

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstraße 7
99867 Gotha

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:

Ihre Nachricht vom: 25.01.2024

(Eingang: 25.01.2024)

Unser Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)

5090-340-4621/3962-1-

23809/2024

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Touristik-Infos-Café Thüringer Wald“ der Stadt Ohrdruf, Landkreis Gotha (Planungsstand: Oktober 2023)

2 Anlagen

Weimar

22.02.2024

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)

In Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

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:

HELADEF3333

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: 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 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

Die Stadt Ohrdruf beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Touristik-Informationen-Café Thüringer Wald“. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von Bau-recht zur Sanierung und Erweiterung des ehemaligen „Informationspavillons Naturpark Thüringer Wald“. Das Plangebiet, zwischen Bundesstraße B 88 und der Bahnlinie gelegen, umfasst insgesamt ca. 0,47 ha Fläche. Der bisher unbebaute Bereich des Areals wird aktuell als Grünfläche genutzt.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT liegt der südliche Bereich von Ohrdruf im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Thüringer Wald. Ansonsten sind für das Plangebiet keine spezifischen raumordnerischen Festlegungen erfolgt. Die Stadt Ohrdruf ist nicht als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen.

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 Flächenneuin-

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

Die Planung umfasst neben der Sanierung und geringfügigen Erweiterung des Bestandsgebäudes die Anlage von Stellplätzen. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll als Grünfläche erhalten bleiben.

Aufgrund der Lage und Größe des Vorhabens und der geringen geplanten Neuversiegelungen bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

1. x Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) „Touristik-Informations-Café Thüringer Wald“ kann nicht aus einem Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden, da für die Stadt Ohrdruf bislang kein rechtswirksamer FNP vorliegt.
Das Aufstellungsverfahren wurde seit dem Jahr 2011 nicht fortgeführt.
Insofern kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass der VBP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird.
Eine Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan ist an die in § 8 Abs. 4 BauGB aufgeführten Voraussetzungen gebunden, deren Vorliegen mit den derzeit vorliegenden Planunterlagen nicht untersetzt wird.
 - b) Rechtsgrundlage
§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB, § 8 Abs. 4 BauGB
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Beschreibung der aktuellen Entwicklungsvorstellungen für den das Vorhaben umgebenden Bereich sowie Darlegung dringender Gründe für die vorzeitige Planung; baldige Weiterführung der Flächennutzungsplanung
 - d) Begründung der Einwendungen
Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne stellen die stufenweise Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.
Die Stadt Ohrdruf besitzt noch immer keinen rechtswirksamen FNP. Zuletzt lag dem Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) ein 5. Entwurf zum FNP in der Fassung vom 14.04.2011 vor. Aktivitäten der Stadt zur Weiterführung des Verfahrens sind dem TLVwA nicht bekannt.
Bei der Aufstellung des o. g. VBP handelt sich daher um einen vorzeitigen 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 erkennbare Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen.

Zum anderen besteht die Anforderung, dass die Einzelplanung als vorzeitige Planung nicht selbst die Weichen für die gemeindliche Planung stellen darf, sondern in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde steht.

Im vorliegenden Fall ist eine Übereinstimmung mit den bisherigen Planungsabsichten der Stadt Ohrdruf nicht erkennbar. Der VBP „Touristik-Information-Café Thüringer Wald“ ist hinsichtlich seiner Lage nicht eindeutig der im letzten Entwurf des FNP aus 2011 dargestellten Mischbaufläche des südlichen Teils des VBP „MI-Aral-Tankstellen“ zuzuordnen.

Die Ausweisung eines Baugebietes für eine geringfügige bauliche und Nutzungserweiterung eines einzelnen Bestandsgebäudes im Außenbereich und die Dringlichkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes dafür sind nicht erkennbar.

Auch wenn das einzelne Vorhaben hinsichtlich seiner Lage i. V. m. der beabsichtigten touristischen Funktion unproblematisch erscheint, wird jedoch noch nicht deutlich, wie sich die Planung konzeptionell in die weitere städtebauliche Entwicklung des Umfeldes einbinden soll. Dazu sind weitere und detailliertere Ausführungen erforderlich, die Begründung ist zu ergänzen.

Unabhängig von der Weiterführung der vorzeitigen Planung unter Beachtung der vorgenannten Anforderungen wird die Stadt Ohrdruf aufgefordert, das Flächennutzungsverfahren nun zügig voran und zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern.

2. ☒ Fachliche Stellungnahme/weitere planungsrechtliche Hinweise

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO *wesentlich* unterscheiden. Der in § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführte Nutzungskatalog ist zwar nicht abschließend, zeigt aber grundsätzlich die mit der Ausweisung eines solchen Baugebietes in der Regel verbundene Bedeutung hinsichtlich des baulichen Gewichts und der betreffenden Funktion auf.

Die Gemeinde ist nach § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) als Bestandteil des VBP bei der Bestimmung der Zulässigkeit nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden, daher ist auch die Festsetzung eines Baugebietes als Art der Nutzung nicht bei jedem Vorhaben erforderlich, sondern die Festlegungen können *vorhabenkonkret* getroffen werden.

Die bauliche Nutzung eines Vorhabens innerhalb eines bestehenden bzw. geplanten Baugebietes muss allerdings mit dessen allgemeiner Zweckbestimmung vereinbar sein.

Im konkreten Fall allerdings, wie unter 1.d) bereits erläutert, entspricht eine Festsetzung des Plangebietes hinsichtlich Umfang und Funktion *nicht* der Typik eines Sondergebietes, da die geplante Nutzung auch in anderen Baugebieten zugelassen werden kann. Die Festlegung auf ein Baugebiet bedürfte allerdings einer Auseinandersetzung mit den Entwicklungsabsichten für die Umgebung der Planung.

Im vorliegenden Vorentwurf zu o. g. VBP sind aber mit Ausnahme des Informations-Café-Gebäudes und der dazugehörigen Stellplätze keine weiteren baulichen Nutzungen im Plangebiet vorgesehen, so dass die Festsetzungen des VBP „Touristik-Information-Café Thüringer Wald“ daher *vorhabenkonkret* getroffen werden sollten.

Der Geltungsbereich des VBP weicht von dem des VBP lediglich durch die Einbeziehung der Abschnitte für die öffentliche Erschließung ab, daher kann Teil A der künftigen Satzung auf eine Planzeichnung reduziert werden.