GEMEINDE UDER

LANDGEMEINDE DER ORTSCHAFTEN

Birkenfelde, Eichstruth, Lenterode, Lutter, Mackenrode, Röhrig,
Schönhagen, Steinheuterode, Thalwenden, Uder und Wüstheuterode

- DIE BÜRGERMEISTERIN -

Uder, 23.09.2026

Bekanntmachung

Sehr geehrte Einwohner,

hiermit gebe ich die in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Uder am 22. September 2026 gefassten Beschlüsse bekannt.

Beschluss Nr. 39/2026

Folgende Ratsmitglieder werden in den Sozialausschuss bestellt:

	Mitglieder	Stellvertreter
1.	Petra Stubenitzky	Andreas Uhlich
2.	Claus Herold	Matthias Nörthen
3.	Maik Thees	Carsten Vogler
4.	Winfried Preiß	Kerstin Stark
5.	Michael Gabel	Stephanie Hüther-Keseling
6.	Nancy Riethmüller	Dirk Hartlieb
7.	André Riethmüller	Alexander Gümpel

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 40/2026

Folgende Ratsmitglieder werden in den Bauausschuss bestellt:

	Mitglieder	Stellvertreter
1.	Carsten Vogler	Maik Thees
2.	Adrian Grieß	André Schneider
3.	Werner Knauf	Helmut Bode
4.	Matthias Nörthen	Claus Herold
5.	Martin Möwald	Michael Gabel
6.	Alexander Gümpel	André Riethmüller
7.	Rainer Wehr	Nancy Riethmüller

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 41/2026

Die Bürgermeisterin wird ermächtigt und beauftragt, den Abschluss eines für das Gemeindegebiet **einheitlichen Konzessionsvertrages** über die Nutzung öffentlicher Verkehrswege für die Verlegung und den Betrieb von Leitungen für die allgemeine Versorgung mit Strom im Sinne des § 46 Abs. 2 Satz 1 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) für das Gemeindegebiet vorzubereiten sowie alle dafür notwendigen Erklärungen abzugeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 42/2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Uder beschließt in seiner Sitzung am 22. September 2026 auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 22 Abs. 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) die Anwendung der Regelungen des Bauturbos nach BauGB unter Einhaltung folgender Leitlinien:

Allgemeine Grundsätze

Die folgenden Grundsätze gelten gemeindeübergreifend für alle Anwendungsbereiche des § 246 e BauGB:

Grundsatz 1 - Einzelfallprüfung vor Pauschalentscheidung

Jedes Vorhaben ist individuell zu prüfen. § 246 e BauGB enthält keine automatische Genehmigungsfiktion. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen; die Gemeinde kann ihre Zustimmung nach 36 a BauGB erteilen.

Grundsatz 2 - Wohnnutzung als Tatbestandsvoraussetzung

Die Sonderregelung gilt **ausschließlich für Wohngebäude** bzw. Vorhaben, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Gewerbliche Nutzungen, auch wenn sie Wohnen ergänzen (z. B. Home-Office-Anteile), sind kritisch zu bewerten; gemischte Nutzungen erfordern klare Abgrenzung.

Grundsatz 3 - Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange

Auch unter § 246 e BauGB dürfen keine **wesentlichen öffentlichen Belange** beeinträchtigt werden. Hierzu zählen insbesondere:

Erschließung (Wege, Wasser, Abwasser, Energie) Immissionsschutz (Lärm, Gerüche, insbesondere in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe) Hochwasser- und Überschwemmungsschutz, Natur- und Artenschutz

Grundsatz 4 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Gemeinde soll die Sonderregelung vorrangig zur Aktivierung von **Innenentwicklungspotenzialen** einsetzen. Maßnahmen im Innenbereich oder an bereits bebauten Standorten sind gegenüber Neuentwicklungen im Außenbereich zu bevorzugen. Der Außenbereich oder Bereich innerhalb B-Plangebiete werden aber nicht explizit ausgeschlossen.

Grundsatz 5 - Zustimmung der Gemeinde als Steuerungsinstrument

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a BauGB ist kein Automatismus, sondern ein **aktives Planungsinstrument**. Die Gemeinde kann die Zustimmung an Bedingungen knüpfen (z. B. Gestaltungsauflagen, städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB) und so Qualitätssicherung betreiben.

Grundsatz 6 - Garagen und Nebenanlagen als akzessorische Bestandteile

Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des **§ 14 BauNVO** sind in den Anwendungsbereich des § 246 e BauGB einzubeziehen, **sofern sie in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngebäude stehen**. Die Nebenanlage muss dem Wohngebäude untergeordnet sein und darf nicht eigenständig planungsrechtlich dominieren.

Maßgebliche Voraussetzungen:

Funktionaler Zusammenhang: Die Nebenanlage dient dem Wohngebäude unmittelbar (z. B. Garage für Bewohner, Fahrradunterstand, Gartengerätehaus, Müllstellplatz, Wärmepumpenanlage)

Räumlicher Zusammenhang: Die Nebenanlage befindet sich auf demselben Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebäude; eine räumliche Trennung durch öffentliche Verkehrsflächen ist in der Regel schädlich

Unterordnung: Die Nebenanlage darf in Volumen, Höhe und Grundfläche nicht das Hauptgebäude überwiegen; sie bleibt baulich und nutzungsmäßig akzessorisch

***Merksatz**: Keine Nebenanlage ohne Hauptanlage - § 14 BauNVO-Privilegierung folgt dem Wohngebäude, nicht umgekehrt. Fehlt ein genehmigtes oder im Rahmen des § 246 e BauGB zulässiges Wohngebäude, greift die Erleichterung für die Nebenanlage nicht.*

Grundsatz 7 - Wohnnutzung im Gewerbegebiet bleibt auf Betriebsleiterwohnen beschränkt

§ 246 e BauGB ändert nichts an der grundlegenden Systematik der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten (GE). Gemäß **§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO** sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise nur **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Einschränkung bleibt auch unter § 246 e BauGB vollumfänglich bestehen. Insbesondere gilt:

Eine **allgemeine Wohnnutzung** im Gewerbegebiet (z. B. Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau) ist durch § 246 e BauGB **nicht ermöglicht**

Das **funktionale Abhängigkeitsverhältnis** zwischen Betriebsleiterwohnung und dem zugehörigen Gewerbebetrieb muss nachweislich bestehen und dokumentiert werden

Leerstandssituationen in Gewerbegebieten (z. B. aufgegebene Betriebsgebäude) berechtigen nicht zur Umnutzung zu allgemeinem Wohnraum unter Berufung auf § 246 e BauGB; in diesen Fällen ist eine **B-Plan-Änderung** oder **Umwidmung** der planungsrechtlich sachgerechtere Weg

Die Unterordnung der Betriebsleiterwohnung gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse bleibt zwingende Voraussetzung und wird durch § 246 e BauGB nicht gelockert

⚠ ***Erhöhtes Rechtsrisiko**: Versuche, über § 246 e BauGB allgemeine Wohnnutzungen in Gewerbegebieten zuzulassen, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig und unterliegen einem erheblichen Anfechtungsrisiko durch Nachbarn und Gewerbetreibende im selben Gebiet, die auf den Schutzcharakter des Gewerbegebiets vertrauen.*

Grundsatz 8 – Anwendung in festgesetzten Pflanzbereichen

Der Bauturbo kann angewendet werden, wenn Pflanzstreifen zur landschaftlichen Eingliederung von Bebauungsplangebieten betroffen sind und die festgesetzte Breite des Pflanzstreifens 10,00 m nicht überschreitet. Voraussetzung ist, dass keine wesentlichen Belange des Natur- und Artenschutzes beeinträchtigt werden und die Inanspruchnahme auf das für das Vorhaben erforderliche Maß beschränkt wird. Die

Inanspruchnahme festgesetzter Pflanzflächen oder Pflanzstreifen setzt einen adäquaten naturschutzfachlichen Ausgleich voraus. Der erforderliche Kompensationsumfang ist nach dem jeweils geltenden Thüringer Bilanzierungsmodell für Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und dauerhaft zu sichern. Die gemeindliche Zustimmung soll grundsätzlich nur erteilt werden, wenn die durch den Eingriff verursachten Biotopwertverluste vollständig ausgeglichen werden. Die Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde bleibt unberührt.

Grundsatz 9 – Anwendung im Innenbereich

Der Bauturbo soll vorrangig innerhalb zusammenhängend bebauter Ortslagen und Randlagen angewendet werden. Die Anwendung ist grundsätzlich auf Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 50,00 m, gemessen von der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche aus, beschränkt. Voraussetzung ist eine gesicherte Erschließung sowie die Wahrung nachbarlicher Belange und sonstiger öffentlicher Belange. Die Tiefenbegrenzung dient der Vermeidung einer ungesteuerten Hinterlandbebauung und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Grundsatz 10 – Verhältnis der Anwendungsbereiche

Treffen die Voraussetzungen der Grundsätze 8 und 9 gleichzeitig zu, sind beide Grundsätze kumulativ anzuwenden. Die Einhaltung der Tiefenbegrenzung rechtfertigt keine weitergehende Inanspruchnahme von Pflanzstreifen. Ebenso begründet die Betroffenheit eines Pflanzstreifens keine Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe. Abweichungen von diesen Grundsätzen bedürfen einer gesonderten städtebaulichen Begründung und einer ausdrücklichen Entscheidung der Gemeinde. Grundlage jeder Entscheidung bleibt die Einzelfallprüfung nach § 246e BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen und sonstiger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 43/2026

1. Die Zuständigkeit für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bzw. der Zustimmung zu Bauvorhaben im Rahmen des § 246 e BauGB („Bauturbo“ für den Wohnungsbau) dauerhaft auf den Bauausschuss zu übertragen.
2. Der Bauausschuss agiert in diesen Angelegenheiten als beschließender Ausschuss im Sinne der Kommunalordnung.
3. Die Geschäftsordnung der Gemeinde wird in § 21 Bauausschuss wie folgt geändert/ergänzt:

   „Der Bauausschuss entscheidet als beschließender Ausschuss endgültig über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens oder der Zustimmung zu Vorhaben, die unter den Anwendungsbereich des § 246 e BauGB fallen.“
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung der Geschäftsordnung ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 44/2026

Die 1. Änderung zur Geschäftsordnung für den Gemeinderat und die Ausschüsse sowie die Ortschaftsräte der Gemeinde Uder wird in der vorliegenden Form beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 45/2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Uder beschließt in seiner Sitzung am 22. September 2026 den Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehren der Gemeinde Uder.

Abstimmungsergebnis:
anwesend: 17 Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 1 Enthaltungen: 1

Beschluss Nr. 46/2026

Der Gemeinderat der Gemeinde Uder ermächtigt/beauftragt die Bürgermeisterin zum Abschluss eines Kreditvertrages über das Gesamtkreditkontingent in Höhe von 1.623.835 EUR mit der Thüringer Aufbaubank im Rahmen des Thüringer Investitionsprogrammgesetzes für die Jahre 2026 bis 2029. Der 1. Abruf im Jahr 2026 beläuft sich auf 800.000 EUR.
Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss Nr. 47/2026

Nach Überprüfung und Bewertung der vorliegenden Angebote durch die Schicker Thies Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB als Verfahrensbetreuung erfolgt die Vergabe der Planungsleistungen in drei Stufen für die Leistungsphasen 4 bis 9 der Freianlagen und Leistungsphasen 3 und 4 der Gebäudeplanung an das Planungsbüro Hartung & Ludwig-Casparius Sportstättenplanung GmbH, Michaelisstraße 46, 99084 Erfurt.

Die Bruttoauftragssumme beträgt 164.097,10 EUR.

Abstimmungsergebnis:
anwesend: 17 Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 3 Enthaltungen: 2

Beschluss Nr. 48/2026

Nach Überprüfung und Bewertung der vorliegenden Angebote durch die Schicker Thies Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB als Verfahrensbetreuung erfolgt die Vergabe der Planungsleistungen in zwei Stufen für die Leistungsphasen 1 bis 3 und 5 bis 9 der Fachplanung „Technische Anlagen in Außenanlagen“ an das Planungsbüro Hartung & Ludwig-Casparius Sportstättenplanung GmbH, Michaelisstraße 46, 99084 Erfurt.

Die Bruttoauftragssumme beträgt 86.268,00 EUR.

Abstimmungsergebnis:
anwesend: 17 Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 3 Enthaltungen: 2

gez. Spies
Bürgermeisterin