

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

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:
4311/ kbg

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

Ihre Nachricht vom: 30.05.2022
(Eingang: 01.06.2022)

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kleinobringer Straße“ der Gemeinde Am Ettersberg, OT Großobringen, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: Mai 2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2182-4-
43110/2022

Weimar
11.07.2022

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 und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

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: 08:30-12:00 Uhr

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
teilweise Lage des nordwestlichen Plangebiets im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-16 „Ackerhügelland zwischen Weimar, Bad Sulza und Sömmerda“
 - b) Rechtsgrundlage
Ziel 4-3 des Regionalplanes Mittelthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 1. August 2011)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
siehe 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. 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

Der Bebauungsplan „Kleinobringer Straße“ soll Baurecht für ein Wohnbaugebiet mit ca. 17 Einfamilienhäusern in Großobringen, Am Ettersberg schaffen. Die Planfläche befindet sich im Außenbereich und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Für die raumordnerische Bewertung des Vorhabens sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014) und im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 1. August 2011) von Bedeutung.

Die Landgemeinde Am Ettersberg erfüllt keine Zentrenfunktion im zentralörtlichen System und ist nach Z 1-2 RP-MT dem Grundversorgungsbereich Weimar zugeordnet. Bezüglich der Be-

völkerungsentwicklung ist mit einem anhaltenden Rückgang der Einwohner*innen sowie einem weiter steigenden Altersdurchschnitt der Einwohner*innen zu rechnen. Ausgehend vom Jahr 2020 mit 8.510 Einwohner*innen wird bis zum Jahr 2040 ein Rückgang um ca. 990 Personen (-11,6 %) prognostiziert (Thüringer Landesamt für Statistik, TLS, 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung, 2020).

Prinzipiell sind die Grundsätze der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Dazu sind im LEP unter G 2.4.1 das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung und unter G 2.4.2 das Prinzip der Nachverdichtung vor Neuausweisung festgeschrieben.

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs um über zehn Prozent sowie der zunehmenden Alterung der Einwohner*innen ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Am Ettersberg, insbesondere für Einfamilienhäuser, kritisch zu sehen.

In der durchgeführten Wohnbauflächenbedarfsermittlung werden u.a. Analysen der demografischen Entwicklung, der Bestandsstrukturen im Wohnbausegment sowie Untersuchungen zu Flächenpotenzialen vorgenommen. Der darin abgeleitete Bedarf von 30 Wohneinheiten im Segment der altersgerechten Wohnformen wird vom demografischen Trend als auch den positiven Erfahrungen aus dem Vorhaben „Generationswohnen“ und der starken Nachfragen nach dessen Wohnungen gestützt (S. 22). Demgegenüber steht ein abgeleiteter Bedarf an 159 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bis zum Jahr 2035 (S. 23).

In der Vergangenheit gab es eine beständige Nachfrage und Bautätigkeit im Segment des Eigentumswohnens (S. 14) und die Gemeinde möchte das Angebot an Einfamilienhäusern als Pull-Faktor nutzen, um Bewohner*innen langfristig zu binden.

Zwar ist der Wunsch nach Entwicklungsimpulsen durch die Bindung von Einwohner*innen im eigenen Wohneigentum nachvollziehbar, die veranschlagten 159 Wohneinheiten bis 2035 bedeuten jedoch eine zusätzliche Steigerung in diesem Segment um > 70 % der aktuellen Ausstattung. Im Kontext der demografischen Entwicklung, insbesondere des prognostizierten, weiter sinkenden Anteils von erwerbsfähigen Personen, entspricht die Zielstellung dieser Größenordnung nicht dem gemeindebezogenen Bedarf nach G 2.4.2 LEP.

In der Wohnbauflächenbedarfsermittlung werden insgesamt 109 Wohneinheiten an Kapazität in Baulücken und bereits bestehenden B-Plan-Gebieten identifiziert. In der Begründung zum Bebauungsplan wird wiederum ausgesagt, dass keine alternativen Entwicklungsflächen mit sofortiger Verfügbarkeit zur Verfügung stünden (Begründung Vorentwurf, S. 9). Allerdings sind aus der Potenzialflächenanalyse keine Hemmnisse bei der Behandlung der identifizierten Baulücken und freien Bauplätze ablesbar und ein Ausschluss alternativer Flächen zur Realisierung des Vorhabens ist somit nicht schlüssig.

Die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes im Außenbereich ist vor diesem Hintergrund nicht nachzuvollziehen und steht im Widerspruch zu den o.g. Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 im LEP sowie zu dem im RP-MT daraus abgeleiteten Grundsatz 2-3.

Bei Betrachtung der Raumnutzungskarte des RP-MT ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich teilweise vom Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-16 „Ackerhügelland zwischen Weimar, Bad Sulza und Sömmerda“ überlagert. Entsprechend Z 4-3 RP-MT sind die Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind dort ausgeschlossen, soweit sie mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die Errichtung und Nutzung von Wohngebäuden ist als nicht vereinbar mit der vorrangigen Nutzung der nachhaltigen Landbewirtschaftung zu betrachten.

Aufgrund der (teilweisen) Verletzung eines Ziels der Raumordnung sowie Diskrepanzen zu Grundsätzen der Raumordnung ist das beantragte Planvorhaben kritisch zu sehen. Alternative Bauplätze in Baulücken und bestehenden Baugebieten sollten für die Realisierung der geplanten Wohngebäude ernsthaft berücksichtigt und diskutiert werden. Erst dann kann u.U. eine Neuausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Außenbereich entsprechend begründet werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet an die Grenze des Vorranggebietes LB-16 anzupassen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

1. ☒. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
Das von der Gemeinde laut Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kleinobringer Straße“ angestrebte Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes steht im Widerspruch zum im Weiteren beabsichtigten vorzeitigen Bebauungsplan, zu dessen Aufstellung keine dringenden Gründe erkennbar sind.
 - b) Rechtsgrundlage
§ 8 Abs. 3 und 4 BauGB
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Parallelverfahren bzw. nachvollziehbare Untersetzung dringender Gründe für den vorzeitigen Bebauungsplan
 - d) Begründung der Einwendungen
Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Für die Landgemeinde Am Ettersberg liegt kein wirksamer FNP vor; 2021 wurde jedoch ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. An das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde eine Datenabfrage zur Erstellung eines Vorentwurfes gerichtet; die Stellungnahme dazu erfolgte am 27.08.2021. Bisher liegt aber noch kein Vorentwurf zum FNP vor. Übrigens war der teilweise bestehende Widerspruch des geplanten Wohngebietes zum Vorranggebiet LB-16 (siehe Anlage 1) bereits mit der Stellungnahme vom 27.08.2021 zur Aufstellung des FNP bekannt. Auch wurden dort schon grundsätzlich zu beachtende Hinweise u. a. zur Siedlungsflächenentwicklung gegeben.

Die von der Gemeinde laut Pkt. 3.2 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Kleinobringer Straße“ nach § 8 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Aufstellung parallel zur Aufstellung des FNP wird nicht umgesetzt, da mit der entsprechenden Beteiligung zum Bebauungsplan kein Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des FNP erfolgt (Erläuterungen zum Parallelverfahren siehe 2.).

Daher handelt es sich, wie auch laut weiterer Begründung und beigefügten Unterlagen ersichtlich wird, um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, zu dessen Aufstellung die in 2. erläuterten Voraussetzungen nachzuweisen sind.

Die Gemeinde Am Ettersberg hat dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Kleinobringer Straße“ eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung beigefügt. Der ermittelte Gesamtbedarf von 189 WE beruht dabei auf einem Durchschnittswert von Baufertigstellungen

der letzten 10 Jahre und wird unter Abzug ermittelter Baulückenreserven, aber ohne Berücksichtigung der sich vollziehenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 hochgerechnet.

Auf Grundlage des Wohnungsbedarfes wird nun ein Flächenbedarf von 13,7 ha ermittelt, dem jedoch die Fläche des in Aufhebung befindlichen nicht realisierten Bebauungsgebietes „Windmühle“ in Hottelstadt nochmals zugerechnet wird (somit 18,2 ha). Dies ist nicht nachvollziehbar, da ein nicht vollzogener bzw. aufzuhebender Bebauungsplan nicht mit einem zusätzlichen Flächenbedarf gleichzusetzen ist.

Im Fazit der vorliegenden Bedarfsermittlung wiederum wird entgegen deren eigentlicher Funktion, der Feststellung des *gemeindeeigenen* Wohnbauflächenbedarfs, auf die Generierung von Zuzügen aus den nahegelegenen Zentren abgestellt.

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist die Feststellung in der Begründung, in der Ortschaft existierten keine alternativen Entwicklungsflächen mit sofortiger Verfügbarkeit. Großobringen ist kein eigenständiger Ort mehr, sondern Teil der Gemeinde Am Etersberg. Genauso ist auch das Angebot an Potentialen aus gesamtgemeindlicher Perspektive zu sehen.

Warum abzüglich von 56 WE im aufzuhebenden Bebauungsplan „Windmühle“ ein Potential von ca. 20 WE in rechtskräftigen Bebauungsplänen (S. 18, Bedarfsermittlung) nicht sofort verfügbar sein soll, ist unverständlich.

Auf Grund der vorgenannten Feststellungen, in Kenntnis weiterer unmittelbar beabsichtigter Bauleitplanungen und im Interesse einer geordneten Gemeindeentwicklung ist es bei Fortführung eines vorzeitigen Bebauungsplanverfahrens erforderlich, das Vorliegen dringender Gründe weiter zu untersetzen.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist der Gemeinde jedoch zu raten, die Aufstellung des Flächennutzungsplanes nun zügig voranzutreiben. Bezogen auf das Gebiet „Kleinobringer Straße“ würde dies eine parallele Durchführung der Aufstellung von FNP und Bebauungsplan bis zum Erreichen von Planreife bedeuten (siehe 2.).

2. Fachliche Stellungnahme

Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

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

Dabei sind mit der Flächennutzungsplan-Aufstellung 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 bewusst zugunsten einer Einzelplanung gestellt werden sollen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist 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.

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 sie müssen 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 eine planreife Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan darstellen. Ohne eine entsprechend 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.

Ein nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgestellter Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB

Vor dem FNP 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. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich ohne die vorzeitige Planung ein städtebaulicher Missstand ergeben würde.

Zum anderen besteht die Anforderung, dass die vorzeitige Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht. Insbesondere darf die Einzelplanung nicht selbst die Weichen für die gesamtgemeindliche Entwicklung stellen. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich ergeben, dass ein entsprechender Bauflächenbedarf besteht und der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken. 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.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan bedarf der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.