

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadt Kölleda  
Bauamt  
Markt 1  
99625 Kölleda

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

~~Frau Verena Morlock, Ref. 340~~

**Durchwahl:**

Telefon ~~+49 361 57 332-1273~~

Telefax ~~+49 361 57 332-1302~~

~~Verena.Morlock@~~

~~tlwa.thueringen.de~~

**Ihr Zeichen:**

**Ihre Nachricht vom:**

26.07.2021

**Unser Zeichen:**

(bitte bei Antwort angeben)

340.2-4621-5241/2021-

16068034-BPL-WA-Am Meisenweg

Weimar

03.09.2021

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

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 26.07.2021 (Posteingang am 28.07.2021) zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“ der Stadt Kölleda, Landkreis Sömmerda (Planungsstand: 29.04.2021)**

**3 Anlagen**

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

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

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 bis 3 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Es wird um Zusendung des Abwägungsergebnisses in elektronischer Form an die E-Mail-Adresse [claudia.kritz@tlwa.thueringen.de](mailto:claudia.kritz@tlwa.thueringen.de) gebeten (möglichst als PDF-Datei).

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um Zusendung des aktuellen Standes der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form - bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat - an die E-Mail-Adresse [giselher.schuetze@tlwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlwa.thueringen.de) gebeten.

Im Auftrag



Olaf Hosse  
Referatsleiter  
Raumordnung, Bauleitplanung

Thüringer  
Landesverwaltungsamt  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://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:  
HELADEF820

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: [www.thueringen.de/th3/tlwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlwa/datenschutz/). Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

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

Die Stadt Kölleda beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan „Am Meisenweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ca. 2,65 ha großen Wohngebietes für ca. 22 Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Bei dem betreffenden Standort handelt es sich um Ackerflächen westlich der Bundesstraße B 85 am Nordrand der Ortslage Kölleda.

Einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan besitzt die Stadt Kölleda nicht; im Flächennutzungsplanentwurf aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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 und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Der Begründung ist die „Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse für die Stadt Kölleda“ (Stand 29.04.2021) beigelegt.

Das „Best-Case-Szenario“ der Bevölkerungsprognose, das einen Anstieg der Bevölkerung vorhersagt, ist nicht nachvollziehbar. Es werden nur allgemeine Annahmen benannt, auf deren Grundlage von einer deutlich positiveren Entwicklung ausgegangen wird, als vom Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) prognostiziert. Daher ist auch das „Real-Case-Szenario“, das nur den Mittelwert zwischen den beiden anderen Szenarien darstellt, nicht begründet.

Grundsätzlich wird aber nachvollziehbar dargelegt, dass ein Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Köllda besteht.

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich ohne flächenbezogene raumordnerische Zielstellungen (weiße Fläche). Insofern bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die Flächenauswahl. Auf Grund der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße B 85 und der dadurch erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist die Flächenauswahl näher zu begründen.

Weiterhin wird es als dringend erforderlich angesehen, das Flächennutzungsplanverfahren der Stadt Köllda zeitnah fortzuführen.

Die mit dem Bebauungsplan entstehenden Wohnbaupotentiale sind in die weitere Bearbeitung des Flächennutzungsplanes entsprechend einzustellen.

#### Hinweise:

- Die Aussagen auf Seite 5 der Wohnflächenbedarfsanalyse zur positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Köllda sind zu überprüfen. Die in einzelnen Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungszuwächse resultieren ausschließlich aus den Eingemeindungen bzw. im Jahr 2015 auf der Unterbringung von Flüchtlingen. Die Wanderungsgewinne gleichen die negative natürliche Entwicklung auch in der Stadt Köllda ansonsten nicht aus, die Bevölkerungsentwicklung zeigt somit einen eindeutigen Abwärtstrend.
- In den Tabellen 5 und 6 der Wohnflächenbedarfsanalyse stimmen die Zahlen für 2018 und 2019 nicht mit den Angaben des TLS überein.

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Luftverkehrs**

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

Der Vorhabenbereich befindet sich im Baubeschränkungsbereich "B" (ehemalige DDR) des Verkehrslandeplatzes Sömmerda-Dermsdorf.

Baugenehmigungen dürfen daher nur mit luftverkehrsrechtlicher Zustimmung erteilt werden (§ 12 LuftVG). Im B-Plan ist darauf hinzuweisen. Die luftverkehrsrechtliche Zustimmung ist beim Thüringer Landesverwaltungsamt, Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar, unter Angabe der Geländehöhe am Standort, der Höhe der Anlagen, den geographischen Koordinaten im System WGS 84 sowie einem Lageplan zu beantragen.

**Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB**

- Keine Einwände
1. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund gesetzlicher Regelungen
- a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen
2. (x) Fachliche Stellungnahme
- 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

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.

Für die Stadt Kölldeda liegt noch immer kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der letzte bekannte FNP-Entwurf mit Stand 28.03.2012 wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVWA) in der Stellungnahme vom 23.05.2012 beurteilt, nach den hier vorliegenden Informationen wurde das FNP-Verfahren bisher nicht weitergeführt.

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 Dringlichkeit einer Planung muss sich aus städtebaulichen Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen.

Zum anderen besteht die Anforderung, dass die vorzeitige Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht. Insbesondere darf die Einzelplanung nicht selbst die Weichen für die gesamtgemeindliche Entwicklung stellen. Aus der „gesamtgemeindlichen Perspektive“ muss sich ergeben, dass ein entsprechender Bauflächenbedarf besteht und der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Entwicklung muss der abgestimmten geordneten städtebaulichen Entwicklung aus gesamtgemeindlicher Perspektive entsprechen.

Die Anforderungen an die Dringlichkeit einerseits und die Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung andererseits sind dabei nicht einzeln für sich zu betrachten, sondern stehen in einem Abhängigkeitsverhältnis.

Vor diesem Hintergrund ist bei vorliegendem Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Meisenweg“ von einem vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB auszugehen, bei dem das Vorliegen o. g. Anforderungen nachzuweisen ist.

Die Stadt bringt zum Nachweis der Dringlichkeit für die Erweiterung des Wohnungsangebotes Argumente in der Begründung sowie auf Grundlage einer Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse vor, die einen Flächenbedarf untersetzen sollen.

Nach Prüfung dieser Analyse durch die Raumordnung wird ein bestehender Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Kölldeda grundsätzlich bestätigt (Anlage 1 dieser Stellungnahme).

Einen Nachweis der Übereinstimmung der aktuellen Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung von Kölldeda kann die Stadt aber grundsätzlich nur mit der Prüfung möglicher Alternativstandorte im Zusammenhang mit einer kontinuierlichen Weiterführung ihrer Flächennutzungsplanung erbringen.

Mit diesem Bebauungsplan entscheidet sich die Stadt jedoch bereits im Vorfeld für einen aus ihrer derzeitigen Sicht prioritären Standort mit der Folge, dass in der Flächennutzungsplanung im Ergebnis der endgültigen Bedarfsermittlung u. U. andere in Frage kommende Standorte entfallen müssen.

Unabhängig von der Weiterführung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes wird gefordert, dass die Stadt Kölldeda ihre Flächennutzungsplanung nun zügig voran und zum Abschluss bringt, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern.

Der o.g. vorzeitige Bebauungsplan bedarf der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB.

#### Planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren

Die Stadt Kölldeda beabsichtigt, zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren anzuwenden.

Bei Einleitung des Verfahrens nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anwendung von § 13b BauGB i. V. m. dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen, wenn

- die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von max. 10.000 m<sup>2</sup> überschritten wird,
- städtebaulich ein neuer Siedlungsbereich im Außenbereich entsteht,
- Ausnahmen nach § 3 oder 4 BauNVO, die einer „Wohnnutzung“ als Anforderung an einen Bebauungsplan nach § 13b widersprechen, zugelassen werden.

Darüber hinaus sind bei Anwendung des § 13b BauGB die im BauGB verankerten städtebaulichen Prämissen, insbesondere des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1, § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB), strikt zu beachten. Dies bedeutet auch, dass die Gemeinde die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen begründen muss und v. a. Ermittlungen zu Innenentwicklungspotentialen durchführen soll, zu denen "[...] insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeit zählen [...]" (§ 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB und dessen Beschleunigung gemäß § 13a BauGB ist der Katalog der zulässigen Nutzungen im Sinne einer größtmöglichen Konzentration auf die Wohnnutzung einzuschränken (siehe auch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes 15. Senat vom 04.05.2018).

Im konkreten Fall ist die zulässige Grundfläche zur Überbauung (max. 10.000 m<sup>2</sup> bei § 13b) nochmals zu überprüfen. Nach § 19 BauNVO sind u. a. auch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche mitzurechnen, sofern sie nicht im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Des Weiteren gilt der § 13b BauGB für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Daher sind bei Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB für das Gebiet „Am Meisenweg“ die zulässigen Nutzungen weiter im Sinne der Anforderung an „Wohnnutzungen“ einzuschränken.