

# **Gemeinde Amt Wachsenburg**

**Bebauungsplan  
"Molsdorfer Straße II"  
OT Ichtershausen**

**Heilungsverfahren  
gem. § 215a BauGB**

**Erläuterung**

**Stand: September 2024**

---

VERFASSER:

KGS Planungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 Mellingen

VERFAHREN

Gemeinde Amt Wachsenburg  
Erfurter Straße 42  
99334 Amt Wachsenburg

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Zielstellung und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass und Erfordernis der Heilung des Bebauungsplanverfahrens .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Umweltverträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
2.1 Bisheriger Ablauf im ursprünglich abgeschlossenen Bauleitplanverfahren unter Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB (in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung) .....	3
2.2 Geplante, ergänzende Schritte zur Heilung des Planverfahrens.....	3
<b>3. Rechtsgrundlagen und Quellen .....</b>	<b>4</b>

### Anlagen:

- Bebauungsplan "Molsdorfer Straße II" in Ichtershausen mit Begründung, Stand: Mai 2021  
(am 19.01.2022 durch die Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt)
- Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Cornelia Schuster (September 2024):  
Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Um-  
weltverträglichkeitsprüfung (UVP) für Bauvorhaben: BP Wohngebiet „Molsdorfer Straße II“,  
Amt Wachsenburg, OT Ichtershausen



## 1. ALLGEMEINE ZIELSTELLUNG UND LAGE DES PLANGEBIETES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Baufläche zur Realisierung von nachgefragtem Wohnraum vorgesehen.

Die Wohnformen der Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser sollen bereitgestellt werden können.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Molsdorfer Straße II“ liegt am westlichen Ortsrand von Ichtershausen, direkt angrenzend an die Verkehrsfläche der Molsdorfer Straße.

Die vorhandene Bebauung entlang der Molsdorfer Straße wird fortgesetzt und erweitert, vorhandene Erschließungssysteme werden ausgenutzt.

### Übersichtsplan:

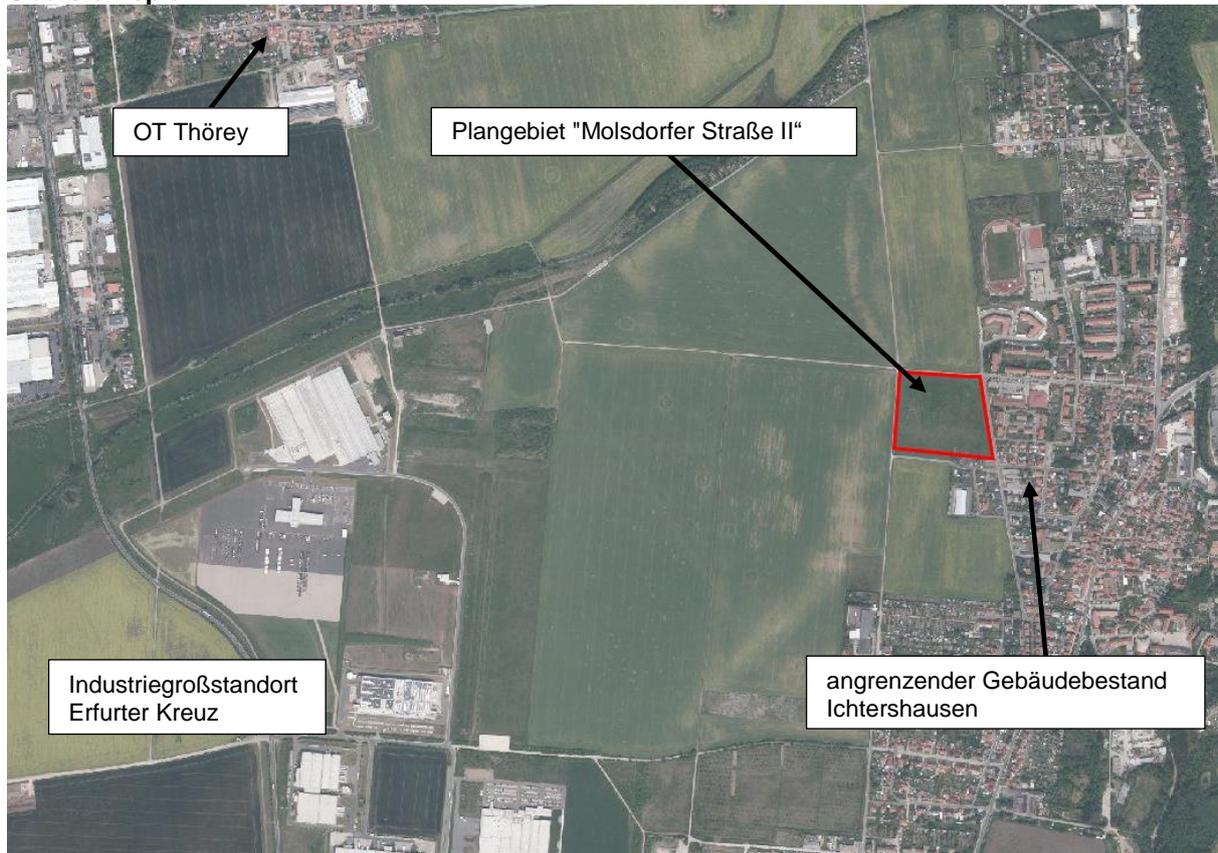


Abb. 1 Luftaufnahme Amt Wachsenburg / Ichtershausen mit Geltungsbereich  
(Quelle: Thüringen Viewer, Zugriff 23.09.2024)

## 2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER HEILUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

Die Gemeinde Amt Wachsenburg hat den Bebauungsplan „Molsdorfer Straße II“ in dem beschleunigten Verfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 19.01.2022 durch die Rechtsaufsichtsbehörde genehmigt.

Die Fassung dieser genehmigten Planung ist diesem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt (Bebauungsplan und Begründung Stand: Mai 2021).

Das Bundesverwaltungsgericht hat zwischenzeitlich entschieden, dass der im Jahr 2017 durch die Bundesregierung eingeführte § 13 b BauGB, der die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung erlaubte, gegen Europarecht verstößt und nicht mehr angewendet werden darf. In der am 11.09.2023 veröffentlichten Urteilsbegründung stellt das Gericht darin klar, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde, nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dür-

fen. § 13 b BauGB ist mit dem Recht der Europäischen Union unvereinbar und darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.

Mit Novellierung des Baugesetzbuches hat der Bundestag Rechtsklarheit für Bebauungspläne im Außenbereich geschaffen, in dem er § 215 a BauGB eingeführt hat.

Der § 2015a BauGB regelt die Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzende Verfahren für Bebauungspläne, die nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung eingeleitet bzw. abgeschlossen wurden, um diese Bebauungspläne noch rechtmäßig in Kraft zu setzen.

Eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird zunächst erforderlich.

Gem. § 215a Abs. 3 BauGB kann auch ein Bebauungsplan nach UVP-Vorprüfung des Einzelfalls im vereinfachten Verfahren abgeschlossen werden, „wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“*

Diese Beteiligung soll nun durchgeführt werden.

Parallel dazu werden die Unterlagen auch durch eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde und durch eine öffentliche Auslage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

## 2. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG

Gemäß § 215a BauGB wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt, in dem insbesondere geprüft wurde, ob durch das Plangebiet erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen oder erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht werden.

Diese Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

Das Ergebnis wird hier ebenfalls dargestellt (siehe Pkt. 3.2 bis 4 der Allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls):

### **„3.2 Schwere und Komplexität der Auswirkungen**

*Alle Eingriffe und Auswirkungen wirken örtlich begrenzt. Nach Errichtung des Baugebietes sind keine schweren oder komplexen Beeinträchtigungen für keines der Schutzgüter vorhanden. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Landschaftsbild, Klima und Arten/Biotope werden außerdem verschiedene Maßnahmen festgesetzt, welche zu Verringerung der Auswirkungen beitragen sollen.*

### **3.3 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen**

*Bei Einhaltung aller Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu erwarten.*

### **3.4 Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

*Alle verbleibenden Eingriffe und Auswirkungen wirken örtlich und zeitlich dauerhaft. Alle beeinträchtigten Funktionen auf das Wasser, Klima, den Boden, das Landschaftsbild oder einzelne Arten sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.*

## **4 Fazit**

*Das Projekt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter oder sonstige Schutzflächen oder Schutzobjekte verbunden. Dafür wurden bereits in dieser Phase aber Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.“*

Kann nach Abschluss der Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls das Bauleitplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB fortgesetzt werden (Beschleunigtes Verfahren nach § 215a Abs. 1 BauGB), so hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe bekanntzumachen.

Wird nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens festgestellt, dass evtl. doch erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, so soll das Bauleitplanverfahren entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB in Kraft gesetzt werden.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

### 2.1 Bisheriger Ablauf im ursprünglich abgeschlossenen Bauleitplanverfahren unter Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB (in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung)

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
2.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
3.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Bedenken und Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs. BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
4.	Abwägungsbeschluss
5.	Satzungsbeschluss
6.	Genehmigungsverfahren – da Flächennutzungsplan noch nicht rechtskräftig
7.	Bekanntmachung der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 18.12.2017 gefasst.

### 2.2 Geplante, ergänzende Schritte zur Heilung des Planverfahrens

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
8.	<b>Beschluss zur Heilung des Planverfahrens</b> gem. § 215a BauGB
9.	Erstellung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können
10.	Veröffentlichung der Allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls für die Dauer eines Monats (auf der Internetseite der Gemeinde und durch öffentliche Auslage in der Gemeindeverwaltung)
11.	öffentlich Bekanntmachung, dass das Verfahren des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB fortgesetzt wird
12.	Ergänzung der Unterlagen des Bebauungsplanes zur Heilung des Verfahrens und zur ergänzenden UVP, Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
13.	<b>Satzungsbeschluss und gleichzeitige Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 18.10.2021</b> noch vor dem 31.12.2024 (gemäß § 215a Abs. 1 BauGB)
14.	<b>Genehmigungsverfahren</b> – da Flächennutzungsplan noch nicht rechtskräftig
15.	<b>Bekanntmachung der Genehmigung</b> Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

### **3. RECHTSGRUNDLAGEN UND QUELLEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

#### **Literatur, Internet und sonstige Quellen**

**GUTACHTERBÜRO FÜR NATURSCHUTZ, ÖKOLOGIE UND UMWELT CORNELIA SCHUSTER (SEPTEMBER 2024):**  
Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für Bauvorhaben: BP Wohngebiet „Molsdorfer Straße II“, Amt Wachsenburg, OT Ichtershausen

#### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Luftaufnahme Amt Wachsenburg / Ichtershausen mit Geltungsbereich  
(Quelle: Thüringen Viewer, Zugriff 23.09.2024)