

Ines Kahlenberg

Von: info@helk
Gesendet: Dienstag, 16. August 2022 08:10
An: Ines Kahlenberg
Betreff: WG: Stellungnahme LVwA_Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus", Gemeinde Sulza, Gemarkung Rutha, LK SHK
Anlagen: Stellungnahme LVwA.docx.pdf

Von: TLVwA Bauleitplanung [mailto:Bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de]
Gesendet: Dienstag, 16. August 2022 08:06
An: info@helk <gerber@helk.de>
Cc: Karin Schragow <schragow@helk.de>
Betreff: Stellungnahme LVwA_Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus", Gemeinde Sulza, Gemarkung Rutha, LK SHK

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes.

Ein zusätzlicher postalischer Versand erfolgt nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Katrin Kintscher
Bürosachbearbeiterin

THÜRINGER LANDESVERWALTUNGSAMT
Referat 340 | Raumordnung, Bauleitplanung
Jorge-Semprún-Platz 4 | 99423 Weimar | Postfach 2249 | 99403 Weimar
Tel.: +49 (361) 57 332-1049 | Fax: +49 (361) 57 332-1602
www.thueringen.de · Bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de



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.



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Per E-Mail

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Autohaus“, Gemeinde Sulza, OT Rutha, LK SHK (Planstand: Juni 2022)

1 Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

In der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme zu diesem Beachtensgebot. Darüber hinaus enthält die Anlage auch weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Konstanze Arndt
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1244
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Konstanze.Arndt@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
3892

Ihre Nachricht vom: 14.07.2022
Posteingang am: 18.07.2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2794-1-
46746/2022

Weimar
16.08.2022

**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 Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Die Gemeinde Sulza hat bislang keinen Flächennutzungsplan aufgestellt, sodass keine Entwicklungsgrundlage für o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegt.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, da die in § 8 Abs. 4 BauGB genannten Voraussetzungen dafür hier erfüllt werden: Es liegen dringende städtebauliche Gründe vor, die die vorzeitige Planung erfordern. Auch ist zu erwarten, dass die Planung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

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.

Vor dem Flächennutzungsplan 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. Dabei muss sich die Dringlichkeit einer Planung *aus städtebaulichen* Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Zudem 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 dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer ... vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind *im Einzelfall* an die „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans – über die „Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81).

Bei der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht es um die Erweiterung des westlich angrenzend ansässigen Autohauses Reichstein & Opitz auf einer bereits siedlungsstrukturell vorgeprägten Fläche.

An das 0,73 ha umfassende Vorhabengebiet, das einen dreieckigen Zuschnitt aufweist, grenzen östlich, nördlich und westlich gewerblich und durch (Einzel-) Handelseinrichtungen genutzte Flächen an. Südlich angrenzend befindet sich die Bahnlinie der Mitte-Deutschland-Verbindung. Die sich zwischen der Autobahn im Norden und der o.g. Bahnlinie im Süden befindenden Bauflächen der Gemeinde Rutha bilden einen räumlichen Zusammenhang zu den angrenzenden Bauflächen der Gemeinde Zöllnitz im Osten und der Stadt Jena im Westen. Die bislang unbebaute o.g. Dreiecksfläche ist bereits baulich im weiteren Sinne geprägt, sodass eine ergänzende bauliche Nutzung auch dieser Fläche aus gesamtgemeindlicher Sicht zu erwarten ist.

Die Baurechtschaffung für die Erweiterung des o.g. Autohauses erfüllt vor diesem Hintergrund grundsätzlich die Anforderungen eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Da eine städtebauliche Dringlichkeit jedoch nicht für zentrumsbildende Nutzungen und zentrenrelevante Verkaufsflächen begründet werden kann, ist der Ausschluss entsprechender Nutzungen durch Festsetzungen auszuschließen. (Vgl. hierzu Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27.10.2021, Anlage 2 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handels- und Dienstleistungsgebäude (im Ortsteil Rutha) vom September 2021“, der den gleichen Geltungsbereich betraf.)

Auch wenn hier bei ergänzender Klarstellung der textlichen Festsetzung 1.1 noch davon ausgegangen werden kann, dass von dem Gebot zur Entwicklung der Bebauungspläne aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgewichen werden kann, da ausnahmsweise ein vorzeitiger Bebauungsplan zulässig ist, wird der Gemeinde Sulza empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten, konzentriert durchzuführen und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist klarzustellen, dass zentrenrelevante Verkaufsflächen ausgeschlossen werden, um den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB und nach § 2 Abs. 2 BauGB zu genügen. Insbesondere die nach Pkt. 1.1 zugelassenen „Nebennutzungen“ dürfen keine entsprechenden Verkaufsflächen umfassen.
2. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist auch nachvollziehbar darzulegen, welcher naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf besteht, wo welche Maßnahmen realisiert und wie der Vollzug der Maßnahmen organisiert werden soll, um den Anforderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB gerecht zu werden. Nach Aussage der Begründung, Pkt. 14.2 sollen entsprechende Darlegung im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert sein müssen. Dies betrifft sowohl die Refinanzierung durch den Vorhabenträger als auch die Sicherung der Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche, soweit externe Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs festgelegt werden sollen.