

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadt Meiningen
Fachbereich Stadtentwicklung
Schlossplatz 1
98617 Meiningen

per E-Mail

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 49 "Rettungswache Dreißigacker" der Stadt Meiningen, OT Dreißigacker, Landkreis Schmalkalden - Meiningen (Planstand: November 2025)

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 (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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Ihr/e Ansprechpartner/in:
[REDACTED] Referat 224

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1128
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
10.12.2025

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-224-4621/5009-1-
4188/2026

Weimar
09.01.2026

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

tlvwa.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Kontoinhaber: Freistaat Thüringen
IBAN: DE8082050000300444117
BIC: HELADEF820

Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
tlvwa.thueringen.de/datenschutz
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

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. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - 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

Die Stadt Meiningen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 im Ortsteil Dreißigacker. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung einer neuen Rettungswache im Ortsteil Dreißigacker.

Grundlage der raumordnerischen Bewertung der Planung sind die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) und des Regionalplans Südwestthüringen (RP-SWT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 19/2011 vom 09.05.2011 und ThürStAnz 31/2012 vom 30.07.2012).

Gemäß dem LEP soll sich die Siedlungsentwicklung anhand der Prinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ (vgl. Grundsatz G 2.4.1) und „Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme“, sowie am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (vgl. Grundsatz G 2.4.2).

Der geplante Neubau der Rettungswache wird in der Begründung mit fehlender DIN-Konformität am bestehenden Standort und weiterem Platzbedarf begründet, der am bisherigen Standort in Dreißigacker nicht gedeckt werden kann.

Am gewählten Standort liegen keine flächenbezogenen raumordnerischen Erfordernisse vor, die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des RP-SWT als Teil der Siedlungsfläche (graue Fläche) nachrichtlich wiedergegeben. Es bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen auf einer externen Ausgleichsfläche leerstehende Garagenanlagen abgerissen und die betroffenen Flächen entsiegelt werden. Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die geplante Ausgleichsmaßnahme ebenfalls keine Bedenken.

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

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

a) Einwendungen

Eine abschließende Bewertung, ob der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Rettungswache Dreißigacker“ im Kontext mit weiteren aktuell laufenden Bauleitplanverfahren im Bereich des Meininger Klinikums aus dem wirksamen bzw. aus der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meiningen entwickelt werden kann, ist nicht möglich, da entsprechende Bewertungen und Erläuterungen in der Begründung zum Vorentwurf fehlen.

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 BauGB

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

Prüfung und Bewertung des Vorhaben „Rettungswache Dreißigacker“ im Kontext mit den aktuell laufenden Bauleitplanverfahren „3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meiningen“ und Bebauungsplan Nr. 48 "Wohnanlage Helios", um im Ergebnis eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Klinik“ zu gewährleisten.

d) Begründung der Einwendungen

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Stadt Meiningen verfügt für Teile ihres Stadtgebiets über einen wirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung der 1. Änderung). Dieser stellt das Plangebiet sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden räumlichen Bereiche als Sonderbaufläche „Klinik“ dar. Die Sonderbaufläche dient der Unterbringung von medizinischen und medizintechnischen Versorgungseinrichtungen (siehe 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung, S. 49). Vor diesem Hintergrund, der Größe des Plangebietes „Rettungswache Dreißigacker“ (ca. 0,4 ha) und seine standörtliche Einordnung im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Klinikeinrichtungen wäre eine Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich gegeben.

Andererseits beabsichtigt die Stadt Meiningen jedoch aktuell mit den Bauleitplanungen „3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meiningen“ und „Bebauungsplan Nr. 48 - Wohnanlage Helios“ in dem hier maßgeblichen räumlichen Zusammenhang Planungen zu verschiedenen Klinik-, Pflege- und Wohnnutzungen, die mit der Errichtung einer Rettungswache in Konflikt treten könnten. Da die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rettungswache Dreißigacker“ in keinerlei Art und Weise auf die o. g. aktuellen Bauleitplanungen eingeht bzw. keine Bewertung einer Vereinbarkeit erläutert wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt und aufgrund der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen nicht von einer Einhaltung des Entwicklungsgebotes in Bezug auf die wirksamen und den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgegangen werden. Auf die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Entwurf der 3.

Änderung des Flächennutzungsplanes vom 13.11.2025 und zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 „Wohnanlage Helios“ vom 29.07.2025 wird an dieser Stelle hingewiesen.

Aktuell erfolgt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Änderungsbereich umfasst die gesamte Sonderbaufläche „Klinik“. Mithilfe der Änderung soll die Zweckbestimmung ergänzt werden und künftig „Klinik, kliniknahe Wohnnutzung, Pflegeeinrichtungen“ lauten (Stand: Juni 2025).

Wie in den o. g. Stellungnahmen vom 13.11.2025 und vom 29.07.2025 dargelegt, bestehen erhebliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplans, insbesondere in Bezug auf die vorgesehene Wohnnutzung. Es ist daher aktuell nicht absehbar, wie die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans aussehen werden und ob im Ergebnis eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 49 „Rettungswache Dreißigacker“ mit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans gegeben ist.

Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf

A Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art der hier beabsichtigten baulichen Nutzung sind widersprüchlich bzw. lassen diese den planerischen Willen der getroffenen Regelungen nicht erkennen. So wird einerseits eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zeichnerisch (Planzeichnung und Planzeichenerklärung) und textlich (textliche Festsetzung 1.4) und andererseits jedoch ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO zeichnerisch (Nutzungsschablone, Planzeichenerklärung) und textlich (textliche Festsetzung 1.1) festgesetzt. Wird eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Art der Bodennutzung im Bebauungsplan festgesetzt, ist für die Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO kein Raum mehr. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Errichtung einer Rettungswache wird im vorliegenden Fall empfohlen, sämtliche Festsetzungen und Eintragungen, die ein Sondergebiet betreffen, zu streichen und ausschließlich eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.

Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche selbst sollte zudem konkretisiert werden (hier: „Rettungswache“), da die im Vorentwurf enthaltene Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu allgemein ist und damit eine Vielzahl anderer Vorhaben (wie z. B. ein Ärztehaus) zulassen würde. Da sämtliche Planungsunterlagen jedoch ausschließlich die Erforderlichkeit und Notwendigkeit der Errichtung einer Rettungswache erläutern und begründen, ist es abwägungsfehlerhaft, wenn die Festsetzungen auch andere Vorhaben zulassen.

Sämtliche angegebene rechtliche Grundlagen des § 5 BauGB sind zudem zu streichen, da sich der § 5 BauGB ausschließlich auf Inhalte in Flächennutzungsplänen bezieht.

B Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 49 wird nach der erfolgten überschlägigen Eingriffsbewertung im Hinblick auf die Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 BauGB ein Wertverlust von ca. 130.000 Werteinheiten nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell ermittelt (Begründung, Seite 21). Der Wertverlust soll durch Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen einer bereits aufgegebenen (?) Garagenanlage im nördlichen Stadtgebiet von Meiningen ausgeglichen werden. Die Begründung erläutert in diesem Zusammenhang nicht, ob und welche

eigentumsrechtlichen und finanziellen Schwierigkeiten eines Rückbaues bestehen, die erfahrungsgemäß mit dem Abriss von Garagenkomplexen, die im Zusammenhang mit Wohngebieten zu DDR-Zeiten errichtet worden sind, zu erwarten sind.

Weiterhin wird auch nicht erläutert, wer sich für den Abriss verantwortlich zeigt und wer Flächeneigentümer ist. Den Planungsunterlagen ist eine Planzeichnung beigelegt, die die Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen enthält, wobei zusätzlich auch zeichnerisch ein „Geltungsbereich“ eingetragen und erläutert wird. Hier besteht insoweit keine Normenklarheit darüber, ob dieser Geltungsbereich als 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit Satzungsbestandteil zu werten ist. Soweit die Flächen im Eigentum der Stadt Meiningen sind, bedarf es nicht zwingend der Festsetzung eines 2. Geltungsbereiches und von Ausgleichsmaßnahmen für externe Kompensationsmaßnahmen (*siehe insoweit § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wonach anstelle von Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen u. a. auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können*).

Wird ein 2. Geltungsbereich festgesetzt bzw. ist dies aus Gründen der dauerhaften Absicherung der Maßnahmen erforderlich, so müssen die enthaltenen Festsetzungen zeichnerisch und textlich den Vorgaben des § 9 Abs. 1 BauGB, der PlanZV usw. genügen. Dieses ist hier nicht der Fall, da hier lediglich auf der Grundlage eines Luftbildes durch die Eintragung von Schraffuren der Abriss verdeutlicht wird.

C Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.12.2025 im Amtsblatt der Stadt Meiningen ist fehlerhaft, da sie auf die Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen im Internet verweist, ohne anzugeben, auf welcher Internetseite die Veröffentlichung erfolgt. Auch ein Link auf eine entsprechende Internetseite ist nicht angegeben. Weiterhin wird in der Übersichtskarte nur das Plangebiet der Rettungswache abgedruckt. Der Geltungsbereich der externen Kompensationsmaßnahme (*soweit dieser als 2. Geltungsbereich zu werten ist, siehe oben unter B*) jedoch nicht. Damit ist notwendige Anstoßfunktion einer Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht erreicht. Es wird empfohlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der in der Bekanntmachung enthaltene Hinweis nach § 3 Abs. 3 BauGB nur für Bekanntmachungen im Zusammenhang mit Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Flächennutzungsplänen relevant ist. Dies ist hier nicht Fall (Aufstellung eines Bebauungsplanes).