



Karin Schragow

Von: TLVwA Bauleitplanung <Bauleitplanung@tlwa.thueringen.de>
Gesendet: Mittwoch, 5. Oktober 2022 11:53
An: info@helk
Cc: Karin Schragow
Betreff: Ergänzung Stellungnahme LVwA_Flächennutzungsplan der Stadt Apolda, LK AP
Anlagen: Ergänzung Stellungnahme LVwA (5).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie in Ergänzung der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes die Anlagen 2 (Belange des Luftverkehrs) und 3 (planungsrechtliche Hinweise).

Ein zusätzlicher postalischer Versand erfolgt nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Claudia Kritz
Bürosachbearbeiterin

THÜRINGER LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat 340 | Raumordnung, Bauleitplanung
Jorge-Semprún-Platz 4 | 99423 Weimar | Postfach 2249 | 99403 Weimar
Tel.: +49 (361) 57 332-1360 | Fax: +49 (361) 57 332-1602
www.thueringen.de · claudia.kritz@tlwa.thueringen.de

Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Interesse an einem dualen Studium oder einer Ausbildung in der Landesverwaltung?

Infos unter: www.thueringen.de/Verwaltungsausbildung

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



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@
tlwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
3757 / Schg

Ihre Nachricht vom:
(Eingang:)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-310-4621.10/176-3-
61033/2022

Weimar
30.09.2022

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ergänzung der Stellungnahme vom 23.09.2022 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Apolda, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: Juni 2022)

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, Schreiben vom 23.09.2022)
2. Belange des Luftverkehrs (Anlage 2)

Zu den Belangen der Raumordnung verweisen wir auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit Schreiben vom 23.09.2022.

Als Anlage 3 erhalten Sie darüber hinaus planungsrechtliche Hinweise.

Es wird um Zusendung der Abwägungsergebnisse an bauleitplanung@tlwa.thueringen.de gebeten.

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
DE808205000300444117
BIC
HELADEFF820

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

Planungsrechtliche Hinweise zum Planentwurf und Planverfahren

Bisheriges Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) Apolda wurde laut Begründung zum vorliegenden Planentwurf bereits 1990 eingeleitet, jedoch erst in den Jahren 2001 bis 2008 mit mehreren TöB-Beteiligungen weitergeführt. Im Jahr 2010 erfolgte der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss.

2011 wurde der FNP zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Prüfung wurden beachtliche inhaltliche sowie Verfahrensmängel festgestellt, welche der Stadt mit einem Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) mitgeteilt wurden. Der Genehmigungsantrag zum FNP wurde daraufhin zur Vermeidung einer Versagung zurückgezogen.

Entsprechend Verfahrensübersicht wurde die Weiterbearbeitung des FNP bereits 2017 begonnen, wobei eine TöB-Beteiligung des TLVwA damals nicht stattgefunden hat. Daher sind fachliche Hinweise des TLVwA zur Planung erst mit der nun durchgeführten Beteiligung möglich.

Die zu diesem aktuellen Planungsstand vorgebrachten Anregungen sind Grundlage für deren Auswertung und entsprechende Berücksichtigung im FNP, was möglicherweise auch zu einer Überarbeitung bzw. Präzisierung des Entwurfes der Planzeichnung und der Begründung führen kann. Erst im Ergebnis dessen kann festgestellt werden, ob das Verfahren zum FNP ohne eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB abgeschlossen werden kann.

Zu den örtlichen Planungen und verbindlichen Bauleitplänen sowie sonstigen Satzungen

Gemäß dem in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB benannten Grundsatz der Bauleitplanung sind insbesondere auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die für Apolda vorliegenden informellen Planungen wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „Apolda 2030“ und das Handlungskonzept 2011-2017 anlässlich der Landesgartenschau 2017 waren u. a. Voraussetzung und Entscheidungsgrundlage für die Gewährung von Fördermitteln, deren Verwendungszweck dauerhaft gewährleistet werden sollte.

Daher ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass diese Planungen auch in die Erarbeitung des aktuellen Entwurfes zum FNP einbezogen werden.

Die in der Begründung gelisteten verbindlichen Bauleitpläne und die Angaben dazu sollten nochmals mit dem Datenbestand des TLVwA abgeglichen werden. Genehmigungsdatum und Datum der Bekanntmachung sollten eindeutig getrennt angegeben werden.

Bevölkerungsentwicklung / Wohnbauflächenbedarf und zu berücksichtigende Potentiale

Zur Bevölkerungsentwicklung und der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes unter Einbeziehung möglicher Potentiale sollten die Hinweise der Raumordnung (Anlage 1, mit Schreiben vom 23.09.2022 übersandt) geprüft und angemessen berücksichtigt werden. Die Begründung sollte entsprechend überarbeitet, ergänzt und präzisiert werden.

Zu Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen, Vermerken und Kennzeichnungen allgemein

Nach § 5 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) und deren Anlage sollen im Flächennutzungsplan Darstellungen erfolgen.

Zur Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen im Einzelnen

Apolda

Die Listung der Wohnbauflächen (Begründung S. 106 ff.) im Gebiet der Kernstadt ist zu überprüfen und zu ergänzen. Zum Beispiel fehlt die im Planentwurf dargestellte Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand entlang der Straße „Faulborn“, laut Luftbild weitestgehend unbebaut, in der Listung der Wohnbauflächen. Weiterhin fällt ein größerer unbebauter, als Wohnbaufläche dargestellter Bereich südlich des diska-Marktes auf, der ebenfalls nicht als Planfläche gelistet ist.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sollte aber zu einer Überprüfung der Darstellungen veranlassen. Bezogen auf die Flächenangaben ist in der Listung die ungefähre Kapazität der jeweiligen Standorte in Wohneinheiten anzugeben.

Sämtliche für eine Neubebauung vorgesehene und entsprechend geeignete Flächen sind zu listen und in den Flächenpotentialen zu berücksichtigen. Die Darstellung der nicht für eine Bebauung vorgesehenen unbebauten Flächen ist dagegen im Ergebnis der Potentialflächenüberprüfung in eine entsprechend der jetzigen bzw. dauerhaft geplanten Freiraumnutzung zu ändern.

Im Interesse der Übersichtlichkeit ist es sinnvoll, die Potentialflächen zusammen mit der Darstellung von Baulücken und Leerständen in einem Beiplan als Anlage zur Begründung zu erfassen, möglicherweise sollten auch die rechtskräftigen Bauleitpläne und deren freie Kapazität mit in diesen Plan aufgenommen werden.

Im FNP sollte der Realisierungsstand des Baugebietes „An der Schwabestraße“ durch entsprechende Ergänzung des Bestandes erkennbar werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „An der Herressener Promenade“ liegt eine TöB-Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) vom 14.02.2022 vor. In dieser Stellungnahme wird das Erfordernis einer Entwicklung dieses Baugebietes aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht kritisch eingeschätzt. Diese Stellungnahme sollte bei einer Weiterführung der betreffenden Planung wie auch bei der Entscheidung über eine Darstellung als Wohnbaufläche im FNP nochmals herangezogen werden.

Bei den nachfolgend aufgeführten Ortschaften gilt für alle gelisteten und dargestellten Wohnbauflächen, unter Beachtung des nachzuweisenden Wohnbauflächenbedarfs für die Gesamtstadt, den ortsteilbezogenen Bedarf die Eignung der Standorte und bezogen auf die Flächenangaben die Kapazität in Wohneinheiten nochmals zu prüfen.

Im Ergebnis dieser Überprüfung ist gegebenenfalls die Listung (Begründung S. 108 ff.) zu ergänzen. Darüber hinaus sollten die betreffenden Flächen sowie Lücken, Leerstände sowie Bauleitpläne analog des Hinweises zur Kernstadt in einem Beiplan zusammengefasst werden.

Rödigsdorf

In der Ortslage fällt die Darstellung vorhandener Nutzungsreserven im Quartierinnern der Wohnbaufläche „Oberndorfer Straße“ auf, die eine Reserve darstellen können. Zu solchen Baulücken oder auch Leerständen sollte in der Begründung eine Äußerung erfolgen. Des Weiteren sind größere unbebaute Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese wurden jedoch in der betreffenden Listung der Begründung bisher nicht aufgeführt, sind aber als Potential zumindest anteilig zu berücksichtigen.

Oberroßla

Zwischen Oberroßla und der Kernstadt ist eine immer stärkere Entwicklung in Richtung „Zusammenwachsen“ festzustellen, die nach dem FNP-Entwurf weiter vollzogen werden soll.

Die südlich der Wohnbauentwicklungsfläche „Nordwestlicher Ortsrand“ dargestellte Wohnbaufläche weist noch größere Flächenreserven für eine Bebauung auf. Diese bisher unbebauten

nicht bebauten Flächen betriebsbezogene Ressourcen darstellen, kann angesichts deren Größe nicht nachvollzogen werden.

Insofern ist auch der Bedarf an einer Flächenerweiterung für Gewerbe, insbesondere der nordwestlich der II. Erweiterung vom „Industrie- und Gewerbepark an der B 87“ anschließenden neu dargestellten gewerblichen Bauflächen fraglich.

Die Aussagen zur Auslastung der Gewerbeflächen und zu einem real abschätzbaren Bedarf an Neubauflächen sind daher in den Entwurfsunterlagen, möglicherweise in einem zusätzlichen Beiplan, konkreter darzustellen und zu belegen.

Zur Darstellung der Sondergebiete

Zunächst ist zu begrüßen, dass die Sondernutzungen im FNP bereits als Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung präzisiert dargestellt werden. Dennoch sollte bei einigen Sondernutzungen diese noch weiter konkretisiert werden.

Sondergebiet Landwirtschaft / Sondergebiet Reiten

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich im Außenbereich privilegiert, wenn die Errichtung und Nutzung der betriebsnotwendigen baulichen Anlagen im Sinne von Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Außerdem müssen sie die Kriterien des Landwirtschaftsbegriffs in § 201 BauGB erfüllen.

Danach ist Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes insbesondere der *Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, weiterhin die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.*

Dagegen fallen Betriebe, insbesondere Betriebe mit einer industriell betriebenen Tierhaltung, nicht unter den Privilegierstatbestand. Da diese Betriebe auch in anderen Baugebieten wegen ihrer speziellen Anforderungen und Bedingungen ausscheiden, ist für sie die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Das konkret im Osten von Apolda dargestellte Sondergebiet für Landwirtschaft ist bezüglich seiner Zweckbestimmung näher zu bestimmen. An der Erforderlichkeit einer SO-Ausweisung in Verbindung mit Landwirtschaft bestehen für dieses vorhandene Gebiet Zweifel, zumal die betreffende Fläche von Gemeinbedarfsflächen (Bauhof der Stadt, Tierheim...) flankiert wird und im Verhältnis zu diesen Flächen selbst untergeordnet erscheint.

Das dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiten“ in der Ortslage von Uttenbach ist näher zu erläutern.

Sondergebiete Handel

Im Planentwurf sind drei bestehende Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel dargestellt, deren jeweilige sie kennzeichnende Zweckbestimmung jedoch bereits im FNP konkreter zu bestimmen ist.

Darüber hinaus ist durch die Stadt auf Grundlage des vorhandenen und überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Ausstattung mit zentralen Versorgungsbereichen darzustellen. Dies stellt bei den verbindlichen Bauleitplänen die Basis für entsprechende Festsetzungen dar. Die Funktionen des jeweiligen Bereichs sind in der Begründung zum FNP zu konkretisieren.

Neben den bereits bestehenden Sondergebieten für Handel wird ein weiterer Standort nördlich des Krankenhauses von Apolda ausgewiesen. Das Entwicklungsziel für diesen Standort ist zu erläutern, die geplante Zweckbestimmung ist im FNP darzustellen (siehe auch Stellungnahme der Raumordnung mit Schreiben vom 23.09.2022).

Eine nähere Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Ausweisung geeigneter Standorte für PV-Freiflächenanlagen im gesamten Stadtgebiet von Apolda mit einem entsprechenden Flächenkonzept ist in der Planung bisher noch nicht erfolgt.

Angesichts der gesellschaftlichen Anforderungen zur Erschließung erneuerbarer Energiequellen sowie des aktuell steigenden Investorendrucks im Sektor der Solarenergie sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Prüfung von Standortalternativen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und daraufhin eine entsprechende Ausweisung geeigneter Flächen im FNP vorgenommen werden.

Bezüglich der zu diesem Planentwurf gegebenen Hinweise besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsantrages zum FNP auf Grundlage vollständiger Verfahrensunterlagen.