Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 9
„Kruchenplan/Tonberg/Johannistal" im Bereich
Auf dem Kleinen Tonberg/Am Schneezaun

Vorbemerkung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 9 am 18.09.2019 in Kraft getreten. Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist der in Kraft getretenen Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt für den aufzuhebenden Bereich diverse Grünflächen fest. Bereits bei der Aufstellung des B-Plans war im westlichen Bereich des aufzuhebenden Plans ein baulicher Bestand vorhanden, der die Umsetzung des dann im B-Plan festgeschriebenen Planungsziels (Gartennutzung) als unrealistisch erscheinen lässt. Im Laufe der Zeit haben sich weiterhin Nutzungen bzw. Bebauungen ausgeweitet, die zwar deutlich untergeordnet sind, aber dennoch über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen. Auch wurde im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 9 für einen Bereich wirkungslose Festsetzungen trifft.

Das Interesse der Grundstückseigentümer zur Errichtung von Wohngebäuden ist nach wie vor groß. Derzeit liegen von fünf Grundstückseigentümern Anträge auf Änderung des Bebauungsplans vor. Im Zuge der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (iSEK 2018) wurde für einen Bereich Am Schneezaun die Entwicklungsmöglichkeit für eine Wohnbebauung gesehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.
Unter diesem Aspekt ist als erster Schritt für den nördlichen Bereich des B-Plans Nr. 9 das Aufhebungsverfahren durchzuführen. Über die Aufstellung eines separaten Bebauungsplans soll dieser Bereich dann neu geordnet werden. Ziel ist es, unter Berücksichtigung des hohen Grünanteils im Gebiet die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Planungsalternativen

Planungsalternativen können konkret erst im Zuge der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans und mit der Änderung des FNP untersucht werden. Alternativen gibt es lediglich hinsichtlich der Wahl des Planungsverfahrens. An Stelle der Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde auch das Verfahren zur Änderung des B-Plans in Erwägung gezogen. Durch die Entscheidung, eine Planaufhebung (Teilbereich) und anschließend eine Neuplanung durchzuführen, verspricht sich die Stadt eine Vereinfachung in dem sehr umfangreichen Planungsprozess. Der Teilbereich wird aus dem B-Plan Nr. 9 – welcher eine Größe von mehr als 62 ha aufweist und bereits seit 1995 rechtskräftig ist – herausgelöst. Der neue Bebauungsplan bzw. das Verfahren zur Aufstellung des neuen B-Plans bleibt somit thematisch und flächenmäßig überschaubar und einfacher zu beherrschen. (Ist der B-Plan in dem Teilbereich aufgehoben und es sollte zu einer Verzögerung im Prozess der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans kommen, greifen bei der Beurteilung von Vorhaben die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB. Zudem besteht die Möglichkeit, über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB die Bauleitplanung zu sichern.)

Planinhalt

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 beschränkt sich auf einen etwa 12,73 ha großen Bereich im Nordwesten des Plangebietes.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eingriffe in den Naturhaushalt und auf die Umwelt sind in der Regel durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Gartenland oder landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Die Situation stellt sich im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch anders dar:

Für den westlichen Bereich der Aufhebung handelt es sich lediglich um die formelle Darstellung bzw. Bereinigung der durch Beschluss des Verwaltungsgerichtes klargestellten vorhandenen Situation. Dieser Bereich ist demzufolge mit oder ohne Aufhebung des Bebauungsplanes als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu behandeln. Demzufolge hat die Aufhebung in diesem Teil keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt.

Der restliche Bereich ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch nach der Aufhebung die ausgeübte Nutzung beibehalten wird. Für eine Änderung des Gebietscharakters und Intensivierung der Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es sind somit auch in diesem Bereich allein durch die Aufhebung des Bebauungsplanes noch keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt. Bei dem Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde deshalb keine frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans für den Bereich Auf dem Kleinen Tonberg/Am Schneezaun zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Zum Vorentwurf wurden 8 Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Hinweise und Äußerungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden von keinem Träger geäußert. Hinweise wurden lediglich zur Neuaufstellung eines Bebauungsplans gegeben.

Auf die Hinweise des Thüringer Landesverwaltungsamtes (zu beachtende planungsrechtliche Belange und Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans) wurde in der Begründung zum Entwurf der Teilaufhebung eingegangen.

Öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 im Bereich Auf dem Kleinen Tonberg/Am Schneezaun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.10.2018 bis 07.12.2018. Zusätzlich wurden die auszulegenden Unterlagen in das Internet (Homepage der Stadt Mühlhausen) gestellt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Benachbarte Gemeinden sind von der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 nicht betroffen und wurden deshalb nicht beteiligt.

Von dem Thüringer Landesverwaltungsamt und dem Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis wurden Stellungnahmen zum Entwurf über die Aufhebung des B-Plans angefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.04.2019 wurde die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes abgewogen und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 im Bereich Auf dem Kleinen Tonberg/Am Schneezaun als Satzung beschlossen.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurde ein für die Aufhebung unwesentlicher Absatz in der Begründung gestrichen (Überlegungen zur Darstellung eines Bereichs als Fläche für die Landwirtschaft in dem zu ändernden Flächennutzungsplan).

Weiterhin folgt die Stadt Mühlhausen den gegebenen Hinweisen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung von planungsrechtlichen Belangen. In der Stadtratssitzung, in welcher der Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 gefasst wurde, wurde deshalb die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den betreffenden Bereich veranlasst. Parallel wurde das Verfahren für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Punkt 3 der Begründung (Planverfahren) wurde entsprechend angepasst.