

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten-Stadtplaner-Architekten
Jägerstraße 7
99867 Gotha

per E-Mail

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rockinger-Gelände“ der Gemeinde Drei Gleichen, OT Wechmar, Landkreis Gotha (Planungsstand: Juli 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 (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

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: 01.11.2022
(Eingang: 01.11.2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3094-1-
81031/2022

Weimar
29.11.2022

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

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

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im Thüringer Landesverwal-
tungsamt finden Sie im Internet un-
ter: [www.thueringen.de/th3/tlvwa/daten-
schutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/daten-
schutz/).
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 (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges 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 Gemeinde Drei Gleichen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rockinger-Gelände“ im Ortsteil Wechmar. Ziel des Vorhabens ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche und die Schaffung von Baurecht für ca. 56 Einfamilien- und 3 Mehrfamilienhäuser auf einer ca. 8,28 ha großen Fläche.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

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 Flächenneu-inanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Das Plangebiet ist teilweise ehemaliger Produktionsstandort der Firma „Rockinger“. Insbesondere im südwestlichen und nordöstlichen Teil befindet sich Bebauung, welche im Zuge des Vorhabens überplant werden soll. Die Planung entspricht nur auf einem Teil der Fläche dem o.g. Prinzip „Nachnutzung geeigneter Brachflächen“.

Bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Drei Gleichen wurde mehrfach, zuletzt in der Stellungnahme vom 07.11.2022 zum Planungsstand Juni 2022), die geplante Wohnbaufläche „Rockinger Gelände“ (Fläche C) kritisiert und deren Umfang im Kontext des ortsteilbezogenen Bedarfes in Frage gestellt.

Konkrete Ausführungen zum Bedarf an Wohnbauflächen im geplanten Umfang im Ortsteil Wechmar fehlen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Sofern ein begründeter ortsteilbezogener Wohnbauflächenbedarf besteht, ist eine Neuausweisung von Wohnbauflächen aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich möglich. Dabei ist jedoch das Ausmaß der Planung zu überdenken und der Schwerpunkt auf baulich vorbelastete Bauflächen zu legen.

Hinweis:

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-11 Untere Apfelstädt (vgl. Grundsatz G 4-7, RP-MT). Im Entwurf des geänderten Regionalplans Mittelthüringen (E-RP-MT, Beschluss-Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) ist dieses Vorbehaltsgebiet nicht mehr festgelegt.

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1).

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
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
 - d) Begründung der Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme

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 Drei Gleichen liegt noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, allerdings befindet er sich bereits in Aufstellung. Zuletzt wurde zum Entwurf (Planungsstand Juli 2022) am 07.11.2022 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt eine Stellungnahme abgegeben.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet „Rockinger-Gelände“ im OT Wechmar als Wohnbaufläche dargestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dieses geplante Wohngebiet grundsätzlich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsinteressen steht. Da die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes zeitlich und inhaltlich abgestimmt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, kann derzeit von der Durchführung beider Verfahren im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden.

Bei einer parallelen Aufstellung/Änderung 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. 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.

Grundsätzlich ist eine bauliche Nachnutzung des brachgefallenen Rockinger-Firmengeländes zu befürworten. Dennoch ist das geplante Wohngebiet, dessen Geltungsbereich weit über den baulichen Altbestand in den Außenbereich hinausragt, bezogen auf den örtlichen Bedarf hinsichtlich seines Umfangs kritisch zu sehen. Dies wurde bereits in der letzten Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf festgestellt. Die im Nordosten des Geltungsbereiches vorhandenen Gebäude unbekannter Nutzung stellen keine triftige städtebauliche Begründung für die vorgesehene Ausdehnung des Plangebietes dar.

Das in der Begründung zum Vorentwurf angeführte Argument einer Anbindung des Plangebietes an die im Zusammenhang bebaute Ortslage trifft nur auf den südwestlichen Bereich an der Burgenlandallee zu, allerdings soll mit dem Bebauungsplan in diesem Bereich (ehemalige

Firma Rockinger) keine an die Ortslage anschließende Neubebauung, sondern eine Grünfläche festgesetzt werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung der südöstlich des Plangebietes befindlichen Bebauung „An der Erfurter Landstraße“ richtet sich ausschließlich nach den Festsetzungen des gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan wurde unter anderem zu den Belangen der Raumordnung auf die im Verhältnis zur gesamten Gemeinde überdimensionierte Größe des geplanten Wohngebietes „Rockinger-Gelände“ für den Ortsteil Wechmar hingewiesen. Daher sollte die Inanspruchnahme von ca. 8,28 ha mehrheitlich unversiegelter Flächen nochmals überdacht werden.

Sollte die Gemeinde Drei Gleichen an diesem Standort und dessen Größenordnung festhalten, sind Ausführungen zu den Merkmalen seiner besonderen Eignung und der aus diesem Grund beabsichtigten vorrangigen Deckung des gemeindlichen Wohnflächenbedarfs in der Ortschaft Wechmar unerlässlich.

Des Weiteren sollte sich die Gemeinde mit einer Entscheidung für diesen Standort auch dazu bekennen, dass andere potentielle Wohnbauflächen im Interesse einer realistischen, flächensparenden Ausweisung zurücktreten. Dies müsste sich allerdings auch im parallel weiterzuführenden Flächennutzungsplanverfahren widerspiegeln.