

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

-nur per E-Mail-

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1244
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Konstanze.Arndt@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
4081/Re

Ihre Nachricht vom: 22.08.2022
Posteingang am: 25.08.2022

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2907-1-
58431/2022

Weimar
06.10.2022

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

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergstraße“, Stadt Hermsdorf, Saale-Holzland-Kreis (Planstand: Au- gust 2022)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Lan-
desverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anla-
ge 2)

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungs-
rechtliche Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

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

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

Informationen zum Umgang mit Ihren
Daten im Thüringer Landesverwaltungs-
amt 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
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit dem Bebauungsplan „Bergstraße“ soll eine ca. 3,32 ha große Fläche am östlichen Ortsrand als allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche überplant werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vormals gewerblich genutzte Fläche, die nördlich und westlich an eine Wohnbebauung angrenzt.

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/12 vom 18.06.2012) in einer Fläche ohne flächenbezogene raumordnerische Ausweisungen.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G 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 sowie dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Im Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz ist diese Fläche als Wohnbaufläche enthalten. Zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung im FNP-Entwurf wurde in unserer Stellungnahme vom 08.12.2021 ein Überarbeitungsbedarf festgestellt, der voraussichtlich zu geringeren Flächenbedarfen führen wird. Gegen die im FNP als Fläche 7 enthaltene Wohnbaufläche „Bergstraße“ wurden aber keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die Auswahl dieser Fläche für eine Wohnbauflächenentwicklung kann mitgetragen werden, da das Plangebiet den o. g. raumordnerischen Vorgaben entspricht. Ggf. sind im Rahmen der FNP-Aufstellung andere geplante Wohnbauflächen zu reduzieren.

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hermsdorf in der Fassung vom 12.12.2005 wird der ca. 3,32 ha große Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, wie auch die östlich und nördlich angrenzenden Bereiche, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die westlich angrenzenden wohngenutzten Bereiche wurden als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich angrenzend an das Plangebiet enthält der Flächennutzungsplan eine lineare Darstellung einer Grünfläche „Sonstige Gärten und Grünflächen“ und im Anschluss daran ebenfalls die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft.

Der vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Bergstraße“ sieht vorrangig die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im westlichen Geltungsbereich vor. Darüber hinaus sollen im östlichen Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche und eine Straßenverkehrsfläche (als Verbindung des geplanten Wohngebietes „Bergstraße“ zum Gewerbegebiet an der Oststraße) festgesetzt werden.

Die im westlichen Geltungsbereich o. g. Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann aus der o.g. Flächennutzungsplandarstellung einer Fläche für die Landwirtschaft nicht entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot ist verletzt.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Es besteht hier die Möglichkeit, den Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB abzuschließen, da die in dem Bebauungsplan „Bergstraße“ beabsichtigten Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche den Darstellungen des in Neuaufstellung begriffenen Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz entsprechen (s. hierzu unten unter Pkt. 2).

2. Fachliche Stellungnahme

Im Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz vom September 2021 wurde im Bereich Bergstraße / Kochwinkelgasse eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Wohnbauflächendarstellung umfasst die mit o. g. Bebauungsplan geplante Wohnbaufläche sowie die an den Geltungsbereich nördlich angrenzende Wohnnutzung (nördlich der Kochwinkelgasse), die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im östlichen Geltungsbereich wurde in dem o. g. Entwurf des Flächennutzungsplans eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ i.V.m. einer Fläche für eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Dem Thüringer Landesverwaltungsamt lag der o. g. Entwurf zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Beurteilung vor. Dabei wurden u.a. die Wohnbauflächendarstellungen geprüft. In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 08.12.2021, Anlage 3, Pkt. 2, wird festgestellt, dass sich die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen von insgesamt 10,83 ha bedarfsseitig nur bedingt rechtfertigen lassen. In diesem Zusammenhang wurde auf diverse Mängel der Wohnungsbedarfsermittlung hingewiesen; bei einer Mängelbehebung sei voraussichtlich von einem geringeren Wohnbauflächenbedarf auszugehen.

Vor dem Hintergrund, dass für die neu ausgewiesenen, in der Summe 10,83 ha großen Wohnbauflächen kein fehlerfreier Nachweis zur Bedarfsgerechtigkeit im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB vorliegt, wonach die Gemeinde im Flächennutzungsplan nur Bauflächen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darstellen soll und insbesondere keine (die Grundzüge der Bodennutzung berührende) Reserve- oder Eventualflächen vorgehalten werden dürfen, sollten insbesondere die neu ausgewiesenen Bauflächen, die den abwägungsbeachtlichen Belangen, z.B. dem nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangten Vorrang der Innenentwicklung entgegenstehen, kritisch hinterfragt werden.

Unabhängig von diesen allgemeinen Aussagen zu dem Wohnbauflächenkonzept wurde in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 08.12.2021, Anlage 3, Pkt. 3g), die Baufläche Nr. 7, die dem mit dem o. g. Bebauungsplan geplanten Wohngebiet „Bergstraße“ entspricht, konkret beurteilt. Dabei wurde festgestellt, dass sich das geplante Wohngebiet zwar in einer siedlungsstrukturellen Randlage befindet, sich der Standort jedoch grundsätzlich für die Neuausweisung eines Wohngebietes eigne.

Auch wenn die Bedarfsgerechtigkeit der im Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplans vom September 2021 enthaltenen neuen Wohnbauflächendarstellungen bislang nicht nachvollziehbar nachgewiesen wurde, kann das Festhalten an der Auswahlentscheidung zur Neuausweisung der Wohnbaufläche Nr. 7 bzw. des Wohngebietes „Bergstraße“ nachvollzogen werden: Im Vergleich zu andernorts vorgenommenen Neuausweisungen liegt eine geringere Konfliktlage zu den planungsrechtlichen Belangen vor. Daher unterliegt diese Neuausweisung keinem so hohen Rechtfertigungsdruck.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgeschlossen werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten zum Flächennutzungsplan anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Voraussetzung dafür ist, dass die Neuaufstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans eine formelle und materielle Planreife aufweist, wobei nur eine Planreife der Teile des Flächennutzungsplans vorliegen muss, die einen räumlichen oder sachlichen Bezug zu dem Bebauungsplan aufweisen.

Im Regelfall kann eine Einzelplanung zur Baurechtschaffung eines neuen Wohngebietes nur dann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zum Abschluss kommen, wenn das gesamte, dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegende Wohnbauflächenkonzept planreif ist. Das Gesamtkonzept muss hinsichtlich der Bedarfsgerechtigkeit und der Standortentscheidungen objektiv nachvollziehbar sein.

Da es hier um eine Wohnbauflächendarstellung mit einem geringen Konfliktpotential geht, deren Auswahlentscheidung auch aus gesamtstädtischer Perspektive nachvollziehbar ist und die Darstellung auch von dem gesamtgemeindlich ermittelten Bedarf getragen wird, kann grundsätzlich angenommen werden, dass es sich bei der Darstellung der Wohnbaufläche Nr. 7 um eine künftige Darstellung im Flächennutzungsplan handelt, aus der sich der Bebauungsplan entwickeln lässt.

Soweit gegen die an der Bergstraße gelegene Darstellung der Wohnbaufläche Nr. 7 keine anderen (auf gesamtstädtischer Ebene zu bewältigende) Belange vorgebracht wurden, kann der Bebauungsplan vor Bekanntmachung der Neuaufstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Stadt Hermsdorf und der Gemeinde Bad Klosterlausnitz nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgeschlossen werden.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Zur Festsetzung der Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“ im östlichen Teilabschnitt des Geltungsbereichs

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“, die den östlichen Wendehammer der Planstraße A mit dem vorhandenen Weg am Regenrückhaltebecken nordwestlich des Gewerbegebietes „Ost I“ verbindet, kann hinsichtlich der planungsrechtlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 3, 7 BauGB nicht nachvollzogen werden: Es ist nicht ersichtlich, dass die Festsetzung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dass sich die entgegenstehenden Belange angemessen berücksichtigen lassen.

Dies ergibt sich aus Folgendem:

- Nach dem Verkehrsgutachten zur geplanten Erschließung des Wohngebietes „Bergstraße“ vom 05.07.2022 kann das geplante Wohngebiet, in dem 23 Einfamilienhäuser entstehen sollen, über die Bergstraße erschlossen werden, wenn zwei kleinteilige Maßnahmen (Installation eines Verkehrsspiegels und kleinflächige Fahrbahnaufweitungen) durchgeführt werden. Einer ergänzenden Anbindung des Wohngebietes an das Gewerbegebiet „Ost“ bzw. an die Geraer Straße und L 1070 über eine 600 m lange Straßenverbindung bedarf es nicht.
- In dem B-Plan „Gewerbegebiet Ost I“ in der Fassung der 2. Änderung vom Januar 2018 ist die Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes (Oststraße) als Verkehrsfläche mit einem Wendehammer dargestellt, von dem eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg / Fußgängerweg in Richtung Nordwesten abzweigt.

Der Weg verjüngt sich von einer Breite von 8 m auf eine Breite von 3,5 m. Nach der Luftbildauswertung befindet sich im Bereich des festgesetzten Wirtschafts- / Fußgängerweges ein unbefestigter Weg, der auf einen unbefestigten Weg aufbindet.

Die in dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „Bergstraße“ festgesetzte Planstraße B bindet auf diesen unbefestigten Weg auf. Eine Verbindung zur im Gewerbegebiet „Ost I“ gelegenen Oststraße bzw. zur Geraer Straße und L 1070 ist weder in rechtlicher, noch in tatsächlicher Hinsicht gegeben. Die Festsetzung der Planstraße B, die somit keine Anbindung an die Geraer Straße bzw. an die L 1070 sicherstellt, wie beabsichtigt, ist daher auch aus diesem Grund nicht erforderlich.

- Die Straßenanbindung steht planungsrechtlichen Belangen nach § 1 Abs. 9 BauGB und § 1a Abs. 2, 3 BauGB entgegen, wonach sich die städtebauliche Entwicklung auf die Vermeidung und Verringerung des motorisierten Verkehrs ausrichten und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie entsprechende Eingriffe zu vermeiden sind. Die Versiegelung einer 600 m langen und 4,50 m breiten Fläche ist vermeidbar, da die Anbindung an die Bergstraße zur Erschließung der geplanten 23 Einfamilienhäuser ausreicht. Die Möglichkeit, von der Geraer Straße über die Planstraße B die Bergstraße zu erreichen, ist zudem nicht auf die Verringerung des motorisierten Verkehrs ausgerichtet. Vielmehr erfolgt eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung im Außenbereich und in den Wohngebieten an der Bergstraße / Kochwinkelgasse.

Aus der Begründung ergibt sich nicht, welche gewichtigeren Belange die Straßenanbindung im Sinne des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB rechtfertigen. In der Begründung, Pkt. 5.2, S. 10 und Pkt. 7.6., S. 16 wird lediglich auf die Planstraße B als direkte Anbindung an die Geraer Straße und die L 1070 hingewiesen, wobei die Haupteinfahrt über die Bergstraße verlaufen soll. In dem Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Straßenanbindungen auch nicht ermittelt und bewertet. Hier heißt es in Pkt. 14, S. 84 unter dem Abschnitt „Auswirkungen auf den Verkehr“ lediglich, es ergäben sich „geringe Auswirkungen durch Realisierung eines kleinen Baugebietes und der Ausbildung der erforderlichen Verkehrsraumbreiten“.

Wir empfehlen, die nicht nachvollziehbare Festsetzung der Planstraße B zu streichen. Soweit eine Baustraßenanbindung des neuen Wohngebietes erforderlich ist, um die Bergstraße in der Bauzeit zu entlasten, sollte diese über die vorhandenen Feldwege und über die Grünfläche bis zur Planstraße A geführt werden. Eine Parallelführung der Baustraße zum vorhandenen Feldweg ist aus Gründen des Bodenschutzes zu vermeiden.

Soweit die Ertüchtigung des Feldweges zur Baustraße zukünftig als Fuß- (und Radweg) genutzt werden soll, kann die Wegeanbindung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- (und Rad-) Weg“ festgesetzt werden.

2. Zur immissionsrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung

Es wird auf das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG hingewiesen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Den Unterlagen liegt eine Immissionsprognose zur Geruchsbelastung bei, die sich aus einer nordöstlich gelegenen (im Jahr 2012 genehmigten) Tierhaltungsanlage ergibt (vgl. Gutachten zur Ausbreitung von Luftbeimengungen vom 30.04.2021). Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass „die belästigungsrelevanten Geruchsstundenhäufigkeiten 15% nicht überschreiten“, w davon auszugehen ist, dass „für das vorgesehene Wohngebiet keine Einschränkungen infolge erheblicher Geruchsbelästigungen aus der benachbarten Tierhaltung zu erwarten“ sind (vgl. o.g. Gutachten, Pkt. 8, S. 15).

Nach der TA Luft vom 01.12.2021, Anlage 7, Pkt. 3.1, Tabelle 22 sind für Wohngebiete Immissionswerte von 10% Geruchsstundenhäufigkeiten maßgebend. 15% Geruchsstundenhäufigkeiten beschreiben hingegen die Erheblichkeitsschwelle von Gerüchen aus Tierhaltungsanlagen für Dorfgebiete. Um ein Dorfgebiet handelt es sich bei der geplanten Nutzung aber nicht.

Im Hinblick darauf, dass es sich hier eher um eine kleinere Tierhaltungsanlage mit einer relativ geringen Platzanzahl handelt (vgl. hierzu o.g. Gutachten, Pkt. 3, S. 5), ist unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob sich die Immissionseinwirkung noch im Rahmen der nach dem Rücksichtnahmegebot hinzunehmenden Duldungspflichten hält.

3. Sonstige Hinweise

- a) Der Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans enthält keine Maßstabsangabe. Eine entsprechende Angabe ist zu ergänzen, um den Anforderungen an die Planunterlage nach § 1 Abs. 1 PlanZV zu genügen.
- b) In der textlichen Festsetzung, Pkt. 2.2 ist die Definition des oberen Bezugspunktes zu überarbeiten. Da durch die Festlegung der Gebäudestellung nicht vorgeschrieben ist, dass die Gebäude traufständig zu realisieren sind, ist unklar, warum sich der obere Bezugspunkt „auf der Erschließungsseite“ befinden muss. Es ist ausreichend, wenn als oberer Bezugspunkt die Traufhöhe definiert wird, die einen Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut darstellt. Für die Festsetzung der Traufhöhe ist die maßgebliche Rechtsgrundlage § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO anzugeben.

Wir empfehlen, neben der Traufhöhe auch die Firsthöhe nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO oder die Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zu regeln, um die Höhenentwicklung in dem in Stadtrandlage gelegenen Gebiet besser steuern zu können.

- c) Die textliche Festsetzung 4.2 sollte gestrichen werden. Das Nebenanlagen auf der überbaubaren Fläche zulässig sind, ist selbstverständlich. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können sie nicht allgemein zugelassen werden. § 23 Abs. 5 BauNVO enthält für die planende Gemeinde nur die Ermächtigungsgrundlage, die Regelung des § 23 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BauNVO, wonach Gebäude eine festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten dürfen, auf Nebenanlagen auszudehnen. Auf Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO kann daher nicht festgesetzt werden, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze allgemein auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig sind. Diese Entscheidung bleibt der Baugenehmigungsbehörde auf Vollzugsebene vorbehalten (vgl. u.a. BVerwG Urteil vom 21.03.2013 – 4 C 15.11 und vom 13.07.2010 – 4 B 27.10).
- d) Die textliche Festsetzung 6.2, A 5, 1. Satz sollte gestrichen werden. Der Sachverhalt betrifft nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB regelbare Handlungspflichten. Entsprechende Regelungen können vertraglich nach § 11 BauGB vereinbart werden. Aus der textlichen Festsetzung 6.2, A 5, 2. Satz sollte der Bezug zur zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche verdeutlicht werden.
- e) In der textlichen Festsetzung 7, G 4 wird Bezug auf „die auf dem Spielplatz festgesetzten Baumstandorte“ genommen. Zeichnerisch wurden hier jedoch keine Baumstandorte festgesetzt.

- f) Da in der textlichen Festsetzung 7 Bezug auf die Pflanzlisten 1 – 3 genommen wird, sind diese Listen nicht unter den Hinweisen, sondern unter den Festsetzungen ab-zudrucken.
- g) Die Bauordnungsrechtliche Festsetzung, Pkt. 2, Satz 1 ist zu streichen. Es kann nach § 88 ThürBO nicht festgesetzt werden, dass Garagen oder Nebengebäude „als separate Gebäude oder in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude“ zulässig sind. In Pkt. 2, Satz 3 ist zu ergänzen, dass „die Dachneigung von traufständigen Satteldächern einheitlich auszuführen“ sind.
- h) Der Hinweis, Pkt. 8, V 5 hat nur eine rechtliche Relevanz, wenn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB vor dem Satzungsbeschluss mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger getroffen wurde.