflicht der Bevölkerung dienen die über das Thüringer Immissionsmessnetz erfassten aktuellen Luftmessdaten als wichtige Arbeitsgrundlage z. B. für Ingenieurbüros oder sind Basis für notwendige Aktivitäten in der Luftreinhalteplanung. Durch die Messungen werden auch die Auswirkungen der in Luftreinhalte- und Aktionsplänen verankerten Maßnahmen kontrolliert.

Aktuelle Messwerte, o.g. Klimaszenarien und weitere Informationen zum Thema können auf den Internetseiten der TLUG unter Umweltthemen in den Bereichen Klima und Luft nachgelesen werden.

VORBELASTUNGEN

Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld ist der Kaltluftabfluss bereits eingeschränkt. E- und Immissionen bestehen bereits durch das hohe Verkehrsaufkommen der Kunden im Gewerbegebiet sowie durch die entlangführende B247.

Das Plangebiet ist bereits mit Handelseinrichtungen belegt.

2.6 Schutzgut Landschaft

Landschaft wird weitgehend subjektiv erlebt und empfunden. Von daher ist eine objektive Bewertung des Landschaftsbildes auch nur eingeschränkt möglich. Durch das BNatSchG werden zumindest teilweise objektiv erfassbare Kriterien wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als zu bewertende Merkmale vorgegeben. Diese können über Indikatoren wie Grenzbereiche und Grenzlängen, Strukturvielfalt / Kleinteiligkeit, Grad der anthropogenen Veränderungen, Vorkommen kulturhistorisch bedeutsamer Elemente etc. erfasst werden. Gegenstand einer Bewertung sind daher die Erholungsfunktion und der Erlebniswert der Landschaft, welche auf natürlichen und anthropogen geschaffenen Landschaftselementen beruhen. Zur Bewertung des Landschaftsbildes werden daher Eigenart, Vielfalt und



Naturnähe als operable Kriterien herangezogen, die es ermöglichen, die Erlebnisqualität einer Landschaft in ihrer Gesamtheit zu erfassen.

Einen großen Teil des Plangebiets nehmen die bereits bebauten und versiegelten Flächen dar. Die Gebäudekomplexe (OBI etc.) prägen und dominieren das Landschaftsbild.

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung stellt der angrenzende Auebereich der Unstrut dar. Ansonsten sind keine bedeutsamen Funktionselemente im zu finden.

Die umgebende Landschaft, vor allem nördlich und östlich des Gewerbegebietes ist durch hiesige Waldbestände, Wiesen mit üppigen Strukturelementen, Grünland und Ackerflächen geprägt. Obstwiesen sowie Baumreihen und Gebüsche entlang von Wegen und Grundstücksgrenzen, welche der Landschaft eine gewisse Eigenart, Vielfalt und Schönheit und somit dem Landschaftsbild ein hohe Bedeutung verleihen.

VORBELASTUNGEN

Durch die bereits vorhandene üppige und gewerblich geprägte Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild.

Besonders zu schützende Flächen werden nicht berührt.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Während der Begriff "Kulturgüter" relativ klar umrissen ist, wird der Begriff der sonstigen Sachgüter weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPGVwV. Grundsätzlich lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

VORBELASTUNGEN

Schutz- und erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiets oder des Betrachtungsraums nicht vorhanden.

3. Prognose bei Nichtdurchführung des Plans (Status-quo-Prognose)

Nach Pkt. 2.b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht neben den schutzgut-spezifischen Wirkungsprognosen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) zu enthalten. Die weitere Entwicklung der von der Planung betroffenen oder in Anspruch genommenen Flächen bei Nichtdurchführung der Planung würde das folgende Szenario umschreiben. Eine über den allgemein anerkannten Planungshorizont hinausreichende Betrachtung ist allerdings kaum möglich, so dass eine Prognose lediglich für den planerisch zu überschauenden Zeitraum von ca. 15 Jahren abgegeben werden kann.

Bei Nichtdurchführung würde die Umnutzung der bestehenden Gewerbefläche nicht möglich sein. Eine weitere Nutzung für den Lebensmittel-Einzelhandel ist auch nicht nötig, da der Bedarf mit dem



gegenüberliegenden Neubau gedeckt ist. Dass der Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich geblieben wär, war aufgrund der aktuellen Erfordernissen auch nicht möglich.

Die Umnutzung des Geltungsbereiches dient dazu, das Angebotsspektrum im GE für den Kunden zu erweitern, jedoch nicht der „Innenstadt Mühlhausen“ als Versorgungszentrum zu konkurrieren.

Durch die Einschränkung ist die Nutzung eines modernen Einzelhandelmarktes nicht möglich, dadurch verringert sich das Kaufverhalten, die Arbeitsplätze und somit das wirtschaftliche Verhalten des Ortes.

Eine Nichtdurchführung wird ein Auslöser für einen Wirtschaftsrückgang sein.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu Minimierungsmaßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen getroffen, die auch mit dem nunmehr konkreten Vorhaben Bestand haben und einzuhalten sind. Im Folgenden werden die mit den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Bezugspunkt der Bewertung ist hierbei der derzeitige Zustand des Plangebiets. Zu beurteilende, potenzielle Auswirkungen resultieren daher aus der Differenz zwischen dem derzeitigen Umweltzustand und dem Zustand nach Planrealisierung des vorliegenden Bebauungsplans. Die wesentlichen Veränderungen ergeben sich mit der Inanspruchnahme der Flächen durch Bebauung und Erschließung, wobei sich die Intensität aus dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung ableiten lässt.

4.1 Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit

Auswirkungen des Vorhabens bzgl. der mit dem Schutzgut Mensch verbundenen Funktionen der in Anspruch genommenen Flächen betreffen die Erholungsnutzung. Die vom Bebauungsplan ausgehenden Auswirkungen auf Aspekte des Gesundheitsschutzes sind als nicht erheblich einzustufen:

LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN

Baubedingte Beeinträchtigungen:

Potenzielle Störungen sind im Zuge der zu erwartenden Umbautätigkeiten im Innenbereich oder Sanierungen an Fassade und Dach vor allem in Form von Lärmemissionen anzunehmen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen sind diese jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Verkehrsbedingte Beeinträchtigungen:

Mit Ausführung des Bauvorhabens sind im Plangebiet und dessen Umgebung keine gravierenden Lärm-belästigungen zu erwarten und somit keine vorsorglichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

SCHADSTOFFE

betriebsbedingte Beeinträchtigungen



Potenzielle Schadstoffbelastungen sind besonders im Zuge der zu erwartenden Bautätigkeiten anzunehmen.

Eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen ist zu erwarten. Jedoch ist sicher zu stellen, dass durch die Summe aller Immissionen die Immissionsrichtwerte an den zu schützenden Immissionsorten eingehalten werden.

4.2 Schutzgut Pflanze/Tier

Die Änderung des B-Planes verursacht keine Beeinträchtigungen der Fauna und Flora als auch der benachbarter Biotopstrukturen durch Verlagerung- und Sekundäreffekte.

4.3 Schutzgut Boden

Die Änderung des B-Planes verursacht keine Neuversiegelungen und somit keine Nachteile für das Schutzgut Boden.

4.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinflusst.

4.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klim/Luft wird nicht beeinflusst.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird nicht verändert.

4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinflusst.

4.8 Gesamteinschätzung

Nach der Betrachtung aller Faktoren, die bei die Umsetzung der Änderungen des B-Plans „Im Sande“ auf das Plangebiet Auswirkungen haben können, wurde analysiert, dass keine weiteren langfristigen-Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich sowie die angrenzenden Gebiete zu erwarten sind. Die Umsetzung der Änderungen ist somit für die Umwelt als unbedenklich einzuschätzen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

5.1 Eingriffsbewertung

Eine Eingriffsbewertung ist aufgrund der Genehmigung des B-Planes vom 10. März 1995 nicht nötig. Eine zusätzliche Bebauung/Versiegelung im Geltungsbereich ist mit der Änderung des vorhandenen B-Planes nicht geplant, und muss somit auch nicht zusätzlich ausgeglichen werden. Das umzunutzende



Gebäude besteht bereits seit Jahren und wurde bereits im B-Plan als Bauland ausgewiesen und somit auch mit Grünflächen kompensiert.

5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

5.2.1 Alternativprüfung

Eine Alternative ist bezüglich Standort- und Grundstücksverhältnisse aus unserer Sicht nicht möglich. Es handelt sich hier ausschließlich um eine Änderung des genehmigten Bebauungsplanes des Gewerbe- und Sondergebietes.

5.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Dimension des Eingriffs (betroffene Wert- und Funktionselemente) die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation.

5.2.2.1 Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit

Die Möglichkeiten zur Minimierung sind stark begrenzt, da sie schon gegeben sind. Lediglich die E- und Immissionsrichtwerte sind einzuhalten, um das Schutzgut nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

5.2.2.2 Schutzgut Pflanze/Tier

entfällt

5.2.2.3 Schutzgut Boden

entfällt

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

entfällt

5.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

entfällt

5.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

entfällt

5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

entfällt



5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen geplant.

6. Zusammenfassung

6.1 Methodik und ggf. Schwierigkeiten

Nach § 2 Abs.4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Belange der potentiell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden konnten, wurden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzarbeiten sowie Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung) und Auswertung der vorhandenen Unterlagen (Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.). Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist auf der Grundlage des aktuellen Bilanzierungsmodells aus Bauleitplanung, herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, ermittelt worden.

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. In den Kapiteln 5.1 bis 5.8 erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachtet spielen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine gewichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2.b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den



Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann. Die folgende Abbildung stellt diese Zusammenhänge schematisch dar, wobei auch deutlich werden soll, dass keine definierten Schwellen- oder Bedeutungswerte existieren, die exakt abbilden können, wann eine erheblich nachteilige Umweltauswirkung vorliegt oder nicht.

Die Umweltprüfung wurde mit Hilfe der aufgeführten Pläne und Festsetzungen sowie der Begründung durchgeführt. Hier wurden für den Untersuchungsraum flächendeckende Erfassungen und Bewertungen des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft durchgeführt. Es wurden dabei sämtliche Schutzgüter (Mensch/Menschliche Gesundheit, Tier/Pflanze, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) in ihrer Ausprägung erfasst, beurteilt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung durch vorhandene und geplante Raumnutzung untersucht.

Zur Bearbeitung des Umweltberichtes dienten die Planunterlagen des B-Plans und die zugehörige Begründung. Diese wurden vor allem zur Beschreibung des Bestandes und der verschiedenen Schutzgüter verwendet.

Teilweise wurden Aussagen nach Erfahrungswerten und Abschätzungen getroffen.

Dadurch haben die oben aufgeführten Auswirkungen z. T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen im Bereich der lokalklimatischen Funktionen, Beeinträchtigungen hydrogeologischer Art und die vom Geltungsbereich ausgehende Lärmbelastigung für andere Siedlungsbereiche, z. B. Lärm in der Bauphase, durchaus als potentielle Beeinträchtigungen identifiziert, nicht aber genau beziffert werden, da entsprechende Detaillierungen fehlen.

6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Für die Nachhaltigkeit der verschiedenen Minderungen und Vermeidungen der Beeinträchtigung der Schutzgüter, sind Überwachungsmaßnahmen dringend notwendig.

Insgesamt sind alle Festsetzungen im B-Plan zu berücksichtigen.



6.3 Allgemeine Zusammenfassung

Das Gelände des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet "Im Sande" Gemeinde Unstruttal/OT Ammern befindet sich nördlich vom OT Ammern (Gemeinde Unstruttal). Erschlossen wird der Geltungsbereich durch die Zufahrtsstraße „Am langen Rasen“.

Die Änderung des am 10. März 1995 durch die obere Verwaltungsbehörde unter der Registrier-Nr. 210-4621.20-MHL-002-GE/SO Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ genehmigten B-Plangebietes soll die Umnutzung für den Einzelhandel bis zur Großflächigkeitsschwelle (Verkaufsfläche von 800 qm) für dieses Gebiet zuzulassen.

Diese Änderungen wurden in diesem Umweltbericht in Bezug auf die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Pflanze/Tier, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bewertet und analysiert. Nach dieser Bewertung und Analyse des Bestandes und den Folgen der Umsetzungen des B-Planes konnte man keine erheblichen umweltauswirkenden Probleme feststellen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Wobei in diesem Fall keine Kompensationsmaßnahmen erfolgen, da es sich hier ausschließlich um die Änderungen der Festsetzungen des B-Planes handelt. Die geplante Umnutzungsfläche ist bereits in der ersten Fassung des Bebauungsplanes als Bauland festgesetzt gewesen und somit bereits kompensiert. Durch die Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans kann der Eingriff in die Natur weitestgehend minimiert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderungen der Festsetzungen sowie die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Besondere Anforderungen an das Monitoring sind nicht erforderlich, da die Auswirkungen des Vorhabens vorwiegend im unteren Bereich liegen. Unvorhersehbare, erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Aus umweltfachlicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die Umsetzung des B-Plans.



7. Quellen

- Begründung zur 5. Änderung Bebauungsplan Sonder- und Gewerbegebiet "Im Sande"; Gemeinde Unstruttal/OT Ammern (Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH)
- www.wikipedia.de/ (Stand: 09/2022)
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Steinfurt.
- Seminarunterlagen – Eingriffsregelung (Stand: 2004-2005); Prof. Dr. C. Schmidt, Fachhochschule Erfurt
- <http://www.geoproxy.geoportal-th.de/>; 09/2022
- <https://www.bvvg.de/internet/internet.../RWA%202004%20THüringen.pdf>
- <http://maps.google.de/maps>; 09/2022
- <http://www.thueringen.de/de/>; 09/2022
- <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=376EC4E39C02ECC9FF78581F1189E315>; 09/2022
- http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/eic/index.html?eic08.html; 09/2022
- aktuelle Stellungnahmen der TÖBs; 09/2022
- Informationen zur Bodenschätzung durch das LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION
- diverse eigene Aufzeichnungen und Mitschriften

6. Änderung BP Sonder- und Gewerbegebiet "Im Sande" Ammern

| Art der Umweltinformation | Themenblöcke nach Schutzgütern | | | | | | | | | | | Schlagwortartige Kurzcharakterisierung | |
|---|--------------------------------|------|----------|-------|---------|------|-------|------------|-------------|-----------|------------------|--|--|
| | Mensch | Tier | Pflanzen | Boden | Wassere | Luft | Klima | Landschaft | Kulturgüter | Sachgüter | Wechselwirkungen | | |
| Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Baugrundgutachten | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Schalltechnische Untersuchung | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter |
| Umweltbericht | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | Keine Beeinträchtigung der Schutzgüter |
| Stellungnahmen von Bürgern | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

ANLAGEN zur 2. Abwägung TÖB-Beteiligung
6. Änderung BP IM SANDE in Ammern

Vorwort

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal/OT Ammern nahmen die Stadt Mühlhausen mit Schreiben vom 3. Mai 2022 und der Freistaat Thüringen, vertreten durch das Thüringer Landesverwaltungsamt, mit Schreiben vom 29. April 2022 Stellung.

Seitens des Landesverwaltungsamtes wurde mitgeteilt, dass

1. die Belange der Raumordnung und Landesplanung und
2. die Beachtung des Entwicklungsgebotes § 8 Abs. 2 BauGB

durch die Bauleitplanung berührt seien.

Das Landesverwaltungsamt vertritt die Ansicht, dass die geplante Änderung der Festsetzung im Gewerbegebiet GE 3 im Widerspruch zu dem Ziel Ziffer 2.6.1 des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 in Verbindung mit Ziffer 2.6.5 LEP stehe.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsamt bilde die geplante Handelseinrichtung im GE 3 mit den bereits bestehenden und in den Sondergebieten zulässigen (großflächigen) Einzelhandelsgebieten eine Agglomeration gemäß Ziffer 2.6.5 LEP, die nur in Zentralen Orten höhere Stufe zulässig ist.

Nach Ansicht des Landesverwaltungsamt seien auch weitere (bisher nicht konkretisierte) Handelseinrichtungen für die Grundversorgung der Gemeinde Unstruttal nicht erforderlich. Damit greife auch — so die Ansicht des Landesverwaltungsamtes — die in Ziffer 2.6.1 ausdrücklich vorgesehene Zulässigkeit in nichtzentralen Orten nicht. Nähere Ausführungen hierzu macht das Landesverwaltungsamt nicht.

Die Stellungnahme der Stadt Mühlhausen bezieht sich ebenfalls darauf, dass eine Einzelhandelsagglomeration vorliege. Hierzu legt die Stadt Mühlhausen eine fachliche Einschätzung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Dresden vom 21. April 2022 vor.

Erläuterung zu nachfolgenden Anlagen

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Datum | Agglomeration | Grundsicherung | LEP | Entwicklungsgebot |
|----------|-------------------------|------------|---------------|----------------|-----|-------------------|
| 1 | Stadt Mühlhausen | 03.05.2022 | 1A | 1B | 1C | ./. |
| 2 | TLVWA Raumordnung & LP | 29.04.2022 | 2A | 2B | 2C | ./. |
| 3 | TLVWA Entwicklungsgebot | 20.04.2022 | 3A | 3B | 3C | 3D |

Zusammenfassung

Insgesamt kann durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal weder ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch ein Konflikt mit den Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB festgestellt werden.



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

Stellungnahme: Landratsamt UH-Kreis vom 07.04.2022 (Hr. Gemmel 03607/80 27 94)

in Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.04.2022 zu o.g. Vorhaben möchten wir Ihnen mitteilen, dass die eingereichten Antragsunterlagen unvollständig sind. Neben der Begründung sowie der Auswirkungsanalyse benötigen wir einen Satzungsentwurf (Teil A Planzeichnung, Teil B Festsetzungen sowie Verfahrensvermerke). Dieser Satzungsentwurf stellt ein eigenständiges Dokument dar und ist nicht Bestandteil der Begründung.

Der Inhalt der 6. Änderung ist ebenfalls anzupassen. In einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Diesbezüglich empfiehlt es sich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zuzüglich Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche festzusetzen. Sie erweitern somit die zulässigen Nutzungen um einen 5. Anstrich mit der Bezeichnung „Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche“. Sollten Sie in der Planzeichnung weiterhin nur den Geltungsbereich der 6. Änderung darstellen, dann geben Sie bitte eine kurze Erläuterung dazu, beispielsweise: „Geltungsbereich: rot umrandet“.

Demzufolge möchten wir Ihnen mitteilen, dass mit Hilfe der eingereichten Antragsunterlagen keine förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Wir bitten Sie daher die Antragsunterlagen zu vervollständigen und den Inhalt anzupassen. Anschließend ist die förmliche Beteiligung zu wiederholen.

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“



Den nebenstehenden Hinweisen wird Rechnung getragen.
Bei der 3. Anhörung der Behörden, wird der Teil A Planzeichnung, Teil B Festsetzungen sowie Verfahrensvermerke, als Satzungsentwurf, Bestandteil der Unterlagen sein.

Dem nebenstehenden Hinweis wird Rechnung getragen.
So soll die Zulässigkeit im 5. Anstrich „Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche“ durch die Zulässigkeit „Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m²“ ersetzt werden.
Der Geltungsbereich des betroffenen Bereiches ist mit ROT umrandet in der Planzeichnung.

In persönlicher und telefonischer Rücksprache mit Gemmel, werden die geänderten Unterlagen mit der Abwägung zur 3. Anhörung der Behörden eingereicht. Damit wird die förmliche Beteiligung eine Wiederholung finden.



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

**Mit Anschriften der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03607145 -341)
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung**

die seitens der Gemeinde Unstruttal beabsichtigte 6. Änderung des Bebauungsplans Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ lag der Stadt Mühlhausen im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren bereits vor. Die Stadt hat mit Schreiben vom 08.03.2021 Stellung genommen.

Die erneut im Rahmen der Beteiligung zugesandten Planunterlagen unterscheiden sich inhaltlich nicht von der bisherigen Planung. Sowohl der Planinhalt als auch die Intention der Gemeinde im Hinblick auf die Entwicklung des betreffenden Standortes in Ammern sind unverändert. Nunmehr soll aber die Planungsabsicht durch ein beigefügtes Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) gerechtfertigt bzw. begründet werden. Es wurde durch die GMA die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern, Am langen Rasen“ erarbeitet

Die Stadt Mühlhausen hat sich intensiv mit der Planung der Gemeinde sowie der genannten Auswirkungen analysiert. Dazu wurde eine Expertise in Auftrag gegeben, welche die bestehenden Einzelhandel am Standort des Sonder- und Gewerbegebietes „Im Sande“ umfassend in die Betrachtung einbezieht. Auch dieses Gutachten wurde durch die GMA ausgearbeitet.

Im Ergebnis der Prüfung sind zwei wesentliche Aspekte hervorzuheben:

1. Mit der angestrebten 6. Änderung des Bebauungsplanes wäre – unabhängig von der diskutierten Einrichtung eines Babyfachmarktes – die Ansiedlung jeglichen Einzelhandels bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche im Baugebiet 3 (GE) möglich.
2. Bei dem Standort Am langen Rasen in der Gemeinde Unstruttal/OT Ammern (Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“) handelt es sich um eine Einzelhandelsagglomeration. Die beabsichtigte Schaffung weiterer Verkaufsflächen bedeutet deshalb, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt erweitert wird.

Die Stadt Mühlhausen wendet sich ausdrücklich gegen den weiteren Ausbau und die Entwicklung eines Einkaufszentrums im Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ und damit gegen die Zulassung von Einzelhandel im Gewerbegebiet 3. Seitens der Stadt wird die beabsichtigte 6. Änderung des Bebauungsplanes abgelehnt!

Zur Begründung verweisen wir zum einen auf unsere Stellungnahme vom 08.03.2021. Die hier getroffenen Aussagen behalten weiter uneingeschränkt ihre Gültigkeit. Zum anderen verweisen wir auf das Gutachten der GMA vom 21.04.2022. Beides erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben.

Das GMA-Gutachten vom 21.04.2022 beinhaltet eine landesplanerische Überprüfung des Vorhabens der Gemeinde Unstruttal. Hierzu möchten wir den Hinweis geben, dass die genannten landesplanerischen Ziele und Leitvorstellungen unmittelbar die Ziele der Stadt Mühlhausen in Bezug auf die Entwicklung unseres Einzelhandels widerspiegeln. Aus dem Gutachten lässt sich klar ableiten, dass sich aus dem Planvorhaben der Gemeinde negative Wirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Mühlhausen ergeben. Darüber hinaus ist es offensichtlich, dass die Planung den Zielen der Thüringischen Raumordnung und Landesplanung zuwiderläuft.

Eine Kopie des Schreibens werden wir dem Thüringer Landesverwaltungsamt (Abt. Raumordnung, Bauleitplanung), der Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen sowie dem Landratsamt des Unstrut-Hainich-Kreises (Fachdienst Bau und Umwelt) zusenden.

Abwägung 2. TÖB-Beteiligung

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“



Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen, kein Abwägungsbedarf.

Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen, kein Abwägungsbedarf.

Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen, kein Abwägungsbedarf

Nebenstehenden Hinweis wird Rechnung getragen und die Zulässigkeit wird wie folgt geändert.
-Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m²

Siehe Anlage 1A Abwägung zur Einzelhandelsagglomeration

Das Gutachten weist auf die bereits benannte Agglomeration und Widersprüche hin.
Siehe Anlage 1A & 1B. Die Gemeinde Unstruttal möchte aber nochmals darauf hinweisen, dass im Gutachten vom 21.04.2022 die Aussagen zur innerstädtischen Wertigkeit nicht wiederlegt wurden.
Siehe Anlage 1B Abwägung zur Grundversorgng

Eine klare Ableitung ist nicht zu erkennen.
Siehe Anlage 1C Abwägung zum LEP

Nebenstehender Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kein Abwägungsbedarf.



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

Mit Anschieben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0367/57 332-1128)

Stellungnahme: Raumordnung und Landesplanung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sande“ sollen die Festsetzungen gemäß der 5. Änderung des o. g. B-Planes für das Baugebiet GE 3 geändert und dort Einzelhandel (bis 800 m² Verkaufsfläche) wieder zugelassen werden. Es ist vorgesehen, dort einen Baby-Fachmarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche anzusiedeln.

Dafür wurde eine Auswirkungenanalyse erarbeitet (GMA, Stand 24.09.2021). Im Ergebnis wird dargelegt, dass die Umsatzumverteilungseffekte zu keiner strukturellen Schwächung und damit der Leistungs- und Versorgungsfähigkeit der Mülhhauser Innenstadt führen würden.

In Absprachen zum Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ sowie in den Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan und seinen Änderungen wurde wiederholt die raumordnerische Situation geschildert und die Zulassung weiterer Einzelhandelseinrichtungen kritisch gesehen. Die vorgelegte Auswirkungenanalyse wird zur Kenntnis genommen, ist aber für die raumordnerische Bewertung zur Ansiedlung des geplanten Baby-Fachmarktes sekundär.

Die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Baby-Fachmarktes basiert grundsätzlich auf den aktuellen raumordnerischen Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen, die sich gegenüber der letzten Stellungnahme des TLVWA vom 24.03.2021 nicht geändert haben.

Insofern bleibt diese raumordnerische Einschätzung aufrechterhalten.

Insbesondere handelt es sich gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) bei der Gemeinde Unstruttal um keinen zentralen Ort. Die Gemeinde ist dem Grundversorgungsbereich der Stadt Mülhhausen zugeordnet (RP-NT, Grundsatz G 1-8) und hat somit keine überörtlichen Versorgungsaufgaben.

In Zusammenhang mit den bereits bestehenden und den in den Sondergebieten zulässigen (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben im Gebiet „Im Sande“ bildet eine zusätzliche Handelseinrichtung im GE 3 eine Agglomeration gemäß Ziel Z 2.6.5 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVB/ 6/2014 vom 04.07.2014), für welche die raumordnerischen Erfordernisse für Einzelhandelsprojekte entsprechend gelten.

Die geplante Zulässigkeit weiterer Handelseinrichtungen am betrachteten Standort steht deshalb im Widerspruch zu den raumordnerischen Erfordernissen Z 2.6.1 (Konzentrationsgebot) und den Grundsätzen G 2.6.2 (Kongruenzgebot), G 2.6.3 (Beeinträchtungsverbot) und G 2.6.4 (Integrationsgebot).

Zwar ist gemäß Z 2.6.1 des LEP die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsprojekten ausnahmsweise auch in nichtzentralen Orten zulässig, aber nur, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“

Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen, kein Abwägungsbedarf.

Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen, kein Abwägungsbedarf.

Die Raumordnerische Analyse erfährt mit der neuen Festsetzung „Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m²“ als Nahversorger eine neue Betrachtung.

Siehe Anlage 2B Abwägung zur Grundversorgung

Siehe Anlage 2A Abwägung zur Agglomeration

Siehe wie vor, Anlage 2C Abwägung zum LEP

Siehe wie vor Anlage 2C



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

Mit **Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022** (Fr. Lösch 0361/57 332-1128)
Stellungnahme: Raumordnung und Landesplanung

Weitere (bisher nicht konkretisierte) Handelseinrichtungen sind für die Grundversorgung der Gemeinde Unstruttal nicht erforderlich. Der Standort „Im Sande“ geht zudem bereits jetzt mit seinem Einzugsbereich deutlich über das Gemeindegebiet hinaus, eine weitere Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen führt zu einer Verstärkung der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Stadt Mühlhausen, die gemäß Ziel Z 2.2.7 des LEP als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt ist.

Das Vorhaben widerspricht somit dem Ziel Z 2.6.1 des LEP.

Eine Einfügung in das zentralörtliche Versorgungssystem ist ebenfalls nicht gegeben, die Funktionsfähigkeit anderer Orte, hier der Stadt Mühlhausen, wird beeinträchtigt. Gegen das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.2 und G 2.6.3 des LEP wird damit ebenso verstoßen.

Eine städtebaulich integrierte Lage ist zudem nicht gegeben (Verstoß gegen das Integrationsgebot gemäß G 2.6.4 des LEP)

Hinzu kommt, dass es sich bei dem Sortiment Baby-/Kinderartikel – wie in der Auswertungsanalyse beschrieben - um ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß der Mühlhäuser Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept der Stadt Mühlhausen (2015) handelt. Zentrenrelevante Sortimente sind nach den Steuerungsregeln mit mehr als 50 m² Verkaufsfläche grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Mit der geplanten Etablierung zentren- bzw. innenstadtrelevanter Sortimente am betrachteten Standort ist nicht auszuschließen, dass negative Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, noch verstärkt werden.

Die geplante Ansiedlung des Baby-Fachmarktes steht somit nicht in Übereinstimmung mit raumordnerischen Erfordernissen.

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“



Siehe Anlage 2C Abwägung Widerspruch zum LEP

Siehe wie vor, Anlage 2A



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

Mit Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0367/57 332-1128)
Stellungnahme: Entwicklungsgebot

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Auch Änderungen von Bebauungsplänen unterliegen entsprechend dem § 1 Abs. 8 BauGB dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Beim vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal kann es sich nur um einen vorzeitigen Bebauungsplan handeln. Die erforderlichen Voraussetzungen sind gemäß § 8 Abs. 4 BauGB hier nicht gegeben, da keine dringenden städtebaulichen Gründe für die Änderungsplanung sprechen bzw. auch nicht in der Begründung dargelegt worden sind.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 4 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
keine

d) Begründung der Einwendungen:

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne, einschließlich Änderungen oder Ergänzungen, aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Unstruttal verfügt über keinen rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Auch die Möglichkeit, ausnahmsweise auf einen Flächennutzungsplan zu verzichten (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB), kommt hier nicht in Betracht.

Die Gemeinde Unstruttal mit ihren zahlreichen Ortsteilen (derzeit 6 Ortsteile, weitere sollen nach aktuellen Informationen hinzukommen) kann wegen der in der Vergangenheit erfolgten und zukünftig noch beabsichtigten Siedlungstätigkeit, wegen der Lage zur Stadt Mühlhausen und den daraus resultierenden Abstimmungsanforderungen, wegen der zu beachtenden raumordnerischen Ziele und Grundsätze und der im Gemarkungsgebiet zu beachtenden Fachplanungen nicht auf die Erstellung eines gesamtträumlichen Plankonzeptes verzichten.

Insofern kann die beabsichtigte 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sande“ nur als vorzeitige Bauleitplanung nach § 8 Abs. 4 BauGB erfolgen. Demnach kann ein Bebauungsplan nur dann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn dringende Gründe die Planung erfordern und wenn der (Änderungs-)Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Wie bereits in der Vergangenheit zu anderen Bauleitplanungen der Gemeinde Unstruttal hingewiesen, liegen dringende Gründe i. S. d. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB nur dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Abwägung 2. TÖB-Beteiligung

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“



Die dringenden wirtschaftlichen und städtebaulich ansehnlichen Gründe, sind nun nach fast einjährigem Leerstand des Gebäudes, mehr als sichtbar.

Nachweisliche Anzeigen und Aufrufe blieben in der Vergangenheit für eine Nachnutzung im gewerblichen Bereich erfolglos. Ein Abbruch, wie die folgenden Bilder zeigen (ALDI in Nordhausen und LIDL in Dingelstädt mit weniger als 15 Jahre Standzeit und erfolgloser Nachnutzung zeigen heute nur einen Schotterhaufen), ist durch die gemeinsame Grenznutzung und die gemeinsame Pfahlgründung, fast unmöglich.



ALDI Nordhausen wurde im Frühjahr 2022 abgerissen, weil keine Nachnutzung gefunden wurde!



LIDL Dingelstädt stand 7 Jahre ohne Nachnutzung leer und ist nun ein große Recyclinghalde

Die Gemeinde Unstruttal, mit ihren 6 Ortsteilen Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisershausen und Reiserbifindat (3100 EW/ 44,42 km²) in der Neufindung. So sind ab den 01.01.2023 die 7 Gemeinden oder Ortsteile Menteroda, Urbach, Sollstedt, Kleinkeula, Döma, Lengelfelde, und Zuantröden neue Ortsteile der Gemeinde Unstruttal. Bei dann 6186 Einwohnern und einer Fläche von 100,47 km² kann man in jeder Hinsicht von einer Verdopplung und von einer Neubeurteilung der Versorgungsstruktur sprechen.

Als erstes und oberstes Ziel soll ein gemeinsamer Flächennutzungsplan auf der AGENDA, 2023/24 stehen. Dabei soll der ländliche Raum mit den typischen Thüringer Strukturen und dessen Grundversorgung eine neue Betrachtung erfahren.

Die dringende Nachnutzung, die wirtschaftlichen Zwänge und der städtebaulich unvorteilhafte Leerstand sind nach Auffassung ein ausreichend dringlicher Grund, diese 6. Änderung des BP „Im Sande“, als vorzeitige Bauleitplanung, nach § 8 Abs. 4 BauGB, zu begründen.

Der derzeitige Leerstand bedeutet nicht für den Eigentümer, sondern auch für die Gemeinde Unstruttal eine wirtschaftliche Einbuße. Leerstand und mögliche Rückbau-Diskussionen fördern nicht die Entwicklung der Gemeinde Unstruttal.



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

Mit Anschließern des TLWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361757 332-1128)
Stellungnahme: Entwicklungsgebot

Ob „dringende Gründe“ den vorzeitigen Bebauungsplan erfordern, ist danach zu beurteilen, ob der Bebauungsplan aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dringend vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden muss. Bei einem Bebauungsplan, der den Anschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet GE 3 wieder aufhebt und damit auch weiterhin den Zielen der Raumordnung widerspricht (siehe oben unter Anlage 1) bzw. einer weiteren Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen Vorschub leistet, da der Standort „Im Sande“ bereits überwiegend durch Einzelhandelseinrichtungen geprägt ist, sind keine städtebaulichen dringenden Gründe erkennbar und wurden auch nicht dargelegt.

Weitere Planungsrechtliche Hinweise zu den Planungsunterlagen

1. Die Aussagen in der Begründung, weshalb die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im festgesetzten Gewerbegebiet GE 3 wieder ermöglicht werden soll, lassen die hier bestehenden Standort- und Rahmenbedingungen völlig unberücksichtigt: Das Gebiet des Bebauungsplanes „Im Sande“ ist bereits durch erfolgte Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die als entsprechende Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt sind, geprägt. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Gemarkungsgrenze der Stadt Mühlhausen bzw. gehen die Siedlungsbereiche von Ammern und der Stadt Mühlhausen ineinander über. Insofern ist es unsinnig, dass die weitere Zulassung von Einzelhandelsbetrieben am Standort „Im Sande“ vom o. g. Agglomerationsziel (Ziel 2.6.1 des LEP 2025 i. V. m. Ziel 2.6.5) betroffen ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung lösen insoweit eine strikte Beachtungspflicht aus, die nicht durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nach § 1 Abs. 7 BauGB überwunden werden kann. Insofern wird der Gemeinde Unstruttal nochmals empfohlen, von der beabsichtigten Änderung Abstand zu nehmen.

2. Der Standort „Im Sande“ ist bereits jetzt durch mehrere Einzelhandelseinrichtungen, die aus Kundensicht zum Teil aufeinander abgestimmt sind, geprägt. Neben einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt befinden sich auch ein Schuhmarkt, ein Textilmarkt und ein (neu errichteter) Lebensmittelmarkt am Standort. Die bestehende Agglomeration von großflächigen und nichtgroßflächigen Einzelhandelseinrichtungen widerspricht damit bereits im Bestand den o. g. Zielen und Grundsätzen im LEP Thüringen. Das Hinzutreten weiterer Einzelhandelseinrichtungen am Standort stellt eine quantitative und qualitative Erweiterung dieses Einzelhandelsstandortes dar, der aus den o. g. Gründen zu massiblen ist. Dieser Sachverhalt findet weder in der Begründung zur 6. Änderung noch in der erstellten Auswirkungenanalyse (GMA, Stand 24.05.2021) Berücksichtigung. In den Planungsunterlagen findet insoweit eine ausschließlich isolierte Betrachtung und Bewertung der Etablierung eines „Babyfachmarktes“ am Standort Ammern statt, ohne dabei die bestehenden Rahmenbedingungen in den Blick zu nehmen. Die Auswirkungen einer Erhöhung der Verkaufsflächen für zentralen- und nichtzentrenrelevante Sortimente (die Aufhebung des Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen lässt insoweit jede Art von Sortiment zu, nicht nur einen Babyfachmarkt) an einem bestehenden (großflächigen) Agglomerationsstandort werden nicht analysiert und bewertet. Es ist festzustellen, dass mit einer Erhöhung der Verkaufsflächen der gesamte Einzelhandelsstandort ausgebaut und verfestigt werden würde, was im Ergebnis im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht bzw. zu einer weiteren Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Mühlhausen führt.

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“

Nebenstehende Hinweise werden in den folgenden Beurteilungen beantwortet.

Ergänzende Hinweise Siehe Anlage 3D Abwägung zum Entwicklungsgebot.

Siehe Anlage 3D Abwägung zum Entwicklungsgebot.

Siehe Anlage 3B Abwägung zur Grundversorgung.



Gemeinde Unstruttal OT Ammern

Mit Anschreiben des TLWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128)

Stellungnahme: Entwicklungsgebot

3. Im Übrigen wird drauf hingewiesen, dass die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 3 mit dem entsprechenden Einzelhandelsausschluss das Ergebnis der im Rahmen der 5. Änderung erfolgten Planänderung war. Der Einzelhandelsausschluss im GE 3 erfolgte aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Mülhausen. Nur mit einem erheblichen Planungs- und Abstimmungsaufwand wurde die Verlagerung und Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes (Aldi) als Nahversorger am Agglomerationsstandort „Im Sande“ planungsrechtlich gesichert.

Die Rahmenbedingungen haben sich seitdem nicht verändert. Alleine der Umstand, dass für den baulichen Bestand des ehemaligen Lebensmittelmarktes „Aldi“ (privatrechtlich) bisher kein Nachmieter unter Ausschluss des Einzelhandels gefunden worden ist, stellt für sich genommen keine städtebauliche Rechtfertigung dar, weiteren Einzelhandel im Gebiet „Im Sande“ zuzulassen. Eine weitere Verfestigung bzw. Erweiterung der bestehenden Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an dem bestehenden, nicht-integrierten Handelsstandort ist städtebaulich nicht begründbar.

4. Weiterhin widerspricht eine Aufhebung der getroffenen einschränkenden Festsetzung zum Einzelhandel dem Planungsgebot, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die gültige Sortimentsliste der Stadt Mülhausen weist Baby- und Kleinkindartikel als zentralrelevant aus. Dementsprechend sind diese nur im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mülhausen“ ansiedlungsfähig und besitzen für die Funktionsfähigkeit der Mülhauser Innenstadt hohe Bedeutung.“ (Zitat aus vorgelegter Auswirkungsanalyse der GMA, Stand 24.09.2021, Seite 9). Nach Einschätzung der Gutachter kann das Vorhaben ein Einzugsgebiet mit rd. 93.490 Einwohnern erschließen (siehe Seite 29 und Karte Seite 30). Durch die Ansiedlung wird somit ein überregionaler Einzugsbereich angesprochen, obwohl die Gemeinde Unstruttal keine zentralörtlichen Funktionen zu erfüllen hat. Die laut Gutachtern zu erwartenden Umsätze in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro jährlich gehen ausschließlich zu Lasten von Anbietern in zentralen Orten (vordringlich in der Stadt Mülhausen, siehe Auswirkungsanalyse Karte Seite 23). So wären mehrere Anbieter in der Stadt Mülhausen im zentralen Versorgungsbereich und in weiteren städtebaulich integrierten Lagen (siehe Seite 33) von Umsatzumverteilungseffekten negativ betroffen.

Die in diesem Zusammenhang erfolgte Einschätzung der Gutachter (Seite 33 unten), dass der in der Bahnhofstraße der Stadt Mülhausen bestehende Babyfachmarkt „überperformant wirtschaftet“ und deshalb durch die Umsatzverschiebungen lediglich auf ein „durchschnittliches Leistungsniveau“ zurückzuföhren ist, ist nicht nachvollziehbar bzw. wurde methodisch nicht plausibel hergeleitet. Der bestehende Standort ist als städtebaulich integriert und mit guter (auch fußläufiger) Verbindung zur Innenstadt von Mülhausen einzustufen. Insofern dürfte der Bestandsmarkt die Erhaltung bzw. die Entwicklung des zentralen Versorgungsreiches von Mülhausen unterstützen.

5. Die 6. Änderung beinhaltet die Aufhebung der einschränkenden Festsetzung zum Einzelhandel. Da mit der Aufhebung jeglicher Einzelhandel zulässig wäre, stellt es unabhängig von den o. g. Sachverhalten einen Abwägungsfehler dar, wenn sich die Ermittlungen und Bewertungen ausschließlich auf die Ansiedlung eines ganz speziellen Einzelhandelsbetriebs (hier: Babyfachmarkt) beschränken

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“

Siehe Anlage 3A Abwägung zur Agglomeration

Siehe wie vor, Anlage 3A.

Der Standort in der Bahnhofstraße wird zum Jahresende schließen, ein adäquater Standort, kann in der Stadt Mülhausen nicht angeboten werden. Die Nähe zum Bahnhof kann nicht mit einer städtebaulichen Integration gleichgesetzt werden. Auch die Beurteilung der guten fußläufigen Verbindung kann nicht nachvollzogen werden. Der nächste zentrale Einzelhandel am Steinweg oder Kreuzgarben ist mehr als 700 m entfernt und wird durch die gut befahrene B 247 getrennt. Lage und Zustand des Bestandsmarktes und zeitgemäße Anspruch der Kunden beenden allein die Erhaltung und Entwicklung dieser Einrichtung, mit wenigen Vorteilen des Mülhäuser (zentralen) Versorgungsbereiches.

Nebenstehenden Hinweis wird Rechnung getragen und die Zulässigkeit wird wie folgt geändert. „Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bis zu 800 m²“

ANLAGE 1A

zum Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

Keine Einzelhandelsagglomeration

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sande“ wird eindeutig keine Agglomeration geschweige denn wie es der LEP 2025 fordert — Einzelhandelsagglomerationen geschaffen.

Ziffer 2.6.5 LEP enthält für Agglomerationen folgende Definition:

„Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.“

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG können Ziele der Raumordnung nur „verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbar textlichen oder zeichnerischen Festlegungen“ sein.

Insoweit kommt es, aufgrund der notwendigen bestimmten oder bestimmbar Formulierungen des Zieles, auf die konkrete Wortlautformulierung des Zieles im LEP 2025 an.

In Ziffer 2.6.5 sind vom Wortlaut nur „Einzelhandelsagglomerationen“ erfasst und damit die Pluralform. Ebenfalls die Pluralform wird in der Begründung zu Ziffer 2.6.5 genannt. Bereits die Singularform Agglomeration bedeutet eine Ansammlung oder Konzentration mehrerer wechselseitig verflochtener Einzelhandelsunternehmen. Abgeleitet vom lateinischen „agglomerare“ beschreibt der Wortstamm ein „Festanschießen“ und „Verbundensein“. Ziffer 2.6.5 stellt nun nicht eine Agglomeration, d. h. Ansammlung und Konzentration von Einzelhandelsunternehmen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben gleich, sondern nur „Agglomerationen“. D. h., es müssen nach dem Wortlaut nicht nur eine Ansammlung, sondern mindestens zwei Ansammlungen und Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben vorliegen. Dies wird auch nochmals dadurch bekräftigt, dass in der Begründung zu Ziffer 2.6.5 LEP nicht nur von einer Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben gesprochen wird, sondern ausdrücklich dort auch von „Ansammlungen“ mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Um mindestens zwei Ansammlungen und damit Agglomerationen zu bilden, bedarf es damit mindestens sechs Einzelhandelsbetriebe, denn es können denklogischerweise nur mindestens drei Einzelhandelsbetriebe eine Ansammlung bilden. Wie bei einer Versammlung von Menschen nur mindestens drei eine solche bilden können, ist bei der Ansammlung von Dingen die Mindestzahl drei.

Sowohl das Landesverwaltungsamt als auch die fachliche Stellungnahme der GMA sind ausschließlich von einer Agglomeration ausgegangen und nicht von Agglomerationen wie es der thüringische LEP 2025 fordert, um eine Gleichstellung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben anzunehmen.

ANLAGE 1A

zum Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bildet aber noch nicht einmal eine Agglomeration mit dem im Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ bisher zulässigen Einzelhandelsmärkten.

Eine Agglomeration erfordert,

- eine räumliche und funktionale Konzentration von Einzelhandelsbetrieben.

Es bedarf ein sich gegenseitig ergänzendes Warensortiment und einen funktionalen räumlichen Zusammenhang. Aufgrund dieses räumlich-funktionalen Zusammenhangs und durch die räumliche Nähe muss eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für die Kunden geschaffen werden, die der Attraktivität und Bequemlichkeit eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gleicht.

Eine räumliche Konzentration liegt hier bereits nicht vor, weil zwischen dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI im SO 5a1, dem Textilfachmarkt AWG im SO 6, dem Baumarkt OBI und dem im GE 3 geplant Fachmarkt Baby- und Kleinkindbedarf keine räumliche Nähe vorliegt.

- Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und der OBI-Markt werden durch die Straße „Am langen Rasen“ von dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI sowie Textilmarkt AWG getrennt. Über diese Straße führt der gesamte Zu- und Abgangsverkehr des Sonder- und Gewerbegebietes „Im Sande“. Das Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ wird durch die Verkehrsstraße „Am langen Rasen“ zerschnitten, sodass ein fußläufiger Austausch zwischen den Einzelhandelsbetrieben auf der einen Straßenseite und der anderen Straßenseite nicht stattfindet.
- Zwischen den Lebensmitteleinzelhandel (ALDI) und den Textilfachmarkt (AWG) auf der rechten Straßenseite liegt der großflächige Gewerbebereich des Autohauses. Auch ein fußläufiger Austausch der Kunden des Einzelhandelsmarktes (ALDI) und der Kunden des Textilfachmarktes (AWG) ist mehr als unwahrscheinlich und unattraktiv.
- Selbst zwischen den geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und dem Baumarkt OBI linksseitig der Straße „Am langen Rasen“ ist ein fußläufiger Wechsel der Kunden unwahrscheinlich und beschwerlich. Das Bestandsgebäude im GE 3, welches für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf genutzt werden soll, hat einen eigenen Parkplatz. Ebenso hat der Baumarkt (OBI) einen eigenen Parkplatz. Beide Parkplätze sind durch eine Gewerbestraße, die eine links- und rechtsseitige Baumbepflanzung aufweist und damit als Allee ausgestattet ist, voneinander abgegrenzt. Damit fehlt es für Kunden an der Attraktivität und Bequemlichkeit für einen Besuch der Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit. Eine Vergleichbarkeit dieser Einzelstandorte mit einem Einkaufszentrum ist abwegig.

ANLAGE 1A

zum Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

- Es gibt kein einheitliches Nutzungskonzept. Es gibt keine gemeinsamen Einkaufswagen. Es gibt noch nicht mal eine einheitliche Zufahrt zu gemeinsamen Stellplätzen. Der Baumarkt (OBI), der Lebensmittelmarkt (ALDI), der Textilfachmarkt (AWG) und der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf haben jeweils eigene Zufahrten und eigene großflächige Parkplätze, eigene Einkaufswagen, eigene Nutzungskonzepte etc..
- Auch die Warensortimente ergänzen sich nicht. Die Sortimente Lebensmittel, Baby- und Kleinkindbedarf, Baumarkt und Textil sind zu verschieden und sprechen unterschiedliche Kundengruppen und Kundenbedürfnisse an. Bei der Ergänzung der Sortimente sind gleichgerichtete Sortimente gemeint, wie zum Beispiel Lebensmittel und Getränke oder Baumarkt und Gartenmarkt. Hier sind die Sortimente jedoch so unterschiedlich, dass Kunden unterschiedlicher Art und Kunden mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen angesprochen werden. Die Angebote im Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, im Baumarkt oder Lebensmitteleinzelhandel führen nicht dazu, dass der Kunde diese Einkäufe miteinander verbindet, weil das Fahrzeug entweder vom Lebensmitteleinkauf, Baumarkteinkauf oder vom Einkauf im Fachmarkt für Baby und Kleinkindbedarf ausreichend beladen ist. Insoweit fehlt es an der Gleichartigkeit der Sortimente, die eine Ergänzung darstellen.

Es fehlt für den Kunden die Attraktivität und Bequemlichkeit die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit zu nutzen. Nach den Ausführungen unter Ziffer 2.6.5 sind Einzelhandelsagglomerationen davon geprägt, dass sie in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte sind gerade davon geprägt, dass zu Fuß wirklich eine Vielzahl von Einzelhandelsangeboten erreicht werden können, die sich gegenseitig ergänzen und es für den Kunden attraktiv und bequem machen. Dies ist genau nicht gegeben. Es ist nicht ansatzweise eine „funktionale Konzentration“ gegeben. Ein Einkauf in mehreren Märkten im Bebauungsplangebiet würde erfordern, dass der Kunde sein Fahrzeug jeweils umsetzt. Dies spricht gegen eine einem Einkaufszentrum vergleichbare Attraktivität. Es ist damit nicht ansatzweise eine „funktionale Konzentration“ zwischen dem geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf im GE 3, dem ALDI-Markt im SO 5 A1, dem Textilmarkt im SO 6 und dem OBI-Baumarkt gegeben.

Mit der Verwirklichung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² im Bestandsgebäude des GE 3 wird keine Einzelhandelsagglomeration und erst recht nicht Einzelhandelsagglomerationen ermöglicht.

ANLAGE 1B

zum *Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)*
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

Zulässigkeit in nicht zentralen Orten

Ausdrücklich nach dem LEP Ziffer 2.6.1 sind sogar Einzelhandelsgroßprojekte (einschließlich Agglomerationen) — die hier eindeutig nicht vorliegt — zulässig, wenn

- sie der Grundversorgung dienen,
- die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orten nicht beeinträchtigen
- der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

a) Grundversorgung

Die von der Stadt Mühlhausen vorgelegte fachliche Stellungnahme der GMA vom 21. April 2022 geht von folgendem aus: *„Der geplante Babyfachmarkt dient als vergleichsweise spezielles Sortiment nicht der täglichen Grundversorgung.“*

(Seite 6 vorletzte Absatz der GMA aber Stellungnahme vom 21. April 2022).

Diese Annahme wird in der GMA-Stellungnahme vom 21. April 2022 nicht näher begründet.

Die vorgenommene Bewertung hält schlicht einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Das im geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf angebotene Warensortiment dient der Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Unstruttal.

Die Grundversorgung umfasst im Einzelhandel Angebote die der Befriedigung von Grundbedürfnissen dienen. Hierzu gehört auch ein Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf.

Dies wurde jüngst auch durch das OVG Sachsen, Beschluss 23. März 2021, Az. 3 B 67/21 mit umfangreichen Ausführungen bestätigt:

Rn 32

2.1 Die von **Babyfachmärkten regelmäßig angebotenen Waren dienen jedenfalls der Grundversorgung.**

Rn 33

Dabei handelt es sich um Waren, die der Befriedigung der Grundbedürfnisse dienen, sodass auf ihren Erwerb auch für die beschränkte Zeit des Geltungszeitraums der Verordnung nicht verzichtet werden kann (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 22. Dezember 2020 - 3 B 438/20 -, juris Rn. 34).

Rn 34

Jedenfalls mit der Geburt eines Menschen entstehen seine Grundbedürfnisse. Diese sind aufgrund der körperlichen Gegebenheiten von besonderer Natur und nicht mit den Bedürfnissen älterer Kinder oder gar Erwachsener vergleichbar. Dies bezieht sich sowohl auf eine materielle Grundausstattung mit Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten, Schlafstätten, Kleidung und Windeln als auch auf die Ernährung, insbesondere soweit nicht oder nicht mehr (im vollen Umfang) eine Ernährung ausschließlich mit der Muttermilch erfolgen kann. Hiergegen mag man auch nicht einwenden, dass eine Schwangerschaft

ANLAGE 1B

zum Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

neun Monate dauere und vorausschauende Eltern insbesondere einmalig anzuschaffende Gegenstände wie Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten und eine Erstausrüstung mit Kleidung mit einem zeitlichen Vorlauf anschaffen, so dass der Bedarf nicht zwingend während des Geltungszeitraums der Verordnung entsteht. Unabhängig davon, dass die angeordnete Schließung tatsächlich bereits seit über drei Monate anhält und angesichts der inzwischen wieder deutlich steigenden Infektionszahlen auch mit einer Verlängerung der Maßnahme zu rechnen ist, so können auch Frühgeburten einen plötzlichen und vom zeitlichen Anfall so nicht vorhersehbaren Bedarf begründen.

Diese Entscheidung wurde im Zusammenhang mit der Schließung von Einzelhandelsmärkten im Rahmen von Corona-Schutzmaßnahmen getroffen. Das Sächsische OVG musste hierzu eine Entscheidung treffen, weil der Babyfachmarkt in der Sächsischen Coronaschutzverordnung nicht als Grundversorger benannt wurde und damit hätte vorübergehend schließen müssen. Die Corona-Schutzverordnung der anderen Bundesländer - einschließlich Thüringen - hatten den Babyfachmarkt ausdrücklich als der Grundversorgung zugehörig von der Schließung ausgenommen.

Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes hat nicht den konkret geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, sondern allgemein nicht näher konkretisierte Handelseinrichtungen betrachtet und meint diese seien für die Gemeinde Unstruttal nicht erforderlich.

Die Gemeinde Unstruttal hat kein Einzelhandelsangebot für Baby- und Kleinkindbedarf. Da dieses Sortiment zur Grundversorgung der Gemeindebürger dient, ist die Erforderlichkeit dieses Angebotes immanent gegeben und steht außer Zweifel.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.

b) Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal wird auch die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt.

Als umliegender Zentraler Ort ist hier die Stadt Mühlhausen zu betrachten.

Die Gemeinde Unstruttal hat zwischenzeitlich durch die *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH* (GMA) München eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern, Am langen Rasen“ erstellen lassen. In dieser Auswirkungsanalyse kommt die GMA München zu dem Ergebnis:

ANLAGE 1B

zum Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)
Stellungnahme: FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

„Insgesamt handelt es sich somit um eine Qualifizierung des regionalen Baby- und Kleinkindangebots, das zu keinen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führt. Vor allem gegenüber dem leistungsfähigen und attraktiven zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ sind städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkung deutlich auszuschließen.“

(„Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern“ der GMA München vom 24. September 2021, Zitat auf Seite 36)

Hinsichtlich der Auswirkungsanalyse muss zudem beachtet werden, dass die Auswirkungsanalyse von einer „Worst-Case-Betrachtung“ ausgegangen ist. Bei dieser „Worst-Case-Betrachtung“ wurde für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf ein überdurchschnittlicher Umsatz in Höhe von 2,2 - 2,3 Mio. Euro zugrunde gelegt.

(„Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern“ der GMA München vom 24. September 2021, auf Seite 32).

Der Fachmarkt wird aber entsprechend des Flächennutzungskonzeptes mit einem Umsatzvolumen von nur 0,8 Mio. Euro veranschlagt. D. h., die „Worst-Case-Betrachtung“ geht von einem mehr als doppelt so hohen Umsatz aus. Obwohl von einem derart hohen —unrealistischen— Umsatz ausgegangen wird, kommt die Auswirkungsanalyse zu dem eindeutigen Ergebnis, dass städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ deutlich ausgeschlossen** sind.

Aus heutiger Sicht muss zudem die weitere zwischenzeitliche Entwicklung beachtet werden, die in der Auswirkungsanalyse und dem bisherigen Verfahren noch nicht beachtet werden konnte. Durch die bevorstehenden Fusionen der Gemeinde Unstruttal — bisher 6 Ortsteile (bestehend aus Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisershagen, Reiser) und ca. 3100 Bewohner - wächst die Gemeinde Unstruttal um 7 weitere Ortsteile (Dörna, Kleinkeula, Lengefeld, Menteroda, Sollstedt, Urbach, Zaunröden) und weitere 3000 Einwohner. Damit ist eine Versorgungsfunktion und Versorgungspflicht der Gemeinde Unstruttal verbunden.

c) Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinaus

In der Gemeinde Unstruttal gibt es bisher kein Angebot für Baby- und Kleinkindbedarf, so dass hier eine Grundversorgungslücke besteht. Es werden daher in erster Linie die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde Unstruttal befriedigt.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.

ANLAGE 1C

zum Anschreiben der Stadt Mühlhausen/Thüringen vom 03.05.2022 (Herr Wellendorf 03601/45 -341)
Stellungnahme FB 7 Stadtentwicklung und Bauordnung

Kein Verstoß gegen die Raumordnung und die Landesplanung

Die „Ziele“ (Z) der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Ein Verstoß gegen das Ziel Ziffer 2.6.1 in Verbindung mit 2.6.5 LEP durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

ii. Keine Verletzung Ziel Ziffer 2.6.1 LEP i.V.m. Ziffer 2.6.5 LEP

Unter der Überschrift „2.6 Einzelhandels-Großprojekte“ wird im LEP 2025 in Ziffer 2.6.1 als Erfordernis der Raumordnung folgendes Ziel formuliert:

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- in nicht zentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“*

Einzelhandelsgroßprojekte werden im LEP 2025 unter Ziffer 2.6 definiert. Danach werden unter Einzelhandelsgroßprojekten

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO,
- einschließlich Agglomerationen, verstanden

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird weder ein Einkaufszentrum, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO zugelassen, weil mit der 6. Änderung nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und damit unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zugelassen wird. Hiervon gehen auch die beteiligten Träger öffentlicher Belange aus.

ANLAGE 2A

zum Anschieben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1126) Raumordnung und Landesplanung

Keine Einzelhandelsagglomeration

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sande“ wird eindeutig keine Agglomeration geschweige denn wie es der LEP 2025 fordert — Einzelhandelsagglomerationen geschaffen.

Ziffer 2.6.5 LEP enthält für Agglomerationen folgende Definition:

„Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.“

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG können Ziele der Raumordnung nur „verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmaren textlichen oder zeichnerischen Festlegungen“ sein.

Insoweit kommt es, aufgrund der notwendigen bestimmten oder bestimmaren Formulierungen des Zieles, auf die konkrete Wortlautformulierung des Zieles im LEP 2025 an.

In Ziffer 2.6.5 sind vom Wortlaut nur „Einzelhandelsagglomerationen“ erfasst und damit die Pluralform. Ebenfalls die Pluralform wird in der Begründung zu Ziffer 2.6.5 genannt. Bereits die Singularform Agglomeration bedeutet eine Ansammlung oder Konzentration mehrerer wechselseitig verflochtener Einzelhandelsunternehmen. Abgeleitet vom lateinischen „agglomerare“ beschreibt der Wortstamm ein „Festanschießen“ und „Verbundensein“. Ziffer 2.6.5 stellt nun nicht eine Agglomeration, d. h. Ansammlung und Konzentration von Einzelhandelsunternehmen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben gleich, sondern nur „Agglomerationen“. D. h., es müssen nach dem Wortlaut nicht nur eine Ansammlung, sondern mindestens zwei Ansammlungen und Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben vorliegen. Dies wird auch nochmals dadurch bekräftigt, dass in der Begründung zu Ziffer 2.6.5 LEP nicht nur von einer Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben gesprochen wird, sondern ausdrücklich dort auch von „Ansammlungen“ mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Um mindestens zwei Ansammlungen und damit Agglomerationen zu bilden, bedarf es damit mindestens sechs Einzelhandelsbetriebe, denn es können denklogischerweise nur mindestens drei Einzelhandelsbetriebe eine Ansammlung bilden. Wie bei einer Versammlung von Menschen nur mindestens drei eine solche bilden können, ist bei der Ansammlung von Dingen die Mindestzahl drei.

Sowohl das Landesverwaltungsamt als auch die fachliche Stellungnahme der GMA sind ausschließlich von einer Agglomeration ausgegangen und nicht von Agglomerationen wie es der thüringische LEP 2025 fordert, um eine Gleichstellung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben anzunehmen.

Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bildet aber noch nicht einmal eine Agglomeration mit dem im Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ bisher zulässigen Einzelhandelsmärkten.

Eine Agglomeration erfordert,

- eine räumliche und funktionale Konzentration von Einzelhandelsbetrieben.

Es bedarf ein sich gegenseitig ergänzendes Warensortiment und einen funktionalen räumlichen Zusammenhang. Aufgrund dieses räumlich-funktionalen Zusammenhangs und durch die räumliche Nähe muss eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für die Kunden geschaffen werden, die der Attraktivität und Bequemlichkeit eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gleicht.

Eine räumliche Konzentration liegt hier bereits nicht vor, weil zwischen dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI im SO 5a1, dem Textilfachmarkt AWG im SO 6, dem Baumarkt OBI und dem im GE 3 geplant Fachmarkt Baby- und Kleinkindbedarf keine räumliche Nähe vorliegt.

- Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und der OBI-Markt werden durch die Straße „Am langen Rasen“ von dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI sowie Textilmarkt AWG getrennt. Über diese Straße führt der gesamte Zu- und Abgangsverkehr des Sonder- und Gewerbegebietes „Im Sande“. Das Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ wird durch die Verkehrsstraße „Am langen Rasen“ zerschnitten, sodass ein fußläufiger Austausch zwischen den Einzelhandelsbetrieben auf der einen Straßenseite und der anderen Straßenseite nicht stattfindet.
- Zwischen den Lebensmitteleinzelhandel (ALDI) und den Textilfachmarkt (AWG) auf der rechten Straßenseite liegt der großflächige Gewerbebereich des Autohauses. Auch ein fußläufiger Austausch der Kunden des Einzelhandelsmarktes (ALDI) und der Kunden des Textilfachmarktes (AWG) ist mehr als unwahrscheinlich und unattraktiv.
- Selbst zwischen den geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und dem Baumarkt OBI linksseitig der Straße „Am langen Rasen“ ist ein fußläufiger Wechsel der Kunden unwahrscheinlich und beschwerlich. Das Bestandsgebäude im GE 3, welches für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf genutzt werden soll, hat einen eigenen Parkplatz. Ebenso hat der Baumarkt (OBI) einen eigenen Parkplatz. Beide Parkplätze sind durch eine Gewerbestraße, die eine links- und rechtsseitige Baumbepflanzung aufweist und damit als Allee ausgestattet ist, voneinander abgegrenzt. Damit fehlt es für Kunden an der Attraktivität und Bequemlichkeit für einen Besuch der Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit. Eine Vergleichbarkeit dieser Einzelstandorte mit einem Einkaufszentrum ist abwegig.

ANLAGE 2A

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch. 0361/57 332-1128) **Raumordnung und Landesplanung**

- Es gibt kein einheitliches Nutzungskonzept. Es gibt keine gemeinsamen Einkaufswagen. Es gibt noch nicht mal eine einheitliche Zufahrt zu gemeinsamen Stellplätzen. Der Baumarkt (OBI), der Lebensmittelmarkt (ALDI), der Textilfachmarkt (AWG) und der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf haben jeweils eigene Zufahrten und eigene großflächige Parkplätze, eigene Einkaufswagen, eigene Nutzungskonzepte etc..
- Auch die Warensortimente ergänzen sich nicht. Die Sortimente Lebensmittel, Baby- und Kleinkindbedarf, Baumarkt und Textil sind zu verschieden und sprechen unterschiedliche Kundengruppen und Kundenbedürfnisse an. Bei der Ergänzung der Sortimente sind gleichgerichtete Sortimente gemeint, wie zum Beispiel Lebensmittel und Getränke oder Baumarkt und Gartenmarkt. Hier sind die Sortimente jedoch so unterschiedlich, dass Kunden unterschiedlicher Art und Kunden mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen angesprochen werden. Die Angebote im Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, im Baumarkt oder Lebensmitteleinzelhandel führen nicht dazu, dass der Kunde diese Einkäufe miteinander verbindet, weil das Fahrzeug entweder vom Lebensmitteleinkauf, Baumarkteinkauf oder vom Einkauf im Fachmarkt für Baby und Kleinkindbedarf ausreichend beladen ist. Insoweit fehlt es an der Gleichartigkeit der Sortimente, die eine Ergänzung darstellen.

Es fehlt für den Kunden die Attraktivität und Bequemlichkeit die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit zu nutzen. Nach den Ausführungen unter Ziffer 2.6.5 sind Einzelhandelsagglomerationen davon geprägt, dass sie in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte sind gerade davon geprägt, dass zu Fuß wirklich eine Vielzahl von Einzelhandelsangeboten erreicht werden können, die sich gegenseitig ergänzen und es für den Kunden attraktiv und bequem machen. Dies ist genau nicht gegeben. Es ist nicht ansatzweise eine „funktionale Konzentration“ gegeben. Ein Einkauf in mehreren Märkten im Bebauungsplangebiet würde erfordern, dass der Kunde sein Fahrzeug jeweils umsetzt. Dies spricht gegen eine einem Einkaufszentrum vergleichbare Attraktivität. Es ist damit nicht ansatzweise eine „funktionale Konzentration“ zwischen dem geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf im GE 3, dem ALDI-Markt im SO 5 A1, dem Textilmarkt im SO 6 und dem OBI-Baumarkt gegeben.

Mit der Verwirklichung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² im Bestandsgebäude des GE 3 wird keine Einzelhandelsagglomeration und erst recht nicht Einzelhandelsagglomerationen ermöglicht.

ANLAGE 2B

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128) Raumordnung und Landesplanung

Zulässigkeit in nicht zentralen Orten

Ausdrücklich nach dem LEP Ziffer 2.6.1 sind sogar Einzelhandelsgroßprojekte (einschließlich Agglomerationen) — die hier eindeutig nicht vorliegt — zulässig, wenn

- sie der Grundversorgung dienen,
- die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orten nicht beeinträchtigen und
- der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

a) Grundversorgung

Die von der Stadt Mühlhausen vorgelegte fachliche Stellungnahme der GMA vom 21. April 2022 geht von folgendem aus: „*Der geplante Babyfachmarkt dient als vergleichsweise spezielles Sortiment nicht der täglichen Grundversorgung.*“

(Seite 6 vorletzte Absatz der GMA aber Stellungnahme vom 21. April 2022).

Diese Annahme wird in der GMA-Stellungnahme vom 21. April 2022 nicht näher begründet.

Die vorgenommene Bewertung hält schlicht einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Das im geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf angebotene Warensortiment dient der Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Unstruttal.

Die Grundversorgung umfasst im Einzelhandel Angebote die der Befriedigung von Grundbedürfnissen dienen. Hierzu gehört auch ein Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf.

Dies wurde jüngst auch durch das OVG Sachsen, Beschluss 23. März 2021, Az. 3 B 67/21 mit umfangreichen Ausführungen bestätigt:

Rn 32

2.1 Die von **Babyfachmärkten regelmäßig angebotenen Waren dienen jedenfalls der Grundversorgung.**

Rn 33

Dabei handelt es sich um Waren, die der Befriedigung der Grundbedürfnisse dienen, sodass auf ihren Erwerb auch für die beschränkte Zeit des Geltungszeitraums der Verordnung nicht verzichtet werden kann (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 22. Dezember 2020 - 3 B 438/20 -, juris Rn. 34).

Rn 34

Jedenfalls mit der Geburt eines Menschen entstehen seine Grundbedürfnisse. Diese sind aufgrund der körperlichen Gegebenheiten von besonderer Natur und nicht mit den Bedürfnissen älterer Kinder oder gar Erwachsener vergleichbar. Dies bezieht sich sowohl auf eine materielle Grundausstattung mit Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten, Schlafstätten, Kleidung und Windeln als auch auf die Ernährung, insbesondere soweit nicht oder nicht mehr (im vollen Umfang) eine Ernährung ausschließlich mit der Muttermilch erfolgen kann. Hiergegen mag man auch nicht einwenden, dass eine Schwangerschaft

neun Monate dauere und vorausschauende Eltern insbesondere einmalig anzuschaffende Gegenstände wie Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten und eine Erstausrüstung mit Kleidung mit einem zeitlichen Vorlauf anschaffen, so dass der Bedarf nicht zwingend während des Geltungszeitraums der Verordnung entsteht. Unabhängig davon, dass die angeordnete Schließung tatsächlich bereits seit über drei Monate anhält und angesichts der inzwischen wieder deutlich steigenden Infektionszahlen auch mit einer Verlängerung der Maßnahme zu rechnen ist, so können auch Frühgeburten einen plötzlichen und vom zeitlichen Anfall so nicht vorhersehbaren Bedarf begründen.

Diese Entscheidung wurde im Zusammenhang mit der Schließung von Einzelhandelsmärkten im Rahmen von Corona-Schutzmaßnahmen getroffen. Das Sächsische OVG musste hierzu eine Entscheidung treffen, weil der Babyfachmarkt in der Sächsischen Coronaschutzverordnung nicht als Grundversorger benannt wurde und damit hätte vorübergehend schließen müssen. Die Corona-Schutzverordnung der anderen Bundesländer - einschließlich Thüringen - hatten den Babyfachmarkt ausdrücklich als der Grundversorgung zugehörig von der Schließung ausgenommen.

Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes hat nicht den konkret geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, sondern allgemein nicht näher konkretisierte Handelseinrichtungen betrachtet und meint diese seien für die Gemeinde Unstruttal nicht erforderlich.

Die Gemeinde Unstruttal hat kein Einzelhandelsangebot für Baby- und Kleinkindbedarf. Da dieses Sortiment zur Grundversorgung der Gemeindebürger dient, ist die Erforderlichkeit dieses Angebotes immanent gegeben und steht außer Zweifel.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.

b) Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal wird auch die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt.

Als umliegender Zentraler Ort ist hier die Stadt Mühlhausen zu betrachten.

Die Gemeinde Unstruttal hat zwischenzeitlich durch die *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH* (GMA) München eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern, Am langen Rasen“ erstellen lassen. In dieser Auswirkungsanalyse kommt die GMA München zu dem Ergebnis:

„Insgesamt handelt es sich somit um eine Qualifizierung des regionalen Baby- und Kleinkindangebots, das zu keinen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führt. Vor allem gegenüber dem leistungsfähigen und attraktiven zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ sind städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkung deutlich auszuschließen.“

(„Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern“ der GMA München vom 24. September 2021, Zitat auf Seite 36)

Hinsichtlich der Auswirkungsanalyse muss zudem beachtet werden, dass die Auswirkungsanalyse von einer „Worst-Case-Betrachtung“ ausgegangen ist. Bei dieser „Worst-Case-Betrachtung“ wurde für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf ein überdurchschnittlicher Umsatz in Höhe von 2,2 - 2,3 Mio. Euro zugrunde gelegt.

(„Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern“ der GMA München vom 24. September 2021, auf Seite 32).

Der Fachmarkt wird aber entsprechend des Flächennutzungskonzeptes mit einem Umsatzvolumen von nur 0,8 Mio. Euro veranschlagt. D. h., die „Worst-Case-Betrachtung“ geht von einem mehr als doppelt so hohen Umsatz aus. Obwohl von einem derart hohen —unrealistischen— Umsatz ausgegangen wird, kommt die Auswirkungsanalyse zu dem eindeutigen Ergebnis, dass städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ deutlich ausgeschlossen** sind.

Aus heutiger Sicht muss zudem die weitere zwischenzeitliche Entwicklung beachtet werden, die in der Auswirkungsanalyse und dem bisherigen Verfahren noch nicht beachtet werden konnte. Durch die bevorstehenden Fusionen der Gemeinde Unstruttal — bisher 6 Ortsteile (bestehend aus Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisersnagen, Reiser) und ca. 3100 Bewohner - wächst die Gemeinde Unstruttal um 7 weitere Ortsteile (Dörna, Kleinkeula, Lengefeld, Menteroda, Sollstedt, Urbach, Zaunröden) und weitere 3000 Einwohner. Damit ist eine Versorgungsfunktion und Versorgungspflicht der Gemeinde Unstruttal verbunden.

c) Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinaus

In der Gemeinde Unstruttal gibt es bisher kein Angebot für Baby- und Kleinkindbedarf, so dass hier eine Grundversorgungslücke besteht. Es werden daher in erster Linie die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde Unstruttal befriedigt.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.

ANLAGE 2C

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Losch 0361/57 332-1128) Raumordnung und Landesplanung

Kein Verstoß gegen die Raumordnung und die Landesplanung

Die „Ziele“ (Z) der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Ein Verstoß gegen das Ziel Ziffer 2.6.1 in Verbindung mit 2.6.5 LEP durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

II. Keine Verletzung Ziel Ziffer 2.6.1 LEP i.V.m. Ziffer 2.6.5 LEP

Unter der Überschrift „2.6 Einzelhandels-Großprojekte“ wird im LEP 2025 in Ziffer 2.6.1 als Erfordernis der Raumordnung folgendes Ziel formuliert:

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- in nicht zentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“*

Einzelhandelsgroßprojekte werden im LEP 2025 unter Ziffer 2.6 definiert. Danach werden unter Einzelhandelsgroßprojekten

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO,
- einschließlich Agglomerationen, verstanden

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird weder ein Einkaufszentrum, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO zugelassen, weil mit der 6. Änderung nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und damit unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zugelassen wird. Hiervon gehen auch die beteiligten Träger öffentlicher Belange aus.

ANLAGE 3A

zum Ansprechen des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch: 0361/57 332-1128) Stellungnahme: Entwicklungsgebot

1. Keine Einzelhandelsagglomeration

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sande“ wird eindeutig keine Agglomeration geschweige denn wie es der LEP 2025 fordert — Einzelhandelsagglomerationen geschaffen.

Ziffer 2.6.5 LEP enthält für Agglomerationen folgende Definition:

„Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.“

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG können Ziele der Raumordnung nur „verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbar textlichen oder zeichnerischen Festlegungen“ sein.

Insoweit kommt es, aufgrund der notwendigen bestimmten oder bestimmbar Formulierungen des Zieles, auf die konkrete Wortlautformulierung des Zieles im LEP 2025 an.

In Ziffer 2.6.5 sind vom Wortlaut nur „Einzelhandelsagglomerationen“ erfasst und damit die Pluralform. Ebenfalls die Pluralform wird in der Begründung zu Ziffer 2.6.5 genannt. Bereits die Singularform Agglomeration bedeutet eine Ansammlung oder Konzentration mehrerer wechselseitig verflochtener Einzelhandelsunternehmen. Abgeleitet vom lateinischen „agglomerare“ beschreibt der Wortstamm ein „Festanschließen“ und „Verbundensein“. Ziffer 2.6.5 stellt nun nicht eine Agglomeration, d. h. Ansammlung und Konzentration von Einzelhandelsunternehmen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben gleich, sondern nur „Agglomerationen“. D. h., es müssen nach dem Wortlaut nicht nur eine Ansammlung, sondern mindestens zwei Ansammlungen und Konzentrationen von Einzelhandelsbetrieben vorliegen. Dies wird auch nochmals dadurch bekräftigt, dass in der Begründung zu Ziffer 2.6.5 LEP nicht nur von einer Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben gesprochen wird, sondern ausdrücklich dort auch von „Ansammlungen“ mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Um mindestens zwei Ansammlungen und damit Agglomerationen zu bilden, bedarf es damit mindestens sechs Einzelhandelsbetriebe, denn es können denklogischerweise nur mindestens drei Einzelhandelsbetriebe eine Ansammlung bilden. Wie bei einer Versammlung von Menschen nur mindestens drei eine solche bilden können, ist bei der Ansammlung von Dingen die Mindestzahl drei.

Sowohl das Landesverwaltungsamt als auch die fachliche Stellungnahme der GMA sind ausschließlich von einer Agglomeration ausgegangen und nicht von Agglomerationen wie es der thüringische LEP 2025 fordert, um eine Gleichstellung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben anzunehmen.

ANLAGE 3A

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. 1.sch.036/157.352.1128) Stellungnahme Entwicklungsgebiet

Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf bildet aber noch nicht einmal eine Agglomeration mit dem im Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ bisher zulässigen Einzelhandelsmärkten.

Eine Agglomeration erfordert,

- eine räumliche und funktionale Konzentration von Einzelhandelsbetrieben.

Es bedarf ein sich gegenseitig ergänzendes Warensortiment und einen funktionalen räumlichen Zusammenhang. Aufgrund dieses räumlich-funktionalen Zusammenhangs und durch die räumliche Nähe muss eine besondere Attraktivität und Bequemlichkeit für die Kunden geschaffen werden, die der Attraktivität und Bequemlichkeit eines Einkaufszentrums oder eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gleicht.

Eine räumliche Konzentration liegt hier bereits nicht vor, weil zwischen dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI im SO 5a1, dem Textilfachmarkt AWG im SO 6, dem Baumarkt OBI und dem im GE 3 geplant Fachmarkt Baby- und Kleinkindbedarf keine räumliche Nähe vorliegt.

- Der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und der OBI-Markt werden durch die Straße „Am langen Rasen“ von dem Lebensmitteleinzelhandel ALDI sowie Textilmarkt AWG getrennt. Über diese Straße führt der gesamte Zu- und Abgangsverkehr des Sonder- und Gewerbegebietes „Im Sande“. Das Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ wird durch die Verkehrsstraße „Am langen Rasen“ zerschnitten, sodass ein fußläufiger Austausch zwischen den Einzelhandelsbetrieben auf der einen Straßenseite und der anderen Straßenseite nicht stattfindet.
- Zwischen den Lebensmitteleinzelhandel (ALDI) und den Textilfachmarkt (AWG) auf der rechten Straßenseite liegt der großflächige Gewerbebereich des Autohauses. Auch ein fußläufiger Austausch der Kunden des Einzelhandelsmarktes (ALDI) und der Kunden des Textilfachmarktes (AWG) ist mehr als unwahrscheinlich und unattraktiv.
- Selbst zwischen den geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf und dem Baumarkt OBI linksseitig der Straße „Am langen Rasen“ ist ein fußläufiger Wechsel der Kunden unwahrscheinlich und beschwerlich. Das Bestandsgebäude im GE 3, welches für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf genutzt werden soll, hat einen eigenen Parkplatz. Ebenso hat der Baumarkt (OBI) einen eigenen Parkplatz. Beide Parkplätze sind durch eine Gewerbestraße, die eine links- und rechtsseitige Baumbepflanzung aufweist und damit als Allee ausgestattet ist, voneinander abgegrenzt. Damit fehlt es für Kunden an der Attraktivität und Bequemlichkeit für einen Besuch der Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit. Eine Vergleichbarkeit dieser Einzelstandorte mit einem Einkaufszentrum ist abwegig.

ANLAGE 3A

zum Anschreiben des TL VWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 352-1128) Stellungnahme: Entwicklungsgebot

- Es gibt kein einheitliches Nutzungskonzept. Es gibt keine gemeinsamen Einkaufswagen. Es gibt noch nicht mal eine einheitliche Zufahrt zu gemeinsamen Stellplätzen. Der Baumarkt (OBI), der Lebensmittelmarkt (ALDI), der Textilfachmarkt (AWG) und der geplante Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf haben jeweils eigene Zufahrten und eigene großflächige Parkplätze, eigene Einkaufswagen, eigene Nutzungskonzepte etc..
- Auch die Warensortimente ergänzen sich nicht. Die Sortimente Lebensmittel, Baby- und Kleinkindbedarf, Baumarkt und Textil sind zu verschieden und sprechen unterschiedliche Kundengruppen und Kundenbedürfnisse an. Bei der Ergänzung der Sortimente sind gleichgerichtete Sortimente gemeint, wie zum Beispiel Lebensmittel und Getränke oder Baumarkt und Gartenmarkt. Hier sind die Sortimente jedoch so unterschiedlich, dass Kunden unterschiedlicher Art und Kunden mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen angesprochen werden. Die Angebote im Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, im Baumarkt oder Lebensmitteleinzelhandel führen nicht dazu, dass der Kunde diese Einkäufe miteinander verbindet, weil das Fahrzeug entweder vom Lebensmitteleinkauf, Baumarkteinkauf oder vom Einkauf im Fachmarkt für Baby und Kleinkindbedarf ausreichend beladen ist. Insoweit fehlt es an der Gleichartigkeit der Sortimente, die eine Ergänzung darstellen.

Es fehlt für den Kunden die Attraktivität und Bequemlichkeit die verschiedenen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Gesamtheit zu nutzen. Nach den Ausführungen unter Ziffer 2.6.5 sind Einzelhandelsagglomerationen davon geprägt, dass sie in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte sind gerade davon geprägt, dass zu Fuß wirklich eine Vielzahl von Einzelhandelsangeboten erreicht werden können, die sich gegenseitig ergänzen und es für den Kunden attraktiv und bequem machen. Dies ist genau nicht gegeben. Es ist nicht ansatzweise eine „funktionale Konzentration“ gegeben. Ein Einkauf in mehreren Märkten im Bebauungsplangebiet würde erfordern, dass der Kunde sein Fahrzeug jeweils umsetzt. Dies spricht gegen eine einem Einkaufszentrum vergleichbare Attraktivität. Es ist damit nicht ansatzweise eine „funktionale Konzentration“ zwischen dem geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf im GE 3, dem ALDI-Markt im SO 5 A1, dem Textilmarkt im SO 6 und dem OBI-Baumarkt gegeben.

Mit der Verwirklichung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² im Bestandsgebäude des GE 3 wird keine Einzelhandelsagglomeration und erst recht nicht Einzelhandelsagglomerationen ermöglicht.

ANLAGE 3B

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128) Stellungnahme: *Entwicklungsgebot*

Zulässigkeit in nicht zentralen Orten

Ausdrücklich nach dem LEP Ziffer 2.6.1 sind sogar Einzelhandelsgroßprojekte (einschließlich Agglomerationen) — die hier eindeutig nicht vorliegt — zulässig, wenn

- sie der Grundversorgung dienen,
- die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orten nicht beeinträchtigen und
- der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

a) Grundversorgung

Die von der Stadt Mühlhausen vorgelegte fachliche Stellungnahme der GMA vom 21. April 2022 geht von folgendem aus: „*Der geplante Babyfachmarkt dient als vergleichsweise spezielles Sortiment nicht der täglichen Grundversorgung.*“

(Seite 6 vorletzte Absatz der GMA aber Stellungnahme vom 21. April 2022).

Diese Annahme wird in der GMA-Stellungnahme vom 21. April 2022 nicht näher begründet.

Die vorgenommene Bewertung hält schlicht einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Das im geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf angebotene Warensortiment dient der Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Unstruttal.

Die Grundversorgung umfasst im Einzelhandel Angebote die der Befriedigung von Grundbedürfnissen dienen. Hierzu gehört auch ein Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf.

Dies wurde jüngst auch durch das OVG Sachsen, Beschluss 23. März 2021, Az. 3 B 67/21 mit umfangreichen Ausführungen bestätigt:

Rn 32

2.1 Die von **Babyfachmärkten regelmäßig angebotenen Waren dienen jedenfalls der Grundversorgung.**

Rn 33

Dabei handelt es sich um Waren, die der Befriedigung der Grundbedürfnisse dienen, sodass auf ihren Erwerb auch für die beschränkte Zeit des Geltungszeitraums der Verordnung nicht verzichtet werden kann (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 22. Dezember 2020 - 3 B 438/20 -, juris Rn. 34).

Rn 34

Jedenfalls mit der Geburt eines Menschen entstehen seine Grundbedürfnisse. Diese sind aufgrund der körperlichen Gegebenheiten von besonderer Natur und nicht mit den Bedürfnissen älterer Kinder oder gar Erwachsener vergleichbar. Dies bezieht sich sowohl auf eine materielle Grundausstattung mit Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten, Schlafstätten, Kleidung und Windeln als auch auf die Ernährung, insbesondere soweit nicht oder nicht mehr (im vollen Umfang) eine Ernährung ausschließlich mit der Muttermilch erfolgen kann. Hiergegen mag man auch nicht einwenden, dass eine Schwangerschaft

neun Monate dauere und vorausschauende Eltern insbesondere einmalig anzuschaffende Gegenstände wie Kinderwagen, Wickelmöglichkeiten und eine Erstausrüstung mit Kleidung mit einem zeitlichen Vorlauf anschaffen, so dass der Bedarf nicht zwingend während des Geltungszeitraums der Verordnung entsteht. Unabhängig davon, dass die angeordnete Schließung tatsächlich bereits seit über drei Monate anhält und angesichts der inzwischen wieder deutlich steigenden Infektionszahlen auch mit einer Verlängerung der Maßnahme zu rechnen ist, so können auch Frühgeburten einen plötzlichen und vom zeitlichen Anfall so nicht vorhersehbaren Bedarf begründen.

Diese Entscheidung wurde im Zusammenhang mit der Schließung von Einzelhandelsmärkten im Rahmen von Corona-Schutzmaßnahmen getroffen. Das Sächsische OVG musste hierzu eine Entscheidung treffen, weil der Babyfachmarkt in der Sächsischen Coronaschutzverordnung nicht als Grundversorger benannt wurde und damit hätte vorübergehend schließen müssen. Die Corona-Schutzverordnung der anderen Bundesländer - einschließlich Thüringen - hatten den Babyfachmarkt ausdrücklich als der Grundversorgung zugehörig von der Schließung ausgenommen.

Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes hat nicht den konkret geplanten Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf, sondern allgemein nicht näher konkretisierte Handelseinrichtungen betrachtet und meint diese seien für die Gemeinde Unstruttal nicht erforderlich.

Die Gemeinde Unstruttal hat kein Einzelhandelsangebot für Baby- und Kleinkindbedarf. Da dieses Sortiment zur Grundversorgung der Gemeindebürger dient, ist die Erforderlichkeit dieses Angebotes immanent gegeben und steht außer Zweifel.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.

b) Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt

Durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ der Gemeinde Unstruttal wird auch die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigt.

Als umliegender Zentraler Ort ist hier die Stadt Mühlhausen zu betrachten.

Die Gemeinde Unstruttal hat zwischenzeitlich durch die *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH* (GMA) München eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern, Am langen Rasen“ erstellen lassen. In dieser Auswirkungsanalyse kommt die GMA München zu dem Ergebnis:

ANLAGE 3B

zum Ansuchen des TL VWA vom 29.04.2022 (Fr. Lersch 0361/57 332-1126) Stellungnahme: Entwicklungsgebot

„Insgesamt handelt es sich somit um eine Qualifizierung des regionalen Baby- und Kleinkindangebots, das zu keinen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen führt. Vor allem gegenüber dem leistungsfähigen und attraktiven zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ sind städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkung deutlich auszuschließen.“

(„Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern“ der GMA München vom 24. September 2021, Zitat auf Seite 36)

Hinsichtlich der Auswirkungsanalyse muss zudem beachtet werden, dass die Auswirkungsanalyse von einer „Worst-Case-Betrachtung“ ausgegangen ist. Bei dieser „Worst-Case-Betrachtung“ wurde für den Fachmarkt für Baby- und Kleinkindbedarf ein überdurchschnittlicher Umsatz in Höhe von 2,2 - 2,3 Mio. Euro zugrunde gelegt.

(„Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Babyfachmarktes in Unstruttal-Ammern“ der GMA München vom 24. September 2021, auf Seite 32).

Der Fachmarkt wird aber entsprechend des Flächennutzungskonzeptes mit einem Umsatzvolumen von nur 0,8 Mio. Euro veranschlagt. D. h., die „Worst-Case-Betrachtung“ geht von einem mehr als doppelt so hohen Umsatz aus. Obwohl von einem derart hohen —unrealistischen— Umsatz ausgegangen wird, kommt die Auswirkungsanalyse zu dem eindeutigen Ergebnis, dass städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühlhausen“ deutlich ausgeschlossen** sind.

Aus heutiger Sicht muss zudem die weitere zwischenzeitliche Entwicklung beachtet werden, die in der Auswirkungsanalyse und dem bisherigen Verfahren noch nicht beachtet werden konnte. Durch die bevorstehenden Fusionen der Gemeinde Unstruttal — bisher 6 Ortsteile (bestehend aus Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Horsmar, Kaisershagen, Reiser) und ca. 3100 Bewohner - wächst die Gemeinde Unstruttal um 7 weitere Ortsteile (Dörna, Kleinkeula, Lengefeld, Menteroda, Sollstedt, Urbach, Zaunröden) und weitere 3000 Einwohner. Damit ist eine Versorgungsfunktion und Versorgungspflicht der Gemeinde Unstruttal verbunden.

c) Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinaus

In der Gemeinde Unstruttal gibt es bisher kein Angebot für Baby- und Kleinkindbedarf, so dass hier eine Grundversorgungslücke besteht. Es werden daher in erster Linie die Bedürfnisse der Einwohner der Gemeinde Unstruttal befriedigt.

Auch hier muss bereits in die rechtliche Bewertung einbezogen werden, dass sich die Einwohnerzahl zum 1. Januar 2023 auf 6186 Einwohner verdoppelt. Damit steigt auch der quantitative Umfang der Versorgungsbedürfnisse in der Gemeinde Unstruttal.

ANLAGE 3C

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128) Stellungnahme: **Entwicklungsgebot**

Kein Verstoß gegen die Raumordnung und die Landesplanung

Die „Ziele“ (Z) der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Ein Verstoß gegen das Ziel Ziffer 2.6.1 in Verbindung mit 2.6.5 LEP durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

II. Keine Verletzung Ziel Ziffer 2.6.1 LEP i.V.m. Ziffer 2.6.5 LEP

Unter der Überschrift „2.6 Einzelhandels-Großprojekte“ wird im LEP 2025 in Ziffer 2.6.1 als Erfordernis der Raumordnung folgendes Ziel formuliert:

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- in nicht zentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“*

Einzelhandelsgroßprojekte werden im LEP 2025 unter Ziffer 2.6 definiert. Danach werden unter Einzelhandelsgroßprojekten

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO,
- einschließlich Agglomerationen, verstanden

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird weder ein Einkaufszentrum, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb noch ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb für Endverbraucher im Sinne des § 11 BauNVO zugelassen, weil mit der 6. Änderung nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und damit unterhalb der Großflächigkeitsschwelle zugelassen wird. Hiervon gehen auch die beteiligten Träger öffentlicher Belange aus.

ANLAGE 3D

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128) Stellungnahme: **Entwicklungsgebot**

Kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ steht auch nicht im Gegensatz zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In § 8 BauGB sind mehrere Ausnahmen von diesem Grundsatz festgelegt. Einen Flächennutzungsplan gibt es für die Gemeinde Unstruttal noch nicht.

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder gänzlich aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Von einer „Erforderlichkeit“ des Bebauungsplanes wegen dringender Gründe kann ausgegangen werden, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige —verbindliche — Teilplanung gefährdet wird.

(so Thüringer OVG, Urteil vom 22. Juni 2011, 1 KO 238/10; Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 8 BauGB Rn 56)

Insoweit gibt es keine absoluten dringenden Gründe, sondern es ist das Planvorhaben und die Zeit die bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes prognostisch vergeht, in Relation zu setzen.

Hier liegt die Besonderheit darin, dass die Gemeinde Unstruttal vor einer erheblichen Gebiets- und Bestandsänderung steht. Die Gemeinde Unstruttal besteht spätestens zum 1. Januar 2023 nicht mehr nur aus 6, sondern aus 13 Ortsteilen. Durch die Fusion der Gemeinde Unstruttal und 7 weiteren Ortsteilen wird sich die Einwohnerzahl verdoppelt.

Die Veränderung der Gemeinde Unstruttal nach der Gemeindefusion mit Menteroda und der Aufnahme der Ortsteile Dörna und Lengefeld von der Gemeinde Anrode und des Ortsteiles Zauröden von der Gemeinde Dünwald führen zu folgenden Gebiets- und Bestandsveränderungen:

ANLAGE 3D

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128) Stellungnahme: **Entwicklungsgebot**

| Gemeinde | Ortsteil aktuell | Ortsteile ab 01.01.2023 |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| Unstruttal | Ammern | Ammern |
| | Dachrieden | Dachrieden |
| | Eigenrode | Eigenrode |
| | Horsmar | Horsmar |
| | Kaisershagen | Kaisershagen |
| | Reiser | Reiser |
| Menteroda | | Menteroda |
| | | Urbach |
| | | Sollstedt |
| | | Kleinkeula |
| Anrode | | Dörna |
| | | Lengefeld |
| Dünwald | | Zauröden |
| Einwohner | 3100 | 6186 |
| Fläche | 44,42 km ² | 100,47 km ² |

Das Gemeindegebiet und die Einwohnerzahl werden sich verdoppeln. Durch diese kommunale Neugliederung ändert sich auch das Zuständigkeitsgebiet für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erheblich. Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind dies ganz neue Gegebenheiten.

Für einen solchen Fall der Gebiets- und Bestandsänderungen von Gemeinden sieht § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB sogar ausdrücklich die „Durchbrechung“ des Entwicklungsgrundsatzes vor. D.h., Gemeinden können sich bei solchen Gebiets- und Bestandsveränderungen ihrer Gemeinde sogar über einen bestehenden Flächennutzungsplan hinwegsetzen.

Insoweit ist die Gebiets- und Bestandsveränderung erst recht ein dringender Grund, der eine Änderung des Bebauungsplanes ohne Flächennutzungsplan rechtfertigt.

Es sind daher zwingende Gründe für die Abweichung vom Entwicklungsgebot gegeben.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ steht auch der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Wird ein Bebauungsplan lediglich geändert und bleibt dabei die städtebauliche Grundkonzeption der Gemeinde unberührt, so wird regelmäßig auch die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, erfüllt.

(so *Emst/Zinkahn/Bielenberg* § 8 BauGB Rn 59 mit Verweis auf BVerwG Beschluss vom 18. Dezember 1991, 4 N 2/89).