Freistaat Thüringen Landesverwaltungsamt

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadt Kölleda
Bauamt
Markt 1
99625 Kölleda

per E-Mail

Ihr/e Ansprechpartner/in:
[redacted]

Durchwahl:
Telefon [redacted]
Telefax [redacted]

[redacted]

Ihr Zeichen:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2027 „Am Meisenweg" der Stadt Kölleda, Landkreis Sömmerda (eingeleitet als ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB, Planstand Juli 2024)

2 Anlagen

Ihre Nachricht vom:
27.08.2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2466-3-160166/2024

Weimar
27.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Es wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Thüringer Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

tlvwa.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

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: tlvwa.thueringen.de/datenschutz. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Anlage 1 zum Schreiben vom 27.09.2024 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“
(Zeichen: 5090-340-4621/2466-3-160166/2024)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

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. ☒ 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

Mit Hilfe des Bebauungsplans „Am Meisenweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebiets mit insgesamt 22 Wohneinheiten auf einer Fläche von 2,79 ha am nordwestlichen Rand der Ortslage Kölleda geschaffen werden. Der im Verfahren nach § 13b BauGB erstellte Bebauungsplan wurde vom Landratsamt am 23.02.2022 genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 31.03.2022 auch rechtwirksam geworden.

Durch die vom BVerwG festgestellte Unwirksamkeit des § 13b BauGB insgesamt wird mit dem erneuten Verfahren eine Heilung angestrebt.

Im Ergebnis der Beratung vom 09.04.2024 waren die Wohnbauflächen in der Kernstadt Kölleda seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes grundsätzlich akzeptiert worden, während der Umfang der Erweiterungsflächen in den anderen Ortsteilen weiterhin kritisch gesehen wurde.

Insofern bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung, auch wenn die Entwicklung einer bisher baulich unbelasteten, unversiegelten Fläche am Siedlungsrand nicht prioritär erfolgen sollte, sondern zunächst baulich bereits vorbelastete Flächen genutzt werden sollten.

Anlage 2 zum Schreiben vom 27.09.2024 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Meisenweg“
(Zeichen: 5090-340-4621/2466-3-160166/2024

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
   b) Rechtsgrundlage
   c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
   d) Begründung der Einwendungen

2. ☒ Fachliche Stellungnahme

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2027 „Am Meisenweg“ der Stadt Kölleda, mit dem Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen wird, wurde bereits als Satzung beschlossen und nach den hier vorliegenden Informationen mit Datum vom 31.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Kölleda bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan formell rechtswirksam.

Da der Bebauungsplan zum damaligen Zeitpunkt im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde und nunmehr der Gesetzgeber den § 13b BauGB wegen Unvereinbarkeit mit Unionsrecht gestrichen hat (siehe BVerwG Urteil vom 18.07.2023 – 4 CN 3/22), strebt die Stadt Kölleda zur Heilung ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB an.

Unabhängig davon ist hinsichtlich der Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festzustellen, dass das Plangebiet Bestandteil des mit Datum vom 21.05.2024 beschlossenen Flächennutzungsplanes ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda liegt dem Thüringer Landesverwaltungsamt derzeit zur Genehmigung vor.

Der beschlossene Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar, der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich – neben Grünflächen und Verkehrsflächen – ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt ist bzw. im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.3, kann grundsätzlich gefolgt werden.

Andererseits fehlen aber im Punkt 2.3 Angaben darüber, ob auch die vorgesehenen Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind bzw. eine Vereinbarkeit mit den dort vorgesehenen Darstellungen gegeben ist. Demnach ergibt sich – soweit ersichtlich – für die externen Ausgleichsmaßnahmen A4, A5 und A6 im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Darstellung widerspricht zwar nicht grundsätzlich den hier vorgesehenen Maßnahmen (insbesondere Anlegen von Streuobstwiesen), dürfte aber im Hinblick auf das Gebot, flächige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im planungsrechtlichen Außenbereich auch im Flächennutzungsplan planungsrechtlich zu sichern, unzureichend sein.

Der Flächennutzungsplan von Kölleda verschiedene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, die insbesondere nach dem Punkt 1.3.9 in der Begründung zum Flächennutzungsplan folgende Funktion haben:

„Für den Fall, dass Ausgleichsflächen außerhalb der Entwicklungsflächen notwendig werden, stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar, …". Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass sämtliche, größere flächige Ausgleichsmaßnahmen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A Anwendung des ergänzenden Verfahrens

Die Grenzen für ein ergänzendes Verfahren ergeben sich – unabhängig von der Art des in Rede stehenden Fehlers – in begrifflicher Hinsicht schon daraus, dass es sich um ein „ergänzendes" Verfahren handeln muss. Das Verfahren, in dem der Mangel behoben wird, darf in Bezug auf das vorangegangene Verfahren nur „ergänzende" Funktion haben. Es kann dieses insoweit nicht ersetzen (siehe Komm. zum BauGB, BeckOK, § 214, Rn. 132-137a, Stand 01.08.2024).

Im vorliegenden Fall erfolgten keine weiteren Erläuterungen, aus welchen Erwägungen heraus die Stadt Kölleda ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchführen möchte. Dies ist vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber mit dem neu eingeführten § 215 a BauGB – als Heilungsvorschrift für ergänzende Verfahren für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt wurden – unverständlich bzw. werden somit die rechtlichen und sonstigen Konsequenzen nicht deutlich.

Im Hinblick auf die erstellten und veröffentlichten Planungsunterlagen zum Entwurf, Stand Juli 2024, die u. a. die Erstellung eines Umweltberichtes, die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell (TMLNU 2005), die Veröffentlichung umweltbezogener Stellungnahmen usw. enthalten, ist davon auszugehen, dass das ergänzende Verfahren ein Vollverfahren mit Umweltprüfung ersetzen soll. Insoweit ist anzunehmen, dass der § 215a BauGB hier keine Anwendung finden soll.

Der Wechsel der Verfahrensart stellt, auch wenn er eine Nachholung der Umweltprüfung bedingt, die Planung nicht als Ganzes von vornherein in Frage. Eine fehlende Umweltprüfung, deren Unterbleiben ersichtlich keinen Einfluss auf die Grundlage der Planung gehabt hatte, lässt sich im ergänzenden Verfahren nachträglich erstellen und zum Gegenstand einer erneuten Offenlegung einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie einer daran anschließenden Beschlussfassung durch den Rat machen (Komm. zum BauGB Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Komm. zum BauGB, Stand Januar 2024, § 214 Rn. 222).
Insoweit ist davon auszugehen, dass die Anwendung des § 214 Abs. 4 BauGB hier rechtmäßig erfolgen kann.

B Sicherung Vollzug Ausgleichsmaßnahmen

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so verpflichtet § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde zu ermitteln und zu entscheiden, ob vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und ob und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Da die im sonstigen Geltungsbereich und die im externen Geltungsbe-

reich festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht direkt den Eingriffsgrundstücken zuzuordnen sind, bedarf die tatsächliche Umsetzung und die rechtliche dauerhafte Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechender Erläuterungen bzw. Auseinandersetzungen.

Ein gesicherter Vollzug erfordert einerseits, dass die Verfügbarkeit über die Ausgleichsgrundstücke gegeben ist und andererseits, dass die Realisierung bzw. die Refinanzierung durch die oder den Vorhabenträger als Eingriffsverursacher geregelt ist. Nach den Aussagen in der Begründung bzw. die in der Anlage zur Begründungen enthaltenen Maßnahmenblätter zeichnet sich für die Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung der Maßnahmen die Stadt Kölleda für zuständig aus. Erläuterungen, wie die Maßnahmen und deren Unterhaltung gegenüber den Eingriffsverursachern geltend gemacht werden sollen, fehlen allerdings.

Da die Ausgleichsflächen und –maßnahmen nicht auf den Eingriffsgrundstücken selbst festgesetzt sind, ist zur dauerhaften Sicherung weiterhin eine dingliche Berechtigung an den zum Ausgleich vorgesehenen Flächen erforderlich (dieses gilt sowohl für private Dritte (als Eigentümer der Ausgleichsgrundstücke) als auch für Grundstücke die von der Gemeinde bereitgestellt werden). Nur durch eine entsprechende im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit ist sichergestellt, dass der Dritte das Grundstück nicht ohne entsprechende Ausgleichsverpflichtung weiterveräußert bzw. dass die planende Gemeinde sich nicht von ihren einseitigen Erklärungen, die eine bestimmte Kompensation in Aussicht stellt, im Nachhinein wieder lossagt oder von ihr zunächst zum Ausgleich bereitgestellten Flächen später wieder zurückzieht (vgl. OVG NRW, Urteil vom 05.12.2017 – 10 D 97/15.NE, vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss vom 18.07.2003 – 4 BN 37.03).

C Aktualisierung Rechtsgrundlagen örtliche Bauvorschriften

Die in den Planungsunterlagen angegebenen Rechtsgrundlagen zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind zu aktualisieren: Die Thüringer Bauordnung (ThürBO) wurde mit Datum vom 18.07.2024 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen, Ausgabe Nr. 9/2024, neu bekanntgemacht. Die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften durch Bebauungspläne zu erlassen, ist nunmehr im § 97 Abs. 2 ThürBO geregelt (vorher: § 88 Abs. 2 ThürBO).

D Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bei Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 BauGB auf den Internetseiten der Gemeinde, einschließlich der zu diesem Zweck bereitzustellenden Planungsunterlagen, ist stets darauf zu achten, dass ein leichtes und eindeutiges Auffinden der maßgeblichen Dokumente gewährleistet ist und in diesem Kontext auch die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit veröffentlicht wird. Im vorliegenden Fall werden die Planungsunterlagen im Internet zwar veröffentlicht, der Bekanntmachungstext für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist jedoch – soweit ersichtlich – ausschließlich im Amtsblatt abgedruckt, so dass es erst mehrerer „Klicks" bedarf, um Zeit, Ort und Dauer der Offenlage, Ansprechpartner, E-Mail-Adresse für abzugebende Stellungnahmen usw. zu erfahren.

Im Übrigen enthält die Bekanntmachung im Amtsblatt zur Öffentlichkeitsbeteiligung keine Übersichtskarte aus dem die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet hervorgeht. Insoweit ist es fraglich, ob durch die Bezeichnung „Am Meisenweg" eine ausreichende Anstoßfunktion gewährleistet ist.