

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 036601/80 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 03601/45 -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 Auswirkungsanalyse auseinandergesetzt. Dazu wurde eine Expertise in Auftrag gegeben, welche den 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.

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

6. Ä. BP GE & SO „Im Sande“



Mit Schreiben des TLVVA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128)
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 Auswirkungsanalyse erarbeitet (GMA, Stand 24.09.2021). Im Ergebnis wird dargelegt, dass die Umsatzverteilungseffekte zu keiner strukturellen Schwächung und damit der Leistungs- und Versorgungsfähigkeit der Mülhäuser Innenstadt führen würden.

In Abstimmungen 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 Auswirkungsanalyse 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 TLVvA vom 24.03.2021 nicht geändert haben.

Insofern bleibt diese raumordnerische Einschätzung aufrechterhalten:

Inbesondere 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, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014), für welche die raumordnerischen Erfordernisse für Einzelhandelsgroßprojekte 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 (Beeinträchtigungsverbot) und G 2.6.4 (Integrationsgebot).

Zwar ist gemäß Z 2.6.1 des LEP die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten 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.

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 Schreiben 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 Verkaufsfächen 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 Beeinträchtungsverbot 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 Auswirkungsanalyse beschrieben - um ein zentrenrelevantes Sortiment gemäß der Mühlhauser 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 0361/57 332-1128)

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 gesamträumlichen 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.

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 Abruch, 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 Recyclingtalda

Die Gemeinde Unstruttal, mit ihren 6 Ortsteilen Ammern, Dachrieden, Eigenrode, Hirsmar, Kaisershausen und Reisberfindet (3100 EW/ 44,42 km²) in der Neufindung. So sind ab den 01.01.2023 die 7 Gemeinden oder Ortsteile Mentersroda, 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 Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1128)
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 Ausschluss 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 unstrittig, 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 missbilligen ist. Dieser Sachverhalt findet weder in der Begründung zur 6. Änderung noch in der erstellten Auswirkungenanalyse (GMA, Stand 24.09.2021) 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 zentren- 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 TLVWA 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 Mühhausen. 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 Mühhausen weist Baby- und Kleinkindartikel als zentralrelevant aus. Dementsprechend sind diese nur im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Mühhausen“ ansiedlungsfähig und besitzen für die Funktionsfähigkeit der Mühhäuser Innenstadt hohe Bedeutung.“ (Zitat aus vorgelegter Wirkungsanalyse 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 Gutachten zu erwartenden Umsätze in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro jährlich gehen ausschließlich zu Lasten von Anbietern in zentralen Orten (vordergründig in der Stadt Mühhausen, siehe Wirkungsanalyse Karte Seite 23). So wären mehrere Anbieter in der Stadt Mühhausen 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 Mühhausen 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 Mühhausen einzustufen. Insofern dürfte der Bestandsmarkt die Erhaltung bzw. die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Mühhausen 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 Einzelhandelsbetriebes (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 Mühhausen 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 Mühhäuser (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 Grundausrüstung 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 Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57.332-1128) 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 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 2A

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

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, 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 2C

zum Anschreiben des TLVWA vom 29.04.2022 (Fr. Lösch 0361/57 332-1126) 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 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 3A

zum Anschreiben 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 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 „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. Lösch 0361/57 332-1128) Stellungnahme: Entwicklungsgebot

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 0361/57 332-1128) 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

ANLAGE 3B

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

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.

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, 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 entgegenstehen wird.

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 Zaunröden 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		Zaunröden
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.

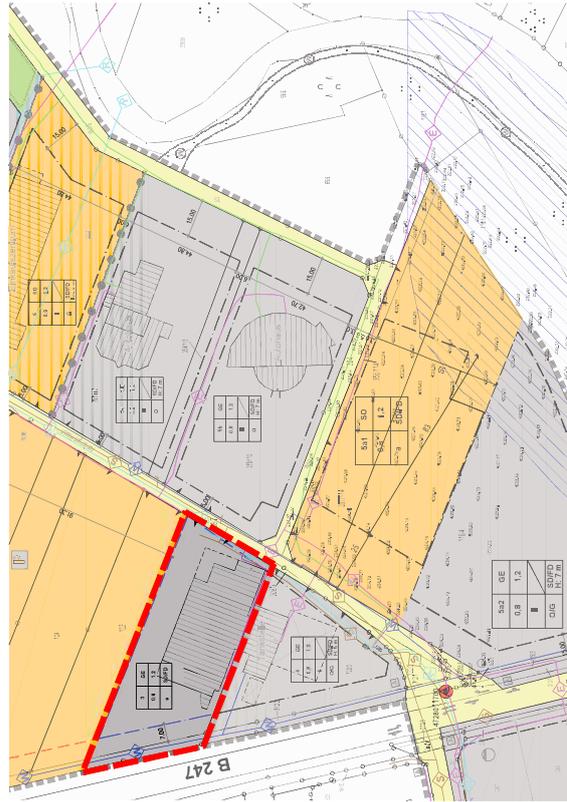
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet „Im Sande“ steht auch der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

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

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

Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dec. 1990

1. PLANFESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 14 und 15 BauVO)
- 2. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

GE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie §§ 14 und 15 BauVO)

BEBAUUNGSZEICHEN

NS	H4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
NS	H4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Bebauungsart	GRZ, Baugebiet
Nutzung	GRZ, Baugebiet
Bebauung	GRZ, Baugebiet
Bestimmungen	GRZ, Baugebiet

GRZ: Grundflächenzahl (§§ 14, 17, 19 BauVO)

FD: Flächenfaktor (§§ 16, 17, 20 BauVO)

FD: Flächenfaktor (§§ 16, 17, 20 BauVO)

SD: Stellplatz

Flächeninhalt

Bauweise

Dachform

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie §§ 21 u. 22 BauVO)

0 = abweisende Bauweise

1 = abweisende Bauweise

2 = abweisende Bauweise

3 = abweisende Bauweise

4 = abweisende Bauweise

5 = abweisende Bauweise

6 = abweisende Bauweise

7 = abweisende Bauweise

8 = abweisende Bauweise

9 = abweisende Bauweise

10 = abweisende Bauweise

11 = abweisende Bauweise

12 = abweisende Bauweise

13 = abweisende Bauweise

14 = abweisende Bauweise

15 = abweisende Bauweise

16 = abweisende Bauweise

17 = abweisende Bauweise

18 = abweisende Bauweise

19 = abweisende Bauweise

20 = abweisende Bauweise

21 = abweisende Bauweise

22 = abweisende Bauweise

23 = abweisende Bauweise

24 = abweisende Bauweise

25 = abweisende Bauweise

26 = abweisende Bauweise

27 = abweisende Bauweise

28 = abweisende Bauweise

29 = abweisende Bauweise

30 = abweisende Bauweise

31 = abweisende Bauweise

32 = abweisende Bauweise

33 = abweisende Bauweise

34 = abweisende Bauweise

35 = abweisende Bauweise

36 = abweisende Bauweise

37 = abweisende Bauweise

38 = abweisende Bauweise

39 = abweisende Bauweise

40 = abweisende Bauweise

41 = abweisende Bauweise

42 = abweisende Bauweise

43 = abweisende Bauweise

44 = abweisende Bauweise

45 = abweisende Bauweise

46 = abweisende Bauweise

47 = abweisende Bauweise

48 = abweisende Bauweise

49 = abweisende Bauweise

50 = abweisende Bauweise

51 = abweisende Bauweise

52 = abweisende Bauweise

53 = abweisende Bauweise

54 = abweisende Bauweise

55 = abweisende Bauweise

56 = abweisende Bauweise

57 = abweisende Bauweise

58 = abweisende Bauweise

59 = abweisende Bauweise

60 = abweisende Bauweise

61 = abweisende Bauweise

62 = abweisende Bauweise

63 = abweisende Bauweise

64 = abweisende Bauweise

65 = abweisende Bauweise

66 = abweisende Bauweise

Textliche Festsetzungen Teil B

1. Festsetzung

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.3. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.4. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.5. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.6. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.7. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.8. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.9. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.10. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.11. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.12. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.13. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.14. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.15. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.16. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.17. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.18. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.19. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.20. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.21. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.22. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.23. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.24. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.25. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.26. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.27. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.28. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.29. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.30. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.31. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.32. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.33. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.34. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.35. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.36. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.37. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.38. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.39. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.40. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.41. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.42. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.43. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.44. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.45. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.46. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.47. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.48. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.49. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.50. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.51. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.52. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.53. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.54. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.55. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.56. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.57. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.58. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.59. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.60. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.61. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.62. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.63. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.64. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.65. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.66. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.67. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.68. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.69. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.70. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.71. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.72. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.73. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.74. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.75. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.76. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.77. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.78. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.79. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.80. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.81. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.82. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.83. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.84. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.85. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.86. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.87. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.88. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.89. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

1.90. Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)

Verfahrensvermerke

1. Auftragserteilung

1.1. Auftraggeber

1.2. Auftraggeber

1.3. Auftraggeber

1.4. Auftraggeber

1.5. Auftraggeber

1.6. Auftraggeber

1.7. Auftraggeber

1.8. Auftraggeber

1.9. Auftraggeber

1.10. Auftraggeber

1.11. Auftraggeber

1.12. Auftraggeber

1.13. Auftraggeber

1.14. Auftraggeber

1.15. Auftraggeber

1.16. Auftraggeber

1.17. Auftraggeber

1.18. Auftraggeber

1.19. Auftraggeber

1.20. Auftraggeber

1.21. Auftraggeber

1.22. Auftraggeber

1.23. Auftraggeber

1.24. Auftraggeber

1.25. Auftraggeber

1.26. Auftraggeber

1.27. Auftraggeber

1.28. Auftraggeber

1.29. Auftraggeber

1.30. Auftraggeber

1.31. Auftraggeber

1.32. Auftraggeber

1.33. Auftraggeber

1.34. Auftraggeber

1.35. Auftraggeber

1.36. Auftraggeber

1.37. Auftraggeber

1.38. Auftraggeber

1.39. Auftraggeber

1.40. Auftraggeber

1.41. Auftraggeber

1.42. Auftraggeber

1.43. Auftraggeber

1.44. Auftraggeber

1.45. Auftraggeber

1.46. Auftraggeber

1.47. Auftraggeber

1.48. Auftraggeber

1.49. Auftraggeber

1.50. Auftraggeber

1.51. Auftraggeber

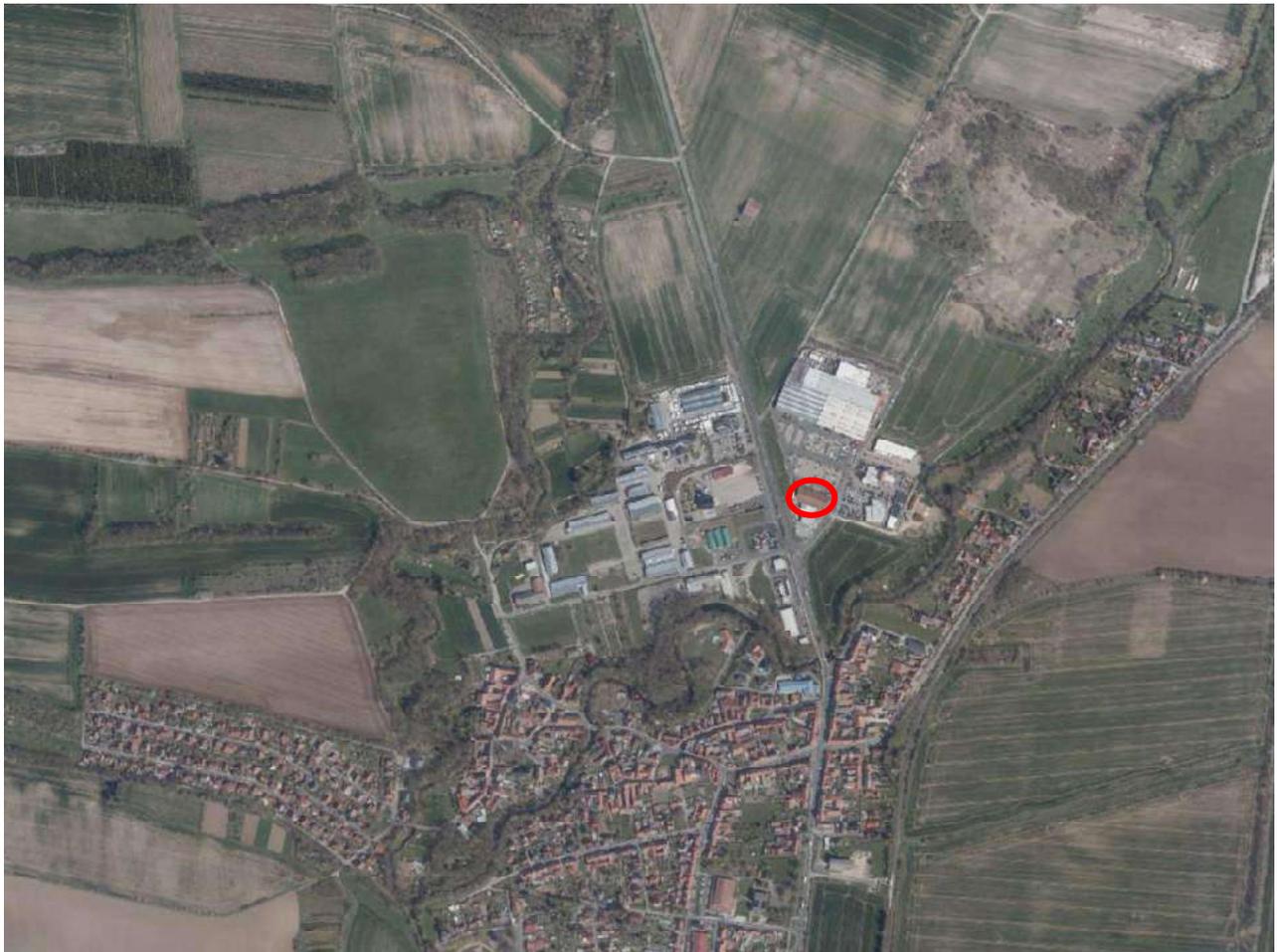
1.52. Auftraggeber

1.53. Auftraggeber

1.54. Auftrag

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:

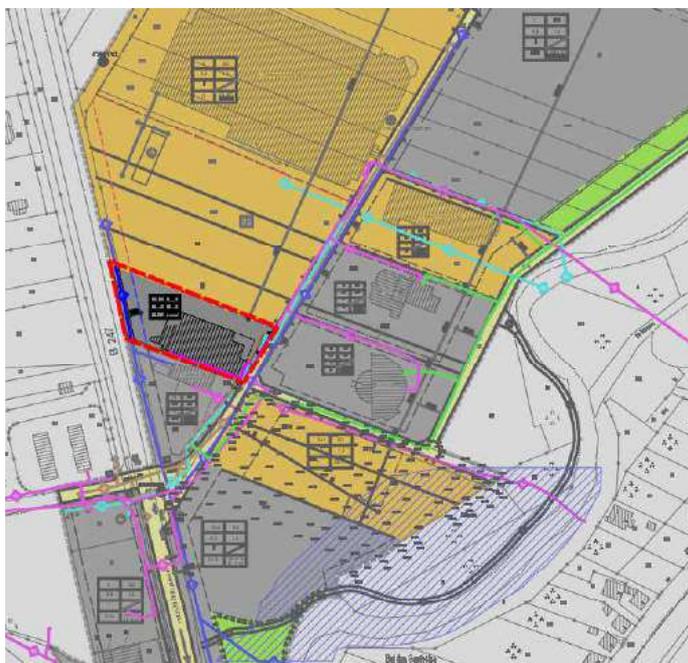
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

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.

Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht

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



INHALT

1. VORBEMERKUNGEN	3
2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	3
3. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS.....	5
3.1. SCHUTZGUT MENSCH.....	6
3.2. SCHUTZGUT PFLANZE/TIER	7
3.3. SCHUTZGUT BODEN	7
3.4. SCHUTZGUT WASSER.....	9
3.5. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....	11
3.6. SCHUTZGUT LANDSCHAFT/ LANDSCHAFTSBILD	13
3.7. SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	14
3.8. CHECKLISTE DER SCHUTZKRITERIEN.....	14
4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	15
4.1. SCHUTZGUT MENSCH.....	15
4.2. SCHUTZGUT PFLANZE/TIER	16
4.3. SCHUTZGUT BODEN	16
4.4. SCHUTZGUT WASSER.....	16
4.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFT/ LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD	16
4.6. SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	16
5. ZUSAMMENFASSUNG	17
6. QUELLEN.....	18



1. VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Unstruttal OT Ammern beabsichtigt die Umnutzung des vorhandenen Einzelhandelsmarktes. Dazu ist eine Änderung des bestehenden B-Planes nötig (siehe Begründung). Für diese Änderung ist eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig.

Die Grundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls bilden:

- die Angaben zum Vorhaben vom Vorhabenträger (Planunterlagen),
- fachbezogene Ortsbegehungen,
- die vorhandenen Unterlagen zu den geforderten Inhalten.

Ziel der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Bildung einer Entscheidungsgrundlage, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und damit eine UVP-Pflicht auslöst. Zu berücksichtigen ist dabei, inwieweit Umweltauswirkungen durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können (§ 3c Satz 3 UVPG).

2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

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, A. 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

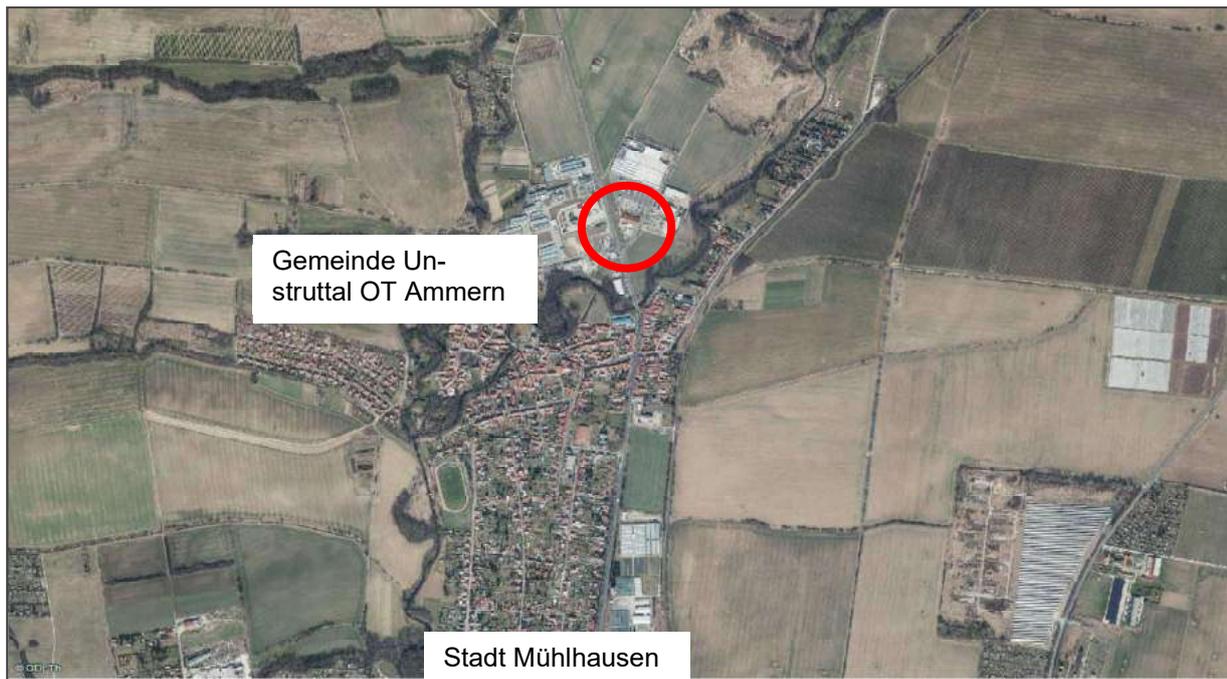


Abbildung 2 – Übersichtslageplan

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.

3. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS

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.

3.1. Schutzgut Mensch

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.



3.2. 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.

3.3. 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

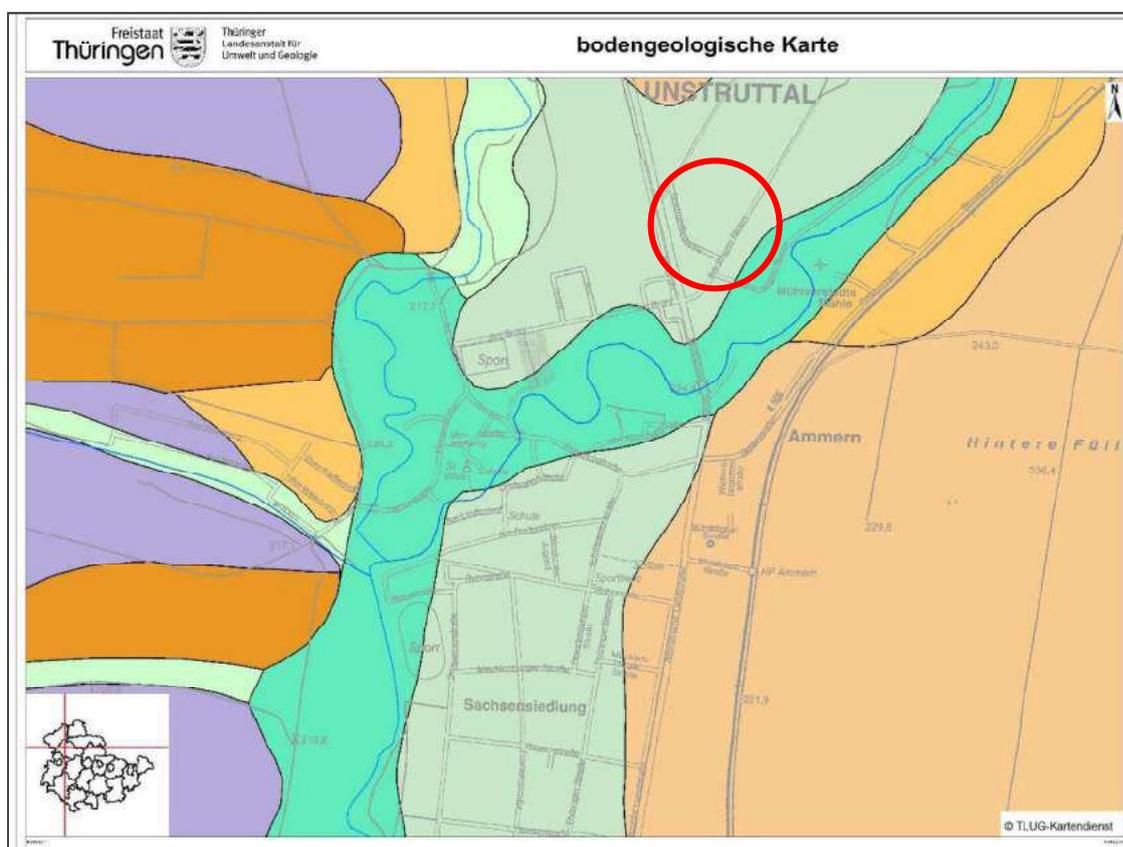


Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das BNatSchG fordert, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts 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.

3.4. 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.

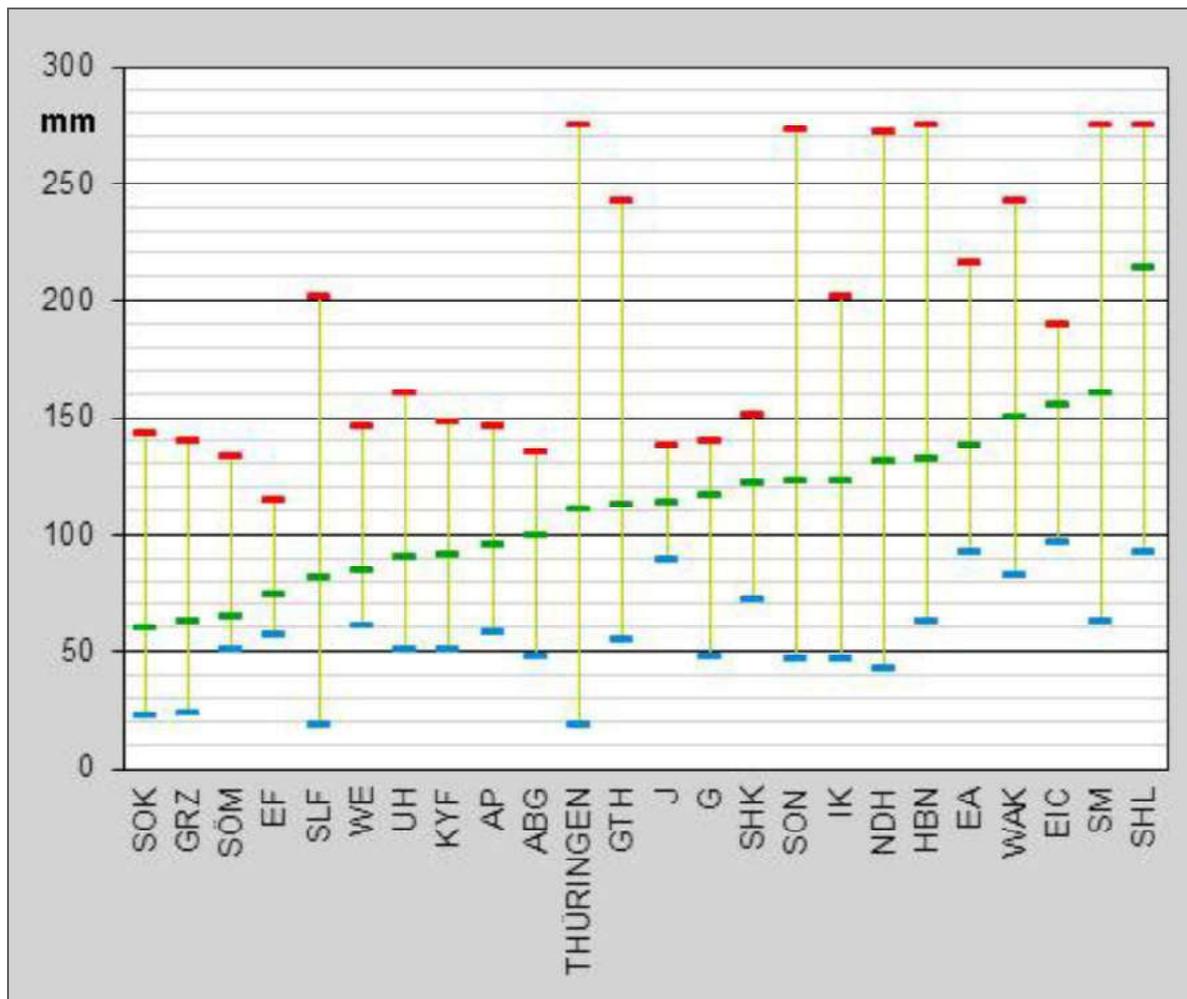


Abbildung 3 - Diagramm Grundwasserneubildungsrate

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.

3.5. 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 Westsüdwest

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.

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

¹ Quelle: Deutscher Wetterdienst



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.

3.6. Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

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 eine 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.

3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige 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.

3.8. Checkliste der Schutzkriterien

Kriterien	Checkliste Schutzkriterien (Prüfung auf Betroffenheit / kurze Darlegung des Schutzzweckes)	
Schutzkriterien: <i>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:</i>	<i>liegt vor:</i> nein	ja <i>Schutzzweck textlich ausführen:</i>
<i>Im Bundesanzeiger nach § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> - außerhalb des Stadtgebietes
<i>Naturschutzgebiete gemäß § 12 ThürNatG,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Nationalparke nach § 12a ThürNatG,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 13 und 14 ThürNatG,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Gesetzlich geschützte Biotop nach § 18 ThürNatG,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 ThürNatG, soweit nicht bereits von den in der Nummer 2.1 genannten Gebieten erfasst,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>besonders geschützte Biotop nach § 18 ThürNatG,</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Wasserschutzgebiete nach § 19 WHG in Verbindung mit § 28 Abs. 1 und § 130</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<p><i>Abs. 2 des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG),</i></p> <p><i>Wasservorhaltegebiete nach § 29 Abs. 1 und § 130 Abs. 1 ThürWG,</i></p> <p><i>Überschwemmungsgebiete nach § 32 WHG in Verbindung mit den §§ 80 und 130 Abs. 3 ThürWG sowie</i></p> <p><i>Heilquellenschutzgebiete nach § 52 Abs. 1 und § 131 Abs. 1 und 2 ThürWG</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
<p><i>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
<p><i>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Wohnschwerpunkte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	
<p><i>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</i></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	

4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Mit dem 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

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 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 Schadstoffbelästigungen 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 Landschaft/ Landschaftsbild / Ortsbild

Das Landschaftsbild wird nicht verändert.

4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinflusst.



5. 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 6. 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 Zulässigkeit eines Fachmarktes für Baby- und Kleinkindbedarf gemäß §8 BauNVO ermöglichen. Das Gebiet bzw. Gebäude liegt zwischen einer Tankstelle an der B 247 ,der Erschließungsanlage, der Parkplatzanlage des betroffenen Gebäudes und des nördlich gelegenen OBI an.

Das Baugebiet 3 (GE 3) besitzt durch die 5. Änderung eine Festsetzung für eine 800 m² große Gewerbefläche. Leider ist durch Baugründung die Auswahl des Gewerbes eingeschränkt. Parkplätze und Lebensmittelmarkt stehen auf eine ehemalige Sandgrube, welche vor 50 Jahren um ca. 6-7 m wieder verfüllt wurde. So wurde die Gründung des Marktes auf 7-9 m tiefe Pfahlgründungen gestellt und kann (auch wegen der Grenzbebauung der Tankstelle) heute nicht umgebaut oder grundlegend modernisiert werden. Außenwände, Belastung und tragende Innenwände erlauben nur eine eingeschränkte Umgestaltung des Gebäudes. Der Geltungsbereich für die Änderung des B-Planes „Im Sande“ beschränkt sich auf dieses bestehende Gebäude und dessen Nutzung.

Diese Änderung wurde in dieser Vorprüfung des Einzelfalls 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 umweltauswirkenden Probleme feststellen.

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



6. QUELLEN

- Begründung zur 5. Änderung Bebauungsplan Sonder- und Gewerbegebiet "Im Sande"; Gemeinde Unstruttal/OT Ammern (Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH)
- www.wikipedia.de/ (Stand: 07/2022)
- 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/>; 07/2022
- <https://www.bvvg.de/internet/internet.../RWA%202004%20Thüringen.pdf>
- <http://maps.google.de/maps>; 07/2022
- <http://www.thueringen.de/de/>; 07/2022
- <http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?jsessionid=376EC4E39C02ECC9FF78581F1189E315>; 07/2022
- http://www.tlug-jena.de/uw_raum/umweltregional/eic/index.html?eic08.html; 01/2017
- aktuelle Stellungnahmen der TÖBs; 07/2022
- Informationen zur Bodenschätzung durch das LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION
- diverse eigene Aufzeichnungen und Mitschriften