

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfadfinderranch Grünes Tal“ der Stadt Friedrichroda, Landkreis Gotha (Planungsstand: Mai 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 und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

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:
4329 / Re

Ihre Nachricht vom: 22.06.2022
(Eingang: 23.06.2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2675-2-
48808/2022

Weimar
01.08.2022

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:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

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

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

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

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfadfinderranch Grünes Tal“ sollen Rechtssicherheit für die bestehende Bebauung und Voraussetzungen für die zukunftsfähige Entwicklung der Anlage geschaffen werden. Weiterhin soll der Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichroda im Parallelverfahren für den betroffenen Bereich geändert werden. Auch zu diesem Sachverhalt hat das Thüringer Landesverwaltungsamt eine Stellungnahme abgegeben.

Für die Bewertung des Planvorhabens anhand der Belange der Raumordnung und der Landesplanung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl Nr. 6 / 2014 vom 4. Juli 2014) und im Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 31 / 2011 vom 1. August 2011) von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich südlich, außerhalb der Ortslage von Friedrichroda im Wald. Es ist eingebettet in die Landschaft des Thüringer Waldes, die auch in Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in besonderer Weise berücksichtigt wird.

Mit der Lage im Schwerpunktraum Tourismus „Thüringer Wald“ (4.4.1 G LEP), im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ (G 4-21 RP-MT) und der Zugehörigkeit zum regional bedeutsamen Tourismusort Friedrichroda (Z 4-3 RP-MT) bestehen raumordnerisch gute Voraussetzungen für die Entwicklung touristischer Angebote, insbesondere mit Fokus auf

den Natur- und Aktivtourismus. Das Konzept Pfadfinderranch bietet dabei einen Ansatz, der diese Entwicklungsrichtung in besonderer Weise bedient. Für weitere Informationen diesbezüglich wird ausdrücklich auf die Stellungnahme zur geplanten zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Gemäß Raumnutzungskarte des RP-MT wird das Plangebiet weiterhin vom Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-44 „Talsystem Schilfwasser südlich Friedrichroda“ überlagert. Nach Z 4-1 RP-MT sind die Vorranggebiete Freiraumsicherung für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, sofern sie mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Beim Betrieb der Pfadfinderranch kann von einem Angebot des sanften, naturnahen Tourismus ausgegangen werden. Verschiedene Nutzer*innengruppen besuchen, laut der eingereichten Unterlagen, die Anlage für verschiedene touristische Formate u.a. Jugendbildung, Rollenspielveranstaltungen im Freien, Pfadfinder*innentreffen usw., für die die Naturerfahrung besonderer Bestandteil ist.

Der Plan sieht keine Flächenneuanspruchnahme über das bestehende Gelände hinaus vor. Die funktionellen Änderungen wie der Ausbau des Haupthauses zur Bereitstellung einer Betreiberwohnung, die Nachnutzung der Waldhütten im Baufeld 3b als Schauimkerei und Seminarräume oder die Errichtung einer Grill- und Sitzecke sind angemessen und beeinträchtigen die vorrangige Funktion des Vorranggebietes Freiraumsicherung nicht.

Mit der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und der Pflege der Grünanlagen können negative Auswirkungen auf Schutzgüter zusätzlich gemindert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfadfinderranch Grünes Tal“ zur zukunftsfähigen Entwicklung derselben ist mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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.

Für die Stadt Friedrichroda liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) in der Erstfassung der Genehmigung vom 05.01.2011 vor. Der FNP wurde bisher einmal geändert; für die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfadfinderranch Grünes Tal“ ist jedoch die Erstfassung des FNP heranzuziehen. Dieser sieht für die betroffene Fläche eine Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft vor. Der Vorentwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, durch den ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden soll, weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichung ist nicht mehr von dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gedeckt. Infolgedessen bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Stadt Friedrichroda hat das Änderungsverfahren zum FNP bereits eingeleitet und den entsprechenden Vorentwurf parallel zu den Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur TöB-Beteiligung eingereicht. Diese Verfahrensweise wird bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Annahme, dass der Flächennutzungsplan-Entwurf diesbezüglich entwicklungsfähige Darstellungen enthält, kann nur bei dem Vorliegen einer materiellen und formellen Planreife des Flächennutzungsplanes getroffen werden.

Ein nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgestellter Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig.