

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Per E-Mail

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland
GmbH
Unterrlauengasse 9
07743 Jena

Ihr/le Ansprechpartner/in:
Frau Konstanze Arndt, Ref. 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1244
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Konstanze.Arndt
@tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
vba

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

Ihre Nachricht vom: 04.05.2022
Posteingang am: 05.05.2022

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“, Stadt Hohenleuben, LK GRZ (Planstand: 12.04.2022)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/2512-1-
28469/2022

2 Anlagen

Weimar
15.06.2022

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 und Landesplanung (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, da elektronisch gezeichnet)

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:
HELADEF820

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.

Anlage 1 zum Schreiben vom 25.05.2022 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegeeinrichtung Windmühlenstraße“ der Stadt Hohenleuben (unser Zeichen: 5090-340-4621/2512-1-28469/2022)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

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 dem vorgelegten Bebauungsplan soll auf einer ca. 0,66 ha großen Fläche östlich der Windmühlenstraße die Errichtung einer Wohn-/Pflegeeinrichtung mit 55 Plätzen ermöglicht werden.

Der Stadt Hohenleuben wurde im Ziel Z 1-1 des Regionalplanes Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/12 vom 18.06.2012) in Verbindung mit 2.2.11 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie ist dem Grundversorgungsbereich der Stadt Zeulenroda-Triebes (Mittelzentrum) zugeordnet (G 1-17. RP-OT).

Das Plangebiet liegt gemäß Raumnutzungskarte des RP-OT i.V.m der Karte 4-1 innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Thüringer Vogtland. Andere flächenbezogene raumordnerische Ausweisungen sind nicht vorhanden.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP 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.

Gegen die standörtliche Einordnung des Plangebietes bestehen zwar keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken.

Der gemeindliche Bedarf für ein Pflegeeinrichtung im geplanten Umfang ist allerdings nicht gegeben. Entsprechend der Tabelle auf Seite 17 der Begründung werden lediglich ca. ein Viertel der geplanten Plätze für Einwohner der Stadt Hohenleuben benötigt. Die restlichen Plätze sollen den Bedarf umliegender Gemeinden decken, u.a. der Ortsteile Triebes und Mehla des Mittelzentrums Zeulenroda-Triebes.

Die Stadt Hohenleuben hat nicht die Aufgabe Pflegeheimplätze für angrenzende Gemeinden bereitzustellen. Dies wäre vielmehr die Aufgabe der jeweiligen für die Grundversorgung zuständigen zentralen Orte, also Zeulenroda-Triebes, Weida und Greiz.

Gemäß Grundsatz G 3-56 des RP-OT sollen Einrichtungen der Altenhilfe *entsprechend dem Eigenbedarf* in allen Gemeinden, Einrichtungen mit größerem Einzugsgebiet, offene ambulante und teilstationäre Einrichtungen der Altenhilfe, altersgerechte und Generationen übergreifende Wohnformen sowie spezielle Kommunikationszentren für Senioren in den Zentralen Orten erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen in zentraler Lage integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

Auch die nach der Begründung beabsichtigte interkommunale Abstimmung mit den Nachbargemeinden führt nicht dazu, dass die raumordnerischen Belange nicht mit einer entsprechenden Gewichtung in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Die Stadt Hohenleuben hat bislang keinen Flächennutzungsplan aufgestellt, aus dem der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden könnte, wie nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gefordert.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Die Stadt Hohenleuben beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen. Der in der Begründung, S. 13 enthaltene Darlegung kann nicht entnommen werden, dass den nach § 8 Abs. 4 BauGB zu erfüllenden Voraussetzungen hier genügt wird, da die städtebauliche Dringlichkeit der beabsichtigten Baurechtschaffung für eine Pflegeeinrichtung mit 53 Pflegeplätzen insbesondere bezüglich ihrer Bedarfsgerechtigkeit nicht nachvollziehbar begründet wurde und da eine Rechtfertigung des Standortes unter Berücksichtigung von potentiellen Standortalternativen aus gesamtgemeindlicher Sicht fehlt (s. hierzu unter d).

d) Begründung der Einwendungen

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 es muss zu erwarten sein, dass die Planung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

Die Dringlichkeit einer Planung muss sich *aus städtebaulichen* Gründen ergeben. Ohne Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans müssen erhebliche Nachteile für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde drohen, die die Umgehung des Regelfalls einer zweistufigen Planung rechtfertigen. Ein rein privater Bauwunsch reicht für sich regelmäßig nicht aus, die Dringlichkeit der Planung zu begründen. Dringend ist eine Planung vielmehr dann, wenn sie (zugleich) *zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* dringend erforderlich ist *und die Flächennutzungsplanung nicht abgewartet werden kann, um das Planungsziel zu erreichen*. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich ohne die vorzeitige Planung ein städtebaulicher Missstand ergeben würde.

Zum anderen besteht die Anforderung, dass die vorzeitige Planung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird. 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 dass der in der Einzelplanung vorgesehene Standort der bestgeeignete ist, den entsprechenden Bedarf zu decken.

In der Begründung, Pkt. 3.3 wird die Dringlichkeit der Baurechtschaffung der Pflegeeinrichtung mit der zunehmenden Anzahl der stationär Pflegebedürftigen begründet. Diesbezüglich wird in Pkt. 3.3, 3.6 und 7.4 auf den überdurchschnittlichen Anteil der über 65-Jährigen und der zu erwartenden Zunahme der 80- bis 90-Jährigen im Landkreis Greiz hingewiesen. Darüber hinaus wird die Anzahl der stationär Pflegebedürftigen im 10km - Umkreis vom Planungsstandort angegeben. Kleinere Pflegeeinrichtungen im ländlichen Raum fehlten. In Hohenleuben solle eine durchschnittliche Einrichtungsgröße (bezogen auf die Größen der Pflegeeinrichtungen in Thüringen) entstehen, die den lokalen sowie den überörtlichen Bedarf abdeckt. Die nächstgelegenen Pflegeeinrichtungen befänden sich in den Städten Zeulenroda-Triebes, Harth-Pöllnitz, Weida, Triptis und Greiz.

Dass der Bauflächenbedarf für ein Pflegeheim aus gesamtgemeindlicher Sicht und die Dringlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit diesen Darlegungen gerechtfertigt werden kann, ist aus folgenden Gründen zu hinterfragen:

- Hohenleuben stellt mit 1.380 Einwohnern eine sehr kleine Stadt dar, der keine raumordnerische Funktion zugewiesen wurde. Bei der in der Bedarfsermittlung getroffenen Annahme, dass 0,8% der Bevölkerung stationär pflegebedürftig sein werden, besteht für die Stadt ein Eigenbedarf von ca. 12 Pflegeplätzen.
- Hohenleuben hat keine zentralörtliche Aufgabe, die Gemeinden im Umkreis von 10 km mit Pflegeplätzen zu versorgen. Vielmehr liegt Hohenleuben im Grundversorgungsbereich von dem Mittelzentrum Zeulenroda-Triebes.
- Die in Pkt. 3.6, S. 17 enthaltene Bedarfsermittlung, die von einer Versorgungsabdeckung nicht nur des Stadtgebietes Hohenleuben, sondern darüber hinaus auch der Orte Brückla, Mehla, Steinsdorf, Hirschbach und Lunzig (zu 100%), der Orte Hohenölsen und Triebes (anteilig zu 60%) sowie des Ortes Langenwetzendorf (anteilig zu 40%) ausgeht, steht den raumordnerischen Belangen entgegen (vgl. hierzu Anlage 1 dieser Stellungnahme).
- Darüber hinaus steht die beabsichtigte (anteilige) Versorgung der o.g. Orte mit Pflegeplätzen auch planungsrechtlichen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB entgegen, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr auszurichten ist. Wenn in ländlichen Gemeinden Pflegeplätze über den Eigenbedarf angeboten werden, so entsteht ein zusätzlicher Verkehr durch die Andienung der Pflegeeinrichtung mit medizinischen und sonstigen Versorgungsleistungen,¹ sowie durch die Besucher und Beschäftigten, den es zu vermeiden gilt. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB können bei Pflegeeinrichtungen in zentralen Orten, in denen eine entsprechende Infrastruktur (Arztpraxen, entsprechende Dienstleistungsbetriebe) vorgehalten wird, wesentlich besser berücksichtigt werden.

Nicht geklärt ist zudem, dass der Standort „Windmühlenstraße“ aus gesamtgemeindlicher Perspektive der bestgeeignete ist, um den angegebenen Bedarf an Pflegeplätzen zu decken.

¹ S. hierzu auch die Ausführungen in der Begründung, Pkt. 7.3, wonach die medizinischen und sonstigen Versorgungsleistungen aus den Orten mit der entsprechenden Infrastruktur abgedeckt werden soll.

In der Begründung, Pkt. 3.3 wurde dargelegt, dass es für den geplanten Standort „Windmühlenstraße“ „keine entgegenstehende städtebaulich sinnvolle Entwicklungstendenz“ gebe, da im Stadtgebiet kein zusätzlicher Flächenneubedarf für die Wohn- und gewerbliche Nutzung und für Gemeinbedarfseinrichtungen bestehe. So könne der gewerbliche Bauflächenbedarf im Bereich des ehemaligen JVA-Geländes abgedeckt werden. Die bauliche Inanspruchnahme des Standortes „Windmühlenstraße“, bei der der Ortseingang markant gestaltet werden und der Ortsrand abgerundet werden solle, führe auch im Übrigen zu keinen Konflikten, da es sich nicht um ein landwirtschaftliches Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet handle und da die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen sei.

Die Darlegung erfolgte offensichtlich vorrangig *aus der Perspektive der Einzelplanung*. Es wurde insbesondere nicht geprüft, ob im Stadtgebiet ein alternativer Standort vorliegt, bei dem sich die abwägungsbeachtlichen Belange besser berücksichtigen ließen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf folgende, offensichtlich gut geeignete Alternativstandorte:

- Bei Nutzung des zentral gelegenen JVA-Geländes könnten insbesondere die nach § 1a Abs. 2 BauGB geltenden Gebote zum Bodenschutz, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie dazu, landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Maße in Anspruch zu nehmen, berücksichtigt werden.² Die Aussage, S. 13, das JVA-Gelände solle perspektivisch gewerblich genutzt werden, kann aus gesamtgemeindlicher Sicht nicht nachvollzogen werden: Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung eignet sich der Standort nur bedingt für eine gewerbliche Entwicklung.
- Darüber hinaus liegen weitere Alternativflächen zur Bedarfsabdeckung, z.B. im Bereich der Reichenfelder Straße am südwestlichen Ortsausgang, im Bereich der Bahnhofstraße / Breitscheidplatz am nordöstlichen Ortsausgang sowie im Bereich der Zeulenrodaer Straße / Bergstraße bzw. im Bereich der Waldallee am südlichen Ortsausgang vor, bei denen sich die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Orts- und Landschaftsbildgestaltung aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung dieser Flächen wesentlich besser berücksichtigen ließen.

Die in der Begründung, Pkt. 7.1 enthaltenen allgemeine Aussagen, es lägen keine innerörtliche Entwicklungspotenziale vor, da der Standort „Windmühlenstraße“ im unmittelbaren Siedlungszusammenhang läge, entspreche die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind insofern nicht nachvollziehbar.

Aus den vorgenannten Gründen wird davon ausgegangen, dass die in der Begründung, Pkt. 3.3 enthaltenen Darlegungen nicht ausreichen, um die Aufstellung eines *vorzeitigen* Bebauungsplans entsprechend den nach § 8 Abs. 4 BauGB geltenden Anforderungen zu rechtfertigen. Die Darlegungen sind vielmehr einseitig auf die Verortung des „Prototyps Pflegeeinrichtung“ ausgerichtet,³ ohne vorab *aus gesamtgemeindlicher Sicht* den (Eigen-) Bedarf an Pflegeplätzen zu ermitteln und einen mit allen abwägungsbeachtlichen Belangen abgestimmten Standort zur Abdeckung des ermittelten Bedarfs zu finden. Eine einseitige Baurechtschaffung entgegen der o.g. Belange nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 5, 9 und 1a Abs. 2 BauGB kann im städtebaulichen Sinne nicht als dringlich angesehen werden.

² Mit der in der Begründung, S. 27 enthaltenen Aussage, der Flächenverlust für die Landwirtschaft durch das Vorhaben sei von keiner hervorzuhebenden Bedeutung, da nur Ackerzahlen von 30 – 40 vorlägen, erübrigt sich die nach § 1a Abs. 2 BauGB zu treffende Abwägungsentscheidung auf gesamtgemeindlicher Ebene nicht.

³ Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Prototyp, der auch andernorts, wie z.B. im Gebiet der Stadt Schkölen mit dem gleichen Raumprogramm und der gleichen architektonischen Ausprägung geplant ist.

Die Dringlichkeit der Planung kann auch nicht mit der erforderlichen Tragfähigkeit von Pflegeeinrichtungen ab 53 Pflegeplätzen gerechtfertigt werden, mit der Begründung, kleinere, auf den Eigenbedarf ausgerichtete Einrichtungen ließen sich nicht wirtschaftlich betreiben: Größere Pflegeeinrichtungen, die einen überörtlichen Bedarf an Pflegeplätzen abdecken, sind den zentralen Orten vorbehalten, wie oben dargelegt.

Zusammenfassend liegen die Anforderungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB hier nicht vor.

2. Fachliche Stellungnahme

Nach § 1 Abs. 1, 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Zweistufigkeit der Bauleitplanung vorgegeben: Bebauungspläne sollen regelmäßig aus dem vorab aufgestellten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus der Begründung, Pkt. 7.10 ergibt sich, dass die Stadt Hohenleuben bislang keinen Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst hat. Der Stadt wird empfohlen, das Flächennutzungsplanverfahren einzuleiten und zügig zum Abschluss zu bringen, um die städtebauliche Entwicklung im Übrigen nicht zu behindern. Die ursprünglich für die Neuen Bundesländer geltende Sonderregelung, auch ohne Dringlichkeitsnachweis vorzeitige Bebauungspläne aufzustellen, ist ausgelaufen.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Aus dem Plantitel und aus der Begründung, Pkt. 1.2 und 1.4 geht hervor, dass der o.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll. Dieses Verfahren kann nur angewendet werden, wenn mit dem Plan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Soweit die Einrichtung neben den Angeboten für betreutes Wohnen mit stationären Pflegedienstleistungen für die Bewohner auch Angebote für eine Tagespflege für andernorts wohnende pflegebedürftige Personen enthält,⁴ ist nach dem Schwerpunkt der Angebote und nach der vorrangigen Ausrichtung der Einrichtung zu prüfen, ob die geplante Pflegeeinrichtung noch eine wohnähnliche Nutzung im Sinne von § 13 b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 4 BauNVO darstellt.⁵

In einem Regelverfahren ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und es ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufzustellen. Zudem ist der Eingriff nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. In diesem Zusammenhang ist der Ausgleichsbedarf auf Grundlage einer nachvollziehbaren Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln. Bei Unterbringung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte die ökologische Aufwertung der an das geplante Gebäude anschließenden Flächen zugleich der verbesserten Aufenthaltsqualität der Freiraumflächen für die Bewohner und Gäste der Pflegeeinrichtung dienen.

⁴ Gebäude, die nach ihrem Nutzungszweck nicht für ein längeres Verweilen mit Übernachtungen gedacht sind, wie Tageseinrichtungen für alte oder behinderte Menschen, stellen keine wohnähnliche Einrichtung dar und entziehen sich dem Anwendungsbereich des § 3 Abs. 4 BauNVO (vgl. hierzu Stock in Ernst-Zinkahn-Krautzberger-Bielenberg, BauGB-Kommentar, Lfg. 124, Februar 2017, § 3 BauNVO, RN 67).

⁵ Nach der textlichen Festsetzung 1 und den in der Begründung, Pkt. 4.1 enthaltenen Aussagen zum Nutzungskonzept scheint die Wohnnutzung im Vordergrund zu stehen. Eine abschließende Beurteilung der Planung hinsichtlich der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist jedoch nur auf Grundlage konkreter Angaben zum Vorhaben bzw. auf Grundlage des Entwurfs zum *Vorhaben- und Erschließungsplans* möglich. Dieser Satzungsbestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nicht mit vorgelegt.

2. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Fußweg. Er stellt einen Teilabschnitt eines von der Windmühlenstraße zum Neumarkt sowie zur Siedlung verlaufenden Fußwegeverbindung dar.

Zur Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB geltenden Belange, wonach die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr auszurichten ist und zur Berücksichtigung der privaten Interessen der Anlieger ist die öffentlich-rechtliche Sicherstellung dieser Fußwegeverbindung gefordert. Auch für die Bewohner und Besucher der Pflegeeinrichtung ist die öffentliche Sicherung des Weges vorteilhaft, um von dem randstädtischen, gewerblich geprägten Vorhabenstandort aus eine attraktive Fußwegeanbindung zur Ortsmitte von Hohenleuben nutzen zu können. (Die Attraktivität des Wohnumfeldes der Anlage ergibt sich nicht nur aus der Freianlagengestaltung, die sich unmittelbar am Gebäude anschließt, wie in der Begründung, Pkt. 7.3 dargelegt, sondern vor allem aus der Einbindung der Anlage an nahe gelegene, fußläufig zu erreichende Ziele über attraktive Wegeverbindungen.

Die Fußwegeverbindung kann entweder durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB oder durch die Festsetzung einer mit dem Gehrecht zu belastenden Fläche zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.

3. Zur in der Begründung, Pkt. 5.7 dargelegten Planungsabsicht, aus Klimaschutzgründen Anlagen zur Solarenergienutzung vorzusehen, wird auf Folgendes hingewiesen: Nach der textlichen Festsetzung 7.2 sollen Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen allgemein zulässig sein. Pkt. 7.2 betrifft eine örtliche Bauvorschrift nach § 88 Abs. 1 ThürBO.

Diese können nur aus gestalterischen Erfordernissen getroffen werden und sie dürfen nicht im Widerspruch zu den übrigen planungsrechtlichen Vorgaben stehen. Aufgeständerte PV-Anlagen auf dem Flachdach sind insofern nur nach den Maßgaben der planungsrechtlichen Festsetzung 2.5 zulässig. In der textlichen Festsetzung 2.5, Satz 1 und 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen über NHN zugelassen. Diese Höhe lässt eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach zu. Nach der textlichen Festsetzung 2.5, Satz 3 dürfen Aufbauten und technische Anlagen *nur auf maximal 20% der Dachflächen* das Höchstmaß der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um 3,0 m überschreiten.

4. In den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 sind die Rechtsgrundlagen zu korrigieren. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Dabei wird der untere Bezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines ausgefertigten Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dabei ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zu beachten. Beide Entwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplans müssen am Aufstellungsverfahren (einschließlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen) teilnehmen (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 – 4 C 4/16, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2014 – 8 S 47/12, Bayerischer VGH, Urteil vom 20.04.2011 – 15 N 10.1320, OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04.NE).

In den vorliegenden Vorentwurfsunterlagen fehlt der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Es ist zu prüfen, ob der im Teil C enthaltene Vorhabenplan, der den Unterlagen anliegt, der Vorhaben- und Erschließungsplans sein soll. In diesem Fall ist er als Vorhaben- und Erschließungsplan zu bezeichnen. In dem Plan ist die Fußwegeverbindung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzend anzugeben (s. Pkt. 2 oben).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist zudem mit einem Ausfertigungsvermerk zu versehen. Vor der Bekanntmachung sind sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan auszufertigen.

6. Der Satzungsentwurf besteht aus 4 Blättern, 1 Blatt enthält die Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und 3 Blätter enthalten die textlichen Festsetzungen. Um Ausfertigungsmängel zu vermeiden ist spätestens zum Satzungsbeschluss ein Satzungsplan zu erarbeiten, in dem die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke, der Plantitel, der Übersichtsplan, die Maßstabsangabe und die Angabe des Nordpfeils auf einem Blatt zusammenfasst sind. Dieser Satzungsplan ist vor der Bekanntmachung auszufertigen.
7. Der in der Begründung, S. 19 enthaltene „Lageplan Vorhaben“ stimmt mit den Festsetzungen nicht völlig überein. Die festgesetzte Strauchanpflanzung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde nicht eingetragen. Die in dem „Lageplan Vorhaben“ enthaltene Angabe zur Grundstücksgröße, die mit 6.186 qm angegeben wurde, ist mit der in der Begründung, S. 3 und S. 24 enthaltenen Angabe zur Größe des Geltungsbereichs, die mit 6.600 qm angegeben wurde, abzugleichen. Die Begründung enthält in Pkt. 4.3 unvollständige Sätze. Die Aussagen sind daher z.T. nicht verständlich.