

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

**Per E-Mail**

Verwaltungsgemeinschaft  
"Südliches Saaletal"  
Gemeinde Zöllnitz  
Bahnhofstraße 23  
07768 Kahla

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Lerchenfeld West“ für das Teilgebiet „WA/GE – Nördlich der Zöllnitzer Straße“ der Gemeinde Zöllnitz, (Planungsstand: 07.02.2022)**

**3 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 und Landesplanung (Anlage 1)
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)

In der Anlage 3 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der aktuellen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat – gebeten (an [giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de](mailto:giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de)).

Des Weiteren wird um die Zusendung der Abwägungsergebnisse gebeten (an [bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de](mailto:bauleitplanung@tlvwa.thueringen.de)).

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

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

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

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

Konstanze.Arndt@tlvwa.thuering  
en.de

**Ihr Zeichen:**  
hel-ko

**Ihre Nachricht vom:** 21.02.2022  
**Posteingang am:** 28.02.2022

**Unser Zeichen:**  
(bitte bei Antwort angeben)  
5090-340-4621/2325-2-  
14142/2022

Weimar  
25.03.2022

**Thüringer  
Landesverwaltungsamt**  
Jorge-Semprún-Platz 4  
99423 Weimar

[www.thueringen.de](http://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 Landesverwaltungs-  
amt finden Sie im Internet unter:  
[www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/](http://www.thueringen.de/th3/tlvwa/datenschutz/).  
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine  
Papierfassung.

Anlage 1 zum Schreiben vom 25.03.2022 zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Lerchenfeld West“ für das Teilgebiet „WA/GE – Nördlich der Zöllnitzer Straße“ der Gemeinde Zöllnitz (unser Zeichen: 5090-340-4621/2325-2-14142/2022)

## **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

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lerchenfeld West“ wurde zuletzt mit Datum vom 11.03.2021 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.

Der geforderte Vertrag mit der Stadt Jena bezüglich der Wohnbauflächen liegt laut Begründung im Entwurf vor. Der Abschluss dieses Vertrages ist aus raumordnerischer Sicht Voraussetzung für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes der Stadt Jena.

## **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

Nach der nördlich der Zöllnitzer Straße / westlich der Mittelstraße gelegenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Lerchenfeld West“, der den südlichen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplan umfasst, soll anstelle des ursprünglich geregelten Mischgebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im östlichen Änderungsbereich sollen die im Ursprungsbebauungsplan bereits enthaltenen Festsetzungen einer Fläche für Versorgungsanlagen Gas und eines (zwischen Mittelstraße und neu gebautem Logistikzentrum liegenden) Gewerbegebietes beibehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält in dem maßgeblichen Plangebiet o.g. 2. Änderungsplanung vorrangig die Darstellung eines Mischgebietes und im östlichen Anschluss die Darstellungen einer Gasversorgungsfläche und eines Gewerbegebietes. Aus der Darstellung des Mischgebietes kann die mit dem o.g. 2. Änderungsplan des Bebauungsplans Nr. 3 beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entwickelt werden. Nur die im östlichen Teilgebiet beabsichtigten Festsetzungen der Fläche für Versorgungsanlagen Gas und des Gewerbegebietes stimmen mit den Darstellungen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan überein.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Eine den Teilbereich „Lerchenfeld West“ betreffende 4. Änderung ist eingeleitet und die Behördenbeteiligung erfolgte bereits nach § 4 Abs. 1, 2 BauGB. In den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes wurde im Hinblick auf die nicht nachgewiesene Bedarfsgerechtigkeit der neuen Wohnbauflächenausweisungen empfohlen, in formeller Abstimmung mit der benachbarten Stadt Jena einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit Bindungswirkung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufzustellen.

Aktuell liegt der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung vom Februar 2022 zur erneuten Beurteilung nach § 4a Abs. 3 BauGB vor, in dem unter einem Vermerk auf eine mit der Stadt Jena im Sinne von § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB getroffene Vereinbarung verwiesen wurde, die sich allerdings nur auf die südlich der Zöllnitzer Straße neu ausgewiesenen Wohnbauflächen und Sondergebiete bezieht, für die Baurecht durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 geschaffen werden soll.

Da es sich bei den übrigen nördlich der Zöllnitzer Straße gelegenen Wohnbauflächen, die im Geltungsbereich dieser hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 liegen, um Baugebiete mit vorhandenen bzw. bereits formell genehmigten Wohnbauvorhaben handelt, kann die eingeschränkte Kennzeichnung der einer Bindungswirkung nach § 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegenden Fläche akzeptiert werden.

Auf die hierzu abgegebene Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 25.03.2022 zu o.g. aktuellen Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Übrigen verwiesen.

2.  Fachliche Stellungnahme

Der Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB vor der 4. Paralleländerung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden, wenn *nach dem Stand der Planungsarbeiten* anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den *künftigen* Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein *wird*.

In diesem Fall unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht. Liegt hingegen bereits ein Genehmigungsbescheid zur parallellaufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans vor, unterliegt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 lediglich der kommunalen Anzeigepflicht. Der auf dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 enthaltene Verfahrensvermerk 9 ist entsprechend anzupassen.

## Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

1. Der Bebauungsplan stellt eine verbindliche Satzung dar. Wird ein Wohngebiet festgesetzt, so muss die für die Bebaubarkeit der Grundstücke erforderliche straßenseitige Erschließung abschließend geregelt sein. Der Entwurf entspricht diesen Anforderungen zum Teil nicht. Für die nördlich der Zöllnitzer Straße festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurde lediglich die äußere Erschließung und darüberhinausgehend eine Stichstraße festgesetzt. Wie die in 2. und 3 Baureihe liegenden zukünftigen Wohngrundstücke straßenseitig erschlossen werden sollen, die aktuell nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, bleibt offen (vgl. hierzu die Aussagen in der Begründung, Pkt. 2.5 zur verkehrlichen Anbindung)<sup>1</sup>.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche ist ebenfalls zu konkretisieren. Es entspricht keiner städtebaulich geordneten Entwicklung, wenn fast das gesamte Wohngebiet bis auf die Randstreifen zu den äußeren Erschließungsstraßen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Darüber hinaus liegt ein Konkretisierungsbedarf bezüglich der Festsetzungen zur Zahl der Geschosse für die Baugebiete WA 1.0 und WA 1.3 vor. Die zugelassene Flexibilität, wonach in diesen Gebieten 1 bis 4 Geschosse realisiert werden dürfen, kann zu bodenrechtlichen Spannungen führen.

In der Zwischenabwägung wird die Auffassung vertreten, einer weiteren Konkretisierung der Festsetzungen bedürfe es hier nicht. Die Geschosswohnungsbauvorhaben (in den Gebieten WA 1.0 und WA 1.3) und die Ein- und Zweifamilienhäuser in den übrigen Gebieten (WA 1.1 und 1.2) seien bereits genehmigt bzw. realisiert. Die bereits errichteten bzw. genehmigten Wohngebäude seien so angeordnet, dass diese über eine ausreichende öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt verfügen, die Festsetzungen zur Überbaubarkeit und Geschossigkeit seien zugunsten der kompakten zusammenhängenden mehrgeschossigen Wohnparkstrukturen, wie in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, flexibel gehalten. Bei den zu 90% realisierten Ein- und Zweifamilienhausbauten sei ebenfalls keine Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich; für die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen untereinander würden die Regelungen der ThürBO gelten. Im Übrigen sei durch die Grundstückszuschnitte gesichert, dass eine Erschließung der hinteren Grundstücke möglich sei. (In der Planunterlage sind diesbezüglich mehrere „Pfeifenstilgrundstücke“ zu erkennen.)

Die Begründung ist nicht nachvollziehbar. Die von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans abweichende Realisierung der Gerhart-Ost-Straße und die Errichtung eines neuen Wohngebietes anstelle des festgesetzten Mischgebietes erfordert die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, worauf die Gemeinde von der höheren Verwaltungsbehörde mehrfach hingewiesen wurde. Die seit über 30 Jahren nicht gegebene Vollzugsfähigkeit des Ursprungsbebauungsplans war bereits Anlass für eine Umplanung. Da die Gemeinde ihren planungsrechtlichen Aufgaben nach § 1 Abs. 3 BauGB nicht nachgekommen ist, entstand eine Mischung von Geschosswohnungsbauten und Ein- und Zweifamilienhausbauten ohne erkennbare geordnete städtebauliche Entwicklung.

---

<sup>1</sup> Ein Bebauungsplan, durch den ein nicht erschlossenes Baugebiet neu ausgewiesen wird, ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn die straßenseitige Erschließung der Grundstücke in diesem Bebauungsplan nicht geregelt wird. Auch im Zusammenhang einer zugelassenen Nachverdichtung kann nicht nur die äußere Erschließung festgesetzt werden, wenn nicht erschlossene Grundstücke verbleiben (s. u.a. BVerwG, Beschluss vom 25.02.2015 – 4 VR 5.14).

Zur Erschließung der mittigen Grundstücke wurden dabei „Pfeifenstilgrundstücke“ mit langen Zufahrtsflächen gebildet (s.o.).

Das Instrument des Bebauungsplans soll nach § 1 Abs. 3 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Es entspricht den planungsrechtlichen Anforderungen nicht, die bauliche Entwicklung entgegen dem städtebaulichen Regelungsbedarf (und im Widerspruch zu den Zulässigkeitsvorschriften nach §§ 30 – 35 BauGB) einem „Selbstlauf“ zu überlassen, anschließend die entstandene ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch Festsetzungen legalisieren zu wollen und dabei weit hinter dem städtebaulichen Regelungsbedürfnis zurückzubleiben. Die städtebauliche Entwicklung kann insbesondere nicht durch Vollzugsregelungen der ThürBO oder durch informelle Abstimmungen gesichert werden. Die Baugenehmigung stellt kein allgemeinverbindliches Planungsinstrument der Gemeinde dar. Bleibt die Gemeinde hinter dem gegebenen Regelungsbedarf zurück, ist eine weitere unkoordinierte städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit späteren Änderungsanträgen vorprogrammiert.

Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Regelungen sind *im Bebauungsplan* zu treffen.

Im weiteren Planverfahren ist ein konkretes Erschließungs-, Bebauungs- und Parzellierungskonzept für die nördlich der Zöllnitzer Straße geplanten Allgemeinen Wohngebiete zu erarbeiten. Dieses Konzept ist dem zu erarbeitenden Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 zu Grunde zu legen.

Da die Gemeinde die bereits realisierten bzw. genehmigten Bauvorhaben im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen hat, können hier vorhabenkonkrete Festsetzungen getroffen werden, die die genehmigten bzw. vorhandenen Gebäude mit Hilfe der in § 9 Abs. 1 BauGB angebotenen Festsetzungsmöglichkeiten „nachzeichnen“. Durch konkrete Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Überbaubaren Fläche sowie zu den Stellplatzflächen ist ein weiterer „Wildwuchs“ zu verhindern. Kann die Bestandssituation hingegen städtebaulich nicht gerechtfertigt werden, ist zu prüfen, ob Festsetzungen zur Sicherstellung einer zukünftigen städtebaulich geordneten Entwicklung ungeachtet der bestehenden Bebauung zu treffen sind. Genehmigte Bauvorhaben unterliegen dabei dem Bestandsschutz.

Ohne eine entsprechende Überarbeitung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 liegt ein Widerspruch zur nach § 1 Abs. 3 BauGB geforderten geordneten städtebaulichen Entwicklung vor.

2. Folgende zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und die Aussagen hierzu sind zu überarbeiten:
  - a) Da die Festsetzung G 2 ein Baugebiet betrifft, ist in der textlichen Festsetzung 4 das Wort „Grünflächen“ zu streichen. Planungsrechtliche Anpflanzungsfestsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die für Baugebiete getroffen werden, können sich nicht zugleich auf Grünflächen im planungsrechtlichen Sinne beziehen. Festsetzungen zu Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) können nicht überlagert werden.

Bei der in G 2 getroffene Festlegung, wonach nicht (nach der GRZ-Festsetzung) überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen sind, handelt es sich nicht um eine planungsrechtliche, sondern um eine gestalterische Anforderung nach § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO.

- b) Realisierungsverpflichtungen von Begrünungen mit einer Fristvorgabe können nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Die in Pkt. 4, G 2 und Pkt. 4, G 5 getroffenen Vollzugsregelungen sind zu streichen. Vollzugssicherungen sind vertraglich nach § 11 BauGB zu regeln. Unabhängig davon ist unklar, warum in G 5 der Vollzug von der 1. Änderungsplanung abhängig gemacht wird. Hier liegt die 2. Änderungsplanung vor.
  - c) Da ein Bebauungsplan auf eine kurzfristige Umsetzung (innerhalb von ca. 4 Jahren) angelegt ist, kann in der Zwischenabwägung nicht darauf verwiesen werden, die dem Eigentümer gehörende Fläche G 5, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, könne der Gemeinde „langfristig“ übertragen werden. Vor dem Satzungsbeschluss sollte mit dem Eigentümer, der von der Baurechtschaffung bzw. von der Legalisierung der Bauvorhaben durch den Bebauungsplan profitiert, ein notarieller Vertrag zum Übertrag der öffentlichen Grünfläche G 5 abgeschlossen werden.
3. Die zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffenen Festsetzungen zu den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu konkretisieren. Eine entsprechende Konkretisierung ist entgegen der Aussage in der Zwischenabwägung nicht erfolgt. Textlich ist ergänzend festzusetzen, wer Begünstigter der zeichnerischen Festsetzung ist. Insbesondere ist unklar, ob die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen die in der textlichen Festsetzung 3 erwähnten „Schutzstreifen“ für die vorhandenen Gasversorgungsanlagen betreffen. In diesem Fall gilt das Gasversorgungsunternehmen als Begünstigter der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
4. Die flexible Zulassung von geneigten Dächern und Flachdächern in einem Wohngebiet ist abträglich für das städtebauliche Ortsbild. Es sollten entweder Flachdächer oder geneigte Dächer zugelassen werden. Da es sich hier um ein recht großes Gebiet handelt, kann die Dachgestaltung auch unterschiedlich für die einzelnen Teilgebiete (entsprechend des realisierten Bestandes) festgesetzt werden.