



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

TEPE landschafts-städtebau-architektur
Albrechtstraße 22
99092 Erfurt

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

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 18.02.2021 (Posteingang am 19.02.2021) zum Planungskonzept des Bebauungsplanes „Am Stollengarten“ der Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis (Planungsstand: Januar 2021)

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

Wir übergeben 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 E-Mail-Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Im Auftrag

Olaf Hosse
Referatsleiter
Raumordnung, Bauleitplanung

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Verena Morlock, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1273
Telefax +49 361 57 332-1602

verena.morlock@tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
18.02.2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
340.2-4621-1370/2021-
16070004-BPL-Am Stollengarten

Weimar
24.03.2021

**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. (x) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz HW-9 – Wipfra und steht somit im Widerspruch zu Ziel Z 4-2.
- b) Rechtsgrundlage
- Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011)
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
- Siehe fachliche Stellungnahme
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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stollengarten“ der Stadt Arnstadt sollen am Nordrand der Ortslage Marlishausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ca. 1,65 ha großen Wohngebietes für ca. 14 Einzelhäuser geschaffen werden.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) liegt für ehemalige Gemeinde Wipfetal, die erst zum 01.01.2019 in der Stadt Arnstadt eingegliedert wurde, nicht vor. Die Erstellung eines gesamtstädtischen FNP ist laut Begründung in den nächsten Jahren geplant.

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) im Vorranggebiet Hochwasserschutz HW-9 – Wipfra.

Die verbindlich vorgegebenen Vorranggebiete Hochwasserschutz sind für die Sicherung von Überschwemmungsbereichen zum vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (Z 4-2 des RP-MT).

In der Begründung zu Ziel Z 4-2 des RP-MT wird erläutert, dass die Ausweisung der Vorranggebiete Hochwasserschutz einerseits auf der Grundlage rechtlich gesicherter Überschwemmungsgebiete und andererseits anhand der damals bestehenden Arbeitskarten der Oberen Wasserbehörde (Stand Juni 2006) erfolgte.

Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (E-RP-MT, 1. Entwurf zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) liegt das Plangebiet außerhalb des dort dargestellten Vorbehaltsgebietes Hochwasserrisiko hr-22 – Wipfra. Laut Begründung zu Grundsatz G 4-8 des E-RP-MT umfassen die ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Hochwasserrisiko u.a. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Wipfra wurde am 07.10.2013 im ThürStAnz bekanntgemacht.

Sofern in einer Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde (TLUBN) eindeutig geklärt werden kann, dass eine Überschneidung mit dem (vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebiet der Wipfra nicht besteht und keine wasserrechtlichen Belange gegen die vorgelegte Planung sprechen, steht die Planung nicht im Widerspruch zu Ziel Z 4-2 des RP-MT.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Der örtliche Bedarf an weiteren Wohnbauflächen ist näher zu erläutern. Dabei ist auch auf bestehende Potentiale (Baulücken, Leerstände, Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten) einzugehen.

Marlishausen ist im E-RP-MT als einer der Orte benannt, denen bei der Sicherung der Daseinsvorsorge ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll, sofern sie die Sicherung der Daseinsvorsorge in den Zentren Orten nicht gefährden oder infrage stellen (G 1-4, E-RP-MT).

Insofern ist hier auch die Deckung eines über den Eigenbedarf der Ortslage hinausgehenden Bedarfes möglich. Hierzu sollten z.B. im Rahmen der Fortschreibung des FNP die Planungsabsichten der Stadt Arnstadt, die Wohnbauflächenbedarfe und die vorgesehenen Siedlungsschwerpunkte benannt werden.

Bei Beachtung des o.g. Abstimmungserfordernisses mit der Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen den gewählten Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes.

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 Stadt Arnstadt liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der am 05.12.2018 genehmigten Fassung der 5. Änderung vor (Bekanntmachung am 19.01.2019). Allerdings gehörte Marlishausen als Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Wipfratal damals noch nicht zur Stadt Arnstadt und wurde daher nicht überplant.

Die ehemalige Gemeinde Wipfratal selbst verfügte nicht über einen Flächennutzungsplan.

Bei dem vorliegenden Planungskonzept zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Stollengarten“ in Marlishausen handelt es sich daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

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. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. 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.

Zum anderen besteht die Anforderung, dass die vorzeitige Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entspricht. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich ergeben, dass ein *entsprechender Bauflächenbedarf* besteht und der im Bebauungsplan vorgesehene *Standort* die bestgeeignete Lösung für die Deckung eines kurzfristigen Bedarfs darstellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Entwicklung muss der abgestimmten geordneten städtebaulichen Entwicklung aus gesamtgemeindlicher Perspektive entsprechen.

Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis.

Anhand der genannten Anforderungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist bei Weiterbearbeitung der vorliegenden Planung die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Unabhängig davon wird der Stadt Arnstadt dringend empfohlen, eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Ergänzung auf das gesamte Gemeindegebiet baldmöglichst einzuleiten und zügig voran 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.