

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Björnsen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH  
Dohnanyistraße 28  
04103 Leipzig

per E-Mail

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

**Ergänzung der Stellungnahme vom 02.02.2023 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grammetal, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: 30.11.2022)**

**1 Anlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zur Stellungnahme vom 02.02.2023 zu den durch die Aufstellung des o. g. Flächennutzungsplanes berührten, durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretenden, öffentlichen Belangen der Raumordnung sowie des Luftverkehrs erhalten Sie hiermit weitere beratende Hinweise zum Vorentwurf und zum Planverfahren aus planungsrechtlicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

**Durchwahl:**

**Ihr Zeichen:**  
2021319.65

**Ihre Nachricht vom: 16.12.2022**  
(Eingang: 19.12.2022)

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/3259-2-  
12821/2023

Weimar  
07.02.2022

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.

## **Planungsrechtliche Hinweise zum Vorentwurf und zum Planverfahren**

Zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Grammetal wurde im Rahmen einer Voranhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 03.05.2022 eine erste Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) mit allgemeinen planungsrechtlichen Hinweisen zum Planverfahren abgegeben. Zum damaligen Zeitpunkt lagen lediglich ein Plan mit der Darstellung des Gemeindegebietes sowie eine Kurzdarstellung zu den Inhalten des FNP sowie der Umweltprüfung vor.

Im nun eingereichten Vorentwurf werden neben der Beschreibung der bisherigen Entwicklung der Gemeinde sowie der vorliegenden regionalen Rahmenpläne und städtebaulichen Planungen als Grundlage der Flächennutzungsplanung die aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich beabsichtigte Flächenentwicklung für die nächsten 10-15 Jahre formuliert und dargestellt.

### Zur Kartengrundlage und den Darstellungen allgemein

Gemäß § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt werden kann.

Die Plangrundlage für den FNP der Gemeinde Grammetal erfüllt hinsichtlich des gewählten Maßstabs 1:15.000 die Anforderung an eine hinreichende Darstellung der sich der aus beabsichtigten Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung in den Grundzügen.

Allerdings sollte die Erkennbarkeit des baulichen Bestandes sowie der Topographie und Höhenangaben in der Kartengrundlage verbessert werden.

Des Weiteren sollten die das Gebiet der Gemeinde Grammetal umgebenden Orte auch auf der Plangrundlage bezeichnet werden. Dagegen sind außerhalb des FNP-Gebietes keine planerischen Aussagen zulässig.

Die in der Stellungnahme vom 03.05.2022 gegebenen Hinweise zur Unterscheidung und Trennung von Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerken gelten fort und sollten in der Planzeichenerklärung zum FNP entsprechend berücksichtigt werden.

Die Differenzierung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen in Bauflächen und Baugebiete bei der Darstellung rechtskräftiger Bauleitpläne im FNP ist nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht vorgeschrieben.

Entscheidet sich die Gemeinde aber für die Darstellung rechtskräftiger Bebauungspläne als Baugebiete, sollte sie auch nur dort verwendet werden. Nicht überplante Bauflächen der Gemeinde sowie noch nicht rechtskräftige Bebauungsplangebiete sollten nicht differenziert dargestellt werden.

Auch in der Planzeichenerklärung ist die gewollte Trennung der Darstellung eindeutig zu vollziehen. So sind bei den Bauflächen „Dorfgebiete“ zu streichen sowie eine Gebietsfestlegung von gewerblichen Bauflächen zu vermeiden. Dagegen ist in der Rubrik der Baugebiete die Bezeichnung „Sonderbauflächen“ zu streichen und durch Sondergebiete zu ersetzen.

Die Darstellungen sowie Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sind mit der für sie zutreffenden rechtlichen Grundlage zu versehen.

### Zu den bestandskräftigen Bauleitplänen u. sonstigen Satzungen in der Gemeinde Grammetal

Die in der Begründung auf S. 29/30 aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne und sonstigen Satzungen der Gemeinde sollten mit den Daten zu ihrer Bekanntmachung ergänzt wer-

den. In der beigefügten Kartenübersicht für Bebauungspläne und sonstige Satzungen sollten in Abgrenzung zu den Planungsabsichten und in Aufstellung befindlichen Planungen nur die rechtskräftigen Satzungen dargestellt werden.

Die Angaben im Vorentwurf wurden mit dem Kenntnisstand im Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) abgeglichen. Es wurde festgestellt, dass die Listung im Vorentwurf teilweise abweichend zu der im TLVwA vorliegenden Erfassung ist. Es wird eine Abstimmung der Daten empfohlen.

#### Zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse

Die von der Raumordnung als nicht nachvollziehbar kritisierte Wohnbauflächenbedarfsanalyse ist generell zu überarbeiten und zu konkretisieren. Die Ermittlung ist auf Grundlage der voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung und der vorhandenen Flächenpotentiale in der Gemeinde durchzuführen. Es wird ein Beratungstermin mit dem TLVwA empfohlen.

#### Zur Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen:

Einführend ist festzustellen, dass die Aussage in der Begründung zum Vorentwurf zur Darstellung der historischen Dorfkerns als Dorfgebiete (MD) im Vergleich mit der Planzeichnung nichtzutreffend sein dürfte. Allerdings ist, sofern vor Festlegung der Art der baulichen Nutzung keine Bestandserfassung vor Ort erfolgt sein sollte, eine weniger differenzierte Darstellung als Mischbaufläche sinnvoller. Eine Einstufung als Dorfgebiet ist bei genauerer Prüfung der Voraussetzungen ohnehin in manchen Teilen der Ortslagen nicht mehr zutreffend. Auch deren planerische Entwicklung und Umsetzung ist erfahrungsgemäß schwierig.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 02.02.2023 festgestellt, werden im Vorentwurf allein ca. 24,36 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen. Der Bedarf für diese Flächenausweisung ist bezogen auf die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung überschlägig nachzuweisen (siehe oben). Die zusätzlich ausgewiesenen Mischbauflächen sind anteilig bei der Kapazität für Wohnungen zu berücksichtigen.

#### Zur Ausweisung neuer Wohn- bzw. Mischbauflächen in einigen Ortslagen

Die in der Stellungnahme vom 02.02.2023 zu den Belangen der Raumordnung unter „Einwendungen“ aufgeführten Bauflächen unterschiedlicher Nutzung sind aus den Darstellungen des FNP wegen Verstoßes gegen das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu entfernen.

##### *Eichelborn:*

Die südwestlich der Ortslage dargestellte Mischbaufläche ist hinsichtlich des Zutreffens dieser Ausweisung generell zu überprüfen. Im Abgleich mit einem Luftbild sind einzelne bestehende Gebäude im Außenbereich vorhanden, für die bei Vorliegen einer genehmigten Nutzung Bestandsschutz vorliegt. Dies berechtigt jedoch nicht gleichzeitig zur Ausweisung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes. Mit der dargestellten Erweiterung würde eine Zersiedlung des Außenbereichs eingeleitet, was städtebaulich unerwünscht ist.

##### *Hopfgarten:*

Neben der nordwestlich von Hopfgarten in einem Vorranggebiet für Freiraumsicherung gelegenen neuen Wohnbaufläche befinden sich offensichtlich auch die dort dargestellten Mischbauflächen in diesem Vorranggebiet. Diese sind daher zu streichen.

##### *Isseroda:*

Insbesondere die westlich der Ortslage und von dieser abgesetzt ausgewiesene neue Wohn-

baufläche ist aus städtebaulicher Sicht zu hinterfragen. In einer TöB-Stellungnahme zum Bebauungsplan „An der Grundschule“ wurde außerdem die Dringlichkeit und ein Bedarf für diese Bauflächenausweisung hinterfragt und eine entsprechende Begründung gefordert. Dies gilt auch für die Aufstellung des FNP, mit Blick auf die Gesamtgemeinde sollte eine Prüfung der Priorität dieses Standortes im Vergleich zu möglichen geeigneteren Standorten erfolgen.

#### *Mönchenholzhausen:*

Die Abgrenzung der vorhandenen Ortslage als Mischbaufläche erfolgt im Osten und Westen weit über den Bestand hinaus. Diese Potentiale erscheinen jedoch nicht in der Listung neuer Bauflächen. Dass darüber hinaus südlich der Erfurter Straße am Ortsrand eine weitere Wohnbaufläche ausgewiesen wird, kann nicht nachvollzogen werden.

#### *Nohra:*

Die südöstlich von Nohra am Troistedter Weg ausgewiesene Wohn- und Mischbaufläche nimmt nicht mehr unmittelbar am Ortszusammenhang teil und ragt fingerartig in den Außenbereich. Angesichts der großzügig am östlichen Ortsrand dargestellten unbebauten Mischbauflächen ist der Bedarf für diese zusätzliche, städtebaulich nicht zu befürwortende Ausweisung zu hinterfragen.

#### *Obergrunstedt:*

Der am südwestlichen Ortsrand relativ abgehängte für eine neue Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich greift in einen intakten, stark begrünten Freiraum ein. Dies entspricht nicht den Grundsätzen der Bauleitplanung zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz des Bodens durch vorrangige Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese extensive Flächen-darstellung sollte zurückgenommen werden, zumal im Osten eine weitere Wohnbaufläche nördlich der Straße „im Unterdorfe“ ausgewiesen wird und zusätzlich zu noch weitere Reservflächen südlich dieser Straße bestehen.

#### *Sohnstedt:*

Zur in Sohnstedt dargestellten ca. 0,8 ha große Wohnbaufläche sind auf Grund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung für diesen Belang von erheblichem Gewicht in der Abwägung besondere städtebauliche Gründe zu dessen Überwindung erforderlich.

### Zur Darstellung gewerblicher Bauflächen

Im Vorentwurf des FNP werden überwiegend bestehende und durch rechtskräftige Bebauungspläne festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Diese befinden sich in den OT Nohra, Ulla, Obergrunstedt, Isseroda und Utzberg.

In Nohra und Utzberg sind Erweiterungen der bestehenden Gebiete geplant, in Niederzimmern und Daasdorf am Berge werden neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die südlich von Niederzimmern angeordnete, durch eine Mischbaufläche unterbrochene schmale gewerbliche Baufläche ist hinsichtlich ihrer geplanten Funktion zu hinterfragen.

Der im Vorranggebiet Freiraumsicherung gelegene Teil der gewerblichen Erweiterungsfläche im Anschluss an die in Be- bzw. Überarbeitung befindlichen Bebauungspläne im Bereich des ehemaligen Schlachthofes südlich von Nohra ist wegen des Widerspruchs zur Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung als Baufläche zu streichen.

Für die ausgewiesenen gewerblichen Erweiterungsflächen gilt, wie bei allen Neuausweisungen, den gemeindeeigenen Bedarf und die Standortwahl zu untersetzen. Die Begründung ist diesbezüglich zu ergänzen.

## Zur Darstellung von Sonderbauflächen

Die Unterscheidung der Sonderbaunutzungen in die Darstellung als Sonderbaufläche bei nicht überplanten Flächen (Bestand oder Planung) oder Sondergebiet bei rechtskräftigen Bebauungsplänen mit entsprechenden Festsetzungen ist zulässig, wenn dabei die Art der Nutzung und Zweckbestimmung hinreichend bestimmt ist. Zum Beispiel das Sondergebiet „Handel“ innerhalb des Gewerbeparks UNO ist hinsichtlich seiner Zweckbestimmung als „Gartencenter“ zu konkretisieren.

Die in der Begründung gelisteten Sondernutzungen nach § 11 BauNVO sind hinsichtlich der Einordnung als Sonderbaufläche oder Sondergebiet nochmals zu überprüfen.

Die Abgrenzung und Flächennutzung des Sondergebietes „Gewerbliche Freizeiteinrichtungen“ ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzugleichen und ggf. anzupassen. Da das Gebiet bisher noch nicht umgesetzt wurde, sollte der realistische Bedarf dafür geprüft werden, u. U. sollte der Bebauungsplan geändert oder auch aufgehoben werden.

Auch die geplanten Sonderbauflächen sind hinsichtlich des Bedarfes für die geplante Nutzung zu untersetzen.

Die Begründung ist hinsichtlich der im Gemeindegebiet geplanten neuen Sonderbauflächen zu präzisieren.

## Zum Berücksichtigungsgebot des naturschutzrechtlichen Ausgleich beim FNP

Die Anforderung des § 1a Abs. 3 BauGB zur Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Umweltbelange gilt nicht nur für den verbindlichen Bebauungsplan, sondern auch für den Flächennutzungsplan.

Aus gesamtgemeindlicher Perspektive sind einerseits die wertvollen Biotopflächen zu identifizieren, die aus Sicht des Plangebers erhalten, geschützt und gepflegt werden sollen. Andererseits ist ein Ausgleichsflächenkonzept zu erarbeiten und auf dieser Grundlage sind Ausgleichsflächen darzustellen.

Ein gesamtgemeindliches Ausgleichsflächenkonzept kann nur im Rahmen der Flächennutzungsplanung aufgestellt werden. Geeignete Ausgleichsflächen, die im Rahmen der Bebauungsplanung oder Fachplanung verbindlich festgelegt werden, sind aus gesamtgemeindlicher Perspektive zu identifizieren.

Auf Grundlage des Landschaftsplanes und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein gesamtgemeindliches Konzept zur Vermeidung und zum Ausgleich zu erarbeiten. Die Darstellung der Maßnahmen erfolgt auf Grundlage der Ermächtigungsgrundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB mit Hilfe des Planzeichens Nr. 13.1 der PlanZV. Dabei kann zwischen der Darstellung von Schutz- und Pflegeflächen zur Erhaltung wertvoller Biotopflächen und der Darstellung von Entwicklungsflächen (= Ausgleichsflächen) mit einer farblich unterschiedlichen Darstellung der sogenannten „T-Flächen“ eine Differenzierung erfolgen. Lineare Maßnahmen, wie die Erhaltung bzw. Entwicklung von Baumreihen können mit einer „T-Linie“ dargestellt werden.

Dabei können auch die Maßnahmen der Erstaufforstung mit einer Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (T-Fläche) kombiniert werden, da Aufforstungsmaßnahmen regelmäßig Entwicklungsmaßnahmen zur Aufwertung des bestehenden ökologischen Zustandes darstellen.

In der Begründung sind die Maßnahmen einzeln grob zu erläutern. Dabei sollten nur flächennutzungsplanrelevante Sachverhalte in der Maßnahmenbeschreibung wiedergegeben wer-

den. Um bei der Erläuterung der Maßnahmen rechtseindeutig Bezug zu den dargestellten Schutz- und Pflegemaßnahmenflächen bzw. zu den Entwicklungsmaßnahme- bzw. Ausgleichsflächen nehmen zu können, sollten die im Flächennutzungsplan enthaltenen Maßnahmenflächen einzeln beziffert werden. Die Flächen können dann unter der gleichen Ziffer in der Begründung aufgeführt werden.

Der vorliegende Flächennutzungsplan-Vorentwurf enthält noch keine Darstellungen von Ausgleichs- und Erhaltungsflächen. Es wurden lediglich die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete als Fremdplanung nachrichtlich übernommen. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Anforderung des § 1a Abs. 3 BauGB ist dies nicht ausreichend. Bei der Weiterbearbeitung des FNP ist eine entsprechende Ergänzung der Planzeichnung und der Begründung erforderlich.

### Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung sowie ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes bildet die Anlage 1 zum Baugesetzbuch eine Orientierung. Weitere Anforderungen an das Bauleitplanverfahren und den Umweltbericht sind der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Einführungserlass) und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch vom 26.07.2005, erschienen im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 34/2005, zu entnehmen.