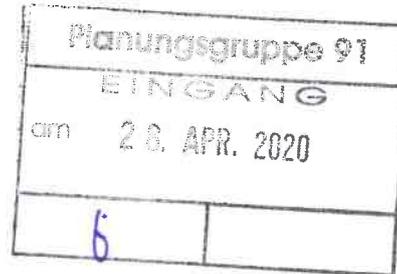




Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91
Jägerstraße 7
99867 Gotha



Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Verena Morlock

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1273
Telefax +49 361 57 332-1272

verena.morlock@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-8249/2017-16067025-
BPL-MD-Am Riedgraben

Weimar
23.04.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 09.03.2020 (Posteingang am 09.03.2020) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Riedgraben“ der Gemeinde Georgenthal/Thür. Wald, Landkreis Gotha, OT Hohenkirchen (Planungsstand: Februar 2020)

2 Anlagen

Durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

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

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 und 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um Zusendung des aktuellen Standes der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat - an die Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Im Auftrag

Jürgen Matz
Abteilungsleiter Bauwesen und Raumordnung

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:00-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (x) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Vorhaben wurde aus raumordnerischer Sicht geprüft.

Es ist vorgesehen, für den Bereich „Am Riedgraben“ planungsrechtliche Regelungen zu schaffen, um die Errichtung von Nebenanlagen auf bestehenden Grundstücksflächen zu steuern und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um einen 6,23 ha großen Teil der bebauten Ortslage von Hohenkirchen, der sich zwischen der Hauptstraße und dem Wirtschaftsweg „Am Riedgraben“ erstreckt. Mit den Festsetzungen des Planes wird kein neues Wohnbauland erschlossen, es sind lediglich Bestimmungen für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Deren zulässige Grundfläche ist dabei auf max. 80 m² pro Flurstück begrenzt, wobei die untergeordneten Nebenanlagen max. 9 m² Grundfläche aufweisen dürfen.

Diese Festsetzungen sollen der Entstehung von städtebaulichen Missständen entgegenwirken. Weiterhin sollen die Baumbestände im Plangebiet erhalten bzw. ergänzt werden, um die Sicherung von zusammenhängenden Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsgefüges zu gewährleisten.

Aus der Sicht der oberen Landesplanungsbehörde gibt es zur vorgelegten Planung keine spezifischen Hinweise oder Auflagen, die Umsetzung der dargestellten Planungsziele zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Siedlungsbereiches wird befürwortet.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (x) Weitergehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Für die Gemeinde Georgenthal liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern, und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Die Dringlichkeit einer Planung muss sich *aus städtebaulichen* Gründen ergeben. Dringend ist eine Planung immer dann, wenn sie (zugleich) *zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* dringend erforderlich ist *und die Flächennutzungsplanung nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen*. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich ohne die vorzeitige Planung ein städtebaulicher Missstand ergeben würde.

Vor diesem Hintergrund ist bei vorliegendem Bebauungsplan von Folgendem auszugehen:

Es handelt sich bei dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Riedgraben“ um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die in der Begründung auf S. 8/9 genannten Gründe zur Erforderlichkeit der vorzeitigen Aufstellung des B-Planes können nachvollzogen werden.

Auch wenn hier von einem entsprechenden zulässigen Ausnahmefall ausgegangen werden kann, wird der Gemeinde Georgenthal dringend empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten, zügig voran und zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern.

Der o.g. vorzeitige Bebauungsplan bedarf der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

Beratende Hinweise zum Vorentwurf und zum Planverfahren

Art der baulichen Nutzung/Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Die vorhandene Bebauung in o. g. Bebauungsplan besteht laut Begründung S. 5 hauptsächlich aus Wohnbebauung und dazugehörigen Nebenanlagen und stellt sich somit zunächst als Wohngebiet dar. Im Widerspruch dazu wird in der Begründung auf S. 14/15 unter „Art der baulichen Nutzung“ dargestellt, dass die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung in einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Tierhaltung besteht, daher eine diese Nutzungsmischung widerspiegelnde Festsetzung als Dorfgebiet erfolgt ist. Gemäß Begründung ist diese Nutzung als Dorfgebiet auch künftig gewünscht.

Offensichtlich bestehen bezüglich der dauerhaft geplanten Widmung des Plangebietes noch Unklarheiten, es sollte daher eine Überprüfung der Nutzungsabsichten vor Gebietsausweisung erfolgen. Mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB wie hier ist die Ausweisung eines Baugebietes auch nicht zwingend erforderlich, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 34 oder § 35 richtet.