



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH
Nordhäuser Straße 30 - 34
37339 Leinefelde-Worbis

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silke Lösch

Durchwahl:
Telefon +49 361 57 332-1128
Telefax +49 361 57332-1272

silke.loesch@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

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

Ihre Nachricht vom:

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 07.11.2017 zur beabsichtigten
Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Kreuzebra, Land-
kreis Eichsfeld, für das Gebiet „Angerberg“ (Stand Unterlagen: 11/2017)**

Unser Zeichen:
310-4621-91110/2017-16061061-
BPL-WA/MI-Angerberg

3 Anlagen

Weimar
07.12.2017

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange des Immissionsschutzes
3. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlagen 1 bis 3 zu diesem Schreiben die Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Im Auftrag


Dieter Gerhardt
In Vertretung AL III

Achtung: Neue Adresse!

**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

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
 - 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) Weiter gehende 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

Durch den Bebauungsplan „Angerberg“ soll eine ca. 3,1 ha große Fläche als Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP – GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.

Die Gemeinde Kreuzebra mit 715 Einwohnern (Stand 30.06.2016) besitzt gemäß Regionalplan Nordthüringen (RP-N – Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/21012 vom 29.10.2012) keine zentralörtliche Funktion, sie ist dem Grundversorgungsbereich der Gemeinde Dingelstädt zugeordnet (G 1-8 RP-N). Eine überörtliche Wohnfunktion übt die Gemeinde ebenfalls nicht aus.

Aussagen zu vorhandenen Potentialen, wie freie Bauplätze in Bebauungsplangebieten (z.B. „Unter dem Holzwege“) und Möglichkeiten im Bestand (Baulücken im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten) fehlen. Diese Flächen wären entsprechend den o.g. Erfordernissen der Raumordnung vorrangig für die Bedarfsdeckung zu nutzen. Ebenso fehlen Aussagen zum gemeindebezogenen Bedarf.

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist zunächst eine Gesamtbetrachtung mit einer entsprechenden Analyse der vorhandenen Potentiale und des zukünftigen Wohnbedarfes erforderlich.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

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. (x) Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

In denen das Plangebiet angrenzenden Bereichen sind den Unterlagen nach und nach aktuellen Luftbildern gewerbliche Anlagen vorhanden, deren Geruchs- und Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken können. Um Nutzungskonflikte mit dem geplanten Wohngebiet bzw. Mischgebiet zu vermeiden und die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau zu gewährleisten, ist die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet zu untersuchen und zu bewerten. Ggf. müssen auch vorhandene Geruchsemissionen geprüft werden (laut Begründung, Punkt 1, ist südlich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Anlage vorhanden).

3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. () Weiter gehende 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

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

Die Gemeinde Kreuzebra verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan, ein Aufstellungsverfahren ist nicht eingeleitet worden. Laut Begründung möchte man die naheliegende Gebietsreform abwarten.

Da für die Gemeinde Kreuzebra bereits mehrere Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen existieren, ist anzunehmen, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erforderlich ist bzw. ist es sicherlich sinnvoll, mit angrenzenden Kommunen als Region einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Auch ohne eine entsprechende Gebietsreform ist es möglich, einen Flächennutzungsplan (bzw. rechtlich mehrere Flächennutzungspläne in enger gemeinsamer Abstimmung) für eine größere Region aufzustellen. Zu den verschiedenen Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit kann gerne eine entsprechende Beratung durchgeführt werden.

Da kein Flächennutzungsplan existiert und kurzfristig nicht aufgestellt werden soll, handelt es sich bei dem vorgelegten Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, der nur zulässig ist, wenn dringende Gründe ihn erfordern und er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Zur Beurteilung, ob ein vorzeitiger Bebauungsplan diesen gesetzlichen Anforderungen genügt, sind mehrere Kriterien zu berücksichtigen.

Grundsätzlich steigt der Rechtfertigungszwang für einen vorzeitigen Bebauungsplan, mit der Zeit, die zur Verfügung stand, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Es ist festzustellen, dass eine Kommune, die seit über 25 Jahre Zeit hatte, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zunehmend Schwierigkeiten bei der Begründung für einen vorzeitigen Bebauungsplan hat.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als Regelfall vorgesehen hat. Ein vorzeitiger Bebauungsplan stellt einen Ausnahmefall dar, der nur in besonderer Dringlichkeit möglich ist.

Ob „dringende Gründe“ den vorzeitigen Bebauungsplan erfordern, ist danach zu beurteilen, ob der Bebauungsplan aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dringend vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden muss.

Im vorliegenden Fall erfolgten in der Begründung keinerlei Aussagen zur Dringlichkeit. Dieses ist hier von besonderer Bedeutung, da das Plangebiet mit über 3 ha Größe im Verhältnis zum bebauten Bereich von Kreuzebra nicht nur eine (kleine) „Ergänzung“, wie im Punkt 3 der Begründung ausgesagt, darstellt. Auch liegt ein sehr großer Widerspruch zwischen der Aussage in der Begründung, es handele sich um 5 Baulücken, und den beabsichtigten zeichnerischen Festsetzungen für ein Wohngebiet (nördlich) und eines Mischgebietes (südlich) vor. Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenze enthalten mögliche Baurechte, die weit über die angegebenen „5 Bauplätze“ hinausgehen.

Eine bedarfsbezogene und auf die städtebauliche Entwicklung von Kreuzebra bezogene Auseinandersetzung bzw. ein ortsbezogener, spezifischer Nachweis des Vorliegens dringender Gründe erfolgte nicht.

Neben dem Nachweis des Vorliegens dringender Gründe darf ein vorzeitiger Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen. Hiervon ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn die Einzelplanung eine Bestandsüberplanung darstellt. Soweit es jedoch um eine Erweiterung von Baugebieten geht – wie das hier der Fall ist - ist eine qualifizierte, ortsbezogene Prognose als Nachweis dafür erforderlich, ob diese mit der gesamtgemeindlichen Planung übereinstimmt und insofern zur städtebaulich geordneten Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB beiträgt.

Zu den Unterlagen:

Die im Punkt 3 der Begründung genannten Gründe zum Zweck des Bebauungsplanes widersprechen in grundsätzlicher Weise den geplanten Festsetzungen. So wird im Punkt 3 ausschließlich von 5 Bauplätzen zur Realisierung einer Wohnbebauung gesprochen. Der zeichnerisch festgelegte Geltungsbereich von über 3 ha Größe sieht jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (Einschrieb „WA“) und eines größeren Mischgebietes (Einschrieb „MI“) vor.

Da die Unterlagen ausschließlich per Mail und ohne Anschreiben eingegangen sind, ist auch völlig offen, nach welchem Verfahren der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Es fehlt insoweit ein Mindestmaß an Erläuterung und Begründung. Die vorgelegten Planungsunterlagen stellen keinen Vorentwurf dar, da die Ziele und Zwecke der Planung völlig unklar sind.