



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Dipl.-Ing.(U) Architektin Anne Grüner
Bergstraße 119
37308 Steinbach

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Silke Lösch

Durchwahl:

Telefon +49 361 57 332-1128

Telefax +49 361 57332-1272

silke.loesch@

tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

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

Ihre Nachricht vom:

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 12.03.2018 zur beabsichtigten
Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Steinbach, Land-
kreis Eichsfeld, für das Gebiet „Hinter dem Dorfe“ (Planstand: 03/2018)**

Unser Zeichen:

310-4621-1672/2018-16061089-

BPL-MI-Hinter dem Dorfe

Weimar

20.04.2018

4 Anlagen

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

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

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 bis 4 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des
Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen
Belangen.

Im Auftrag

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

Gerhardt
i. V. AL III

Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 20.04.2018
(Az.: 310-4621-1672/2018-16061089-BPL-MI-Hinter dem Dorfe)

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. (x) 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

Mit dem Bebauungsplan soll am Nordrand der Ortslage eine ca. 1 ha große Fläche als Mischgebiet bzw. ein kleinerer Teil als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogrammes (LEP – GVBl 06.2014 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 Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Deshalb ist der Bedarf an neuen Bauflächen nachvollziehbar zu begründen, wobei insbesondere auf bestehende Potentiale (Baulücken, Leerstände, Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten) sowie auf den perspektivischen Bedarf einer sinkenden Anzahl Einwohner (Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik: 469 EW in 2035) einzugehen ist.

Nördlich der Ortslage Steinbach befindet sich das im Regionalplan Nordthüringen (RP-N – Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStASnz 44/2012b vom 29.10.2012) ausgewiesene Vorranggebiet Windenergie W-15 Reinholterode, in dem sich bereits Windenergieanlagen (WEA) befinden. Hier wurden im Jahr 2016 immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für sechs WEA mit Nabenhöhen von 149 m (Gesamthöhe 212 m) erteilt, bei deren Errichtung vier der derzeitigen Anlagen abgebaut werden sollen. Nach unserem Kenntnisstand sollen Abbau und Neubau der Anlagen noch in diesem Jahr erfolgen.

Insofern ist auch zu prüfen, ob, bei vorhandenem Bedarf, ein anderer als der gewählte Standort geeigneter wäre für eine bauliche Entwicklung der Ortslage, insbesondere für Wohnzwecke.

Zur vorgelegten Planung ist zudem festzustellen, dass die Nutzung von Flächen an der unbebauten Seite einer bereits einseitig mit Wohngebäuden bebauten Straße grundsätzlich geeignet erscheint (Flurstück 41/6). Die geplante Bebauung in hinterer Reihe bzw. in Bereichen ohne gegenüberliegender Wohnbebauung stellt eher keine städtebauliche geordnete Entwicklung der Ortslage dar.

Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 20.04.2018
(Az.: 310-4621-1672/2018-16061089-BPL-MI-Hinter dem Dorfe)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Wasserwirtschaft

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) 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

Der beabsichtigte Geltungsbereich befindet sich vollständig in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes, welches dem Schutz der öffentlichen Wasserversorgung von drei zur Trinkwasserversorgung genutzten Wassergewinnungsanlagen dient.

Das Wasserschutzgebiet wurde durch insgesamt drei Beschlüsse geschaffen:

Organ	Beschluss Nr.	Beschlussdatum
Kreistag Heiligenstadt	106-22/77	15.12.1977
Kreistag Heiligenstadt	72-13/81	16.07.1981
Kreistag Worbis	50-XI/85	30.10.1985

Die o.g. Beschlüsse wurden gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 1 Einigungsvertrag in heutiges Recht übergeleitet. Somit hat das Wasserschutzgebiet sowie die in den Beschlüssen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG und § 106 Abs. 1 WHG weiterhin Bestand.

Auf die Lage in der Schutzzone III wird in der Begründung zum Vorentwurf mehrfach verwiesen. Ein entsprechender Hinweis ist sodann auch in die Planzeichnung zu übernehmen.

Durch die Lage in der Schutzzone III sind bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die Verbote und Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV) zu beachten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Schutzzone III sind die diesbezüglichen Forderungen des DWA-Arbeitsblatts A-142 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten, Hinweise und Beispiele) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 (2) ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 (1) ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 20.04.2018
(Az.: 310-4621-1672/2018-16061089-BPL-MI-Hinter dem Dorfe)

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) 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

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Windparks Reinholterode. Geplant ist die Errichtung weiterer größerer Windräder. Damit ist auch eine höhere Geräuschemission zu erwarten. Genauere Angaben zur Lage der geplanten Windräder sind in den Unterlagen nicht enthalten.

Die Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) hat die „Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen“ überarbeitet.

Eine wesentliche Änderung der „Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen“ in der Fassung vom 30.06.2016 betrifft die Einführung des so genannten Interimsverfahrens zur Prognose der Geräuschemissionen von Windkraftanlagen.

Das LAI hatte am 06.09.2017 diese Hinweise zum Schallimmissionsschutz bei Windkraftanlagen den Ländern zur Anwendung empfohlen. Die Hinweise sind am 17.11.2017 von der Umweltministerkonferenz zur Kenntnis genommen worden. Das Interimsverfahren bildet die Schallausbreitung der hochliegenden Geräuschquelle Windrad im relevanten Anwendungsbereich realitätsnäher ab als das bisher verwendete so genannte alternative Verfahren.

Die zu erwartenden Geräuschemissionen im Plangebiet sind nach den o.g. Interimsverfahren neu zu bewerten.

Laut Begründung soll der Bebauungsplan der Baurechtschaffung von Wohngebäuden dienen. Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, nur auf Grund der erhöhten Geräuschbelastung durch die Erweiterung des Windparks, ist nicht sachgerecht bzw. abwägungsfehlerhaft.

Anlage Nr. 4 zum Schreiben vom 20.04.2018
(Az.: 310-4621-1672/2018-16061089-BPL-MI-Hinter dem Dorfe)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB

Bebauungspläne – als verbindliches Satzungsrecht - sind entsprechend § 8 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan - als vorbereitender Bauleitplan, der die *Grundzüge der Bodennutzung* darstellt – zu entwickeln. Ausnahme ist der § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Einzelfall ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Regelung des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB geht davon aus, dass „der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen“ (sog. selbstständiger Bebauungsplan). Die Gemeinde hat nach den hier vorliegenden Informationen einen rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahre 1997, ein Änderungsverfahren wurde nicht zu Ende geführt.

Da der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist, muss der Bebauungsplan ausreichen, um die bauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen. Voraussetzung ist ferner, dass weder die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) noch die Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfordern. Neben dem bereits in Kraft gesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan hat der beabsichtigte Bebauungsplan „Hinter dem Dorfe“ im Verhältnis zur Größe der baulichen Ortslage eine sehr kleine Ausdehnung. Insofern erscheint die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes hier denkbar.

In der Begründung zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Dorfe“ erfolgten jedoch bisher noch keine Aussagen zum Verhältnis Bebauungsplanung – Flächennutzungsplanung. Soweit die Aufstellung als selbstständiger Bebauungsplan erfolgen soll, wären Aussagen zum Verzicht eines Flächennutzungsplanes (siehe oben) und zum gesamten Gemeindegebiet hinsichtlich Bedarf und standörtlicher Einordnung des Bebauungsplangebietes erforderlich. Insbesondere die hier vorgenommene Standortentscheidung - im Näherungsbereich des Windparks Reinholterode – erscheint nicht sachgerecht bzw. erfolgte den Unterlagen nach nicht auf der Grundlage einer Standortalternativenprüfung.

Planungsrechtliche Hinweise:

Art der baulichen Nutzung

Da die Planungsunterlagen noch keine konkreten Aussagen zu den beabsichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten, wird insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO (ggf. in Kombination mit einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (siehe Anlage _B-04)) auf Folgendes hingewiesen:

Die rechtssichere Ein- und Abgrenzung der Zweckbestimmung eines Mischgebietes, d. h. die „Wesensbestimmung“ des Gebietscharakters ist sehr häufig mit Schwierigkeiten verbunden.

In der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO werden zwei Hauptnutzungsarten nicht in einem Rangverhältnis zueinander gestellt. Der Gesetzgeber hat vielmehr vorgesehen, dass in einem Mischgebiet Wohnnutzungen und – nicht wesentlich störende – Gewerbebetriebe sich nebeneinander (also sowohl horizontal in der Fläche als auch vertikal, d. h. geschossweise) ansiedeln können.

Bereits in seinem Urteil vom 28.04.1972 (AZ: 4 C 11.69) hat das BVerwG darauf hingewiesen, dass das Verhältnis der beiden Nutzungsarten zueinander weder nach der Fläche noch nach prozentualen Anteilen bestimmt sei. Insofern kann es kein allgemein anzuwendendes (quantitatives) Verhältnis von Wohnen und Gewerbe geben.

Das gleichwertige bzw. gleichberechtigte Nebeneinander zweier Nutzungsarten setzt eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen und deren Bedürfnisse voraus, es bedeutet zugleich, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll (siehe BVerwG, Urteil 25.11.1983, 4 C 64.79). Für die Praxis bedeutet dies dass beide Hauptnutzungsarten deutlich erkennbar in einem Gebiet vorhanden sind bzw. müssen im jeweiligen Einzelfall „Entwicklungstendenzen“ erkennbar sein, die eine Gebietsentwicklung hin zum Mischgebiet möglich erscheinen lassen.

In der Begründung erfolgte bisher keine konkrete Beschreibung der beabsichtigten Nutzungen bzw. steht vielmehr zu befürchten, dass eigentlich ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden geplant ist (siehe Seite 3, 4, 9 und 18 der Begründung) aber aus Lärmschutzgründen wegen der nördlich des Standortes befindlichen bzw. im Aufbau befindlichen Windkraftanlagen ein Mischgebiet festgesetzt wird. Diese wäre mit den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen nicht vereinbar. Die festzusetzende Baugebietsart darf sich ausschließlich an den planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen orientieren. Bei Lärmeinwirkungen kann das Baugebiet insoweit nicht „umetikettiert“ werden (*die Rechtsprechung hat in diesem Zusammenhang den Begriff des „Etikettenschwindels“ hervorgebracht*).

Da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist, sollten auch die unmittelbar angrenzenden Gebäude und Nutzungen (östlich und südlich) im Hinblick auf eine Festsetzung als Misch- und / oder Wohngebiet entsprechend beschrieben und bewertet werden.

Anwendung des § 13b BauGB

Auf Seite 3 der Begründung erfolgte der Hinweis, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgen soll.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist u. a. dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die *sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss daher unmittelbar an den unbeplanten Innenbereich anschließen. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben, wenn das Grundstück unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 34 BauGB angrenzt. Im vorliegenden Fall könnte ein „Anschließen“ durchaus gegeben sein, wobei die Begründung dazu keine Angaben enthält.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB der Belangekatalog des § 1 Absatz 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB) sind. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts. Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie insbesondere den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1, § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB). Dies bedeutet insbesondere auch, dass die Gemeinde die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen begründen muss und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen " ... insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen...." (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB). Eine entsprechende detaillierte Auseinandersetzung fehlt bisher.

Der § 13b BauGB gilt zudem nur für „Bebauungspläne, durch...die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ... begründet wird“. Die Gemeinden müssen sich mit dieser Vorgabe auseinandersetzen und durch entsprechende Festsetzungen absichern. So empfiehlt u. a. der Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau zur BauGB-Novelle vom 28.09.2017 unter Punkt 3.6.2.3, dass sich zur Absicherung das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes empfiehlt. Da sich der Wortlaut des Gesetzes auf „Wohnnutzungen“ beschränkt, ist die Festsetzung eines Mischgebietes ausgeschlossen bzw. gehen mehrere Fachmeinungen davon aus, dass auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO- auch wenn bestimmte Nutzungsarten aus dem Katalog für unzulässig erklärt worden sind - dem Gesetzeswortlaut entgegenstehen.