



Thüringer Landesverwaltungsamt

EINGEGANGEN im Amt 45

28. MRZ. 2012

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 21102 · 99403 Weimar

Referat: 310

Name: Herr Schmidt

Mit Postzustellungsurkunde 6423 ... 961

Telefon: (0361) 37 73 7242

Stadtverwaltung Eisenach
Oberbürgermeister
Markt 2
99817 Eisenach

EINGEGANGEN im Dezernat III

27. MRZ. 2012

Urszeit: Eing.-Nr.

Stadtverwaltung Eisenach

26. MRZ. 2012

PE-Nr. weiter an 4

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwortschreiben angeben)
310-4621.30-2182/2012-16056000-MI-
DRK-Pflegeeinrichtung

Weimar, 20.03.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.2 der Stadt Eisenach für das Vorhaben „DRK-Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße“

Ihr Genehmigungsantrag vom 24.01.2012, Posteingang am 30.01.2012

**Anlagen: 1 Dokumentationen zum Bebauungsplan mit 2 Ex. der Satzung
(werden aus postalischen Gründen gesondert gesendet)**

Das Thüringer Landesverwaltungsamt erlässt folgenden **Bescheid**:

I. Entscheidung

- Der von der Stadt Eisenach am 24.06.2011, Beschluss-Nr.: StR/0384/2011 als Satzung beschlossene o.a. Bebauungsplan wird gemäß § 10 Absatz 2 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) **mit folgenden Nebenbestimmungen genehmigt.**

1.1 Textfestsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes (Altlastenverdacht) ist zu streichen. Die Festsetzung kann als Hinweis auf dem Plan verbleiben.

1.2 Die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung 1.2 ist zu streichen.

1.3 Die bauordnungsrechtliche Textfestsetzung 2.1 ist zu streichen. Festsetzung 2.4 ist zu präzisieren.

1.4 Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.3 ist zu streichen.

2. Die Stadt Eisenach, Stadt hat als Veranlasser des Bescheides die Kosten zu tragen. Das Verfahren ist gebührenfrei. Auslagen werden nicht erhoben.

II. Sachverhalt

Die Stadt Eisenach hat am 24.01.2012 die Genehmigung für o. g. Bebauungsplan beantragt. Dazu wurden die Planungsunterlagen in 2facher Ausfertigung (2 Ordner) eingereicht.

Die Verfahrensakte enthält:

- den Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2010 einschließlich seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 03.07.2010,
- den Entwurfsbeschluss vom 25.06.2010;
- den Planentwurf mit dem Entwurf der Begründung vom 08.06.2010,
- die ortsüblichen Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.07.2010,
- die Unterlagen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie deren Stellungnahmen,
- die Zusammenstellung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange,
- den Abwägungsbeschluss vom 24.06.2011,
- den Satzungsbeschluss Nr. StR/0384/2011 vom 24.06.2011,
- die Satzung mit Begründung.

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung eingeleitet.

Die Offenlegung des Planentwurfes wurde nach den beigefügten Unterlagen am 03.07.2010 bekannt gemacht und erfolgte vom 12.07.2010 bis 13.08.2010. Offengelegt wurden der Planentwurf mit Begründung mit Planungsstand vom 08.06.2010.

Eine Beschlussfassung zur Abwägung oder Prüfung der Anregungen und Bedenken durch den Stadtrat erfolgte am 24.06.2011. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses an die Träger öffentlicher Belange ist erfolgt.

Am 24.06.2011 wurde der o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

III. Gründe

1. Nebenbestimmungen

1.1 Die Stadt Eisenach bestimmt im Rahmen ihrer Planungshoheit Inhalt und Schranken des Eigentums der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke. Daher bedarf es für jede einzelne Festsetzung des Bebauungsplanes einer gesetzlichen Grundlage (Art. 14 Abs. 2 GG).

Diese Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan ist in den Absätzen 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 und 7 des § 9 BauGB abschließend geregelt.

Ist eine gesetzliche Grundlage in der benannten Rechtsquelle nicht gegeben, ist die Festsetzung im Bebauungsplan rechtswidrig und somit unzulässig.

Vorliegend bestimmt die Stadt Eisenach in der bezeichneten Textfestsetzung Nr. 9 Abläufe im Baugenehmigungs- bzw. im Bauanzeigeverfahren für Flächen, bei denen ein Altlastenverdacht vorliegt. Für eine solche Festsetzung im

Bebauungsplan ist eine Ermächtigungsgrundlage in den oben benannten Rechtsquellen nicht ersichtlich.

In der Festsetzung selbst wird § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB als Rechtsgrundlage benannt.

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB regelt die Kennzeichnungspflicht für Flächen die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Vorliegend sind danach im Bebauungsplan diejenigen Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (siehe auch Punkt Hinweise – unten).

§ 9 Abs. 6 BauGB beinhaltet die nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht. Ein Zusammenhang dieser Rechtsgrundlage mit der Textfestsetzung Nr. 9.2 des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.

Beide bezeichneten Rechtsbezüge stellen also keine Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen in einem Bebauungsplan dar.

Textfestsetzung Nr. 9 ist somit mangels Ermächtigungsgrundlage unzulässig und zu streichen.

Unabhängig davon sind auf der Satzung Hinweise zu notwendigen Abstimmungen bzw. Maßnahmen bei geplanten Vorhaben auf mit Schadstoffen belasteten Flächen möglich und auch sinnvoll.

Auf die im Genehmigungsbescheid vom 26.01.2012 zum Bebauungsplan Nr. 5 (Ehemaliges Kasernengelände) gegebenen Hinweise zur Thematik Umgang mit Altlastverdachtsflächen im Bebauungsplanverfahren wird nochmals aufmerksam gemacht.

1.2 Wie oben bereits dargestellt bedarf jede Festsetzung in einem Bebauungsplan einer Ermächtigungsgrundlage. Diese ist hinsichtlich der festgesetzten Nutzung von Niederschlagswasser zur Gebrauchswassernutzung nicht ersichtlich. Der am ehesten infrage kommende § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ermächtigt lediglich zur Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Sofern Bezug auf § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB genommen wird ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde nur bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

Im Weiteren sind sogenannte „kann“ – Festsetzungen wegen mangelnder Rechtseindeutigkeit ohnehin in einem Bebauungsplan unzulässig.

1.3 Der Textfestsetzung 2.1 mangelt es gleichfalls an jeglicher Ermächtigung. Besondere (konkrete) Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen könnten lediglich auf der Grundlage des § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Soweit es die gestalterische Textfestsetzung 2.4 betrifft, ist diese nicht hinreichend konkret und somit nicht rechtseindeutig. Der Begriff der großflächigen Werbeanlage bedarf einer präzisen Definition, da ansonsten ein Rechtsstreit vorprogrammiert wird. Alternativ kann die Festsetzung gestrichen werden.

1.4 Der kritisierten Festsetzung mangelt es wiederum an einer Ermächtigungsgrundlage, was nicht nochmals erläutert werden muss. Wenn Lage, Form und Gestaltung von Solaranlagen geregelt werden sollen, muss dies durch konkrete Festsetzungen auf Grundlage des § 83 Abs. 1 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan abschließend erfolgen. Die Festsetzung eines späteren Abstimmungserfordernisses mit der Baugenehmigungsbehörde entbehrt jeglicher Ermächtigung.

2. Kostenfreiheit

Die Kostenfreiheit ergibt sich aus § 1 Abs. 1 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ThürVwKostG.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Verwaltungsgericht

Meiningen, Lindenallee 15, 98617 Meiningen

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichtes erhoben werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen, und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder Abschrift beigefügt werden.

Der Klage und den Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden

Im Auftrag



Schmidt

Weiterer Verfahrensablauf:

Nach Erfüllung der Nebenbestimmungen sind uns die berichtigten Ausfertigungen der Satzung unter Beifügung einer beglaubigten Abschrift des Beitrittsbeschlusses des Stadtrates zuzusenden.

Die Bekanntgabe der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB darf erst vorgenommen werden, wenn die Erfüllung der Nebenbestimmungen durch unsere Behörde bestätigt worden ist.