



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar

Verwaltungsgemeinschaft "Südliches
Saaletal"
Gemeinde Bucha
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Verwaltungsgemeinschaft „Südl. Saaletal“ Kahla			
22.02.16 01184			
Eingang Nr.			
1	2	3	EWM

Unser Zeichen

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Datum

310-4621-750/2016-16074008-BPL- dr.red-lütz/ko / 18.01.2016

19.02.2016

WA-Überm Dorfe 2.Ä

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 18.01.2016 (Posteingang 21.01.2016) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Überm Dorfe“ der Gemeinde Bucha, OT Oßmaritz, Saale-Holzland-Kreis(Planungsstand: September 2015)

3 Anlagen

Durch die Entwurfserarbeitung der 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 3 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Arndt, Referat 310, Telefon 0361- 37 73 72 44 zur Verfügung.

Dr. Bär

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Einwände
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. (X) Fachliche Stellungnahme
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Durch die vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes „Überm Dorfe“ sollen weitere Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden. Hierfür soll das sportlichen Zwecken dienende Areal innerhalb des Bebauungsplanes an den Ortsrand verlagert werden. Die hierfür vorgesehene Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und dadurch zukünftig dieser Nutzung entzogen.

Der Gemeinde Bucha mit 1095 Einwohnern (Stand 30.06.2015) ist im Regionalplan Ostthüringen keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. Sie gehört zum Grundversorgungsbereich der Gemeinde Kahla.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP – GVBI 06/2014 vom 04.07.2014) soll 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. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte, der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen sowie der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (Grundsätze 2.4.1 und 2.4.2)

Der Bedarf für weitere Wohnbauflächen in der Gemeinde Bucha ist unter Berücksichtigung der o.g. Grundsätze entsprechend zu begründen. Die Begründung enthält zwar Aussagen zu Potentialen in der Gemeinde. Diese sind jedoch aufgrund fehlender Übersichtskarten (z. B. Luftbild) nicht nachvollziehbar. Inwieweit Leerstände und Brachen betrachtet wurden, wurde nicht erläutert. Zum gemeindebezogenen Bedarf erfolgen keine weiteren Aussagen.

Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde Bucha Wohnbauflächen für die Stadt Jena oder andere (zentrale) Orte auszuweisen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

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. Die Gemeinde Bucha hat keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer ... vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind *im Einzelfall* an die „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans – über die „Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81).

Die Anforderungen zur Vorzeitigkeit eines Bebauungsplans gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB auch für Änderungspläne. Insofern ist es nicht nachvollziehbar, dass sich in der Begründung keine Auseinandersetzung zu den Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB wiederfindet. (Auch im Übrigen ist die Änderungsplanung an die aktuelle Rechts- und Sachlage auszurichten. Der Änderungsplan muss somit mit den zu beachtenden und zu berücksichtigenden aktuellen öffentlichen raumordnerischen und fachplanungsrechtlichen Belangen abgestimmt sein und er muss der aktuellen gesamtgemeindlichen Bedarfslage entsprechen. Nach § 215 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Änderungs- und nicht über den Ursprungsplan maßgebend.)

Bei der Änderung eines Bebauungsplans wird den Anforderungen an den Dringlichkeitsnachweis allerdings dann ein geringeres Gewicht im Vergleich zu einer entsprechenden Bauflächenneuausweisung zukommen, wenn bei der Änderungsplanung das Gebot zum Vorrang der Innenentwicklung offensichtlich berücksichtigt wird und wenn der Änderungsplan auch im Übrigen einen eindeutigen Bezug zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat.

Vor diesem Hintergrund ist der o.g. Änderungsplan wie folgt zu beurteilen:

1. Der Änderungsplan betrifft eine Maßnahme zur Nachverdichtung einer sich innerhalb der Siedlungsfläche befindlichen Grünfläche bzw. eines Boizplatzes. Da die Fläche, die nachverdichtet werden soll, bereits weitgehend erschlossen ist, kann auf die Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans weitgehend verzichtet werden.

2. Die Gemeinde Bucha hat keine zentralörtliche Funktion. Der Gemeinde steht insoweit nur eine bauliche Eigenentwicklung zu. Sie hat insbesondere keine zentrale Aufgabe, den Bauflächenbedarf für benachbarte Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion (in der Stadt Jena) zu decken. Der *bedarfsgerechten* Ausweisung von neuen Bauflächen kommt im Hinblick der räumlichen Nähe des Ortsteils Oßmaritz zur Stadt Jena eine hohe Bedeutung zu.
3. In Geltungsbereich des Änderungsplans können im Planvollzug allerdings nur ca. 5 Wohngebäude neu errichtet werden. Im Hinblick der geringen Größe des bereits weitgehend erschlossenen Plangebietes sowie der integrierten Lage des Änderungsbereichs innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebiet wird eingeschätzt, dass sich die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung nach § 8 Abs. 4 BauGB hier erfüllen lassen.

In der Begründung sind Aussagen zu den Anforderungen des § 8 Abs. 2-4 BauGB zu ergänzen. Es muss deutlich werden, warum der Plangeber davon ausgeht, dass die Anforderungen an die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans hier erfüllt sind.

Es ist hervorzuheben, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB den vom Baugesetzgeber vorgesehenen *Regelfall* darstellt. Nur wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung auch durch einen vorzeitigen Bebauungsplan gewährleistet werden kann, ist seine Aufstellung *im Ausnahmefall* möglich.

Auch wenn hier von einem entsprechenden zulässigen Ausnahmefall nach § 8 Abs. 4 BauGB ausgegangen werden kann, wird der Gemeinde Bucha empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Spätestens zum Satzungsbeschluss ist ein Satzungsplan als Planurkunde zu erarbeiten, in dem sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen, einschließlich der Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke, der Plantitel, der Übersichtsplan, die Maßstabsangabe und die Angabe des Nordpfeils auf einem Blatt zusammenfasst sind. Dieser Satzungsplan ist vor der Bekanntmachung auszufertigen.

In der Planzeichenerklärung sind nur die innerhalb des hier maßgeblichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verwendeten Planzeichen zu erklären. Die übrigen in dem Planausschnitt verwendeten Planzeichen haben informellen Charakter. Durch die Darstellung, wie sich die Änderungsplanung in die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „einbettet“, kann die Änderungsplanung besser verortet und nachvollzogen werden. Zur Verdeutlichung des Gegenstandes der 2. Änderung sind diese übrigen nicht den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffenden Planzeichen jedoch unter der Überschrift „Hinweise“ zu erläutern. (Durch die Differenzierung der Planlegende muss z.B. rechtseindeutig der maßgebliche Geltungsbereich zu erkennen sein. Dabei muss deutlich werden, dass die Planung den „Geltungsbereich zur 2. Änderung“ und nicht auch den „Geltungsbereich zur Ausweisung eines Sportplatzes“ betrifft.)

Es sind alle textlichen Festsetzungen, die in dem Geltungsbereich der 2. Änderung zur Anwendung kommen sollen, in dem Satzungsplan zu nennen. Die textlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung und des Ursprungsplans erlassen wurden, die für den Geltungsbereich der 2. Änderung aber nicht relevant sind bzw. die hier keine Anwendung finden sollen, sind nicht mit auf dem Satzungsplan aufzuführen. Die ursprünglichen Regelungen, die auch im Geltungsbereich der 2. Änderung Anwendung finden sollen, sind dabei dem fortlaufenden Text der Festsetzungen einzuordnen und einzuarbeiten. (Sie stellen keine nachrichtlichen Übernahmen dar, wie hier angegeben, da es sich um eine kommunale und nicht um eine Fremdplanung handelt.) Wenn nicht abschließend zu erkennen ist, welche Regelungen im Geltungsbereich der 2. Änderung gelten sollen, widerspricht die 2. Änderung dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot.

2. Es ist unklar, nach welchem Verfahren die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgen soll. Die Unterlagen enthalten diesbezügliche widersprüchliche Aussagen. In dem Anschreiben vom 18.01.2016 heißt es, für die 2. Änderung solle das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. In der Begründung, S. 3 wird hingegen davon ausgegangen, dass die Änderung nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Wir weisen darauf hin, dass beide Verfahren mit verschiedenen Anforderungen verbunden sind. Die Auffassung, dass die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt seien, teilen wir nicht. Nach dem ursprünglichen Bebauungskonzept, das der derzeit rechtskräftigen Planung unterliegt, hatte die Bolz- und Grünfläche keine unwesentliche Bedeutung, sodass die beabsichtigte Baurechtschaffung von 5 Wohngebäuden auf dieser Grünfläche die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungskonzeptes berührt.

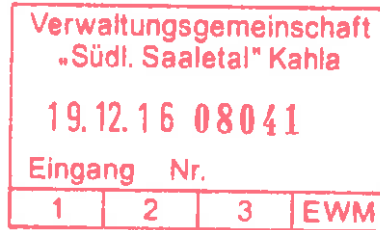
Insofern kommt hier nur die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in Betracht, wenn kein Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Im beschleunigten Verfahren ist der Verfahrensschritt § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen. (Z.B. wegen dieser formellen Anforderung unterscheidet sich das beschleunigte Verfahren vom einfachen Verfahren.)

3. Bezüglich des Berücksichtigungsgebotes des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der in der Begründung, S. 5 enthaltene Verweis auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens zwar grundsätzlich maßgebend. Soweit jedoch eine Ausgleichsfläche des Ursprungsbebauungsplans überplant wird, wird in unzulässiger Weise in das Abwägungsergebnis des Ursprungsplans bezüglich der Belange des naturschutzrechtlichen Ausgleichs eingegriffen, wenn im Rahmen der Änderungsplanung nicht erneut eine Auseinandersetzung zum Ausgleich erfolgt. Dies gilt auch für ein beschleunigtes Verfahren. Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, wo andernorts ein gleichwertiger Ausgleich als Ersatz für die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden kann. (Vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss vom 20.03.2012 – 4 BN 31.11 3.12, wonach im Rahmen von Änderungsplanungen eine Verrechnung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erlaubt ist, bei der sowohl eine Abnahme als auch eine Zunahme der Eingriffstiefe im Verhältnis zum neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden darf.)

Insofern ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu prüfen, ob in der ursprünglich festgesetzten Grün- und Bolzplatzfläche, die nun überplant werden soll, ursprünglich auch Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollten. Soweit dies der Fall ist, ist im Rahmen der Änderungsplanung zu prüfen, welche alternativen Maßnahmen in Betracht kommen. (In der textlichen Festsetzung, Pkt. wurde eine Baumpflanzung pro Baugrundstück festgesetzt. Es ist zu erläutern, ob diese Anpflanzung aus Gründen der Überplanung von ursprünglichen Ausgleichsflächen festgesetzt wird, oder ob es sich eher um örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Grundstücks nach § 88 ThürBO handelt, wonach eine ähnliche Baumanpflanzung wie auf den Nachbargrundstücken erfolgen soll.)

4. Zu den textlichen Festsetzungen im Übrigen:

- a) Der Verweis in Pkt. 2 auf § 85 ThürBO ist unklar. Der Begriff „Vollgeschoss“ ist durch die Regelung des § 20 Abs. 1 BauNVO i.Vm. § 92 Abs. 2 ThürBO definiert.
- b) In Pkt. 3 kann der 2. Absatz gestrichen werden, da hier nichts geregelt wird. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im hier maßgeblichen Geltungsbereich nicht festgesetzt.
- c) In den textlichen Festsetzungen sind keine deklaratorischen Hinweise auf andere fachgesetzliche Anforderungen aufzuführen. Entsprechende Angaben sind entweder als nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) oder unter der Überschrift „Hinweise zum Bestand“ bzw. „Hinweise zum Planvollzug“ zu nennen.
- d) Für alle (neuen bzw. fortgeltenden) textlichen Festsetzungen, die im Geltungsbereich der 2. Änderung Anwendung finden sollen, ist die konkrete Rechtsgrundlage anzugeben. Viele der hier genannten textlichen Festsetzungen entbehren der Ermächtigungsgrundlage. Die 2. Änderung ist diesbezüglich zu überprüfen.



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal"
Gemeinde Bucha
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Der Vizepräsident

Ihre Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 3773-7244
Telefax

Konstanze.Arndt@tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
Bgm red/ko

Ihre Nachricht vom:
11.11.2016

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-750/2016-16074008-BPL
WA-Überm Dorfe 2.Ä

Weimar
15.12.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 11.11.2016 (Posteingang: am 15.11.2016) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Überm Dorfe“ der Gemeinde Bucha, Ortsteil Oßmaritz, Saale-Holzland-Kreis (Planungsstand: September 2016)

2 Anlagen

Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen und verweise im Übrigen auf meine bereits abgegebene Stellungnahme vom 19.02.2016, die volle Gültigkeit behält.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 2 weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Arndt, Referat 310, Telefon 0361- 37 73 72 44 zur Verfügung.

Dr. Bär

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Weimarplatz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der
Raumordnung und Landesplanung**

Keine Einwände

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. (X) Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren
können, mit Angabe des Sachstands

X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der
eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils
mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Überm Dorfe“ wurde bereits
mit Datum vom 19.02.2016 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.
In dieser war auf der Grundlage der Grundsätze 2.4.1 und 2.4.2 des
Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP – GVBI 06/2014 vom 04.07.2014)
eine nachvollziehbare Wohnbauflächenpotential- und Bedarfsanalyse gefordert
worden.

Die nun vorgelegte Begründung enthält Angaben zu Wohnbaupotentialen in
Baulücken, Bebauungsplangebieten und durch Umnutzung von
Nebengebäuden und benennt einen Bedarf auf der Grundlage der
Baugenehmigungsverfahren in den letzten 10 Jahren. Eine Einbeziehung der
zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgt weiterhin nicht.

Nach der Potentialanalyse stehen 20 Potentialflächen für die Deckung des
gemeindebezogenen Bedarfes zur Verfügung. Die Fortsetzung der bisherigen
Bautätigkeit ist allerdings in der bisherigen Größe zu hinterfragen. Es kann
aber festgestellt werden, dass die vorhandenen Potentiale sowie die mit dem
Plangebiet möglichen 5 Baugrundstücke für die zukünftige Bedarfsdeckung als
ausreichend eingeschätzt wird.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Bucha keine
Wohnfunktion für das Oberzentrum Jena wahrnehmen kann.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. In der Stellungnahme vom 19.02.2016, Anlage 3 wurde ausgesagt, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung nach § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend des Bestimmtheitsgebotes festzusetzen ist. Diese Anforderung ist auch nach der Entwurfsüberarbeitung nicht erfüllt.

Die Planzeichnung enthält 3 Planzeichen zur Geltungsbereichsgrenze, eine schwarz, grau und blau gestrichelte Linie. Die schwarz gestrichelte Linie wurde unter den Hinweisen als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur 1. Änderung erklärt, insofern wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um eine konstitutive Festsetzung im Sinne von § 9 Abs. 7 im Rahmen der 2. Änderung handelt. Die graue Linie wurde unter der Überschrift „6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)“ als „Geltungsbereich“ erklärt. Die blaue Linie wurde unter der Überschrift „7. Sonstige Planzeichen“ als „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Ausweisung einer Grün- und Bolzplatzfläche“ festgesetzt.

Die Überschrift in der Planzeichenerklärung spricht dafür, dass die mit einer blau gestrichelten Linie umgrenzte Fläche nicht zum Geltungsbereich der 2. Änderung gehören soll. (s. hierzu auch Aussage in der „Abwägung, Beratende Hinweise, Pkt. 1. 2. grau hinterlegtes Textfeld) Auch die Aussage in der textlichen Festsetzung 1 „Das Satzungsgebiet des Geltungsbereiches zur 2. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt“, spricht für diese Annahme.

Die im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung in der Planzeichenerklärung vorgenommene Differenzierung der Planzeichen unter der Überschrift „Planzeichenerklärung zur 2. Änderung“, unter die auch das Planzeichen „Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz“ erläutert wurde, sowie der übrigen in dem Planausschnitt enthaltenen Planzeichen unter der Überschrift „Hinweise“ sprechen hingegen dafür, dass der Plangeber mit der 2. Änderung auch Baurecht für die neu geplante öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ am östlichen Ortsrand schaffen möchte.

Aus der überarbeiteten Begründung vom September 2016 geht ebenso nicht eindeutig hervor, dass die 2. Änderung die Ausweisung eines neuen Sportplatzes am östlichen Ortsrand mit umfasst. Es heißt auf S. 3 lediglich, als Ersatzfläche für den bisherigen Bolzplatz auf dem Flurstück 856 werde „das im Eigentum stehende Flurstück 853 ... in Erwägung gezogen“. Auf S. 14 und 18 wird der neu geplante Grün- und Bolzplatz nur im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs thematisiert, wonach davon auszugehen sei, dass die Überplanung des bisher festgesetzten Bolzplatzes „eingriffsneutral“ ist. Nur in diesem Zusammenhang wird in einer einzigen Textstelle auf S. 18 ausgesagt, der Ausgleichsbereich zur Grün- und Bolzfläche“ werde „im Satzungsplan unter ‚sonstige Planzeichen‘ als ‚Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur Ausweisung einer Grün- und Bolzplatzfläche‘ *festgesetzt*“ (eigene Hervorhebung). Die auf S. 18 enthaltene Aussage kann im thematischen Gesamtzusammenhang auch so verstanden werden, dass hier auf eine von der Gemeinde bereitgestellte Ausgleichsfläche im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verwiesen wird. Zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Festsetzung eines neuen Sportplatzes enthält die Begründung im Übrigen keine Aussage.

2. In unserer Stellungnahme vom 19.02.2016 sind wir davon ausgegangen, dass die Neuausweisung des Grün- und Bolzplatzes *kein Bestandteil der 2. Änderungssatzung* ist (vgl. hierzu Anlage Nr. 3, Pkt. 1, 2. Absatz).

In der Planzeichenerklärung vom September 2015 wurde das Planzeichen der grau gestrichelten Linie nämlich noch als „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 2. Änderung“ erläutert. Auch die Begründung zum Entwurf der 2. Änderung vom September 2015 enthielt kein Indiz, dass durch die 2. Änderung auch Baurecht für einen neuen Bolzplatz geschaffen werden sollte. Die in der Planzeichnung enthaltene Darstellung einer Grünfläche „Grün- und Bolzplatzfläche geplant“ wurde als gemeindliche Absichtserklärung angesehen, den neuen Grün- und Bolzplatz zukünftig an dieser Stelle auszuweisen. Die blau gestrichelte Linie, mit der diese geplante Fläche im Entwurf vom September 2015 umgrenzt war und die als „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Ausweisung eines Sportplatzes“ erklärt wurde, erhärtete diese Annahme: sie gehörte eindeutig nicht zum mit einer grauen Linie gekennzeichneten Geltungsbereich zur 2. Änderung.

Wir weisen darauf hin, dass die in der Stellungnahme vom 19.02.2016 enthaltenen Aussagen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB und zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2, 4 BauGB nur für die Annahme, dass hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden soll, gelten (s. hierzu unter Pkt. 3).

3. Nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 4.11.2015 – 4 CN 9.14 dürfen in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung *keine* Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs liegen. Vielmehr müssen die nach § 13a BauGB überplanten Flächen von „einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. von § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich grundsätzlich nur, wenn die Fläche im Siedlungsbereich liegt.

Vor diesem Hintergrund ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nur für die Planänderung innerhalb der mit einer grau gestrichelten Linie umgrenzten Fläche möglich. Soll der Bebauungsplan „Überm Dorfe“ zusätzlich um die mit einer blau gestrichelten Linie umgrenzten Fläche zur Neuausweisung eines Grün- und Bolzplatzes ergänzt werden, kann das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden, da es sich um den Einbezug von Außenbereichsflächen handelt.

4. Im Rahmen einer erneuten Entwurfsüberarbeitung ist grundsätzlich zu klären, was Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans ist. Die in Pkt. 1 oben genannten Widersprüche sind auszuräumen. Ohne entsprechende Klärung kann im Rahmen der Behördenbeteiligung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.
5. Es wird erneut auf folgende Mängel hingewiesen, die im Rahmen der ohnehin notwendigen Entwurfsüberarbeitung behoben werden sollten:

- Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist rechtseindeutig mit einem (einheitlichen) Planzeichen gem. Nr. 15.13 der PlanZV Anlage festzusetzen. Dies gilt auch dann, wenn der Geltungsbereich zwei räumlich getrennte Teilbereiche umfasst. Das Planzeichen ist als „Geltungsbereich der 2. Änderung“ zu erläutern. Die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplans bzw. der 1. Änderung ist unter der Überschrift „Hinweise“ zu erklären. Soweit auf die Absicht, den neuen Grün- und Bolzplatz zukünftig auszuweisen, nur hingewiesen werden soll, ist die Fläche nicht mit einem Planzeichen zu umgrenzen, das in der Planzeichenerklärung als Geltungsbereich erklärt wird.

- In der Planzeichenerklärung zur 2. Änderung sind nur die im Geltungsbereich der 2. Änderung verwendeten Planzeichen aufzuführen. Wenn die Planzeichnung keine Nutzungsschablone enthält, da entsprechende Festsetzungen nur textlich und nicht zeichnerisch getroffen wurden, erübrigen sich die entsprechenden Angaben (GRZ, GFZ, I, o, ED) in der Planzeichenerklärung. Die Angaben zur geplanten Flurstücksgrenze, zur Flurstücksnummer, zur Höhenangabe (m. ü. NHN) und zum Nordpfeil stellen *Hinweise* zu den Angaben in der Planunterlage und zur Planung dar.
- Die Aussage in der textlichen Festsetzung 2 „die Vorschrift des § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO soll entsprechend gelten“ ist unklar. Was soll hier geregelt werden? Es wird darauf hingewiesen, dass für die Definition des Begriffs „Vollgeschosse“ eine Legaldefinition in § 20 Abs. 1 BauNVO vorliegt. Eine Regelung zur Bestimmung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse erübrigt sich damit. Auf den in der ThürBO definierten Begriff der Vollgeschosse kann in der Begründung hingewiesen werden.
- Die Aussage in der textlichen Festsetzung 1 „Das Satzungsgebiet des Geltungsbereiches zur 2. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt“ ist auch dann nicht korrekt, wenn nur die mit einer grau gestrichelten Linie umgrenzte Fläche zum Geltungsbereich vorliegender Satzung gehören soll. Innerhalb dieser Fläche wurde neben dem Allgemeinen Wohngebiet auch eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ festgesetzt.
- Spätestens zum Satzungsbeschluss ist ein Satzungsplan als Planurkunde zu erarbeiten, in dem sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen, einschließlich der Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke, der Plantitel, der Übersichtsplan, die Maßstabsangabe und die Angabe des Nordpfeils auf einem Blatt zusammenfasst sind. Dieser Satzungsplan ist vor der Bekanntmachung auszufertigen.

Verwaltungsgemeinschaft „Südl. Saaletal“ Kahla			
05.09.17 05392			
Eingang Nr.			
1	2	3	EWM

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Verwaltungsgemeinschaft "Südliches Saaletal"
Gemeinde Bucha
Bahnhofstraße 23
07768 Kahla

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt

Durchwahl:
Telefon +49 361 57332-1244
Telefax +49 361 57332-1272

konstanze.arndt@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
bgm dr- red/ko

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

Ihre Nachricht vom:
28.07.2017

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 28.07.2017 (Posteingang:
am 02.08.2017) zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans
„Überm Dorfe“ der Gemeinde Bucha, Ortsteil Oßmaritz (Planungsstand:
Juli 2017)**

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-750/2016-16074008-
BPL-WA-Überm Dorfe 2.Ä

4 Anlagen

Weimar
31.08.2017

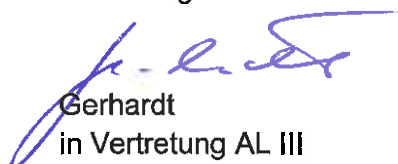
Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch
das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange
berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
3. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 3 zu diesem Schreiben die
Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Darüber hinaus übersende ich Ihnen als Anlage Nr. 4 weitere beratende
Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren.

Im Auftrag


Gerhardt
in Vertretung AL III

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Weimarplatz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:00-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der
Raumordnung und Landesplanung**

- Keine Einwände
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. (X) Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren
können, mit Angabe des Sachstands
- X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der
eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils
mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Überm Dorfe“ wurde
zuletzt mit Datum vom 15.12.2016 eine raumordnerische Stellungnahme
abgegeben, in der weitere Ergänzungen zur Bedarfsermittlung gefordert
worden waren.

Da Planung und Begründung nicht wesentlich geändert wurden, behält
diese Stellungnahme ihre Gültigkeit.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Keine Einwände

1. (X) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Die geplante Bebauungsplanänderung überschneidet sich im 2. Geltungsbereich mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 032 „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“.

b) Rechtsgrundlage

Beschluss Nr. 15-3/72 des Bezirkstages Gera v. 29.03.1972

Die rechtsverbindliche Unterschutzstellung des LSG erfolgte auf der Grundlage des damals geltenden Rechts und behält gemäß § 26 Abs.1 ThürNatG i.V.m. § 56 b ThürNatG grundsätzlich ihre Gültigkeit. Gleiches gilt für den Landschaftspflegeplan vom 08.08.1988 (Beschluss Nr. 149/88 des Rates des Bezirkes Gera)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Prüfung von naturschutzrechtlichen Genehmigungen, Prüfung von Herausnahmeverfahren, siehe unter 2.

2. (X) Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Ein Herausnahmeverfahren für die o.g. geplante B-Plan-Ergänzung aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes ist nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da der im 2. Geltungsbereich geplante Bolzplatz grundsätzlich nicht im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet steht. (vgl. hierzu auch Hinweis in Anlage 4, Pkt. 2.

Die Prüfung hinsichtlich einer möglicherweise vorliegenden Betroffenheit der Regelungen des § 56 b ThürNatG durch die vorgelegte Planung bzw. deren konkreten Umsetzung obliegt der für den Vollzug zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises. Diese ist auch zuständig für möglicherweise zu erteilende Genehmigungen nach diesen Regelungen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

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. Die Gemeinde Bucha hat keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB erfüllt werden. Danach müssen dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung darf der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und an die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis. „Je sicherer ... vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen sind *im Einzelfall* an die „dringenden“ Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans – über die „Erforderlichkeit“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hinaus zu stellen“ (BVerwG Urteil vom 14.12.1984 – 4 C 54.81).

Die Anforderungen zur Vorzeitigkeit eines Bebauungsplans gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauGB auch für Änderungspläne. Bei der Änderung eines Bebauungsplans wird den Anforderungen an den Dringlichkeitsnachweis allerdings dann ein geringeres Gewicht im Vergleich zu einer entsprechenden Bauflächenneuausweisung zukommen, wenn bei der Änderungsplanung das Gebot zum Vorrang der Innenentwicklung offensichtlich berücksichtigt wird und wenn der Änderungsplan auch im Übrigen einen eindeutigen Bezug zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat.

Vor diesem Hintergrund ist der o.g. Änderungsplan wie folgt zu beurteilen:

Zum 1. Geltungsbereich:

1. Im 1. Geltungsbereich soll Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Der Änderungsplan betrifft eine Maßnahme zur Nachverdichtung einer sich innerhalb der Siedlungsfläche befindlichen Grünfläche, die derzeit als Bolzplatz genutzt wird. Da die Fläche, die nachverdichtet werden soll, bereits weitgehend erschlossen ist, kann auf die Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans weitgehend verzichtet werden.
2. Die Gemeinde Bucha hat keine zentralörtliche Funktion. Der Gemeinde steht insoweit nur eine bauliche Eigenentwicklung zu. Sie hat insbesondere keine zentrale Aufgabe, den Bauflächenbedarf für benachbarte Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion (in der Stadt Jena) zu decken. Der *bedarfsgerechten* Ausweisung von neuen Bauflächen kommt im Hinblick der räumlichen Nähe des Ortsteils Oßmaritz zur Stadt Jena eine hohe Bedeutung zu.

3. In Geltungsbereich des Änderungsplans können im Planvollzug allerdings nur ca. 5 Wohngebäude neu errichtet werden. Im Hinblick der geringen Größe des bereits weitgehend erschlossenen Plangebietes sowie der integrierten Lage des Änderungsbereichs innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebiet wird eingeschätzt, dass sich die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung nach § 8 Abs. 4 BauGB hier erfüllen lassen.

Zum 2. Geltungsbereich:

1. Im 2. Geltungsbereich soll Baurecht für einen Bolzplatz geschaffen werden. Diesbezüglich soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt werden. Der Bolzplatz dient als Ersatz des im 1. Geltungsbereich vorhandenen Bolzplatzes. Dabei soll der Bolzplatz direkt angrenzend an die Siedlungsfläche realisiert werden.
2. Da mit der Realisierung des Bolzplatzes (außer der Aufstellung von 2 Toren) keine bauliche Nutzung erfolgt, da nur eine kleine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an das Wohngebiet direkt angrenzt, betroffen ist die zur offenen Landschaft eingegrünt werden soll, wird davon ausgegangen, dass sich die Anforderungen an die Vorzeitigkeit der Planung nach § 8 Abs. 4 BauGB hier erfüllen lassen.

Dabei wird von der Übereinstimmung der gesamtgemeindlichen Entwicklung insbesondere deswegen ausgegangen, da der Standort des Bolzplatzes nicht isoliert in der Landschaft liegt, sondern als untergeordnete Grünfläche so platziert wurde, dass sie an dem Wohngebiet im weiteren Sinne teil hat. Die Anforderungen an die Dringlichkeit der Planung sind vor diesem Hintergrund gering.

In der Begründung, S. 6 sind die Aussagen zu den Anforderungen des § 8 Abs. 2-4 BauGB entsprechend zu ergänzen. Auch für den 2. Geltungsbereich muss deutlich werden, warum der Plangeber davon ausgeht, dass die Anforderungen an die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans hier erfüllt sind.

Es ist hervorzuheben, dass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB den vom Baugesetzgeber vorgesehenen *Regelfall* darstellt. Nur wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung auch durch einen vorzeitigen Bebauungsplan gewährleistet werden kann, ist seine Aufstellung *im Ausnahmefall* möglich.

Auch wenn hier von einem entsprechenden zulässigen Ausnahmefall nach § 8 Abs. 4 BauGB ausgegangen werden kann, wird der Gemeinde Bucha empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.

Vorzeitige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Die Festsetzungen sollten wie folgt *redaktionell* überarbeitet werden:

- a) In der Planzeichenerklärung sind die Erklärungen zur vorhandenen Flurstücksgrenze, und -nummer, zur Angabe der Geländehöhe sowie zum Nordpfeil als „Hinweis zu den in der Planunterlage enthaltenen Angaben“ zu erläutern. Die geplanten Flurstücksgrenzen sind als „Hinweis zur im Planvollzug geplanten Grundstückspartzellierung“ zu erläutern. Die Angaben stellen keine sonstigen Planzeichen mit konstitutivem Regelungsinhalt dar.
- b) In der Planzeichenerklärung, Pkt. 7 (Sonstige Planzeichen) ist das Wort „Ausgleichsmaßnahmen“ bei der Erklärung des Planzeichens Nr. 15.13 der PlanZV Anlage („rote Balkenlinie) zu streichen. Der 2. Geltungsbereich umfasst nicht nur die Ausgleichsfläche, sondern insbesondere die Grünfläche „Bolzplatz“. Die „rote Balkenlinie“ sollte nur als „2. Geltungsbereich“ erklärt werden.
- c) In der textlichen Festsetzung I.3 ist der 2. Satz zu streichen, da er keinen konstitutiven Inhalt hat. In der Begründung kann die Aussage ergänzt werden, dass bei der offenen Bauweise die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten sind.
- d) In der textlichen Festsetzung I.5 ist der 1. Satz zu streichen. Unabhängig von der falsch angegebenen Rechtsgrundlage enthält der Satz keine konstitutive Regelung.
- e) In der textlichen Festsetzung I.5 sollte ergänzend die in der zeichnerisch festgesetzten Fläche A1 zu realisierende Anzahl der Pflanzreihen des Heckenstreifens angegeben werden. Außerdem sollte angegeben werden, in welchem Mischungsverhältnis Bäume II. Ordnung und Sträucher zu pflanzen sind.
- f) Da die Pflanzung in der zeichnerisch festgesetzten Fläche A 1 nach der textlichen Festsetzung 5, 2. Satz *durch Feldgehölze* erfolgen soll, sollten in der zur textlichen Festsetzung I.5 gehörenden Pflanzliste ausschließlich die „Bäume II. Größenordnung“ und die „Sträucher / Feldgehölze“ aufgeführt werden. *Unter den Hinweisen* kann darüber hinaus eine Empfehlung erfolgen, welche Obstgehölzarten auf den Baugrundstücksflächen sowie auf der extensiven Grünfläche E 1 gepflanzt werden sollten.
- g) In der textlichen Festsetzung II.01 ist der 2. Satz zu streichen. Der Begriff „Bungalowstil“ ist nicht rechtseindeutig. Insbesondere liegt diesbezüglich keine Legaldefinition vor. Daher entspricht der 2. Satz nicht dem Bestimmtheitsgebot.
- h) In der textlichen Festsetzung II.02 ist der 2. Halbsatz des 1. Satzes zu streichen, da er dem Bestimmtheitsgebot widerspricht. Grundsätzlich müssen sich die örtlichen Bauvorschriften *abschließend* aus den textlichen Festsetzungen ergeben. Es kann im Planvollzug nicht von der Abstimmung mit dem Nachbarn abhängen, in welcher Gestaltung die Einfriedung auszuführen ist.

2. Im Hinblick der Lage der geplanten Grünfläche „Bolzplatz“ im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“ muss die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans bis zum Satzungsbeschluss gegeben sein. Mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist abzustimmen, ob die Verbote des Landschaftsschutzgebietes tangiert werden und – wenn dies der Fall ist, ob eine Befreiung von den Vorschriften des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt werden kann (vgl. BVerwG Urteil vom 17.12.2002 – 4 C 15.01 und vom 21.10.1999 – 4 C 1.99, VGH München, Urteil vom 24.06.2016 – 14 N 14.1649). (Nach Aussage der Begründung, S. 19 ff. ist dies hier der Fall, in Folge dessen die Festsetzung der Grünfläche „Bolzplatz“ nicht an einer Normenkollision zu den Vorschriften des Landschaftsschutzgebietes leiden dürften.)

Bezüglich der Aussage in der Begründung, S. 21, der gesamte Ort Oßmaritz läge im LSG „Mittleres Saaletal“, wird auf die Regelung des § 26 Abs. 4 ThürNatG verwiesen, wonach die am 14.01.1999 im Bereich geltender Bebauungspläne liegende Flächen nicht Bestandteil des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebietes sind. Anders als für den 2. Geltungsbereich trifft dies für den 1. Geltungsbereich zu (vgl. hierzu auch Anlage 2 dieser Stellungnahme).

3. Zur Begründung im Übrigen

- a) Die Aussage unter der Überschrift „Verfahrensstand“, wonach es sich bei dem geplanten Bolzplatz nicht um eine „reine Grün- oder Ausgleichsfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB“ handle, ist zu überarbeiten. Da die Fläche im 2. Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan mit abschließenden Festsetzungen überplant wird, nach denen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Bolzplatz“ anzulegen ist, liegt die Fläche nach Rechtskräftigkeit o.g. Bebauungsplans nicht in einem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.
 - b) Unter der Überschrift „Planungsabsicht der 2. Änderung“ ist auf S. 4 ergänzend zu erläutern, welche Planungsabsicht mit der geplanten Festsetzung im 2. Geltungsbereich verbunden ist.
 - c) Die Aussagen, S. 6 zum Entwicklungsgebot sind bezüglich der für den 2. Geltungsbereich verbundenen Planungsabsicht zu ergänzen (vgl. hierzu Anlage 3 dieser Stellungnahme).
4. Spätestens zum Satzungsbeschluss ist ein Satzungsplan als Planurkunde zu erarbeiten, in dem sämtliche zeichnerische *und textliche* Festsetzungen, einschließlich der Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke, der Plantitel, der Übersichtsplan, die Maßstabsangabe und die Angabe des Nordpfeils auf einem Blatt zusammenfasst sind. Dieser Satzungsplan ist vor der Bekanntmachung auszufertigen.