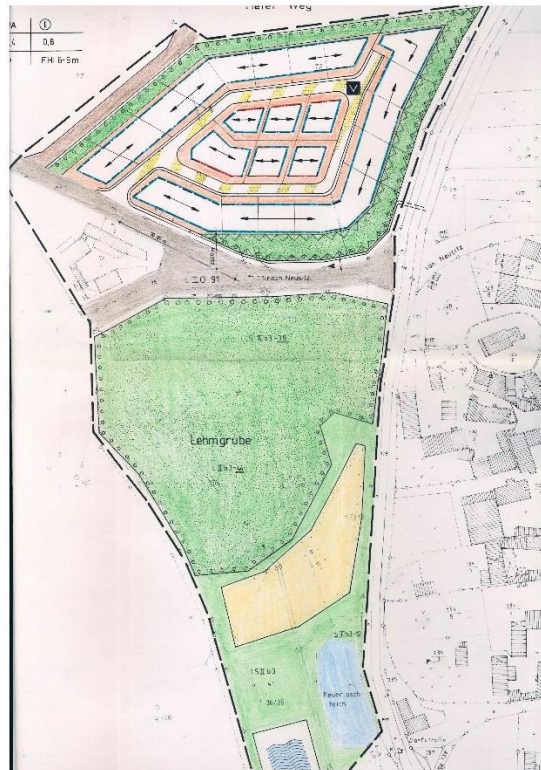


Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Wohngebiet „Tiefer Weg“, OT Neusitz

-Entwurf-



Bearbeitungsstand 13.07.2022

Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Wohngebiet „Tiefer Weg“, OT Neusitz

Inhalt:

- 1. Rechtskraft/Geltungsbereich**
 - 1.1. Rechtskraft**
 - 1.2. Lage des Geltungsbereichs**
 - 1.3. Größe des Geltungsbereichs**
 - 1.4. Gegenwärtige Situation im Plangebiet**
- 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen**
- 3. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 4. Derzeitige wesentliche Festsetzungen**
- 5. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans**
 - 5.1. Verfahrensart**
 - 5.2. Planinhalte**
 - 5.3. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**
- 6. Umweltbericht**
 - 6.1. Einleitung/Grundsatz**
 - 6.2. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.3. Ziele des Umweltschutzes**
 - 6.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 6.4.1. Schutzgut Mensch**
 - 6.4.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft**
 - 6.4.3. Schutzgut Wasser**
 - 6.4.4. Schutzgut Klima/Luft**
 - 6.4.5. Kultur und sonstige Sachgüter**
 - 6.5. Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung**
 - 6.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung**
 - 6.7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplans)**
 - 6.8. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft**
 - 6.9. Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Aufhebung**
- 7. Kosten**
- 8. Plandaten**
- 9. Rechtsgrundlagen**

1. Rechtskraft/ Geltungsbereich

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Tiefer Weg“ im OT Neusitz der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel, ist seit dem 12.04.1994 rechtskräftig.

Für den Ortsteil Neusitz mit Kuhfraß liegt ein Teilflächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 vor. Dieser wurde nach der bis zum 31.12.1997 geltenden Vorschrift des § 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 BauGB aufgestellt. Der bekannt gemachte Teil-Flächennutzungsplan beschränkt sich auf das Gebiet der Gemarkungen Neusitz und Kuhfraß, die bereits mit Datum vom 09.04.1994 (also vor Inkrafttreten des Teilflächennutzungsplanes) Bestandteil der Gemeinde Kirchhasel wurden. Nach dem o.g. Sonderrecht des § 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 BauGB aufgestellte Teil-Flächennutzungspläne können grundsätzlich nicht als Entwicklungsgrundlage für (genehmigungsfreie) Bebauungspläne angesehen werden. Die Aufhebung ist daher nach erfolgtem Satzungsbeschluss beim zuständigen Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt zur Genehmigung nach dem BauGB einzureichen.

Der Gesetzgeber hat den Teil-Flächennutzungsplan nur als Zwischenschritt angesehen und ihn eindeutig vom Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB, der für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen ist, unterschieden. Die Sonderregelungen nach § 246a BauGB sind 1997 ersatzlos ausgelaufen.

Einzelne weitere Ortsteile der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel besitzen rechtswirksame Flächennutzungspläne, die nach § 204 Abs. 2 BauGB weiterhin gelten.

Die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel beabsichtigt, in den nächsten Jahren einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Zuvor müssen alle bestehenden Teil-Flächennutzungspläne aufgehoben werden.

1.2 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Neusitz und betrifft nachfolgende Flurstücke (aktuell):

Flur 3 – 76 tlw., 77/2, 74/2, 72/2 sowie in der Flur 2 – 34/1, 34/2, 35/1, 35/2, 36, 37/1, 37/2, 39, 40, 41, 42 und 45 tlw..

1.3 Größe des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 5,42 ha und lässt eine Bebauung mit 24 Eigenheimen (Bauplätze) zu. Er ist in seiner ganzen Fläche rechtsgültig.

1.4 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Planbereich stellt sich als Südhang dar. Dieser wird größtenteils als Grünland, teilweise mit einzelnen Streuobstbeständen, die beweidet werden, genutzt. Im Planbereich befinden sich der Bachlauf des Haselbaches mit einem Gehölzsaum, ein verlandeter Teich mit typischer Baumstruktur einer Gewässeraue und ein Feuerlöschteich.

Der Planbereich wird durch die Landesstraße L 2391 durchschnitten, welche eine Verbindung zwischen der B 88 bei Zeusch und der B 85 in der Nähe von Teichel darstellt. Hiervon abzweigend liegt die Kreisstraße K 18 mit einem Teilstück innerhalb (am Rand) des Plangebietes.

Der Bereich nördlich, westlich und südlich des Plangebietes ist durch Landwirtschaft (Ackerland und Grünland) geprägt. Östlich schließt sich, getrennt durch die Landesstraße L 2391 und Kreisstraße K 18, die Bebauung des Ortskernes des Ortsteiles Neusitz an. Westlich des Plangebietes liegt noch ein Einzelgehöft (ehemalige Ziegelei) sowie ein einzelnes Wohnhaus, welches durch Abtrennung aus der ehemaligen Ziegelei entstanden ist.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach §1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.

3. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Tiefer Weg“ wurde aufgestellt, weil in der damaligen Gemeinde Neusitz grundsätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen seitens der eingesessenen Bevölkerung und auch in kleinem Umfang für den Zuzug bestand.

Die Gemeinde Neusitz war zuvor bemüht, in ihrem Ortsteil Bauflächen für Wohnungsbau und eine Verfügbarkeit über private Flächen zu erzielen. Durch den Widerstand einzelner Grundstücksbesitzer konnten jedoch diese Flächen nicht erworben werden. Im OT Neusitz wurden auch andere Flächen auf die Eignung als Bauland untersucht. Dabei zeigte sich, dass nur die Flächen am südwestlichen Ortsrand für eine Bebauung geeignet waren.

Die Attraktivität von Neusitz beruht hauptsächlich auf der ruhigen Lage und der landschaftlich reizvollen Umgebung.

Das Ziel der Gemeinde Neusitz bestand darin, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einem dörflichen Wohnumfeld zwischen der Einzelbebauung (ehemalige Ziegelei) und dem Ortskern zu entwickeln.

4. Derzeitige wesentliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzung zur geplanten zulässigen Nutzung im Plangebiet. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (südlicher Bereich) ausgewiesen. Die Ausnutzungsziffern sowie die Geschossigkeit sind dem dörflichen Bestand angepasst. Ebenso ist die Dachneigung so gewählt, dass die Proportionen und Formen der Neubauten dem ortstypischen Charakter entsprechen.

5. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Tiefer Weg“ (Az.: G/Ru/B-01-94/3) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (höhere Bauaufsichtsbehörde Gera des Thüringer Verwaltungsamtes) vom 07.03.1994 und gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB durch Verfristung wirksam.

Eine Bebauung des Planbereiches ist in der Größenordnung aufgrund der hohen Erschließungskosten und der dadurch geringen Nachfrage bis zum jetzigen Zeitpunkt weder mit Wohnbebauung noch mit den erforderlichen Erschließungsanlagen realisiert worden. Es sind auch keine untergeordneten baulichen Anlagen errichtet worden.

Eingriffe in vorhandene Nutzungsstrukturen sind nicht erfolgt.

Die Nachfragen von Bauwilligen aus dem Ortsteil Neusitz sowie den umliegenden Ortsteilen Großkochberg, Kleinkochberg und Kuhfraß sollen durch eine Erweiterung der Bebauung angrenzend zum Ortskern an der Schule gedeckt werden. Die Grundstückseigentümer können und wollen jetzt das dazu benötigte Bauland bereitstellen. Da in diesem Bereich alle Erschließungsanlagen vorhanden sind bzw. in der Nähe anliegen, gestalten sich auch Erschließungen einzelner Baugrundstücke deutlich günstiger. Zudem wird eine homogenere Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere da dieses deutlich kleinere Gebiet im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung weniger dominant ist als der bisherige Bebauungsplan „Tiefer Weg“.

Aus heutiger Sicht stellt eine Wohnbebauung im Verfahrensgebiet kein städtebauliches Ziel mehr dar, vielmehr sollen hier Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden.

Zukünftige Nachfragen zur Bebauung des Planbereiches werden nach § 35 BauGB beurteilt.

5.1 Verfahrensart

Das Aufhebungsverfahren richtet sich gemäß § 2 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht anwendbar.

5.2 Planinhalte

Auf dem B-Plan erfolgt nach Abschluss des Verfahrens der Vermerk „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensweise dokumentiert.

5.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Bebauungsplan „Tiefer Weg“ im OT Neusitz. Mit Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung gelten alle Festsetzungen als aufgehoben.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung/ Grundsatz

Der Gemeinderat der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel hat den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Tiefer Weg“ im OT Neusitz gefasst. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches § 2 a BauGB ist zusammen mit der Begründung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes dargestellt werden. Es werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dies ist auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6.2 Ziel und Inhalt des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan „Tiefer Weg“ im OT Neusitz wurde aufgestellt, um eine Fläche, die sich im Besitz von privaten Eigentümern bzw. durch Kauf im Gemeindebesitz befinden, zur Wohnbebauung zu entwickeln.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen und damit die Voraussetzung zur Bebauung der im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen aufgehoben.

Die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel reagiert mit dieser Aufhebung des B-Planes auf die Forderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes sowie auf die Änderung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde.

6.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Der § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen vorrangig zu betrachten.

Mit der vorliegenden Planung soll der Bebauungsplan „Tiefer Weg“ im OT Neusitz aufgehoben werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen im B-Plan möglich gewesen wären, werden nicht erfolgen. Das Planverfahren liegt somit im Einklang mit dem § 1a BauGB.

Mit der Umweltprüfung wird dargelegt, dass das Aufhebungsverfahren keine Auswirkungen auf den derzeitigen Umweltzustand haben wird.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bereich des Vorhabens

6.4.1 Schutzgut Mensch

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine Nutzungskonflikte zwischen neuen Anwohnern und der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen aufgrund von Geruchsbelästigung durch Düngung sowie Lärm der Bodenbearbeitungs- und Erntemaschinen.

An der Verkehrssituation ändert sich nichts. Es gibt keinen erhöhten Schmutzaustrag und Lärm durch Baustellenfahrzeuge sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Neubesiedlung.

Für den Menschen ändert sich somit am jetzigen Nutzungszustand nichts.

6.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie Landschaft

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu bewahren, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen erhalten, die vorhandenen Arten können sich ungestört entwickeln. In die bestehenden Gehölzbestände und Heckenstrukturen sowie Gewässerstrukturen wird nicht eingegriffen.

Die charakteristische Ortsstruktur und landschaftlichen Gegebenheiten von den nordwestlichen gelegenen Flächen des OT Neusitz bleiben unverändert. Die Identität des Ortes wird nicht aufgegeben, die historisch gewachsene Ortsanlage bleibt bestehen. Die Aufhebung des Planes bewirkt eine Vermeidung der Bebauung in den Landschaftsraum hinein.

6.4.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird durch das Oberflächengewässer „Haselbach“ seitlich begrenzt bzw. im südlichen Teil durchschnitten.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht muss die Aufhebung des Bebauungsplanes befürwortet werden. Ohne weitere Versiegelung kann das Oberflächenwasser versickern. Es kommt zu keiner Bodenverdichtung, die zu einem beschleunigten Wasserabfluss in den Haselbach führt. Zusätzliche Regenrückhaltungen zur Vermeidung von Hochwassergefahren im Bereich der Unterliegerortsteile am Haselbach brauchen nicht gebaut werden.

6.4.4 Schutzgut Klima/ Luft

Durch den Straßenverkehr kommt es betriebsbedingt zu Schadstoffemissionen, welche die Luftqualität im Umfeld der Straße beeinträchtigen.

Das Mikroklima im Bebauungsbereich wird nachhaltig beeinträchtigt. Generell erwärmen sich bebaute und versiegelte Flächen schneller als unbebaute Flächen, da diese länger Wärme speichern. Weiterhin bewirkt der Verlust von Gehölzen kleinklimatische Veränderungen wie Verlust von Schattenspende, Staubfilterung oder Verdunstungsabkühlung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner Lärm-, Schmutz- und Staubeentwicklung während der Bauphase. Es erfolgt kein Verlust von Kaltluftentstehungs- und Verdunstungsflächen sowie von lufthygienischen Regenerationsfunktionen.

6.4.5 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Bodendenkmäler oder andere Denkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

6.5 Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt infolge der geplanten Bebauung und Versiegelung. Damit verbunden ist der Verlust von Lebensraum, von Boden und damit auch von Flächen, die nicht mehr zur Grundwasserneubildung wie auch zur Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen. Durch die Wirkung der neuen Gebäude wird der Ortsrand/ das Ortsbild verändert. Des Weiteren können zusätzliche Schadstoffemissionen vor allem bei Inversionswetterlage spürbar werden.

Bei Aufhebung des Planes wird die Fläche weiterhin als Grün- und Weideland sowie als Auwald entlang des Haselbaches genutzt, Tiere und Gehölze können sich ungestört weiterentwickeln.

6.6 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Aufhebung

Würde die Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel kein Aufhebungsverfahren durchführen, bliebe das Bebauungsgebiet erhalten und es besteht unverändert Baurecht, d.h. es wäre weiterhin eine Bebauung und Erschließung der Flächen möglich.

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung (Aufhebung des Bebauungsplanes)

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Es erlöschen alle Festsetzungen des B-Planes. Die Fläche wird weiter wie bisher genutzt. Die jetzige ökologische Qualität der betroffenen Flurstücke bleibt erhalten.

Nach Aufhebung des Planes „Tiefer Weg“ im OT Neusitz wird in Zukunft eine Bebauung der Flächen nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt werden.

6.8 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da es infolge der Aufhebung des Bebauungsplangebietes zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft kommen wird, sind o.g. Maßnahmen nicht erforderlich.

6.9 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Aufhebung

Das Bebauungsplangebiet ist bis zum heutigen Tag weder erschlossen noch baulich entwickelt. Es besteht somit seit 1994 ein gleichbleibender Zustand der Umwelt mit den einzelnen Schutzgütern und auch künftig wird es zu keiner Änderung der Bedingungen kommen. Die Aufhebung des B-Planes bewirkt eine Vermeidung der Bebauung in den Landschaftsraum hinein. Somit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung entsprochen.

Da keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, werden Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Eine weitere Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in geeigneteren Lagen sowie in direkteren Ortsrandlagen in der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel kann nach Aufhebung des Planes möglich werden.

7. Kosten

Durch die Aufhebung des Planes entstehen keine Kosten.

8. Plandaten

Die Größe des Bebauungsgebietes beträgt ca. 5,42 ha.

9. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)