

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

per E-Mail

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Verena Morlock, Ref. 340

**Durchwahl:**

Telefon +49 (361) 57 332-1273

Telefax +49 (361) 57 332-1602

Verena.Morlock@

tlvwa.thueringen.de

**Ihr Zeichen:**

4355/KBG

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

**Ihre Nachricht vom: 12.10.2022**

(Eingang: 13.10.2022)

**Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Industriepark Nohra“ der Gemeinde Grammetal, OT Nohra / Gemarkung Nohra, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: September 2022)**

**Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)

5090-340-4621/3058-1-

75383/2022

## **2 Anlagen**

Weimar

24.11.2022

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. Belange des Luftverkehrs (Anlage 2)
3. Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 3)

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](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

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.

## **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
  - 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. ☒ 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

Die Gemeinde Grammetal beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Nohra“ im Ortsteil Nohra. Ziel des Vorhabens ist die Reaktivierung des ehemaligen Schlachthofstandortes sowie die Erweiterung der planungsrechtlichen Möglichkeiten am genannten Standort.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,12 ha. Im Geltungsbereich besitzen die zwei Bebauungspläne Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ und „Industriegebiet Nohra“ (Schlachthof) Rechtskraft. Die sollen teilweise bzw. gänzlich aufgehoben werden. Hierzu erfolgt eine parallele Beteiligung.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Das Plangebiet umfasst einen bereits für eine gewerbliche/industrielle Nutzung überplanten und in der Vergangenheit bereits überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Standort. Die Neuüberplanung als Industrie- und Gewerbestandort kann aus raumordnerischer Sicht befürwortet werden, da sich das Gebiet innerhalb des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera - Landesgrenze Sachsen befindet.

Ausdrücklich zu befürworten ist, dass Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Auch die Einschränkung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf eine max. Größe von 2.000 m<sup>2</sup> und damit ein Ausschluss großflächiger Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sollte die Gemeinde bedenken, dass die Zulässigkeit „kleiner“ PV-Anlagen ohne direkte Betriebsbezogenheit ermöglicht, mehrere Anlagen dieser Größenordnung im Gebiet zu errichten. Diese Flächen würden in Folge für die eigentlich erwünschte Ansiedlung möglichst produzierender Industrie- bzw. Gewerbebetriebe verloren gehen. Die negativen Auswirkungen eines sukzessiven Verbrauchs gewerblicher Bauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind beispielsweise beim Gewerbepark „Nohra-Ulla-Obergrunstedt“ deutlich sichtbar.

Der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollte möglichst auch auf die nördlich des Plangebietes befindlichen und noch nicht bebauten Gewerbeflächen des weiterhin geltenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ ausgeweitet werden, allerdings wäre dazu eine Planänderung in diesen Bereichen erforderlich.

### **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs**

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. ☒ 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

Bauschutzbereiche ziviler Landeplätze werden durch die Planung nicht berührt. Nach gutachterlicher Stellungnahme durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung werden Flugsicherungsanlagen nicht beeinträchtigt.

Gegen die Aufstellung des B-Planes „Industriepark Nohra“ bestehen aus Sicht der durch den Luftverkehr zu vertretenden Belange keine Einwände.

### **Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB**

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)
  - d) Begründung der Einwendungen
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.

Die früher selbständige Gemeinde Nohra, jetzt Ortsteil von Grammetal, verfügte nicht über einen wirksamen FNP, der im Zusammenhang mit der Gemeindeneubildung hätte übergeleitet werden können.

Für die Gemeinde Grammetal liegt bisher auch noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Allerdings wurde das Verfahren zur Aufstellung bereits eingeleitet. Mit der Aufstellung des FNP wird das Ziel verfolgt, die Entwicklungsschwerpunkte in den zur Gemeinde gehörenden Ortschaften bedarfsgerecht zu ordnen.

Im Rahmen einer Voranhörung wurde eine erste Stellungnahme mit allgemeinen zu beachtenden Hinweisen durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) am 03.05.2022 abgegeben. Ein konkreter Planvorentwurf liegt bisher noch nicht zur Beurteilung vor.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Nohra“ um eine vorzeitige Planung nach § 8 Abs. 4 BauGB.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben 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 Dringlichkeit einer Planung muss sich aus städtebaulichen Gründen ergeben.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Nohra“ sollen die Flächen des in Gesamtheit aufzuhebenden Bebauungsplanes „Industriegebiet Nohra“ (Schlachthof) sowie die zum Teil aufzuhebenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ überplant werden. Die Bauflächen sollen in Bereiche für Industrie- und Gewerbenutzungen gegliedert werden.

Die Gemeinde Grammetal verfolgt die Planungsabsicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine breite Palette gewerblicher und industrieller Nutzungen zu schaffen. Dabei sollen die Festsetzungen an die aktuellen Planungsziele der Gemeinde sowie gesetzlichen Anforderungen angepasst werden.

Das Industrie- und Gewerbegebiet soll Bestandteil des Gewerbeentwicklungskonzeptes des Landkreises werden.

Die beabsichtigte Nachnutzung sowie Neuordnung einer bereits für Gewerbe überplanten und teilweise bebauten Fläche ist grundsätzlich zu befürworten und stellt unstrittig einen städtebaulich dringenden Grund für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB dar.

Nicht nachzuvollziehen ist allerdings, warum der nördliche und nordwestliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Nohra“ (Teilflächen A-D) nicht in die Überplanung und Neuordnung der Nutzungen einbezogen wird. Dessen Festsetzungen, z. B. zur Art der Nutzung und deren Einschränkung, dürften den aktuellen Anforderungen und Planungszielen nicht mehr entsprechen.

Insbesondere bedarf auch der am Standort bereits bekannte immissionsschutzrechtliche Konflikt einer Klärung. Die im Zusammenhang mit der Planung erstellte schalltechnische Untersuchung kann bezüglich der im Ergebnis als Festsetzung erfolgten Geräuschkontingentierung in den Teilflächen des Plangebietes nicht überzeugen. In diesem Zusammenhang wird auf die zu dieser Problematik vorliegende mittlerweile umfassende Rechtsprechung verwiesen, nach der sowohl für Gewerbe- als auch Industriegebiete mindestens eine funktionierende unbeschränkte Teilfläche gefordert wird, um dem jeweiligen Gebietscharakter Rechnung zu tragen. Ein Bezug auf intern oder extern gelegene unbeschränkte Flächen ist dabei nur auf eine Fläche derselben Gebietskategorie zulässig.

Im konkreten Fall ist beispielsweise nicht erkennbar, wie in den Baufeldern GI 1 und GI 2 die Anforderungen an eine unbeschränkte Industriefläche, insbesondere mit Blick auf die Nachtwerte, erfüllt werden sollen.

Auch die Ermittlung von Zusatzkontingenten ist hier nur bedingt hilfreich, zumal die Methodik der strahlenförmig angeordneten Richtungssektoren und ihrer dadurch entstehenden Gebietsteilung hinsichtlich einer Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Baufeldern fragwürdig erscheint.

Darüber hinaus ist nicht eindeutig erkennbar, ob der nicht geänderte und somit weiterhin rechtskräftige Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 mit seinen baulichen Reserven in der schalltechnischen Untersuchung bei der Ermittlung und Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf schutzwürdige Bereiche außerhalb des Plangebietes als Grundlage der Emissionskontingentierung ausreichend berücksichtigt wurde.

Unabhängig von der Weiterführung des beabsichtigten Bebauungsplanverfahrens nach § 8 Abs. 4 BauGB wird der Gemeinde Grammetal dringend empfohlen, das eingeleitete Flächennutzungsplanverfahren zügig voranzubringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern.