

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

per E-Mail

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

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Rettungswache an der Jenaer Straße“ der Stadt Apolda, Landkreis Weimarer Land (Planungsstand: August 2022)

2 Anlagen

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 Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere planungsrechtliche Hinweise.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

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

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Verena Morlock, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1273
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Verena.Morlock@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
4271 / kbg

Ihre Nachricht vom: 21.09.2022
(Eingang: 26.09.2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2972-1-
67150/2022

Weimar
20.10.2022

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 Landesverwaltungsamt 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

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. 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau Rettungswache an der Jenaer Straße“ am südlichen Stadtrandgebiet umfasst eine ca. 1,18 ha große Fläche südlich der Klinik. Ziel der Planung ist eine Anpassung der Rettungseinrichtungen an zeitgemäße Parameter.

Im Rahmen der Entwicklung von Bauflächen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011 vom 01.08.2011) maßgeblich.

Laut der Raumnutzungskarte des RP-MT bestehen für die Fläche keine flächenbezogenen raumordnerischen Festlegungen (weiße Fläche).

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneu-inanspruchnahme“ folgen und der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen dabei ein besonderes Gewicht beimessen.

Die Wahl des Standortes wird mit der Nähe zum Standort der derzeitigen Rettungswache und zum Robert-Koch-Krankenhaus begründet und ist aus raumordnerischer Sicht ebenso nachvollziehbar wie die Bedarfsbegründung für den Neubau.

Aktuell wird das Plangebiet als Parkplatz für die angrenzende Klinik genutzt und weist eine geschotterte Oberfläche auf. Die Nachnutzung eines bereits baulich vorbelasteten Standortes im Anschluss an die Ortsbebauung entspricht den o.g. raumordnerischen Grundsätzen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

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
 - d) Begründung der Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme

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 Apolda liegt bisher kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Der 2011 zur Genehmigung eingereichte FNP der Stadt wurde auf Grund rechtserheblicher Mängel zur Überarbeitung zurückgezogen.

Die Stadt hat laut eigener Aussage die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes 2017 wieder aufgenommen, zum aktuellen Entwurf mit Stand Juni 2022 hat erst kürzlich eine TöB-Beteiligung stattgefunden.

In einem Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) vom 30.09.2022, in welchem planungsrechtliche Hinweise zum Flächennutzungsplanentwurf in Ergänzung der Stellungnahme vom 23.09.2022 gegeben wurden, wurde bereits die eingeleitete Beteiligung der TöB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Rettungswache an der Jenaer Straße“ erwähnt. Das bedeutet, beide Verfahren werden derzeit relativ zeitnah durchgeführt. Erfolgt dazu eine entsprechende inhaltliche Abstimmung beider Bauleitpläne, könnte von deren paralleler Aufstellung ausgegangen werden. Für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnte dies u. U von Vorteil sein, da nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellte Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Rettungswache an der Jenaer Straße“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. In den Grundzügen entspricht die Flächendarstellung und Bezeichnung somit bereits der südlich der vorhandenen Klinik geplanten Entwicklung, wobei eine nähere Differenzierung im weiteren Verfahren zu prüfen wäre.

Die Verfahren sollten bezogen auf den Standort der Rettungswache solange parallel abgestimmt werden, bis mit Sicherheit von einer Entwicklung aus dem künftigen Flächennutzungsplan ausgegangen werden kann. Auf dieser Grundlage können dann auch die Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 33 BauGB geprüft werden.

Weitere planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Verfahren

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (*Vorhaben- und Erschließungsplan*) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (*Durchführungsvertrag*).

Dabei ist der Vorhaben- und Erschließungsplan *ein Plan des Vorhabenträgers*, der durch den Satzungsbeschluss der Gemeinde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird. Alle drei o. g. Bestandteile der Satzung sind zugleich Voraussetzung für die Abwägung und den Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Im Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau zum BauGB 1998 (zu finden unter www.is-argebau.de, siehe hier Punkt 7.5) wird zum Begriffs des Vorhabenträgers u. a. ausgeführt:

„Als Vorhabenträger kommen natürliche und juristische Personen in Betracht. Wenn es sich um Gesellschaften bürgerlichen Rechts (z. B. Arbeitsgemeinschaften) handelt, können diese nur Vorhabenträger werden, wenn sich *jeder Gesellschafter gesamtschuldnerisch* verpflichtet. Jeder Gesamtschuldner muss bereit und *in der Lage sein*, das Vorhaben und die Erschließung insgesamt durchzuführen.“

Im Fall einer Gesellschaft haftet jeder Beteiligte für die gesamte ordnungs- und fristgemäße Durchführung des als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Grundlage des Durchführungsvertrages.

„In der Lage sein“ bedeutet auch, dass der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB über die gesamten erforderlichen Grundstücke verfügt. Dazu hat er einen Nachweis (z.B. Eigentumsnachweis, Vormerkung im Grundbuch oder entsprechende Anträge) zu erbringen. Der Zugriff auf die Grundstücke muss rechtlich bindend gesichert sein.

Die Zuständigkeit *eines Vorhabenträgers* für die Vorhaben innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für diese vorhabenkonkrete Satzung von besonderer Bedeutung. § 12 Abs. 6 BauGB enthält eine Regelung für den Fall, dass *der Vorhaben- und Erschließungsplan* nicht innerhalb der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Frist durchgeführt wird. In diesem Fall hat die Gemeinde die Satzung aufzuheben.

Zusammenfassend kommt demnach nur ein Vorhabenträger in Betracht, der auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag schließt. So auch das OVG Saarlouis im Urteil vom 05.09.2013 – 2 C 190/12: „*Vorhabenträger iSd § 12 I 1 BauGB ist eine natürliche oder gegebenenfalls eine juristische Person, deren ‚Vorhaben‘ Anlass für und Zweck des Erlasses des ‚vorhabenbezogenen‘ Bebauungsplans ist. Nach der Formulierung soll es im Außenverhältnis zur planaufstellenden Gemeinde nur einen zur Realisierung des einer von der Konzeption her einheitlichen Planung zu Grunde liegenden Vorhabens rechtlich verpflichteten Vorhabenträger geben. Mehrere Personen, bei denen allgemein zudem die Feststellung der Durchführungsfähigkeit zusätzlich Schwierigkeiten bereitet, können daher nur indirekt, etwa in Form einer Projekträgergesellschaft ‚Vorhabenträger‘ iSv § 12 BauGB sein, sofern die Herstellungsverpflichtung gesamtschuldnerisch bezogen auf das ‚Vorhaben‘ in seiner Gesamtheit übernommen wird.*“

Es ist demzufolge nicht zulässig, dass innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mehrere Vorhabenträger mit jeweils einem eigenständigen Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen.

Für die vorliegende Planung „Neubau Rettungswache an der Jenaer Straße“ ist nun die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen.

Laut Begründung zum Entwurf wurden 2021 mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Abstimmungen durchgeführt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt jedoch nicht durchgeführt.

Allerdings wurde in einer Anfrage des Landratsamtes Weimarer Land bereits im September 2021 mitgeteilt, dass zwei unabhängige Vorhabenträger für die geplante Errichtung der Rettungswache einerseits (Landkreis) und andererseits für die damit verbundene Verlagerung des Klinikparkplatzes (Robert-Koch-Klinik) existieren. Damals hat das TLVwA dazu geraten, beide Planungen in einen Angebotsbebauungsplan aufzunehmen.

Dieser Hinweis hat (leider) nicht zu einer weitergehenden Abstimmung und Klärung der Problematik, z. B. im Rahmen einer frühzeitigen TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, geführt. Die Gründe dafür sind nicht bekannt. Eine frühzeitige Abstimmung wäre im vorliegenden Fall auch deshalb sinnvoll gewesen, da mit der aktuellen Planung ein Teil der bisher nicht abgeschlossenen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Sondergebiet „Ersatzneubau des Robert-Koch-Krankenhauses“ betroffen ist. Eine Klärung des Rechtsstatus dieser Planung ist erforderlich.

In Anbetracht der oben dargelegten rechtlichen Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nur ein Vorhabenträger) wird erneut die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans empfohlen. Da es sich bei der Rettungswache und dem Klinikparkplatz um Sondergebietsnutzungen handelt, sind auch in einem Angebotsbebauungsplan deren spezieller Zweck und die auf das SO bezogenen Funktionen festzusetzen. Insofern dürfte eine spätere unkontrollierte Umnutzung ohne Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen sein.

Die Stadt Apolda kann darüber hinaus mit jedem Vorhabenträger im Plangebiet einen oder mehrere zeitlich unabhängige städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB (u. a. zur Erschließung und Kostenübernahme) abschließen. Der Vorteil eines Angebotsbebauungsplanes ist auch, dass dieser teilweise geändert werden kann, ohne dass dies auf die Realisierungsfrist des nicht von der Änderung betroffenen Vorhabenträgers direkte Auswirkungen hat. Auch Wechsel eines Vorhabenträgers ist ohne Bindung an einen direkt mit der Satzung verknüpften Durchführungsvertrag möglich.

Bleibt die Stadt dennoch bei der Anwendung des Satzungsinstrumentes nach § 12 BauGB, ist die bisher zusammengefasste Planung in zwei (eigenständige) vorhabenbezogene Bebauungspläne mit jeweils einem Vorhaben- und Erschließungsplan und jeweils einem Durchführungsvertrag zu trennen. Ebenso sind zwei zwar abgestimmte aber rechtlich unabhängige Verfahren erforderlich.

Unabhängig davon ist die Einbeziehung von einzelnen Flächen außerhalb des jeweiligen Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB durch die Gemeinde möglich.