

Posteingang 12.8.19  
Architekturbüro WEBER



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Architekturbüro Weber  
Cubaer Straße 3  
07548 Gera

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**  
Frau Konstanze Arndt

**Durchwahl:**  
Telefon +49 361 57 332-1244  
Telefax +49 361 57 332-1272

konstanze.arndt@  
tlwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

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

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 16.07.2019 (Posteingang: am 17.07.2019) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Der Kirchberg“ der Gemeinde Tissa, Saale-Holzland-Kreis (Planungsstand: 17.06.2019)**

**Ihre Nachricht vom:**  
16.07.2019

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
310-4621-13425/2019-16074101-  
BPL-WA-Der Kirchberg 1.Ä

### 2 Anlagen

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 des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme 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.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat - an die Adresse [giselher.schuetze@tlwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlwa.thueringen.de) gebeten. Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form (möglichst als PDF-Datei) an die E-Mailadresse [claudia.kritz@tlwa.thueringen.de](mailto:claudia.kritz@tlwa.thueringen.de) erbeten.

Im Auftrag

Jürgen Matz  
Abteilungsleiter Bauwesen und Raumordnung

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:  
DE8082050000300444117  
BIC:  
HELADEF820

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

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der  
Raumordnung und Landesplanung**

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
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. (X) 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 der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Kirchberg“ soll das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als Mischgebiet festgesetzt werden. Zudem entfällt der geplante Garagenstandort am südwestlichen Rand. Die neu festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im Plangebiet die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem gemeindebezogenen Bedarf entsprechen; die Siedlungsentwicklung soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren; eine Nachnutzung soll vor einer Flächenneuanspruchnahme erfolgen (vgl. LEP – GVBl für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04.07.2014).

Da das Plangebiet bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist und nur eine geringe Erweiterung der Wohnbebauung erfolgen soll, bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes.

### **Beachtung des Entwicklungsgebotes 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. Die Gemeinde Tissa hat keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

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. 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).

Die Anforderungen zur Vorzeitigkeit eines Bebauungsplans gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB auch für Änderungspläne. Ein Änderungsplan, der in erster Linie der Anpassung einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an den vorhandenen Bestand dient, ist dann städtebaulich dringlich, wenn die Änderung auch im Übrigen mit den zu beachtenden und zu berücksichtigenden Belangen offensichtlich abgestimmt ist. Insbesondere, wenn die ursprüngliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wegen der Bestandsnutzung nicht mehr vollzugsfähig ist, besteht eine dringliche Anforderung zur Anpassung des Bebauungsplans an die aktuelle Sachlage.

Vor diesem Hintergrund ist von der Dringlichkeit o.g. Änderungsplans auszugehen. Das in dem Ursprungsbebauungsplan „Der Kirchberg“ festgesetzte Mischgebiet ist nicht vollzugsfähig, da in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausschließlich eine Wohnnutzung realisiert wurde und keine unbebauten Baugrundstücke mehr zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung im Sinne der Gebietsfestsetzung vorliegen. Im Hinblick der im Wesentlichen bestandsorientierten Festsetzungen ist zudem davon auszugehen, dass die Änderungsplanung der gesamtgemeindlichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass sich die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung nach § 8 Abs. 4 BauGB hier erfüllen lassen. Es ist hervorzuheben, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB den vom Baugesetzgeber vorgesehenen *Regelfall* darstellt. Nur wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung auch durch einen vorzeitigen Bebauungsplan gewährleistet werden kann, ist seine Aufstellung *im Ausnahmefall* möglich. Der Gemeinde Tissa wird empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

### Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Die Festsetzung zur überbaubaren Fläche sollte im nördlichen Geltungsbereich enger an den Bestand der Hauptnutzung ausgerichtet werden, um den Belangen der Orts- und Landschaftsbildgestaltung besser entsprechen zu können, wie nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB verlangt.

Die Ausdehnung der überbaubaren Fläche unter Einbezug des rückwärtig in Hanglage errichteten Nebengebäudes ist insbesondere vor dem Hintergrund der gegebenen topographischen Situation nicht nachvollziehbar. Wie auf S. 22 der Begründung dargestellt, können Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vollzug zugelassen werden. Hier wurde auch keine textliche Festsetzung zur Einschränkung dieser Zulassung auf Grundlage der Ermächtigung des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO getroffen. Der Bestand einer Nebenanlage im rückwärtigen abschüssigen Grundstücksbereich rechtfertigt es vor dem Hintergrund o.g. Berücksichtigungsgebotes nicht, auch Hauptanlagen in diesem Bereich zuzulassen.

2. Die zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise sind nicht rechtseindeutig. Die Teilgebiete wurden mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.14 abgegrenzt. Es ist unklar, welche Festsetzungen in den Teilgebieten II und in dem nicht bezeichneten Teilgebiet, das im nordwestlichen Geltungsbereich an der Kreisstraße liegt, gelten sollen. Diesen Teilgebieten wurde in der Planzeichnung keine Nutzungsschablone zugeordnet. Unklar ist darüber hinaus, warum für das Teilgebiet III eine maximale Traufhöhe von 0,0 m textlich in Pkt. 2 festgesetzt wurde. Die in dem Teilgebiet III festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann bei einer entsprechend zugelassenen Höhe der baulichen Nutzung nicht umgesetzt werden.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 3 zur abweichenden Bauweise im südlichen Geltungsbereich ist zu überprüfen. Die Festsetzung dient nach Aussage der Begründung, S. 23 der Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück, die ohne Einhaltung der vorderen und seitlichen Grenzabstände realisiert wurde. Grundsätzlich kann als abweichende Bauweise nicht festgesetzt werden, dass „ohne seitlichen Grenzabstand *bis an das in der Planzeichnung dargestellte nördliche Nachbarflurstück 413/3*“ herangebaut werden darf. Eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist immer auf das Grundstück zu beziehen. Sie kann sich nicht auf eine aktuelle Flurstücksgrenze im Bereich der Abgrenzung zweier gegliederten Teilgebiete beziehen.
4. Unabhängig davon entspricht die Festsetzung der abweichenden Bauweise auch nicht dem nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB geltenden Gebot zur Berücksichtigung der Ortsbild- und Landschaftsbildgestaltung. Im Hinblick der isolierten Lage der kleinen nur aus 5 Wohngebäuden bestehenden Siedlung nördlich des Bebauungszusammenhangs von Tissa, ist es unklar, warum im überwiegenden Geltungsbereich eine abweichende Bauweise, bei der auf der nördlichen Grundstücksseite ohne seitlichem Grenzabstand gebaut werden darf, zugelassen werden soll. Insbesondere der bauliche Bestand im südlichen Geltungsbereich, der nach Aussage der Begründung, S. 22 weiterentwickelt werden soll, rechtfertigt eine entsprechende Festsetzung nicht, da sie einseitig nur die privaten Bauherrenwünsche eines einzelnen Grundstückseigentümers zuungunsten der Belange der Orts- und Landschaftsbildgestaltung berücksichtigt.

#### 5. Hinweise zur Begründung im Übrigen:

- Die in der Begründung zur 1. Änderungsplanung, S. 15 getroffenen Aussagen, ein dringlicher Handlungsbedarf der 1. Änderungsplanung sei auch zur „Schaffung von Wohnstandorten“ gegeben, um entsprechende Nachfragen zu befriedigen, sind zur Rechtfertigung der Dringlichkeit der Planung im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB nicht nachvollziehbar. Da das Plangebiet bereits durch Wohngebäude bebaut ist und diese Wohngebäude auch genutzt werden, kann es nicht der Abdeckung entsprechender Nachfrage dienen. Entsprechendes gilt für die Rechtfertigung der Standortwahl auf S. 17 der Begründung. Die Begründungsaussagen sollten überarbeitet werden.
- Die Aussage in der Begründung, S. 4, das „nördlichste Baugrundstück“ und ein Abschnitt des südöstlich folgenden Baugrundstücks läge „formell-rechtlich nicht unmittelbar an der Kreisstraße K 101“, kann anhand der Angaben in der Planunterlage nicht nachvollzogen werden. Unabhängig davon wäre eine entsprechende Aussage planungsrechtlich nur relevant, wenn die Erschließung eines Baugrundstücks durch die bestehende Grundstückssituation nicht sichergestellt wäre. Da die Wohnbebauung nur vor dem Hintergrund einer gesicherten Erschließung entstehen konnte, ist unklar, worauf die Aussage in der Begründung abzielt.