

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Deutschland

per E-Mail

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

Stellungnahme zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Kübelberg“, Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis (Planstand: Januar 2025)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1643
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
grü-her

Ihre Nachricht vom:
31. Januar 2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/4490-1-
46396/2025

Weimar
27. Februar 2025

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

tlvwa.thueringen.de

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

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

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

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
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. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren 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

Die Stadt Arnstadt beabsichtigt die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a „Kübelberg“. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung des ca. 3,34 ha großen nördlichen Teilabschnitts. Die anderen Teilbereiche des Bebauungsplanes wurden bereits baulich entwickelt.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBI 12/2024 vom 30.08.2024) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Da es sich um die Überplanung eines Teilbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt und die Fläche allseits von Wohnbebauung umgeben ist, besteht kein grundsätzlicher Widerspruch zu den genannten Grundsätzen. Die Entwicklung dieser Fläche ist der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen.

Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Arnstadt besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung aus dem Jahr 2022. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A. Titel des Bebauungsplans

Das vorliegende Planverfahren wird sowohl als 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Kübelberg“, als auch als „Nördlicher Kübelberg“ bezeichnet bzw. auf der Planzeichnung heißt es „4. Änderung ‚Nördlicher Kübelberg‘“. Die Verwendung von mehreren Bezeichnungen führt zu Verwirrungen und Missverständnissen. Als offizieller Titel sollte sich auf die Bezeichnung „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a ‚Kübelberg‘“ festgelegt werden, der so auch einheitlich auf der Planurkunde, den Bekanntmachungen etc. verwendet wird. Zudem handelt es sich bei der 4. Änderung nicht um den nördlichen Teil des Bebauungsplans „Kübelberg“, so dass dieser Name irreführend ist (es handelt sich nur um den nördlichen Teil der 3. Änderung).

B. Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

In der 4. Änderung soll anstelle der in der 1. und 3. Änderung geregelten maximalen Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Zunächst ist unklar, ob sich die festgesetzten Höhen in die Umgebung bzw. den realisierten Teil des Bebauungsplans einfügen, v.a. da die festgesetzte Firsthöhe für Satteldächer 11 m beträgt. Hierzu werden in der Begründung keine Aussagen getroffen.

Weiterhin ist die große Differenz zwischen Traufhöhe und Oberkante der Attika bei Flachdächern nicht nachvollziehbar. Nach den Festsetzungen wäre eine 3,50 m hohe Attika möglich.

Ungeachtet dessen sollte geprüft werden, ob von den festgesetzten Höhen auch Ausnahmen für technische Aufbauten, wie z.B. Solarpaneele zugelassen werden können.

C. Festsetzungen zu Dachformen

Im Bebauungsplan sollen als Dachformen Sattel- und Flachdächer zugelassen werden. Die Beschränkung auf diese beiden Dachformen kann angesichts der in der umgebenden

Bebauung vorhandenen Vielzahl an Dachformen nicht nachvollzogen werden. Auch innerhalb des umgesetzten Bebauungsplans wurden bereits andere Dachformen umgesetzt.

D. Planurkunde

Laut textlichen Festsetzung ist eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern zulässig. Demzufolge sollte auch in der Nutzungsschablone der Planzeichenerklärung das Symbol für Einzelhäuser (Planzeichen 3.1.1. Anlage PlanZV) verwendet werden.

Der Satzungsentwurf besteht aus mehreren Einzelblättern. Spätestens zum Satzungsbeschluss sollte ein Satzungsplan erstellt und ausgefertigt werden, in dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke auf einem Dokument erfasst und dauerhaft verbunden werden. Ausnahmsweise ist es auch erlaubt, wenn die einzelnen Bestandteile mit einer gedanklichen Schnur verknüpft sind, so dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit zum Bebauungsplan ausgeschlossen ist (Vgl. VGH München, Urt. v. 10.11.2020 – 1 N 17.333).

Es sollten ebenso die verwendeten Rechtsgrundlagen in der Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf der Planurkunde aufgeführt werden.

E. Überplanung des Ursprungsplans

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Kübelberg“ handelt es sich um eine selbstständige Änderung, welche die rechtskräftige 3. Änderung überplant (Begründung S. 9). Offen bleibt, ob bei Aufhebung oder Unwirksamkeit der 4. Änderung die 3. Änderung wieder aufleben soll und die damit verbunden Festsetzungen anzuwenden sind. Dies wird in der Begründung nicht eindeutig dargestellt.

Ist dies nicht beabsichtigt, muss zusammen mit der 4. Änderung eine Teilaufhebung der 3. Änderung für den überlagerten Bereich vorgenommen werden. Die Teilaufhebung müsste in der Planzeichnung zum Ausdruck gebracht und in der Begründung auf die Auswirkungen dessen eingegangen werden. Zudem bräuchte es einen gesonderten Teilaufhebungsbeschluss des Stadtrates. Die gleiche Rechtsfolge würde in diesem Fall auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans eintreten.

F. Begründung und Umweltbericht

Die auf S. 22 der Begründung dargestellte Erschließung entspricht nicht den festgesetzten Verkehrsflächen in der Planzeichnung.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine selbstständige Änderung des Bebauungsplans „Kübelberg“ handeln soll, empfiehlt sich zur Nachvollziehbarkeit die Übernahme der Inhalte aus dem Umweltbericht der vorangegangenen Änderungen bzw. dem Ursprungsplan, die für den Bereich der 4. Änderung relevant sind. Ggf. ist auch eine Aktualisierung der Informationen notwendig.