



Thüringer Landesverwaltungsamt	
02. FEB. 2012	
Uhrzeit: 6.23	Eng.-nr. 149

FREISTAAT THÜRINGEN

Thüringer Landesverwaltungsamt



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar  
Mit Postzustellungsurkunde

Referat: 310 Name: Herr Schmidt  
Telefon: (0361) 37 73 7242

Stadtverwaltung Eisenach  
Oberbürgermeister  
Markt 2  
99817 Eisenach

Stadtverwaltung Eisenach Oberbürgermeister	
01. FEB. 2012	
PE-Nr. 59/2012	weiter an III

*Handwritten signatures*

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwortschreiben angeben)  
310-4621.20-4322/2011-16056000-M/GE/SO-  
Ehem. Kasernengelände

Weimar  
26.01.2012

**Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Eisenach für das Gebiet „Ehemaliges Kasernengelände“**

**Ihr Genehmigungsantrag vom 24.08.2011, Posteingang am 31.08.2011**

**Anlagen: 1 Dokumentationen zum Bebauungsplan – Originale / 4 Ordner  
(werden aus postalischen Gründen gesondert gesendet)**

Das Thüringer Landesverwaltungsamt erlässt folgenden Bescheid:

**I. Entscheidung**

- Der von der Stadt Eisenach am 18.03.2011, Beschluss-Nr.: StR/0343/2011 als Satzung beschlossene o.a. Bebauungsplan wird gemäß § 10 Absatz 2 BauGB i.V.m. § 244 BauGB in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) mit folgenden Nebenbestimmungen genehmigt.

1.1 Textfestsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes (Gefahrenabwehr von Bodenbelastungen) ist zu streichen. Die Festsetzung kann als Hinweis auf dem Plan verbleiben.

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

## II. Sachverhalt

Die Stadt Eisenach hat am 24.08.2011 die Genehmigung für o. g. Bebauungsplan beantragt. Dazu wurden die Planungsunterlagen in 2facher Ausfertigung (7 Ordner) eingereicht.

Die Verfahrensakte enthält:

- den Aufstellungsbeschluss vom 25.10.1990 einschließlich seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 05.10.1991,
- den Nachweis der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB,
- die Entwurfsbeschlüsse vom 16.12.2004 und vom 25.06.2010;
- die Planentwürfe mit den Entwürfen der Begründungen (einschließlich des Umweltberichtes) ,
- die ortsüblichen Bekanntmachungen der Offenlegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2005 und vom 10.07.2010,
- 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 Abwägungsbeschlüsse vom 18.11.2005 und vom 18.03.2011,
- den Satzungsbeschluss Nr. StR/0343/2011 vom 18.03.2011,
- die Satzung mit Begründung (Stand: Dezember 2010).

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung eingeleitet.

Die Offenlegungen der jeweiligen Planentwürfe wurden nach den beigefügten Unterlagen am 16.12.2004 bzw. am 25.06.2010 bekannt gemacht und erfolgten vom 29.03.2005 bis zum 03.05.2005 sowie vom 19.07.2010 bis zum 20.08.2010.

Offengelegt wurden die jeweiligen Planentwürfe mit Begründung (einschließlich eines Umweltberichtes).

Eine Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Offenlegung fand statt.

Beschlussfassungen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch den Stadtrat erfolgten am 18.11.2005 und am 18.03.2011.

Am 18.03.2011 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. 8 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 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 ThürBodSchG als Rechtsgrundlage benannt.

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

§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG regelt die Mitteilungs- und Auskunftspflichten bei vorliegenden Altlastenverdacht.

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

Textfestsetzung Nr. 8 ist damit 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.

## 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

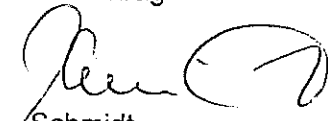
Meiningen, Lindenallee 15, 98617 Meiningen

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 beigelegt werden.

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

Im Auftrag

  
Schmidt

Hinweise:

Bezüglich der Problematik „Umgang mit Altlastverdachtsflächen“ geben wir nachfolgende Hinweise:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB – u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes oder umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen – in die Abwägung einzustellen.

Sofern, wie vorliegend, Verdachtsmomente für Altlasten vorliegen, muss zur Konfliktbewältigung eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Dabei ist zu prüfen, welche Gefahren von der Altlast ausgehen und ob die Altlast sanierbar und mit der angestrebten Nutzung vereinbar ist. Die Untersuchungstiefe ist abhängig von den Verdachtsmomenten und den Besonderheiten des Einzelfalls. Die Altlastenproblematik ist zwingend in die Abwägung einzustellen.

Sofern die Böden im Plangebiet erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, müssen sie nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung ist dabei kein normativer Inhalt des Plans, sondern rechtlich eine Kennzeichnung, die nach einer entsprechenden Bodensanierung durch Beschluss aus dem Plan entfernt werden kann.

Auf die vorliegende Planung bezogen gehen wir unter Bezug auf die Gesamtaussagen in der Begründung und im Umweltbericht davon aus, dass die erforderlichen Ermittlungen erfolgt sind und die geplanten Nutzungen durch die vorhandenen Altlasten nicht infrage gestellt werden.

Wir empfehlen bei künftigen vergleichbaren Planungen die Auseinandersetzungen mit Altlastenproblematiken einschließlich deren Ergebnisse in der Begründung klarer darzustellen (welche Altlasten, ist die Altlast sanierbar und mit der angestrebten Nutzung vereinbar?).

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Kennzeichnung von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB voraussetzt, dass die betreffenden Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es ist also nicht eine Verdachtsfläche zu kennzeichnen, sondern immer nur die bekannten bzw. ermittelten Altlasten selbst. Mit der Kennzeichnung sind wie bereits angeführt auch die Gründe in der Begründung darzulegen.

Im Weiteren wird auf den Erlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (ThürStAnz. Nr. 5 / 2002) hingewiesen.

Weiterer Verfahrensablauf:

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

Die Bekanntgabe der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB darf vorgenommen werden, wenn die Erfüllung der Nebenbestimmungen erfolgt ist.