

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

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

per E-Mail

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Feldstraße“,
Gemeinde Teistungen, Ortsteil Neuendorf, Landkreis Eichsfeld
(Planstand: März 2023)**

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 Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Es wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Anna Both, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1643
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Anna.Both@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
KI/Sei

Ihre Nachricht vom:
13. April 2023
(Posteingang: 20. April 2023)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3507-1-
44701/2023

Weimar
16. Mai 2023

**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 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

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
2. Fachliche Stellungnahme
 - 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

Mithilfe des Bebauungsplans Nr. 34 „Feldstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit zwei Bauplätzen im Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Teistungen geschaffen werden.

Das Vorhaben wurde aus raumordnerischer Sicht geprüft. Dafür sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) und im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) von Bedeutung.

Bei Betrachtung der Raumnutzungskarte des RP-NT befindet sich das Vorhabengebiet auf einer Weißfläche bzw. innerhalb der Siedlungsfläche. Entgegenstehende Raumnutzungen liegen nicht vor.

Die Siedlungsentwicklung soll sich anhand der Prinzipien Innen- vor Außenentwicklung (Grundsatz 2.4.1 G LEP) und Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme (Grundsatz 2.4.2 G LEP) und darüber hinaus am gemeindebezogenen Bedarf (ebd.) orientieren. Weiterhin soll u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden (Grundsatz G 2-1 RP-NT). In den Planunterlagen werden insgesamt keine konkreten Aussagen zum Wohnbauflächenbedarf sowie zur Standortwahl und Eignung der Planfläche getroffen. Im Sinne der o.g. Grundsätze sind den Unterlagen keine Informationen darüber zu entnehmen, inwiefern ein begründeter Bedarf für weitere Wohnbauflächen in Neuendorf bzw. Teistungen besteht und ob ein möglicherweise vorhandener Bedarf an Bauplätzen sich bereits durch Potenziale in Baulücken und bestehenden Baugebieten decken ließe.

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot kann hier nicht entsprochen werden, da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, wobei nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Teistungen, OT Neuendorf, aus dem Jahr 2006 stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dar. Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes davon ab. Daher soll der Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst werden. Voraussetzung dafür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht beeinträchtigt wird.

Der Standort wurde mit der Begründung gewählt, es handele sich um eine Innenentwicklung und die Flächen seien bereits durch die umliegende Bebauung geprägt. Es werden jedoch keine Aussagen dazu getroffen, welche städtebauliche Bedeutung die Grünfläche mit ihrem platzartigen Charakter für den Ortsteil besitzt. Hierzu ist insbesondere der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da die angelegte Grünfläche derzeit als Streuobstwiese genutzt wird, wie es auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehen ist, bedarf es unter Berücksichtigung der o. g. Belange einer inhaltlichen Auseinandersetzung, weshalb von den bisherigen städtebaulichen Entwicklungszielen in diesem Bereich abgewichen werden soll. Die entsprechend vorzunehmende Prüfung und Bewertung ist abwägungsrelevant und sollte deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert werden.

Erschwerend kommt hinzu, dass ein Befreiungsantrag nach § 30 Abs. 4 BNatSchG für die Inanspruchnahme der Streuobstwiese notwendig ist (die als geschütztes Biotop nach § 15 ThürNatG gilt, nicht nach § 18 ThürNatSchG, S. 8).

Weiterhin entstehen durch die Planung räumliche Restflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Friedhof, deren sinnvolle Nutzung fraglich erscheint bzw. auch diesbezüglich keine inhaltliche Auseinandersetzung in den Planungsunterlagen stattfindet. Der Platzcharakter dürfte dadurch verloren gehen.

Aufgrund der genannten Widersprüche bleibt offen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hier vorliegen.

Unabhängig davon stellt sich die Frage, weshalb nicht die Flächenpotenziale für eine Wohnbebauung genutzt werden, die bereits im Flächennutzungsplan angedacht sind. So existieren noch einige Baulücken im Innenbereich, welche den gemischten Bauflächen angehören. Des Weiteren ist das Potenzial der Wohnbaufläche entlang der Feldstraße und Schneidergasse bisher nur etwa zur Hälfte ausgeschöpft. Weiter südlich befinden sich darüber hinaus zwei Teilflächen einer Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2015, die bisher offensichtlich noch nicht in Anspruch genommen wurden. Es sollte begründet werden, weshalb die genannten Potenziale für diese Bebauung nicht in Frage kommen und daher die hier gewählte Fläche in Anspruch genommen werden muss.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A. Voraussetzungen nach § 13a BauGB

Zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB müssen *alle* Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sein. In der Begründung (S. 3) wird lediglich Bezug auf die Innenentwicklung und die maximal erlaubte Grundfläche genommen. Es sollten *alle* Voraussetzungen nach § 13a BauGB geprüft und in der Begründung dokumentiert werden.

B. Textliche Festsetzungen

Unter 1.2 Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zu Wohneinheiten, zur Bauweise und zur Grundflächenzahl getroffen. Die Bauweise sollte jedoch einen gesonderten Gliederungspunkt erhalten und die textliche Festsetzung zu den zulässigen Hausformen hinzugefügt werden.

Die Festsetzungen zu 1.4 Nebenanlagen und 1.5 Stellplätze und Garagen gehören zum Gliederungspunkt „Überbaubare Grundstücksfläche“ mit der Gesetzesgrundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO. Es soll festgesetzt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Bei § 23 Abs. 5 BauNVO handelt es sich jedoch ausschließlich um eine die Zulassungsfähigkeit einschränkende Regelung, d.h. die Nebenanlagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht für allgemein zulässig erklärt werden. Im Hinblick auf die Positionierung des Baugebietes und der damit einhergehenden Einsehbarkeit der Grundstücke empfiehlt es sich, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen.

C. Zeichnerische Festsetzungen

Die derzeitige Darstellung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenze weiß bleiben, könnte suggerieren, dass dort kein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist. Diese Flächen sollten in der Planzeichnung daher auch rot eingefärbt werden.

D. Planzeichenerklärung

Die Nutzungsschablone sollte unter einer gesonderten Überschrift aufgeführt werden, da darin auch Angaben enthalten sind, die nicht zum Maß der baulichen Nutzung gehören. Die Erklärungen zur Bauweise und Baugrenze sollten jeweils unter getrennten Überschriften eingeordnet werden.

E. Bodenneuordnungsverfahren

In der Begründung wird angegeben, dass ggf. ein Bodenneuordnungsverfahren durchgeführt werden müsste (S. 12). Laut der eingereichten Planunterlagen ist jedoch davon auszugehen, dass eine Bodenneuordnung zwingend erforderlich ist, da aus einem großen im gemeindlichen Besitz befindlichen Grundstück, zwei Privatgrundstücke „herausgeschnitten“ werden. In der Begründung erfolgt keine Auseinandersetzung mit dieser Thematik.

F. Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollte der vollständige Link zur Auslegung im Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB angegeben werden, um den Bürgern und Bürgerinnen eine leicht zugängliche Beteiligung zu ermöglichen. Dementsprechend sollte der Link folgendermaßen lauten:

https://www.lindenbergeichsfeld.de/verwaltung/aktuelles/bekanntmachungen_veroeffentlichungen/index_ger.html

Zusätzlich sollte auch die Bekanntmachung gemeinsam mit den Unterlagen im Internet abrufbar sein.