



EINGEGANGEN

18. JUNI 2021

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsbüro Jöck
Friedrich-König-Straße 14
98527 Suhl

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:
10.05.2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
340.2-4621-3306/2021-
16070004-BPL-WA-Am Kessel-
brunn 2.Ä

Weimar
11.06.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Ver- fahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 10.05.2021 (Postein-
gang am 11.05.2021) zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebau-
ungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“ (2. Und 3. BA) der Stadt
Arnstadt, Ilm-Kreis (Planungsstand: 29.04.2021)**

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 Be-
langen.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um Zusendung des
aktuellen Standes der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in ei-
ner 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

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:
DE808205000300444117
BIC:
HELADEFF820

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-
amt 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

Mit der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“ soll die innere Erschließung geändert und im Norden des 2. Bauabschnittes ein 3. Bauabschnitt ergänzt werden. Das Regenrückhaltebecken soll entsprechend verlagert, der Flächennutzungsplan parallel geändert werden.

Das Erweiterungsgebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) ohne flächenbezogene raumordnerische Ausweisungen („weiße Fläche“) dargestellt.

Auf Grund der Lage und Größe der Erweiterungsfläche bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung einschließlich der geplanten externen Ausgleichsmaßnahme.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund gesetzlicher Regelungen

a) Einwendungen

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“ vorgesehene Erweiterung um einen 3. Bauabschnitt widerspricht hinsichtlich der dort geplanten Art der Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstadt.

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält im 3. Bauabschnitt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die beabsichtigten Festsetzungen im 3. Bauabschnitt lassen sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, wie nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert. Danach ist im hier maßgeblichen Planbereich anteilig eine Fläche für die Landwirtschaft sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB; § 8 Abs. 3 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen

Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB (siehe weiter unter 4.)

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 aktuellen Fassung der 5. Änderung mit Genehmigung vom 05.12.2018 vor (Bekanntmachung am 19.01.2019).

Der Bebauungsplan „Wohnpark Am Kesselbrunn“ entspricht lediglich im Umgriff des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie dessen 1. Änderung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird u. a. der Geltungsbereich um einen 3. Bauabschnitt erweitert. Die Festsetzungen dieses Teilbereiches als Allgemeines Wohngebiet widersprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“.

Dieser Widerspruch ist der Stadt durchaus bewusst, in der Begründung zur 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes wird bereits auf die Notwendigkeit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB verwiesen.

Die Umsetzung dieses Parallelverfahrens ist jedoch nach den bisher vorliegenden Unterlagen noch nicht erkennbar.

Bei einer parallelen Änderung ist eine zeitliche und inhaltliche Abstimmung beider Bauleitpläne gefordert.

Dabei sind mit der Flächennutzungsplan-Änderung eigene Fragen verbunden, die sich nur aus der gesamtgemeindlichen Perspektive beantworten lassen. Es entspricht insbesondere nicht den Anforderungen an eine gesamtgemeindliche Planung in Anwendung des § 8 Abs. 3 BauGB, wenn die Weichen zugunsten einer Einzelplanung gestellt werden sollen, obwohl diese dem bisherigen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept widerspricht, das dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht nur die städtebauliche Entwicklung der Einzelplanung, sondern die gesamtgemeindliche Entwicklung in den Blick zu nehmen, wobei nur die Sachverhalte relevant sind, die die Grundzüge der Art der Bodennutzung betreffen. Einzelheiten der konkreten Baurechtschaffung bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Insofern stellt die Flächennutzungsplan-Änderung nicht lediglich ein „abgespecktes“ Bebauungsplanverfahren dar, das „auf dem Weg der Baurechtschaffung“ zur „Überwindung einer weiteren Hürde“ lediglich formalisiert abzuarbeiten ist, um der Rechtsvorschrift des § 8 Abs. 2, 3 BauGB zu genügen.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Annahme, dass der Flächennutzungsplan-Entwurf diesbezüglich entwicklungsfähige Darstellungen enthält, kann nur bei dem Vorliegen einer materiellen und formellen Planreife des Flächennutzungsplanes getroffen werden. In formeller Hinsicht ist dabei grundsätzlich erst nach Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3, 4 BauGB von einer Planreife auszugehen. In materieller Hinsicht müssen die Darstellungen, aus denen Festsetzungen nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden sollen, mit den fachplanerisch und raumordnerisch zu beachtenden Belangen übereinstimmen und hinsichtlich der abwägungsbeachtlichen öffentlichen und privaten Belange entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen sein.

Dabei muss der Flächennutzungsplan nicht in Gänze eine entsprechende Planreife aufweisen. Vielmehr ist lediglich gefordert, dass die Flächennutzungsplan-Darstellungen, die aus gesamtgemeindlicher Perspektive in einer räumlichen oder sachlichen Beziehung zur geänderten Darstellung stehen, eine planreife Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan darstellen. Ohne eine entsprechende planreife Entwicklungsgrundlage kann die Annahme im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, nicht getroffen werden.

Der nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgestellte Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.