



LANDRATSAMT WEIMARER LAND-Bahnhofstraße 28-99510 Apolda

Bauamt/Sachgebiet Bauordnung

Bahnhofstraße 28
99510 Apolda

PF 1354
99503 Apolda

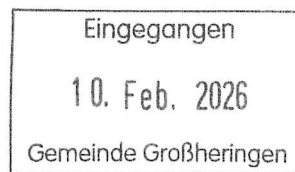
Telefon: 03644-5400

Post.landratsamt@weimarerland.de

Auskunft erteilt:
Herr Schreiber

Zustellung gegen Empfangsbekenntnis

Gemeinde Großheringen
v.d. Herrn Bürgermeister
Michael Thomas
Kösener Straße 10
99518 Großheringen



Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

AKTENZEICHEN (bitte immer angeben):

Durchwahl

Datum

20250494

03644-540 651

03.02.2026

Vorbescheid Nr. 3/26 VB

Gegenstand des Vorbescheids: Neubau Mehrfamilienhaus (nach Abbruch des Altbestandes)
Bauherrschaft: Gemeinde Großheringen, v.d. Herrn Bürgermeister Michael Thomas
Bauort: 99518 Großheringen, Saalestraße 2a
Gemarkung Unterneusulza, Flur 1 Flurstück 44/2

Das Landratsamt Weimarer Land erlässt aufgrund des Antrages, eingegangen am 03.11.2025, zu oben aufgeführten einzelnen Fragen des Bauvorhabens folgenden **VOR BESCH EID**:

Für die von Ihnen geplante antragsgegenständliche Baumaßnahme wird die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung gemäß § 82 Thüringer Bauordnung [ThürBO] vom 2. Juli 2024 [GVBl. Nr. 9 vom 18.07.2024, S. 298] **unbeschadet privater Rechte Dritter** unter Erfüllung der in diesem Bescheid aufgeführten Nebenbestimmungen und bei Beachtung der Hinweise in Aussicht gestellt. Die auf den beigehefteten Seiten enthaltenen Nebenbestimmungen, die Bauvorlagen und die in grüner Farbe eingetragenen Prüfungsvermerke sind Bestandteile dieses Vorbescheids. Dieser Bescheid besteht aus 4 Seiten und 3 Anlagen gemäß der Auflistung auf Seite 2.

Dieser Bescheid ergeht nach § 3 (1) S. 1 Nr. 3 ThürVwKostG **gebührenfrei**.

Rechtsbehelfsbelehrung: Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Widerspruch beim Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 28, 99510 Apolda, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schreiber, Dipl.-Ing.
Untere Bauaufsichtsbehörde

*Empfangsbestätigung zurück
am 12.02.26*



Bankverbindungen:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE03 8205 1000 0501 0039 16
BIC: HELADEF1WEM

VR Bank Weimar eG
IBAN: DE70 8206 4188 0002 1011 57
BIC: GENODEF1WE1

Elektronischer Zahlungsverkehr:
E-Mail (PDF): rechnung@weimarerland.de
E-Rechnung (xml): https://rechnung-bdr.de
Leitweg-ID 16071000-0001-82

Anlagen

Anlage 1: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.11.2025

Anlage 2: Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 11.11.2025

Anlage 3: Stellungnahme der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde vom 10.11.2025

Hauptbestimmungen

Dieser Vorbescheid klärt folgende Fragen entsprechend dem Antrag:

Ist die Errichtung eines max. viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 8-12 Wohnungen auf dem Grundstück der Gemeinde Großheringen, Gemarkung Unterneusulza Flur 1, Flurstück 44/2 bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich hinsichtlich des Einfügenskriteriums Art der baulichen Nutzung nach § 34 (1) Satz 1 BauGB, zulässig, wobei die Anzahl der Wohnungen grundsätzlich unbeachtlich ist.

Da den Antragsunterlagen keine konkreten Angaben über die geplante Größe beigefügt waren, ist die abschließende Beurteilung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere nach der Gebäudehöhe) nicht möglich. Inwieweit sich das konkret geplante Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe, umbauter Raum, Anzahl der Vollgeschosse) nach § 34 (1) Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lässt, ist mit dem Bauantrag zu konkretisieren.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 (2) BauGB werden erfüllt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines max. viergeschossigen Gebäudes zu Wohnzwecken i. S. d. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO mit 8-12 Wohnungen als Vorhaben i. S. d. § 29 (1) BauGB wurde auf der Grundlage § 34 BauGB i. V. m. § 34 (3b) BauGB unter Voraussetzung der Erfüllung der Auflagen in den Ziffern 1.-2. festgestellt.

Ihre Bauvoranfrage wird entsprechend der nachstehenden Erläuterungen positiv beschieden.

Auflagen

1. Das geplante Bauvorhaben muss sich nach dem Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, umbauter Raum, Anzahl der Vollgeschosse) i.S. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Im Falle, dass vom Erfordernis des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 (1) Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung abgewichen werden soll, ist zusammen mit dem Bauantrag eine Abweichung nach § 34 (3b) BauGB zu beantragen und der Nachweis darüber zu führen, dass das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Begründung

Bei der Errichtung der antragsgegenständlichen baulichen Anlage handelt es sich um ein Vorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch [BauGB]; die §§ 30 bis 37 BauGB gelten demzufolge entsprechend.

Zudem handelt es sich um eine bauliche Anlage im bauordnungsrechtlichen Sinn nach § 2 (1) Satz 1 Thüringer Bauordnung [ThürBO] im Anwendungsbereich der Thüringer Bauordnung entsprechend § 1 (1) Satz 1 ThürBO. Die Anlage unterliegt somit deren materiellen und verfahrensrechtlichen Vorschriften.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weimarer Land [§ 60 (1) Nr. 1 ThürBO] ist nach § 1 (1) Satz 1 ThürVwVfG i. V. m. § 3 (1) VwVfG für die Bauvorhaben, in deren Gebiet es liegt, örtlich zuständig, was für das Vorhabengrundstück (Gemarkung Unterneusulza, Flur 1 Flurstück 44/2) zutrifft. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weimarer Land ist nach § 60 (2) ThürBO für den Vollzug der ThürBO und damit für alle im Rahmen des Vollzugs erforderliche Genehmigungen, Anordnungen usw. sachlich zuständig.

Nach § 62 (1) ThürBO bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen im Anwendungsbereich der ThürBO grundsätzlich einer Baugenehmigung, sofern keiner der dort genannten Ausnahmetatbestände zutrifft. Die Errichtung der antragsgegenständlichen baulichen Anlage (Gebäude i. S. d. § 2 (2) ThürBO, stellt kein verfahrensfreies Bauvorhaben entsprechend dem abschließenden Katalog des § 63 ThürBO dar. Auch die weiteren Ausnahmetatbestände des § 62 (1) ThürBO von der grundsätzlichen Baugenehmigungspflicht (Genehmigungsfreistellung nach § 64 ThürBO, Fliegende Bauten nach § 83 (2) ThürBO, bauaufsichtliche Zustimmung nach § 84 (1) ThürBO) sind für die Errichtung der antragsgegenständlichen Anlage nicht anwendbar, womit diese der Baugenehmigungspflicht unterliegt.

Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung. Er kann daher grundsätzlich nur für solche Bauvorhaben beantragt und erteilt werden, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 65 oder § 66 ThürBO vorgesehen ist, was hier zutrifft. Durch den Bauvorbescheid werden gemäß § 82 Satz 1 ThürBO einzelne Fragen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens verbindlich und abschließend geklärt. Entsprechend § 82 Satz 3 ThürBO gelten für dieses Verfahren weitestgehend dieselben Regelungen wie für das Baugenehmigungsverfahren.

Die Gemeinde Großheringen hat derzeit keinen gültigen Flächennutzungsplan. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Das Vorhabengrundstück liegt jedoch zweifelsfrei innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Die Zulässigkeit ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs.1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Baugenehmigungsantrag ist der Nachweis zu erbringen, dass die Planung dem Einfügungsgebot nach § 34 (1) Satz 1 BauGB gerecht wird.

Mit Zustimmung der Gemeinde nach § 34 (3b) BauGB kann im Einzelfall auch vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Abweichung nach § 34 (3b) BauGB ist als separater Antrag zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

Der geplante Baustandort liegt in der Ortslage Großheringen an der Gemeindestraße „Am Katzenberg“. Die nähere Umgebung ist durch eine offene Bebauung mit gemischter Nutzung, bestehend aus 2- und 3-geschossigen Wohnhäusern und Hofnebengebäuden geprägt. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier Dorfgebiet. Die Erschließung ist als gesichert zu betrachten.

Eine Wohnnutzung ist in dem bereits baulich geprägten Bereich nach der Art der Nutzung zulässig.

Hinweise

- Der Gegenstand dieses Vorbescheids entsprechend dem Antrag war bauplanungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 (1) und (2) BauGB zu beurteilen.
- Das bauplanungsrechtlich erforderliche und mit Datum vom 04.12.2025 schriftlich erteilte **gemeindliche Einvernehmen** nach § 36 BauGB liegt vor.
- Dieser Vorbescheid gilt entsprechend § 82 S. 2 ThürBO drei Jahre und kann gemäß § 79 (2) ThürBO auf Antrag in Textform jeweils um drei Jahre verlängert werden.
- Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung und entscheidet nur über einzelne bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Fragen des Bauvorhabens, welche vom Bauherrn so formuliert sein müssen, dass sie mit einer eindeutigen Zustimmung oder Ablehnung beantwortet werden können.
- Ein Vorbescheid ist **keine** Baugenehmigung und berechtigt **nicht** zum Baubeginn bzw. zur Aufnahme einer geänderten Nutzung.
- Von einer an sich ggf. erforderlichen Nachbarschaftsbeteiligung kann auf Antrag der Bauherrschaft abgesehen werden. Werden benachbarte Personen nicht beteiligt, hat der Vorbescheid im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ihnen gegenüber keine Wirkung.
- Die fachrechtlichen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.11.2025 (Anlage 1), der Unteren Wasserbehörde vom 11.11.2025 (Anlage 2) sowie der Stellungnahme der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde vom 10.11.2025 (Anlage 3) sind zu beachten.
- Die Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen im Regelfall entsprechend § 67 (1) ThürBO von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, die oder der bauvorlageberechtigt ist. Form, Inhalt und Umfang der erforderlichen Antragsunterlagen für das noch durchzuführende und entsprechend zu beantragende Baugenehmigungsverfahren ergibt sich aus § 74 ThürBO i. V. m. der Thüringer Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen [Thüringer Bauvorlagenverordnung - ThürBauVorVO].