

8

Eingang

24. Juli 2023

Rother & Partner Ing. Ges. mbH

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Rother & Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Papiermühlenweg 8
99974 Mühlhausen/Thür.

-nur per E-Mail-

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silke Lösch, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1128
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Silke.Loesch@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
2471-Ha/Go

Ihre Nachricht vom:
23.06.2023

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/3624-2-
73037/2023

Weimar
20.07.2023

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

Stellungnahme zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 „Am Mühlbach“ der Gemeinde Steinbach, Landkreis Eichsfeld (Planstand: 12.06.2023)

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)

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:
DE8082050000300444117
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
Das Vorhabengebiet befindet sich teilweise im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-41 um Steinbach.
 - b) Rechtsgrundlage
Ziel Z 4-3 Regionalplan Nordthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012)
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
Soweit ein gemeindebezogener Baulandbedarf begründet werden kann, ist eine Flächenauswahl außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener Vorranggebiete zu treffen
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

Mit Hilfe des Bebauungsplans „Am Mühlberg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für elf neue Bauplätze für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Steinbach geschaffen werden. Das Vorhaben wurde aus Sicht der Raumordnung geprüft. Dafür sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) und im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 44/2012 vom 29.10.2012) von Bedeutung.

Bei Betrachtung der Raumnutzungskarte des RP-NT liegt das ca. 1,09 ha große Plangebiet teilweise innerhalb des sich südlich an die Ortslage Steinbach anschließenden Vorranggebietes Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-41 um Steinbach (Ziel Z 4-3 RP-NT). Diese Vorranggebiete sind für die Entwicklung der nachhaltigen Landwirtschaft vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind dort ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

In diesem Sinne liegt durch den vorgelegten Vorentwurf ein Widerspruch zum Ziel der Raumordnung an dieser Stelle vor.

Die Gemeinde Steinbach mit ca. 530 Einwohnern erfüllt keine zentralörtliche Funktion und ist dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Heilbad Heiligenstadt (s. Ziel Z 2.2.9 LEP) zugeordnet (Grundsatz G 1-8 RP-NT). Die Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich anhand der Prinzipien der Innen- vor Außenentwicklung (Grundsatz 2.4.1 G LEP) sowie Nachnutzung vor Neuinanspruchnahme (Grundsatz 2.4.2 G LEP) erfolgen und sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (ebd.). Im RP-NT wird darüber hinaus konkretisiert, dass u.a. durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden soll (Grundsatz G 2-1 RP-NT).

In der Planbegründung fehlen konkrete Aussagen, die den Bedarf der Gemeinde Steinbach für neue Wohnbauplätze nachvollziehen lassen. Entsprechend Grundsatz 2.5.1 G LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Raumordnerische Zielstellungen oder -perspektiven, die auf die Bereitstellung individuellen Wohnungsbaus abzielen, bestehen nicht. Eher sollen im Sinne der o.g. Grundsätze vordergründig die Innenentwicklung und die Nachnutzung von Flächen verfolgt werden.

Gesamtheitlich betrachtet sind die Ausweisung von elf neuen Wohnbauplätzen sowie die Wahl des Plangebietes am südlichen Rand der Ortslage aus raumordnerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Der gemeindliche Bedarf sollte ermittelt und in der Planbegründung klar dargelegt werden. Daran anknüpfend ist die Begründung der Flächenauswahl, insbesondere bezüglich der Überprüfung von Potenzialen zur Innenentwicklung, zu konkretisieren. Vor diesem Hintergrund und im Kontext des Zielwiderspruchs zu dem Vorranggebiet LB-41 sollte das Vorhaben anhand der genannten Aspekte überprüft werden.

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

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. Entgegen der nach § 1 Abs. 1 und 2 BauGB vorgeschriebenen zweistufigen Bauleitplanung hat die Gemeinde Steinbach bislang keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Gesetzgeber lässt *ausschließlich* in folgenden Ausnahmefällen einen Verzicht auf eine zweistufige Bauleitplanung zu:

1. Es handelt sich um einen selbständigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB, der ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. In diesen Fällen ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.
2. Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB, der dringend erforderlich ist *und* der der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Zu 1.: Anforderungen an einen selbständigen Bebauungsplan

Flächennutzungspläne sind nur in folgenden Ausnahmefällen entbehrlich:

- In Gebieten mit abgeschlossener oder geringer Siedlungstätigkeit und Entwicklung.
- Es handelt sich um kleine Gemeinden mit unbedeutender Bautätigkeit. Größere Gemeinden mit einem baulichen Entwicklungsdruck z.B. aufgrund ihrer Lage in der Nähe größerer Städte mit Siedlungsdruck oder aufgrund ihrer Lage an der Autobahn gehören in der Regel nicht dazu.
- Die Gemeinde will nicht mehrere Bebauungspläne aufstellen.
- Durch den Bebauungsplan werden die Grundzüge der Bodennutzung im Gesamt-Gemeindegebiet in keiner Beziehung berührt. Es handelt sich eher um ein kleines Plangebiet des selbständigen Bebauungsplans.
- Aus Gesamtsicht der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung übergeordneter Belange muss eine Flächennutzungsplanung entbehrlich sein.

Zu 2.: Anforderungen an einen vorzeitigen Bebauungsplan

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.

2.1 Zum Vorliegen von dringenden Gründen

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 (zugleich) *zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* dringend erforderlich ist *und die Flächennutzungsplanung nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen*. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich ohne die vorzeitige Planung ein städtebaulicher Missstand ergeben würde.

2.2 Zur Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung

Zum anderen besteht die Anforderung, dass die vorzeitige Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird. Insbesondere 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.

Auf gesamtgemeindlicher Ebene muss daher geklärt sein:

- welcher langfristige gesamtgemeindliche Bedarf an der Baufläche für die Art der baulichen Nutzung, für die im Rahmen des vorzeitigen Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden soll, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und unter Beachtung der raumordnerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktion besteht. (Da Gemeinden ohne eine zentralörtliche Funktion nur eine bauliche Eigenentwicklung zusteht und sie keine zentrale Aufgabe hat, den Bauflächenbedarf für andere Gemeinden zu decken, kommt der bedarfsgerechten Ausweisung von neuen Bauflächen insbesondere dann eine hohe Bedeutung zu, wenn es sich um Gemeinden in einer Region mit Siedlungsdruck handelt.)
- welche Standorte sich im Gemeindegebiet zur Unterbringung des festgestellten Bauflächenbedarfs am Besten eignen. (Hierzu ist auf gesamtgemeindlicher Ebene eine grobe Entwicklungskonzeption der Art der baulichen Nutzung, für die im Rahmen des vorzeitigen Bebauungsplans Baurecht geschaffen werden soll, unter Berücksichtigung einer nachvollziehbaren (zumindest groben) Standortalternativenbetrachtung erforderlich.)

Nur auf Grundlage eines gesamtgemeindlichen städtebaulichen Konzeptes kann über eine bedarfsgerechte Ausweisung befunden und die Belange aller Standortalternativen können nur aus der gesamtgemeindlichen Perspektive angemessen bewertet werden.

Im vorliegenden Fall erfolgten in der Begründung keine Aussagen darüber, ob der Bebauungsplan Nr. 2 als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB oder als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Im Hinblick auf die Erstellung eines Flächennutzungsplanes erfolgt auf Seite 11 lediglich die Aussage, dass die Gemeinde die Absicht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Auch wenn die Gemeinde Steinbach mit ca. 530 Einwohnern eine relativ kleine Gemeinde ist, kann wegen der Nähe zur Autobahn und zu den Städten Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis, eher nicht von einem Gemeindegebiet mit generell abgeschlossener oder geringer Siedlungstätigkeit und Entwicklung ausgegangen werden. Insoweit dürfte die Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplanes (Erläuterung siehe oben unter Punkt 1), ausgeschlossen sein.

Nach hiesiger Einschätzung kommt daher nur die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes in Frage, wobei die o. g. Anforderungen (siehe oben unter Punkt 2), erfüllt sein müssen.

Die Voraussetzungen für den Erlass eines vorzeitigen Bebauungsplanes sind bisher noch nicht erfüllt, da der Umfang der geplanten Baurechtschaffung nicht schlüssig und nachvollziehbar unter Berücksichtigung bestehender Innenentwicklungspotentiale (Baulücken, Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der für Steinbach existierenden Satzungen nach § 34 BauGB, bebaute oder versiegelte Brachflächen) ermittelt worden ist.

Kann eine Bedarfsgerechtigkeit für neue Bauplätze im planungsrechtlichen Außenbereich begründet werden, wäre in einem zweiten Schritt die Standortwahl für neue Bauplätze aus gesamtgemeindlicher Perspektive zu begründen (siehe oben, Punkt 2.2). Die beabsichtigte Flächenwahl und die getroffenen Festsetzungen zur Erschließung würden hier eine bauliche Entwicklung zulassen, die sich nicht als harmonische Fortentwicklung der bebauten Ortslage von Steinbach verstehen dürfte.

Das sich nördlich des Geltungsbereiches anschließende Wohnhaus ist seinerseits bereits abgesetzt von der Ortslage errichtet worden. Durch die Führung der geplanten Erschließungsstraße in die Tiefe des Grundstückes hinein und wegen den sich nördlich des Geltungsbereiches anschließenden landwirtschaftlichen Flächen zur Ortslage hin wird der Eindruck eines von der Ortslage abgesetzten Baugebietes noch verstärkt. Insoweit sollte die Lage und Ausdehnung des geplanten Baugebietes sowie die Führung der Erschließungsstraße – unabhängig von der Frage des tatsächlichen Bedarfes an Bauplätzen – kritisch im Hinblick auf eine nachhaltige Fortentwicklung des Siedlungsbereiches und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes geprüft werden.