



EINGEGANGEN 10. Juli 2019

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

AI GmbH KVV  
Straße der Einheit 85  
37318 Uder

Ihr/e Ansprechpartner/in:  
Frau Silke Lösch

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

silke.loesch@  
tlvwa.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 11.06.2019 zum Vorentwurf  
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Reinhol-  
terode, Landkreis Eichsfeld, für das Gebiet „Königsgraben / Tilkenweg“  
Planstand: 06/2019)**

Unser Zeichen:  
310-4621-12535/2019-16061076-  
VBPL-Königsgraben

**2 Anlagen**

Weimar  
09.07.2019

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

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlage 1 und 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahmen des  
Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Neugründung des Thüringer  
Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die Umweltbelange nicht  
mehr vom Thüringer Landesverwaltungsamt vertreten werden und die o.g.  
Behörde gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen ist.

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar


[www.thueringen.de](http://www.thueringen.de)

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr  
13:30-15:30 Uhr  
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der  
Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form –  
bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG:25832) im Vektorformat –  
an die Adresse [giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de) gebeten.

Bankverbindung:  
Landesbank  
Hessen-Thüringen (HELABA)  
IBAN:  
DE80820500003004444117  
BIC:  
HELADEFF820

Im Auftrag

  
Jürgen Matz  
Abteilungsleiter III  
Bauwesen und Raumordnung

Informationen zum Umgang mit Ihren  
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-  
amt finden Sie im Internet unter:  
[www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/).  
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine  
Papierfassung.

## **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 Untersuchungsumfanges 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.  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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes (Georg Bischof GmbH) ermöglicht werden. Zudem sollen im Baufeld 1 Wohnungen und Wohngebäude zulässig sein. Zum Umfang der geplanten Wohnhäuser und Wohnungen werden keine Aussagen getroffen.

Entsprechend den raumordnerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP – GVBl 6/2024 vom 04.07.2014) zur Siedlungsentwicklung soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ (G 2.4.1) und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen (G 2.4.2).

Der Bedarf, auch Wohngebäude zu errichten, wird mit der notwendigen Überwachung der hochwertigen Rinder begründet, die, neben der Produktion von Sanitärprodukten, vom Vorhabenträger gezüchtet werden. Der Bedarf an weiteren Wohnungen kann nicht nachvollzogen werden. In Reinholterode sind Baulücken für eine Wohnbebauung vorhanden.

Gegen die Verlagerung/Erweiterung des ortsansässigen Betriebes in das Plangebiet bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken, die Nutzungen sind, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, konkret festzusetzen.

### **Hinweis:**

Der Regionalplan Nordthüringen setzt keine Siedlungsflächen fest. Es werden lediglich die in der Grundlagenkarte vorhandenen Siedlungsflächen nachrichtlich wiedergegeben. Damit ist keine planerische Aussage verbunden.

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist nicht aus einem Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt, da ein Flächennutzungsplan nicht vorliegt. Der letzte Entwurf des Flächennutzungsplanes hat einen Stand vom Januar 2015 und das Verfahren wurde seitdem nicht mehr weitergeführt. Entsprechend den Ausführungen in der Begründung, Seite 8, geht die Gemeinde selbst davon aus, dass das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zeitnah weitergeführt werden kann. Insoweit soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt 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 Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Dringend ist eine Planung dann, wenn sie zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dringend erforderlich ist und die Flächennutzungsplanung nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen.

Bei der Überplanung einer bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche wird den Anforderungen an den Dringlichkeitsnachweis der vorzeitigen Einzelplanung grundsätzlich ein geringeres Gewicht zukommen, als wenn es sich um eine extensive Bauflächenausweisung handelt. Im vorliegenden Fall geht die Ausweisung von Bauflächen (siehe eingetragene Baufelder 1 und 2 in der Planzeichnung) über die bereits bebauten und versiegelten Bereiche wesentlich hinaus. Das Plangebiet ist ca. 2 ha groß, wovon ca. 30 % bebaut bzw. versiegelt sind.

Die bisher nicht baulich genutzten Flächen werden als Grünland / landwirtschaftliche Fläche genutzt. Darüber hinaus verläuft quer durch das Plangebiet eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung, die im Norden auf ein Biotop nach dem Naturschutzrecht (siehe Seite 13 der Begründung) trifft.

Die Planungsunterlagen enthalten bisher keine konkreten Angaben zur Art und zum Umfang der geplanten Vorhaben des Vorhabenträgers. Es bleibt offen, wie das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 58/3 derzeit genutzt wird und welche Nutzungsabsichten (Tierhaltung und / oder Gewerbe ?) zukünftig bestehen. Hinsichtlich der Neuerrichtung von Gebäuden wird sehr allgemein auf „mögliche Erweiterungsflächen für den gewerblichen Betrieb“ (Begründung Seite 2) verwiesen. Auch die Erforderlichkeit der Einbeziehung des Flurstückes Nr. 2, auf dem (mehrere ?) Wohnungen bzw. Wohngebäude errichtet werden sollen, wird nicht anhand eines konkreten Vorhabens erläutert.

Vor dem Hintergrund der nicht unerheblichen Neuinanspruchnahme von unbebauten bzw. unversiegelten Flächen und dem Umstand, dass die Planungsunterlagen auf kein konkretes Vorhaben hinsichtlich Art und Umfang Bezug nehmen, ist eine Dringlichkeit im o. g. Sinne nicht erkennbar.

Unabhängig von der Frage, ob die Voraussetzungen für eine vorzeitige Planung vorliegen, muss im Rahmen des gewählten Planungsinstrumentes (hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan) ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vorliegen. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Wirksamkeitsvoraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Besonderheit liegt insoweit darin, dass ein nach Art und Umfang konkretes Vorhaben besteht.

Im vorliegenden Fall fehlen konkrete Angaben zu den geplanten Vorhaben. Die Art der zukünftigen baulichen Nutzungen soll im Baufenster 1 pauschal Wohnungen für Betriebsleiter von gewerblichen Betrieben und Wohngebäude für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe umfassen, im Baufeld 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe allgemein zulässig. Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Baugrenzen umfassen den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches. Weiterhin werden eine allgemeine Grundflächenzahl mit 0,6 und ausschließlich maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Art, Umfang und standörtliche Einordnung der einzelnen Gebäude und baulichen Anlagen im Plangebiet können somit nicht erkannt werden.

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

AI GmbH KVV  
Straße der Einheit 85  
37318 Uder

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**  
Frau Silke Lösch

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

silke.loesch@  
tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

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

**Ihre Nachricht vom:**

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 27.11.2019 zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Reinholterode, Landkreis Eichsfeld, für das Gebiet „Königsgraben / Tilkenweg“ (Planstand: 11/2019)**

**Unser Zeichen:**  
310-4621-12535/2019-16061076-  
VBPL-Königsgraben

Sehr geehrter Herr Vogler,

Weimar  
19.12.2019

das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Schreiben vom 09.07.2019 zu der o. g. Planung Stellung genommen. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, soweit die zukünftigen Satzungsunterlagen die geplanten Vorhaben konkret hinsichtlich Art und Umfang definieren.

Die Planungsunterlagen wurden entsprechend der Stellungnahme vom 09.07.2019 überarbeitet und ergänzt. Für das Baufenster 2 erfolgte nunmehr eine Präzisierung der Art der baulichen Anlagen. Weshalb für das Baufenster 1 auch weiterhin keine Anzahl der Wohnungen / Wohngebäude festgesetzt wird, ist nicht nachvollziehbar bzw. nicht plausibel. Das hier gewählte Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedingt das Vorhandensein eines Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers. Insoweit müssen Art und Umfang der Vorhaben bekannt sein, da der Vorhabenträger sich ansonsten nicht verpflichten könnte, die Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Im Übrigen ist festzustellen, dass die erstellte Immissionsprognose zu Gerüchen von der Errichtung von zwei Betriebsleiterwohnungen ausgeht (siehe Angabe auf Seite 4 der Prognose).

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://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

Unabhängig davon werden folgende planungsrechtliche Hinweise gegeben:

Die Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als absolute Höhe über NHN (hier: 347,00 m bzw. 362,00 m) ist im vorliegenden Fall wegen der Lage des Plangebietes am Ortsrand und dem stark geneigten Gelände im Plangebiet selbst ungeeignet, die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten bzw. die Auswirkungen auf das Orts - und Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:  
[www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/).  
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

So könnten im östlichen Teil des Baufensters 2 ca. 13 m hohe Lagerhallen entstehen, was vermutlich planerisch und aus Gründen der Wahrung des Ortsbildcharakters nicht gewollt ist. Die mit den Festsetzungen verbundenen Auswirkungen sind nach den Planungsunterlagen nicht konkret ermittelt worden und macht sie damit in diesem Punkt defizitär.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Einstellung der Belange zur Wahrung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wird daher empfohlen, die Höhe der baulichen Anlagen in absoluten Metern über einem unveränderlichen Bezugspunkt (z. B. Punkt auf vorhandenem Tilkenweg für Baufenster 1, Punkt(e) auf vorhandener und festgesetzter privater Zufahrt südlich von Baufenster 2) festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Lösch