

Stadtverwaltung Bad Blankenburg
- Bauamt -
Az.: 60-610-20-Te

Vorlage-Nr. BB 073/VII/2019
öffentliche Sitzung
Bad Blankenburg, den 29.10.2019

Beraten im	SA	BauA	PA	HFA	Rat
am				13.11.	11.12.
Ja-St.				5 ¹	
Nein-St.				2 ^x	
Enthalt.				2 ^x	
Bemerk.				Einzel-	

x Abträgungsbeschluss
s. Seite 14

Abstimmung
1.1.-2.4

Vorlage an den Stadtrat über den Haupt- und Finanzausschuss

Betr.: Bebauungsplan 1/92 „Hainberg“, 1. Änderung

hier: Abwägung der während der Offenlegung sowie der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen

In seiner Sitzung am 27.06.2018 hat der Stadtrat die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan 1/92 „Hainberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Anlieger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen (BB 426/VI/2018). Der Beschluss sowie die Offenlegung der Unterlagen wurden öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die betroffenen TÖB beteiligt. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes 1/92 „Hainberg“ in der Fassung vom 17.07.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2019 bis zum 23.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden 5 Stellungnahmen abgegeben und in 4 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise vorgebracht. Weiterhin wurden während der Auslegungsfrist 4 Stellungnahmen von Bürgern zur Änderung des Bebauungsplans abgegeben.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	22.07.2019	Hinweise
2.	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Saalfeld-Rudolstadt Remschützer Straße 50 07318 Saalfeld	09.08.2019	Hinweise
3.	Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla Wohlfarthstraße 7 07381 Pößneck	10.09.2019	keine
4.	Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt FB Öffentliche Ordnung und Sicherheit, SG Bauordnung Schloßstraße 24 07318 Saalfeld	23.08.2019	Bedenken
5.	Thüringer Landesverwaltungsamt Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	27.08.2019	Bedenken

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Bürger aus der Stadt Bad Blankenburg vertreten durch Schmidt, Anton & Partner GbR Botzstraße 1 07743 Jena	07.08.2019	keine
2.	Bürger aus der Stadt Bad Blankenburg vertreten durch Schmidt, Anton & Partner GbR Botzstraße 1 07743 Jena	07.08.2019	keine
3.	Bürger aus Bad Blankenburg	20.08.2019	Hinweise
4.	Bürgerin aus Mühlhausen	22.08.2019	Hinweise

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese werden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden aufgrund der Datenschutzgrundverordnung anonymisiert dargestellt. Die Originalstimmungen können bei der Stadtverwaltung Bad Blankenburg eingesehen werden.

I. Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**1.1. Stellungnahme der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG, Erfurt vom 22.07.2019**Sachbericht:

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wenden wir uns als der zuständige Netzbetreiber an Sie.

Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zum Vorhaben Bebauungsplan 1/92 "Hainberg" in der Stadt Bad Blankenburg. Grundsätzlich gibt es unsererseits zur geplanten Maßnahme keine Einwände.

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Es handelt sich um 15 kV Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und -freileitungen sowie Gasleitungen < 5 bar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Hinweis: Der Stellungnahme lagen eine Anlage und sechs Pläne bei.

Abstimmungsergebnis

Ja :
Nein :
Stimmhaltung :

	HFA	SR
Ja	7	
Nein	-	
Stimmhaltung	-	

1.2. Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Saalfeld-Rudolstadt, Saalfeld vom 09.08.2019Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie einen Bestandsplanauszug zur Kenntnis.

Innerhalb der geplanten Baugrenzen liegt eine Trinkwasserleitung VW GG 150, die nicht überbaut werden darf. Eine Dienstbarkeit zugunsten des Zweckverbandes liegt vor. Diese Leitung müsste durch den Erschließungsträger in die Planstraße C1 umverlegt werden.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist über das öffentliche Netz nicht gesichert.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

Die Planstraße C1 wird nunmehr oberhalb der Baugrundstücke angeordnet. Damit ist eine Entwässerung der Grundstücke im Freigefälle nicht möglich. Die Grundstückseigentümer müssen Abwasserhebeanlagen betreiben. Bau und Betrieb dieser Anlagen geht zu Lasten der Grundstückseigentümer und haben keinen Einfluss auf Gebühren und Beiträge.

Das Baugebiet „Hainberg“ insgesamt ist trink- und abwasserseitig nicht bzw. unzureichend erschlossen.

Die Finanzierung der Erschließungsarbeiten zur Wasserverteilung und Abwasserbeseitigung ist nicht im Wirtschaftsplan und im Investitionsprogramm des ZWA Saalfeld-Rudolstadt enthalten. Die Erschließung ist durch den ZWA Saalfeld-Rudolstadt nicht gesichert.

Die Erschließung mit Anschluss an die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen des ZWA Saalfeld-Rudolstadt ist durch einen Erschließungsträger möglich.

Mit dem Erschließungsträger können die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung, zur Widmung der Investitionen an den ZWA Saalfeld-Rudolstadt sowie zum Betrieb der Anlagen durch den Zweckverband vertraglich geregelt werden. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Die Erschließungsanlagen werden kostenfrei an den ZWA Saalfeld-Rudolstadt übergeben.

Nach Vorlage des geprüften und durch den ZWA Saalfeld-Rudolstadt genehmigten Erschließungsprojektes ist der Abschluss des Vertrages möglich. Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung des ZWA Saalfeld-Rudolstadt begonnen werden. Werden Anforderungen, z. B. Projektprüfung, nicht erfüllt, kann die Übernahme der Erschließungsanlagen nicht erfolgen.

Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger ein Planungsbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Während der Planung zur Erschließung führt das Planungsbüro die entsprechenden Abstimmungen mit unserem Haus.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Jedes Baugrundstück ist direkt und einzeln anzuschließen. Können Hauptver- und Entsorgungsleitungen nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden, sind diese durch Dienstbarkeiten zugunsten des ZWA Saalfeld-Rudolstadt zu sichern.

Es gelten die Satzungen des ZWA Saalfeld-Rudolstadt und deren Nachfolgebestimmungen, Änderungen und Ergänzungen.

Für die Grundstücke werden Herstellungsbeiträge auf der Grundlage der geltenden Satzungen erhoben.

Bereits bei der Abstimmung des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2009/10 wurde durch die Stadt angezeigt, dass die weitere Entwicklung des Gebietes nicht abzusehen ist. Deshalb wurden bestehende Wohngrundstücke als dauerhaft dezentral ausgewiesen. Die Grundstückseigentümer wurden durch die Untere Wasserbehörde mit der Anpassung ihrer Grundstückskläranlagen an den Stand der Technik beauftragt. Die Anlagen wurden teilweise mit Fördermitteln errichtet und genießen 15 Jahre Bestandsschutz.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der nicht gesicherten Löschwasserversorgung und der nicht bzw. unzureichenden Versorgung mit Trinkwasser- und Abwasserbeseitigungsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die hieraus resultierenden Folgen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Baugenehmigung abzuhandeln und an dieser Stelle nicht Teil des Baugebietes.

Die Hinweise bezüglich der Erschließung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen in Verbindung mit Erschließungsverträgen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Der Stellungnahme lag ein Plan bei.

Abstimmungsergebnis	HFA	SR
Ja :	6	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	1	

1.3. Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Saale-Orla, Pößneck vom 12.09.2019

Sachbericht:

Grundsätzlich werden seitens des Zweckverbandes keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Es ergehen weiterhin Hinweise bezüglich der Abfallwirtschaftssatzung und hiermit einhergehender Anschluss- und Benutzungszwänge für private Haushalte.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis	HFA	SR
Ja :	7	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	-	

1.4. Stellungnahme des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt, FB Öffentliche Ordnung und Sicherheit, SG Bauordnung, Saalfeld vom 23.08.2019

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Posteingang am 11.07.2019 erhielt das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt die Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplan der Stadt Bad Blankenburg.

Die Stadt Bad Blankenburg beabsichtigt im Verfahren nach § 13 BauGB die Änderung die Straßenführung der Planstraße C im angegebenen Geltungsbereich.

Baurechtliche Belange:

Der Bebauungsplan „Hainberg“ ist seit 1997 rechtswirksam. Sein Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 15,9 ha. Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets mit Neuordnung von Baugrundstücken, sowie Schaffung neuer Straßen und Wege zur öffentlichen Erschließung des Plangebiets.

Im Zeitraum von über zwanzig Jahren konnten lediglich in den Randbereichen entlang der Hainbergstraße und der Wirbacher Straße aufgrund der vorhandenen gesicherten Erschließung einige Wohnbauvorhaben genehmigt und realisiert. Ansonsten wurde der Bebauungsplan nicht verwirklicht bzw. umgesetzt. Nach wie vor ist die vorzufindende städtebauliche Situation im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Hainberg“ unbefriedigend und konfliktbehaftet.

§ 1 Abs. 3 BauGB stellt die Planungsbefugnis der Gemeinden unter den Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und wirkt damit in zweierlei Weise auf das gemeindliche Planungsermessen ein. Nach seinem eindeutigen Wortlaut verpflichtet § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass sich das planerische Ermessen der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen objektiv rechtlich zu einer Planungspflicht verdichten kann. Das gilt grundsätzlich für die erstmalige Planung ebenso wie für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans.

Der Begriff der Erforderlichkeit wird ausgefüllt insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden Ziele. Die Erforderlichkeit gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Voraussetzung für die Gültigkeit einer Festsetzung ist deshalb, dass sie städtebaulich gerechtfertigt ist.

Im Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hainberg“ werden die Lage der Planstraße C und die Bau- und Fenster neu positioniert.

Laut Begründung zum Bebauungsplan sollen Optimierungen für die Bebauung und die Erschließung erzielt werden, um die Flächen dem Haus- und Wohnungsbaumarkt weiter zugänglich zu machen.

Im Abgleich der Planungen gestaltet sich die Erschließung unserer Auffassung nach aufwendiger. Mit der Verlagerung der Straße werden unbebaute Flächen beansprucht und die Bauflächen werden durch die Straßenführung eher minimiert.

Da die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden, ist das dargestellte Planzeichen 15.14 PlanzVO näher zu erläutern. Abzuklären wäre in diesem Zusammenhang die nun nicht mehr gesicherte Erschließung des Grundstückes 1687/4. Sollte der Privatweg bestehen bleiben ist hierfür ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht für einen oder mehrere Begünstigte festzusetzen.

Die Erforderlichkeit dieser Änderungsplanung muss ihre Rechtfertigung im städtebaulichen Konzept der Gemeinde finden, d.h. sie muss im Rahmen der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes „Hainberg“ vernünftiger Weise geboten sein. Aus § 1 Abs. 3 Satz 1 hat das BVerwG abgeleitet, dass ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit vollzugunfähig ist, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag und deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung verstößt (BVerwG, Urt.v. 21.03.2002 – 4 CN 14.00):“wenn eine Gemeinde ein Gebiet beplant, dessen ordnungsgemäße Entwässerung aus technischen und/oder topografischen Gründen tatsächlich unmöglich ist oder aus wirtschaftlichen (finanziellen) Gründen weder von der Gemeinde noch von einem anderen Erschließungsträger in absehbarer Zeit ins Werk gesetzt werden kann.

Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung die Gemeinde angesichts ihrer schlechten Haushaltslage ausdrücklich für unbestimmte Zeit offen hält, bildet eine „rechtlich funktionslose Hülle“, die sich nicht als Maßnahme der Gewährleistung städtebaulicher Ordnung werten läßt“.

In diesem Zusammenhang muss auch auf die gemeindlichen Erschließungsaufgabe hingewiesen werden, die sich nach Treu und Glauben zu einer Erschließungspflicht verdichten kann (siehe BVerwG, Urteil vom 22.01.1993- 8 C 46/91).

Im Ergebnis der Beteiligung der von der Planung berührten Fachbereiche werden keine weiteren Anregungen und Hinweise gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtswirksame Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 behält weiterhin seine Gültigkeit. Er wird mit der Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert und an aktuelle Gegebenheiten angepasst. Weiterhin ist es städtebauliches Gebot, dass eine Stadt dieser Größenordnung im gewissen Rahmen Bauplätze für ansiedlungswillige Personengruppen vorhält. Daher kann auch nicht von einer Verletzung der Ziele und Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden. Die Hinweise bezüglich der Umlegung der Planstraße C werden zur Kenntnis genommen.

Die Verlegung der Planstraße C Richtung Süden erfolgt auf Empfehlung des Umlegungsausschusses. Diese Empfehlung bildete die Grundlage des Stadtratsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß Vorlage vom 18.05.2018. Eine Verlegung wird hier erforderlich, da Grundstücksverfügbarkeiten, entgegen der alten Planung, nicht mehr gegeben sind. Weiter wird oder bleibt durch die Verlegung der Planstraße C die Erschließung der Flurstücke 1687/4, 2736/1693 und 2835/1697 gewährleistet. Insbesondere das Grundstück 1687/4 grenzt über einen schmalen Grundstücksteil im Westen an die Straße "Am Hainberg" und ist damit erschlossen; wie bereits aktuell erfolgt.

Die am Ende der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken bezüglich der Vereinbarkeit mit dem § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit dem Grundsatz des städtischen Handelns nach Treu und Glauben werden an dieser Stelle zurückgewiesen. Der aktuell bestehende Bebauungsplan ist konzeptionelle Grundlage für die jetzt vorgenommene Änderung des Bebauungsplanes. Des Weiteren ist die Planung zeitlich und technisch realisierbar. Darüber hinaus sind die übrigen Bestandteile des Bebauungsplanes weiterhin rechtlich gesichert und auch umsetzbar. Daher wird der vorgeworfene Zustand "einer rechtlich funktionslosen Hülle" nicht erreicht. Der Verstoß gegen Treu und Glauben wird an dieser Stelle, wie bereits erwähnt, zurückgewiesen, denn aktuell ist die geplante Straße im Bebauungsplan, welche in der neuen Planung die Planstraße C ist, nicht umgesetzt, d. h., dass die Stadt hierfür noch keine finanziellen Aufwendungen getätigt hat.

Abstimmungsergebnis	HFA	SR
Ja	5	
Nein	2	
Stimmenthaltung		

1.5 Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Weimar vom 22.08.2019

Sachbericht:

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hainberg“ soll ein 0,54 ha großer Teilbereich des insgesamt ca. 15,9 ha großen Plangebietes neu überplant werden.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 und 2.4.2 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Der Ursprungsplan ist bisher nur teilweise umgesetzt. Auf Grund des Zeitablaufs, der Größe und der Lage des Plangebiets - südlich der Sportanlagen der Landessportschule und damit weit vom Stadtzentrum entfernt, sowie ohne direkte Anbindung an die übrige Wohnbebauung der Stadt - sollte geprüft werden, ob die Planung tatsächlich noch den Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Blankenburg entspricht und Wohnbauflächen in diesem Umfang und an dieser Stelle erforderlich sind.

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 wird für den Bebauungsplan „Hainberg“ eine Überarbeitung dringend empfohlen. Es werden in diesem Zusammenhang eine weitere Zersiedlung und überhöhte Aufwendungen für Erschließungsanlagen befürchtet. Der im Jahre 1997 festgelegte Umfang für Neubaugebiete ist im Ergebnis zu groß gefasst worden.

Auch der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 stellt keine den aktuellen Anforderungen entsprechende Grundlage für die Stadtentwicklung mehr dar und bedarf einer Neuaufstellung (ggf. als gemeinsamer Flächennutzungsplan mit den beiden anderen Städten des Städtedreiecks am Saalebogen, Rudolstadt und Saalfeld (vgl. auch G 1-14 des Regionalplanes Ostthüringen, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012)).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorgebrachte Hinweis bezüglich des Prinzips der "Innen- vor Außenentwicklung" wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet selbst besteht bereits eine Bebauung von drei Seiten, wodurch man durchaus von einer Entwicklung des Innenbereiches sprechen kann, zudem der Bereich bereits planerisch und durch einen Bebauungsplan überformt ist. Weiter werden hierdurch maximal 10 Bauplätze theoretisch geschaffen, welche nicht in einem unverhältnismäßig hohen Anteil für die Stadt liegt. Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan an dieser Stelle eine Angebotsplanung dar, welche nicht zur Umsetzung verpflichtet. Die Anmerkung bezüglich des Flächennutzungsplanes, welcher aus dem Jahr 1994 stammt und laut Landesverwaltungsamt nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, wird zur Kenntnis genommen. Allerdings stellt dieser Flächennutzungsplan die aktuelle Planungsgrundlage dar. Die Bedenken werden an dieser Stelle zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis	HFA	SR
Ja	5	
Nein	2	
Stimmenthaltung		

Sachbericht: 1.5.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Für den Bereich der Stadt Bad Blankenburg liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1994 vor. Dieser stellt im Bereich Hainberg ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO dar. Ebenfalls existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1997, der ebenfalls mehrere reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festsetzt. Da der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet beibehält, wird aus formaler Sicht das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten.

Unabhängig davon bestehen allerdings hinsichtlich der formellen und inhaltlichen Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes Bedenken:

Der im Jahre 1994 bekanntgemachte Flächennutzungsplan beschränkt sich auf das Stadtgebiet von Bad Blankenburg. Zu diesem Zeitpunkt waren die ehemaligen eigenständigen Gemeinden bzw. Ortsteile Böhlischeiben, Zeigerheim, Gölitze, Oberwirschbach und Cardobang kommunalrechtlich bereits Bestandteil der Stadt Bad Blankenburg (Eingliederung jeweils mit Datum vom 19.06.1992, 23.03.1993 bzw. 08.03.1994). Insoweit umfasste der im Jahre 1994 bekanntgemachte Flächennutzungsplan nicht das gesamte Gemeindegebiet, wie im § 5 Abs. 1 BauGB verlangt. Lediglich für den Ortsteil Gölitze erfolgte eine "Ergänzung" des Flächennutzungsplanes, bekanntgemacht am 03.01.1996.

Die uns zu den o. g. (beiden) Flächennutzungsplänen vorliegenden Informationen lassen nicht erkennen, dass es sich bei ihnen um sog. "Teil-Flächennutzungspläne", die nach dem für die Neuen Bundesländer erlassenen Sonderrecht des § 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 BauGB aufgestellt werden konnten, handelt.

Der § 246a BauGB beinhaltete Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands. Nach dessen Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 konnte die Gemeinde "abweichend von § 5 Abs. 1 Satz 1 (BauGB) Darstellungen bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für räumliche und sachliche Teile" treffen (Teil-Flächennutzungsplan), "wenn dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde vordringlich ist".

Der Gesetzgeber hat den Teil-Flächennutzungsplan nur als Zwischenschritt angesehen und ihn eindeutig vom Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB, der für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist, unterschieden. Die Sonderregelungen nach § 246a BauGB sind am 31.12.1997 ersatzlos ausgelaufen. Nach dem Sonderrecht aufgestellte Teilflächennutzungspläne gelten insbesondere nicht nach § 233 Abs. 3 BauGB im Sinne einer Entwicklungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 BauGB fort, aus der genehmigungsfrei Bebauungspläne entwickelt werden können. Auch § 204 Abs. 2 Satz 2 BauGB stellt keine Rechtsgrundlage dar, wonach von der Fortgeltung von Teilflächennutzungsplänen auszugehen ist.

Da die Frage des Vorliegens eines wirksamen Flächennutzungsplans entscheidenden Einfluss auf die Frage des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB für Bebauungspläne hat und sich daraus ergibt, ob ein Bebauungsplan genehmigungsbedürftig nach dem BauGB ist, wird der Stadt Bad Blankenburg empfohlen, für sämtliche Bebauungspläne eine Genehmigung nach dem BauGB beim Landkreis einzuholen und gleichzeitig eine Aufhebung der beiden Flächennutzungspläne zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da nach aktuellem Kenntnisstand der Flächennutzungsplan der Stadt Gültigkeit besitzt, ist auch das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB an dieser Stelle eingehalten. Eine verfahrensrechtliche Klärung ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu leisten. Die Hinweise bezüglich des Flächennutzungsplanes sind von Seiten der Stadt zu prüfen.

Abstimmungsergebnis

Ja	:	5
Nein	:	-
Stimmenthaltung	:	2

HFA		SR
5		
-		
2		

Sachbericht:**Zu beachtende planungsrechtliche Sachverhalte zum Planentwurf und zum Planverfahren vom Referat Städtebau, Bauleitplanung:**

1. Grundsätzlich sind Änderungsbebauungspläne verfahrensrechtlich selbständige Satzungen, auch wenn sie in einem inhaltlichen Zusammenhang zu dem Ursprungsbebauungsplan stehen (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 16.12.1999 - 4 CN 7/98 und OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.01.2010 - 10 A 4.07). Der inhaltliche Zusammenhang zum Ursprungsplan kann dabei unterschiedlich ausgeprägt sein.

Im vorliegenden Fall wurde ein eigenständiger Änderungsplan erstellt (siehe Entwurf Planzeichnung), der die Festsetzungen des Ursprungsplans in einem Teilbereich vollständig ersetzen soll. Wird in einem räumlichen Teilbereich eines vorhandenen Planes das bisherige Regelungssystem insgesamt durch ein neues ersetzt, so muss in einem derartigen Fall die Neuplanung, die wirksame Festsetzungen nur für Flächen innerhalb ihres eigenen Geltungsbereichs treffen kann, dem Umstand Rechnung tragen, dass ansonsten, das heißt jenseits der Grenzen des ersetzenden Planes, der ursprüngliche Bebauungsplan als Regelung der städtebaulichen Ordnung weiterbesteht.

Die Planzeichnung zur 1. Änderung beinhaltet ausschließlich den zu ändernden Teilbereich. Eine Zeichnung, in der die 1. Änderung im Kontext (also als Überlagerung) zum Ursprungsplan erkennbar wird, wurde nicht erstellt und die Begründung enthält keine Erläuterungen, mit welchen städtebaulichen, erschließungstechnischen und rechtlichen Auswirkungen jenseits der Grenzen des ersetzenden Planes zu rechnen ist.

Festzustellen ist, dass mit der Verlegung der Planstraße C nach Süden die nördlich gelegenen Flurstücke - außerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches der 1. Änderung - nicht mehr an eine festgesetzte Verkehrsfläche grenzen und insoweit die festgesetzte straßenseitige Erschließung dieser Flächen nicht mehr gegeben ist. Auch die südlich gelegenen Grundstücke liegen nach dem Ursprungsplan an einer festgesetzten privaten Verkehrsfläche. Durch die Verlagerung der Planstraße C läge dann für diese Grundstücke eine festgesetzte, doppelte straßenseitige Erschließung (im Norden und im Süden) vor.

Weiterhin werden auch die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung in Frage gestellt. Die Verlagerung der Planstraße C nach Süden erfordert eine "Verschwenkung" der neuen Planstraße am östlichen Ende, damit die Weiterführung der Straße gewährleistet ist. Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes sehen im Bereich der festgesetzten "Verschwenkung" ein Baufenster vor, wo offen ist, ob dieses für sich genommen dann noch Sinn macht.

Es ist damit nicht gewährleistet, dass der verbleibende ursprüngliche Plan als Regelung der städtebaulichen Ordnung für den von der Neuplanung nicht erfassten Teil des Plangebietes auch sinnvoll fortbestehen kann.

Ein Änderungsplan, der bewirkt, dass ein vorhandener - verbleibender - Bebauungsplan seine ihm zugeordnete Funktion zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs nicht mehr erfüllen kann, ist seinerseits nicht durch Gründe der städtebaulichen Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung bezüglich des Bebauungsplanes, indem die 1. Änderung und der ursprüngliche Bebauungsplan überlagert werden, wird zur Kenntnis genommen. Diese Zeichnung wird als Skizze in die Planung mit aufgenommen und die Begründung wird entsprechend der Anmerkung ergänzt. Die Feststellung, dass die nördlich gelegenen Flurstücke nicht mehr straßenseitig erschlossen sind, wenn die Änderung umgesetzt wird, wird zurückgewiesen. Das Flurstück 1687/3 und das Flurstück 1687/4 werden

nach Westen über die Straße "Am Hainberg" erschlossen. Das Flurstück 2736/1693 wird im Osten über eine schmale Stichstraße an die Planstraße C angeschlossen und ist somit auch erschlossen. Das durch die neue festgesetzte Planstraße C eine zum Teil doppelte straßenseitige Erschließung entsteht, ist bewusst. Allerdings lässt sich dies nach aktuellem Planungsstand in den örtlichen Gegebenheiten nicht vermeiden.

Der Hinweis bezüglich einer Grundstücksfläche östlich der Verschwenkung wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Fläche wird in den Änderungsbe-
reich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Darüber hinaus ist die Wirksamkeit und Nutzbarkeit der
übrigen Planflächen des Ursprungsbebauungsplanes gegeben. Somit gefährdet die 1. Änderung des
Bebauungsplanes nicht das Fortbestehen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Somit wird an dieser
Stelle auch nicht gegen den § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulichen Gründen verstoßen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	HFA	SR
Ja :	5	
Nein :	2	
Stimmenthaltung :		

Sachbericht:

2. Im vorliegenden Fall soll die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann eine Gemeinde für die Änderung eines Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn - neben weiteren Voraussetzungen - durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Wann eine Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht abstrakt bestimmen, sondern beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen.

Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird.

Vor diesem Hintergrund sind mit der hier zu beurteilenden Änderungsplanung die Grundzüge berührt. Wie bereits oben unter 1.) erläutert, entsteht mit der Verlagerung der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche "Planstraße C" nach Süden für diesen Teil des Plangebietes ein neues Regelungsgeflecht der Erschließung. Dieses ist insoweit keine (geringfügige) Abweichung der bestehenden Festsetzungen, so dass eine Anwendung des § 13 BauGB gegeben wäre.

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung wegen der in der Umgebung bereits vollzogenen Bebauung dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, kann hier das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden (siehe § 13 a Abs. 4 BauGB, wonach die Vorschriften des § 13 a Abs. 1 bis 3 BauGB für die Änderung eines Bebauungsplanes Anwendung finden können). Im Rahmen einer nach § 13 a BauGB durchgeführten Änderungsplanung dürfen dementsprechend auch die Grundzüge der Planung berührt sein und es können aber gleichzeitig die verfahrenserleichternden Regelungen des § 13 und § 13a BauGB genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden geprüft. Gegebenenfalls wird die Anpassung des Verfahrens vorgenommen werden.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	HFA	SR
Ja :	5	
Nein :	2	
Stimmenthaltung :		

Sachbericht:

3. Nach den textlichen Festsetzungen gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung die offene Bauweise, wobei ausschließlich Hausgruppen zulässig sind. Auch wenn die Zulässigkeit von Hausgruppen bereits im Ursprungsplan enthalten war, sollte wegen des Zeitablaufes (Der Bebauungsplan ist seit 1997 rechtswirksam) und den bestehenden angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen unbedingt eine Prüfung unter städtebaulichen und raumstrukturellen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Sämtliche angrenzenden Bereiche sind ausschließlich durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt, so dass eine Bebauung mit Hausgruppen wie ein Fremdkörper wirken könnte. Weiterhin liegt die hier zu beurteilende Fläche in äußerster Randlage des bebauten Stadtgebiets von Bad Blankenburg. Kompakte Bebauungsstrukturen sollten daher im Bereich zum Übergang in die freie Landschaft nur nach umfassender und sorgfältiger Prüfung zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen seitens des Landesverwaltungsamtes bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes werden an dieser Stelle zurückgewiesen. Da bereits an der Straße "Am Hainberg" Gebäude als Doppelhaushälften gebaut wurden, würden sich diese auch im Bereich der Planänderung in die Umgebung einfügen. Des Weiteren wurden in der Vergangenheit nördlich und südlich des Plangebietes bereits Hausgruppen errichtet, welche eine überaus große Kubatur aufweisen. Daher kann hier nicht von einem Fremdkörper durch die mögliche neue Bebauung gesprochen werden.

Abstimmungsergebnis

Ja	:	
Nein	:	
Stimmenthaltung	:	

HFA	SR
7	
-	
-	

Sachbericht:

4. Die textlichen Festsetzungen im Punkt 1.2.2 zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Hinblick auf die gesetzgeberischen Anforderungen des § 18 BauNVO anzupassen. Demnach bedarf es einer normenklaren Festlegung der unteren und der oberen Bezugspunkte. Begriffe wie "Bergseite" und "Talseite" erfüllen die Normenklarheit nicht. Auch die Festlegung unterer Bezugspunkte, die in der Realität noch nicht vorhanden sind (hier: Straßenachse, Oberkante Bürgersteig), sind unzulässig bzw. nicht normenklar, da die zukünftige Höhenlage dieser Punkte mangels vorhandener Erschließungsstraße offen ist. Der letzte Satz der textlichen Festsetzung Punkt 1.2.2 (Ausnahmen im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde) entbehrt einer gesetzlichen Grundlage und müsste gestrichen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Redaktionell werden die Bezugspunkte in der Begründung und im Plan Erläuterungen hierzu ergänzt.

Abstimmungsergebnis

Ja	:	
Nein	:	
Stimmenthaltung	:	

HFA	SR
7	
-	
-	

2. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**2.1. Stellungnahme eines Bürgers aus der Stadt Bad Blankenburg vertreten durch Schmidt, Anton & Partner GbR, Jena vom 07.08.2019**

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit nehme ich namens und im Auftrag meiner Mandanten Bezug auf Ihre Mitteilung vom 9. Juli 2019.

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes würde dem Widerspruch unserer Mandanten mit den dort angegebenen Gründen entsprochen und dieser somit erledigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	HFA	SR
Ja :	7	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	-	

2.2. Stellungnahme eines Bürgers aus der Stadt Bad Blankenburg vertreten durch Schmidt, Anton & Partner GbR, Jena vom 07.08.2019

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit nehme ich namens und im Auftrag meiner Mandanten Bezug auf Ihre Mitteilung vom 9. Juli 2019.

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes würde dem Widerspruch unserer Mandanten mit den dort angegebenen Gründen entsprochen und dieser somit erledigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	HFA	SR
Ja :	7	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	-	

2.3. Stellungnahme von Bürgern aus der Stadt Bad Blankenburg vom 20.08.2019

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Änderung der Planstraße C1 wird der ohnehin schon „verküppelte“ Bebauungsplan weiter zerstört. Zum Anfang muss ich ein paar grundsätzliche Fragen stellen.

1. Warum wurden am 24.04.2017 unter anderem die Flurstücke 1681, 1683, 1685, 1686, sowie 1687 aus dem Umlegungsverfahren entlassen? Gerade diese Grundstücke sind für die Zufahrt zum Bebauungsgebiet von enormer Bedeutung, weil ihre Grenzen an die Hainbergstraße münden. Somit ist eine Verbreiterung der Straße unmöglich geworden. Dieses Problem kommt besonders an der alten Planstraße C1 zum Tragen. Hier grenzt das Flurstück 1687 genau an den vorgesehenen Kreuzungsbereich. Jetzt nach der Entlassung dieser Parzelle aus dem Umlegungsverfahren ist es demzufolge unmöglich geworden, das Grundstück in die Straßenplanung einzubeziehen.
2. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite des Baugebietes $\frac{1660}{2}$, $\frac{1660}{3}$ haben seit Jahren ihre Blumenrabatten auf der Hainbergstraße ausgedehnt (siehe Bilder) und damit die Straße deutlich verkleinert. Dieses kommt im alten Kreuzungsbereich Planstraße C1 mit dem Flurstück 1660/2 besonders zum Tragen. Wenn diese neue Planstraße C1 so umgesetzt wird, haben wir auf ca. 200 Meter Länge 5 Kreuzungen. Anliegen der Neuplanung, sollte die Beruhigung der Verkehrsabläufe sein! Die Planungen erfolgen für ein REINES WOHNGEBIET, welches bestmögliche Wohnqualität für seine Bewohner gewährleisten soll. Ich denke sehr geehrte Damen und Herren sie sollten noch einmal darüber beraten, ob dieser Bebauungsplan in vollem Umfang noch so zu realisieren ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die unter 1. angegebenen Flurstücke 1681, 1683, 1685, 1686 und 1687 sind für die Erschließung oder konzeptionelle Entwicklung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Erschließung der Flurstücke 1687 werden zurückgewiesen, da deren Erschließung über die Straße "Am Hainberg" gesichert ist.

Die angegebenen Flurstücke 1660/2 und 1660/3 unter Punkt 2 sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden diese Flurstücke nicht negativ durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst. Die Kreuzungs- und Straßenbereiche in dem Straßenabschnitt "Am Hainberg", welche direkt am Bebauungsplan liegen, sind ausreichend für den Verkehr dimensioniert. Der vorgebrachte Hinweis auf das zukünftige Vorhandensein von fünf Einmündungen zur Straße "Am Hainberg" wird zur Kenntnis genommen. Diese Einmündungen stellen nach jetzigem Kenntnisstand keine Hindernisse für den Verkehrsablauf dar bzw. wird hierdurch keine Gefährdung des Gebietes verursacht. Auch der Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Durch die mögliche Realisierung und Bautätigkeit entlang der Planstraße C ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen für die Anwohner

zu rechnen. Eine Gefährdung der aktuell bestehenden Wohnqualität ist nicht zu befürchten. Die Bedenken werden daher an dieser Stelle zurückgewiesen.

Hinweis:

Der Stellungnahme wurden vier Pläne bzw. Bilder beigefügt.

Abstimmungsergebnis	HFA	SR
Ja :	7	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	-	

2.4. Stellungnahme einer Bürgerin aus Mühlhausen vom 22.08.2019

Sachbericht:

Hiermit erhebe ich im Namen der von mir vertretenen Erbgemeinschaft Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes 1/92 Hainberg, Bad Blankenburg.

Die geplante Straßenführung mindert den Wert des Grundstückes und durchschneidet es zudem auch noch, was zu nicht mehr nutzbaren Flächen führt. Außerdem liegt auf der unteren Längsseite des Grundstückes, parallel zum Privatweg zum Haus Zum Karnberg Nr.2, eine Wasserleitung und es gibt auch noch auf dieser Seite liegende Stromleitungen, sodaß die Bebaubarkeit mit der avisierten Straßenführung deutlich eingeschränkt wird.

Die Erbgemeinschaft kann sich eine Straßenführung nur auf der unteren Längsseite des Grundstückes vorstellen, was außerdem den Zugang zum Haus Zum Karnberg Nr. 3 herstellen würde und den dafür geplanten Haken überflüssig machen würde. Diese Überlegung ist jedoch nicht mit einem im Voraus gegebenen Einverständnis zu einer solchen Trassenführung gleichzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aktuell ist nicht absehbar, dass Einschränkungen für benachbarte Grundstücke auftreten werden. Darüber hinaus können wirtschaftliche Belange für einzelne Grundstücke im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Die Lage der Wasser- und Stromleitungen ist bekannt und wird im Rahmen der Erschließung den neuen Gegebenheiten angepasst. Hierfür sind Absprachen mit den Versorgungsträgern zu leisten.

Die weiteren Hinweise bezüglich einer möglichen Straßenführung werden zur Kenntnis genommen und gegebenenfalls in der Planung Berücksichtigung finden.

Abstimmungsergebnis	HFA	SR
Ja :	6	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	1	

Abwägungsbeschluss:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/92 „Hainberg“ abgegebenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat der Stadtrat mit dem vorstehenden Ergebnis geprüft und abgewogen.

2. Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise und Bedenken aus der Bürger- und Behördenbeteiligung werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander berücksichtigt. Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung und der Begründung einzuarbeiten.
3. Der geänderte Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut offen zu legen und die Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>	HFA	SR
Ja :	5	
Nein :	-	
Stimmenthaltung :	2	



George
Bürgermeister