

Stadt Bad Blankenburg

Bauamt

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2/92 für das Gebiet: Gemarkung Bad Blankenburg, Flur 3, Flurstücke 609/1, 610, 611

Begründung zur Aufhebung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2a BauGB einschl. Umweltbericht

08.11.2019

1. Allgemeine Planungsvorgaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 92 für das Gebiet: Gemarkung Bad Blankenburg, Flur 3, Flurstücke 609/1, 610, 611 ist seit dem 28.01.1993 rechtskräftig. Im Geltungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach Inkrafttreten des V+E-Planes wurden die Grundstücke wie geplant mit einem Lebensmittelmarkt bebaut und genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 sind die Flächen im Plangebiet (= Aufhebungsplan) ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

2. Anlass zur Aufhebung; Derzeitige und zukünftige Rechtslage

2.1 Anlass zur Aufhebung des V+E-Planes und Durchführung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ausschließlich für die Nutzung der Grundstücke für Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) beschlossen. Eine hiervon abweichende Nutzung ist damit nicht genehmigungsfähig. Es gibt nach langjährigem Leerstand einen Interessenten für eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes. Mit der Aufhebung sollen die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der leerstehenden Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Das Ziel der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht darin, den seit Jahren andauernden Gebäudeleerstand zu beenden und damit u. a. drohendem Verfall sowie möglichem Vandalismus entgegenzuwirken.

Der Standort ist kein integrierter Standort im Stadtgebiet von Bad Blankenburg. Entsprechend den Zielen der Landesplanung des Freistaats Thüringen sollen künftige Standorte für Einzelhandel im Innenbereich entwickelt werden.

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB, so dass das Aufhebungsverfahren in einem zweistufigen Verfahren – analog den §§ 2 ff. BauGB – und nicht in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

2.2 Zukünftige planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 sind die Flächen im Plangebiet (= Aufhebungsplan) als Mischgebiet festgesetzt.

Die Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung des V+E-Planes schafft hinsichtlich der Nutzung der Flächen keine wesentlich neuen Verhältnisse. Faktisch wird kein neues Baurecht geschaffen.

Nach der Aufhebung der Satzung werden zukünftige Bauvorhaben, z. B. Neu-, An- oder Umbauten planungsrechtlich durch das Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt als Baugenehmigungsbehörde nach § 35 BauGB, d. h. Bauen im Außenbereich beurteilt. Für das vorhandene Gebäude besteht Bestandsschutz. Durch den Eigentümer ist künftig eine gewerbliche Nutzung geplant (Verlagerung eines bestehenden Gewerbebetriebes).

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kultu-

relle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Aufhebung der Satzung geht somit mit den im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 formulierten erweiterten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stärkung der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) konform.

3. Erschließung

Es ergeben sich durch die Aufhebung des V+E-Planes keine Änderungen.

4. Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich durch die Aufhebung des V+E-Planes keine Änderungen in der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der Löschwasserversorgung.

5. Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsregelung

§ 1a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen über die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 19 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB in der Abwägung zu entscheiden ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. §§ 18 ff. BNatSchG sind durch die Aufhebung des V+E-Planes voraussichtlich nicht zu erwarten, sodass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach dem BauGB nicht zu entscheiden ist.

Die Anwendung der Bilanzierung zur Bewertung von Ist- und Planungszustand wird nicht als notwendig angesehen, da Eingriffe bereits mit Errichtung des Marktes erfolgt sind.

Die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen dieser Planung daher nicht erforderlich.

5.2 Artenschutz

Durch die Aufhebung dieses Planes entstehen planungsrechtlich keine neuen Bauplätze.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten sind im Aufhebungsbereich nicht zu vermuten. Etwa 80 % der Grundstücksfläche sind überbaut bzw. befestigt. Nähere Untersuchungen der nicht überbauten Grundstücksflächen haben nicht stattgefunden.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine Gehölzrodung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt.



5.3 FFH-Verträglichkeit

Ca. 750 m nordöstlich des Aufhebungsbereichs beginnt das FFH-Gebiet 5233-304 Muschelkalklandschaft westlich Rudolstadt. Dazwischen verläuft die Bundesstraße B88. Ca. 250 m südlich des Aufhebungsbereichs beginnt das FFH-Gebiet 5333-301 Schwarzatal ab Goldisthal mit Zuflüssen. Dazwischen liegt die Königseer Rinne und verläuft die Bahnlinie Saalfeld-Arnstadt.

Durch die Aufhebung des V+E-Planes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete, die Lebensräume von Flora und Fauna und ihre Schutz- und Entwicklungsziele erkennbar. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprognose ist daher nicht erforderlich.

5.4 Umweltbericht

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Aufhebung des V+E-Planes nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

6. Sonstige Belange

6.1 Überschwemmungsgebiet

Der Aufhebungsbereich liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungs- oder Überflutungsgebietes.

6.2 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden aus Sicht der Stadt Bad Blankenburg durch die Aufhebung des V+E-Planes nicht berührt.

6.3 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Aufhebungsbereich nicht zu erwarten.

Belange des Immissionsschutzes sind aus Sicht der Stadt Bad Blankenburg durch die Aufhebung des V+E-Planes nicht betroffen. Sofern künftig Umnutzungen, Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Immissionsschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

7. Hinweise

7.1 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Das Verzeichnis der Altstandorte und Altablagerungen des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt enthält zu den Flächen im Aufhebungsbereich keine Eintragungen.

Kampfmittel

Nach den vorliegenden Unterlagen des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 30.01.2012 liegt der Aufhebungsbereich ca. 420 m westlich eines Bombenabwurfgebietes.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt für den Aufhebungsbereich keine Kampfmittelgefährdung vor, noch sind Verunreinigungen/Kontaminationen bekannt.

7.2 Bergbau

Im Aufhebungsbereich ist kein Bergbau dokumentiert.

7.3 Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Aufhebungsbereich nicht in die Denkmalliste eingetragen. Bodendenkmalpflegerische Belange werden ebenfalls nicht berührt.

8. Entschädigungsansprüche

Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die

Aufhebung des V+E-Planes nicht. Die Grundstückseigentümer haben sich schriftlich gegenüber der Stadt mit der Aufhebung des V+E-Planes einverstanden erklärt.