

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Kellner und Partner  
Beratende Ingenieure mbB  
Ingenieurbau · Wasser · Infrastruktur  
Lindenbühl 5  
99974 Mühlhausen/Thür.

per E-Mail

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

**Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabebезогenen Bebauungsplans Nr. 6 „Betriebsgelände Zaunröder Straße“, Stadt Dingelstädt, Ortsteil Hüpstedt, Landkreis Eichsfeld (Planstand: August 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)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.  
Olaf Hosse  
Referatsleiter  
(ohne Unterschrift, da elektronisch gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Ihr Zeichen:  
Projekt-Nr.: 2k-23-950-0987

Ihre Nachricht vom:  
23. Oktober 2023

Unser Zeichen:  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/3799-1-  
121966/2023

Weimar  
27. November 2023

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/tlwva/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlwva/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
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 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Zauröder Straße“ soll auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche südlich der Zauröder Straße Baurecht für einen neuen Betriebsstandort der im Ortsteil Hüpstedt ansässigen Firma MBTS GmbH geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) in einem Bereich ohne flächenbezogene raumordnerische Festlegungen („weiße Fläche“).

Nördlich der Zauröder Straße liegen gewerblich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist allerdings vom östlichen Ortsrand von Hüpstedt durch Ackerfläche getrennt, stellt also keine Abrundung der Bebauung dar. Insofern ist die Standortwahl zu begründen. Die Eigentumsverhältnisse reichen als alleinige Begründung nicht aus.

Gegen die geplante Maßnahme M1 (Ergänzung der Streuobstwiese) innerhalb der externen Maßnahmefläche bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

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

1.  Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
  - a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
  - d) Begründung der Einwendungen

2.  Fachliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Dingelstädt besitzt einen fortgeltenden Flächennutzungsplan, welcher jedoch nicht das gesamte Stadtgebiet umfasst. Der Ortsteil Hüpstedt, in dem sich das Vorhaben befindet, besitzt noch keinen Flächennutzungsplan.

Bis der Flächennutzungsplan vorliegt, ist es möglich vom Entwicklungsgebot abzuweichen, indem ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Als Voraussetzung dafür, müssen dringende Gründe vorliegen und der Bebauungsplan darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus der Umsiedlung bzw. Zusammenführung des Betriebes „Metallbau Thomas Schilling GmbH“, welcher bereits in Hüpstedt ansässig ist. Innerhalb des Gewerbegebietes bestehen keine freien Flächen mehr, weshalb ein alternativer Standort gebraucht wird.

Der gewählte Standort grenzt südlich unmittelbar an das Gewerbegebiet an und eignet sich daher aus städtebaulicher Sicht. Es sollte allerdings begründet werden, weshalb sich andere Flächen aus städtebaulicher Sicht nicht für das Vorhaben eignen bzw. zur Verfügung stehen.

Aufgrund des gewählten Standortes ergibt sich aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht zudem ein Regelungserfordernis für die westlich angrenzenden (Frei-)Flächen. Es empfiehlt sich unter Anwendung des § 12 Abs. 4 BauGB diese Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen und mindestens Festsetzungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB zu treffen. So kann auch die Entwicklungsabsicht der Stadt begründet werden.

Unter der Annahme, dass die Planunterlagen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung ergänzt werden, sind die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB erfüllt.

### **Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf**

#### **A. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wurde nach § 12 Abs. 3 BauGB vorhabenkonkret festgesetzt. Dementsprechend sollte auch der Rechtsverweis unter Nr. 1 daran angepasst werden (und so auch in der Zeichenerklärung).

Die Nutzung soll laut Begründung (S. 10) auch eine Werkstatt umfassen. Diese sollte ebenfalls im Zulässigkeitskatalog unter Nr. 1.1 genannt werden.

#### B. Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die Rechtsgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO sollte in der Zeichenerklärung ergänzt werden.

Unter Nr. 3 und 4 wird außerdem Bezug auf die Firstrichtung bzw. Firsthöhe genommen. Für die geplante Bebauung wird jedoch ein Flachdach festgesetzt, welches keinen First besitzt, demzufolge kann es keine Firstrichtung geben. Als Höhenbezug kann die Traufhöhe verwendet werden.

#### C. Umweltbericht

Im Umweltbericht wird an mehreren Stellen (bspw. S. 6 und 9) angegeben, dass die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgeschlossen wird. Dies wird als Vermeidungsmaßnahme zur Minimierung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter festgelegt. In den textlichen Festsetzungen unter 3.2 findet sich dieser Ausschluss jedoch nicht wieder. Dieser sollte unbedingt festgesetzt werden.

Unter Punkt 3e „Immissionsschutz“ (S. 11) wird beschrieben, dass aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzung als Lagerhalle keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Es handelt sich bei dem Vorhaben jedoch nicht nur um eine Lagerhalle, sondern einen Metallbaubetrieb mit Werkstatt. Dadurch sind andere Emissionen als bei einer reinen Lagerhalle zu erwarten. Außerdem rückt die Bebauung näher an die südwestlich gelegene Wohnbebauung (insb. an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In den Kohlteilen“, 1992 genehmigt, Rechtskraft unklar), weshalb in Absprache mit der unteren Immissionsschutzbehörde unbedingt negative Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen geprüft werden sollten.

Bei den Planalternativen (S. 14) handelt es sich nur um die Betrachtung alternativer Standorte. Nr. 2 Buchstabe d Anlage 1 BauGB bezieht sich jedoch auf anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des gewählten Geltungsbereichs, d.h. welche Umsetzungs- bzw. Ausführungsalternativen für das Vorhaben bestanden und weshalb sich die gewählte Variante am besten zur Erreichung der Planziele eignet.

Im Maßnahmenblatt M1 für die externe Ausgleichsfläche werden keine Angaben zum Eigentümer gemacht, als künftiger Unterhalter jedoch die Gemeinde angegeben (S. 42). Die Eigentumsverhältnisse sind allerdings für die Vollziehbarkeit der Ausgleichsmaßnahme relevant. Gehört das Grundstück weder der Gemeinde noch dem Vorhabenträger, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss erforderlich. Da in jedem Fall vorgesehen ist, dass die Gemeinde den Ausgleich erbringt und nicht der Eingriffsverursacher, ist die Refinanzierung vertraglich zu regeln. Dafür müssen sich die Kosten des Ausgleichs aus dem Umweltbericht bzw. der Begründung ergeben.

#### D. Rechtsgrundlagen

Die Angabe zur letzten Änderung des BauGB ist inzwischen veraltet, das BauGB wurde zuletzt am 28.07.2023 geändert. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sollte die Aktualität der Rechtsgrundlagen geprüft werden.