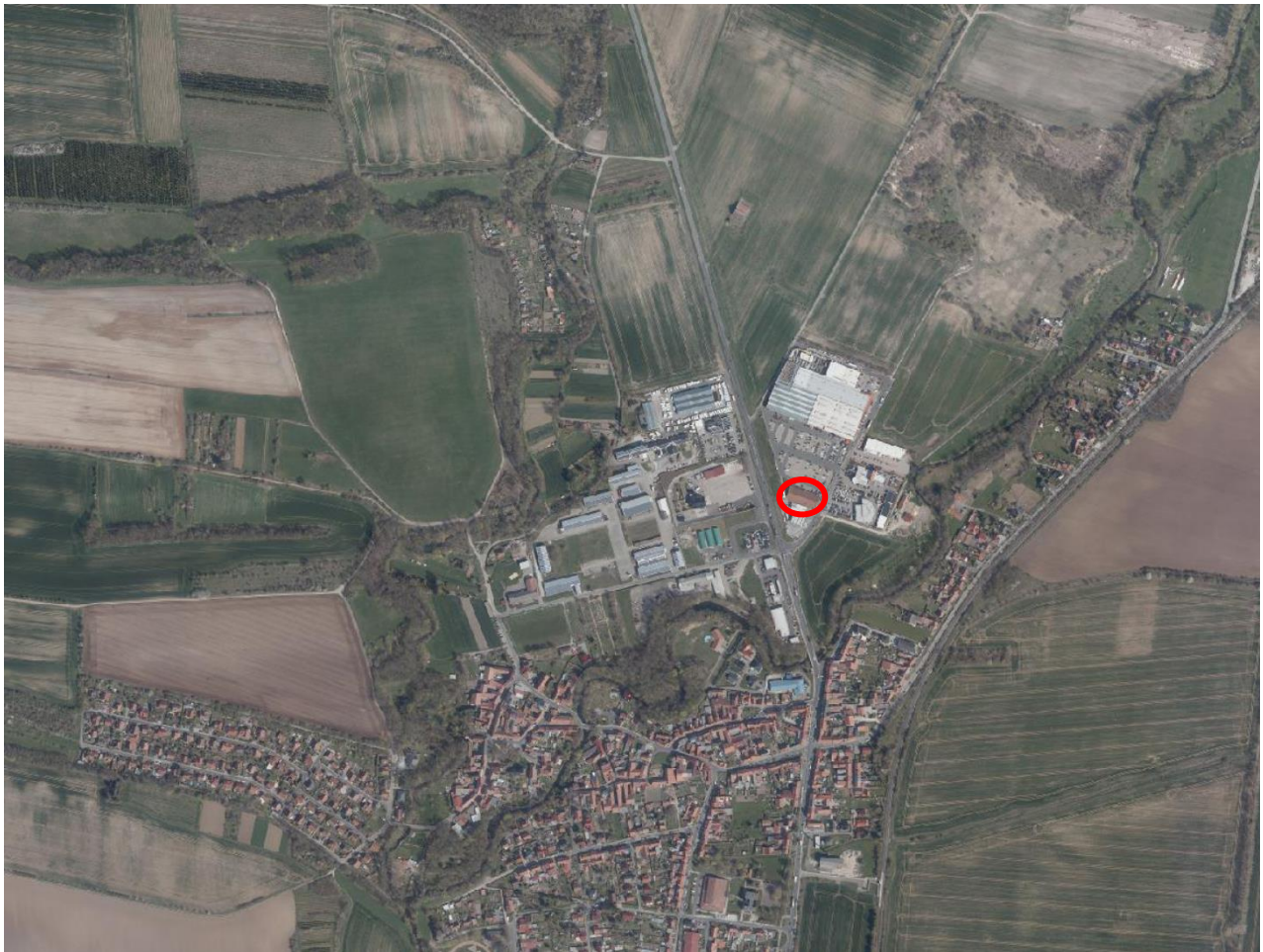


# Begründung

## 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:	<b>Unstruttal</b>	Gemarkung	<b>Ammern</b>
Landkreis:	<b>Unstrut-Hainich</b>	Flur:	<b>7</b>
Land:	<b>Kreis</b>	Flurstücke:	<b>123</b>
	<b>Thüringen</b>		

Worbis, Januar 2021

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

## Planverfahren:

Der Gemeinderat Unstruttal hat im Dezember 2020 (07.12.2020) die 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).

## 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. 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 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 mit einer Verkaufsfläche von 800 qm gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für dieses Gebiet zuzulassen.



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.

## Auszug aus der genehmigten 5. Änderung BP Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“:

### 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.

#### 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:

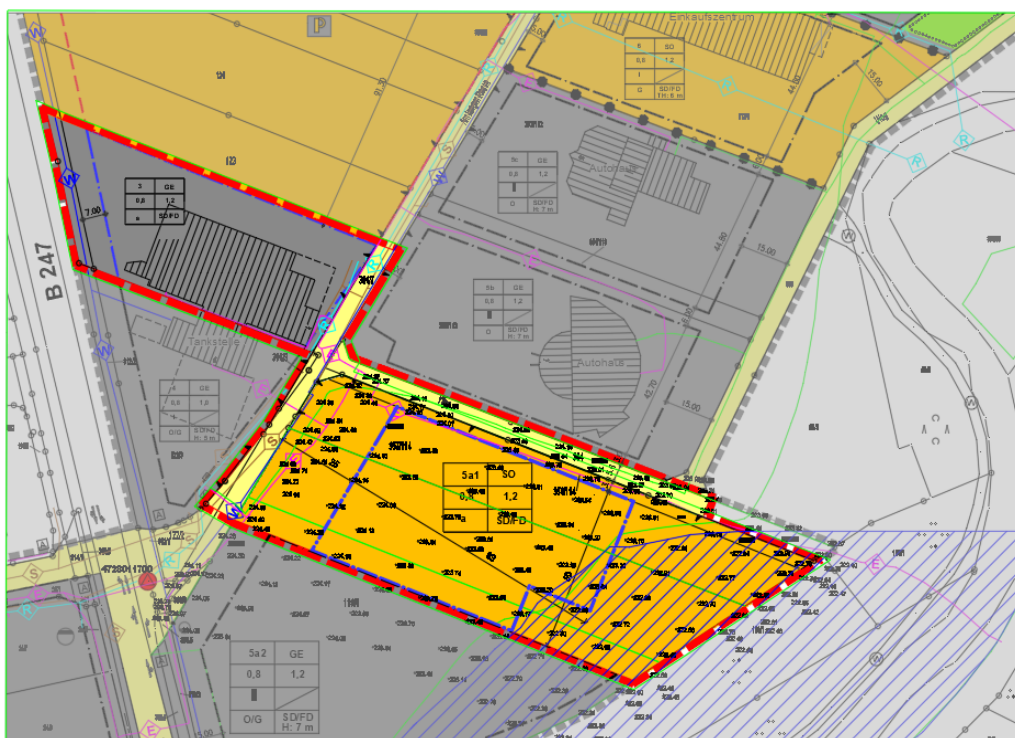
##### 1. Einzelhandel

##### 2. Vergnügungsstätten

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

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

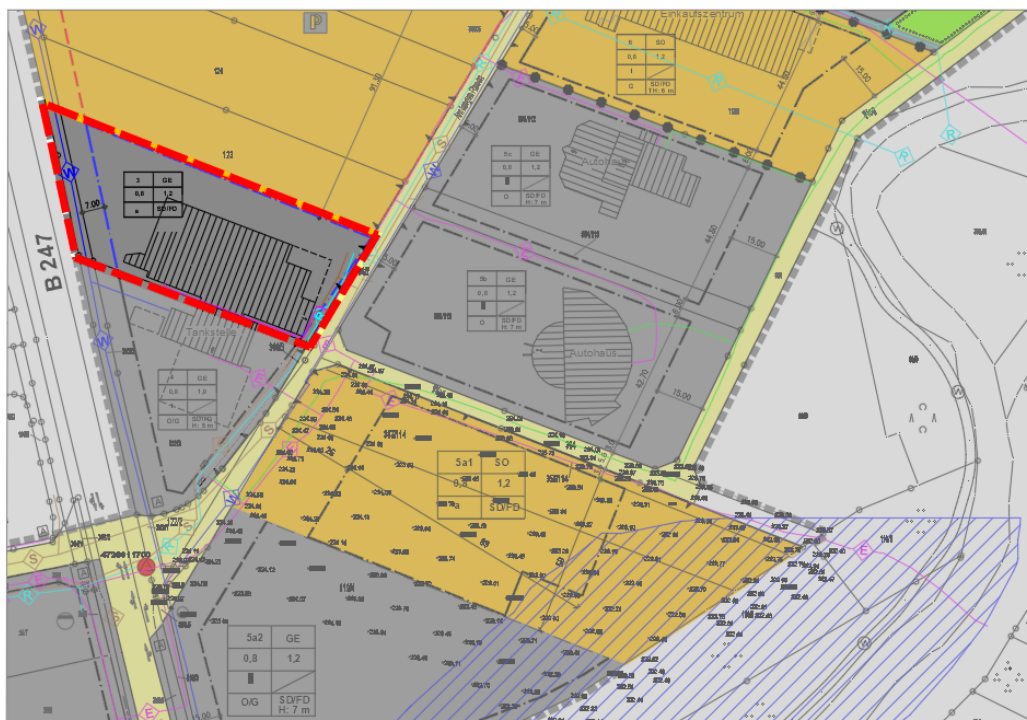
### Teil A Planzeichnung M. 1:1000



## 6. Änderung des BP Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“

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

Teil A Planzeichnung M. 1:1000



## Teil B 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.

##### **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.

## 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