



BEKANNTMACHUNG

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum städtebaulichen Vorentwurf „Am Anger“ OT Thörey (in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Jahr 2021 wurde für das Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, in der bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, verfolgt. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 zum § 13 b BauGB und dessen Verstoß gegen Europarecht sowie der zwischenzeitlich erfolgten Streichung von § 13 b BauGB aus dem Gesetzestext, kann das Bebauungsplanverfahren nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren, soll aufgrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025, das eine Änderung des BauGB zur Folge hatte, die Möglichkeit der Inanspruchnahme der „befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau“ nach § 246e BauGB („Wohnungsbauturbo“) geprüft werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg hat am 29.01.2026 der Anwendung von § 246e BauGB zur befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in dem Gemeindegebiet der Gemeinde Amt Wachsenburg grundsätzlich zugestimmt.

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet. Im Zuge einer Variantenbetrachtung wurden zwei mögliche Grundvarianten der Bebauung entwickelt (V1 und V3), die auf unterschiedlichen Erschließungssystemen basieren. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude sollen sich hinsichtlich Kubatur und Höhe in die bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Thörey einfügen.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde durch den Bau- und Vergabeausschuss der Gemeinde Amt Wachsenburg am 18.06.2026 vorberaten. Im Ergebnis der Vorberatung empfiehlt der Bau- und Vergabeausschuss die Variante 4.1 als Vorzugsvariante festzulegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Veröffentlichung im Internet durchgeführt. Zusätzlich erfolgt eine öffentliche Auslegung. Für den Planbereich ist der städtebauliche Vorentwurf vom Mai 2026 maßgebend.

Anlass der Planung:

Mit der Umsetzung der Bebauung soll eine Potentialfläche für den Ortsteil aktiviert werden, die bereits seit langem für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Die gemeindeeigene Fläche soll an einen Investor mit Bauverpflichtung veräußert werden und über einen Bauantrag nach § 246e BauGB inklusive der Erschließung umgesetzt werden. Die Erschließungsflächen sollen nach Fertigstellung an die Gemeinde übergeben werden.

Im Rahmen des Verkaufs des Areals könnten zudem zusätzliche Einnahmen generiert werden. Der Gemeinde entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

Im Rahmen des Kaufvertrages sollen die künftigen Netto-Kaltmieten vom Investor auf ein gewünschtes Niveau unter Marktpreis langfristig zugesichert werden.

Der städtebauliche Vorentwurf dient als Leitlinie für einen zukünftigen Investor.

Geltungsbereich des Plangebietes:

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,6 ha und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Thörey, Flur 1, Flurstück 60/6 (Teilweise) und Flur 3, Flurstücke 315/2 und 402/4 (teilweise) sowie für die Anbindung an die Hauptstraße Flurstück 404/1 (teilweise) und ggf. für einen zweiten Bauabschnitt Flurstück 403 (teilweise).

Das Großgrün im Westen soll im Bestand erhalten bleiben und ist deshalb größtenteils nicht Teil des Plangebietes. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der als Anlage enthaltene Lageplan maßgebend.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB

Der Städtebauliche Vorentwurf „Am Anger“ OT Thörey, bestehend aus Erläuterungstext und Planzeichnungen, Stand Mai 2026, werden im Zeitraum

vom 03.08.2026 bis einschließlich 07.09.2026

auf der Website der Gemeinde Amt Wachsenburg unter
<https://www.amt-wachsenburg.de/gemeindeinformationen/bauen-und-wohnen>
veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Amt Wachsenburg, in dem Fachbereich IV - Bauen und Planen, in der Erfurter Straße 42, 99334 Amt Wachsenburg, 2. Obergeschoss, Zimmer 206, während der nachfolgenden allgemeinen Dienstzeiten der Verwaltung, eingesehen werden.

Montag, Mittwoch und Donnerstag	08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag	08:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Freitag (außer feiertags)	08:00 bis 12:00 Uhr

Außerhalb der allgemeinen Dienstzeiten ist eine Einsichtnahme auch auf telefonische Vereinbarung hin möglich. Hierfür steht Ihnen die Telefonnummer 03628 / 911-0 zur Verfügung.

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Anregungen zum städtebaulichen Vorentwurf vorgebracht werden. Die Stellungnahmen sind elektronisch (z.B. per E-Mail an info@amt-wachsenburg.de) zu übermitteln. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den städtebaulichen Vorentwurf nach § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Hinweise: Bei der Abgabe von Stellungnahmen ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses ist andernfalls nicht möglich. Ohne Zuordnung der Stellungnahme kann die Einschätzung der Betroffenheit privater Belange erschwert sein. Mit der Abgabe der Stellungnahme wird in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Planverfahrens eingewilligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates anonymisiert beraten und entschieden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden elektronisch beteiligt und erhalten innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme (entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB).

Umweltprüfung

Im Rahmen des angestrebten Bauantrages müssen zum gegebenen Zeitpunkt auch die Umweltbelange geprüft werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht Kompensationspflicht (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V.m. § 3 BauGB und ThürDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben (Mail-Adresse bzw. Anschrift), erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Dienstsiegel

.....
Sebastian Schiffer
Bürgermeister



Anlage

Lageplan – Abgrenzung Plangebiet: Gemarkung Thörey, Flur 1 und Flur 3



Abgrenzung Plangebiet – Thüringen Viewer (Zugriff 30.04.2026) - unmaßstäblich