

**Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 NK „Auf dem Stückhof“  
Im Vereinfachten Verfahren gem. § 12 Abs. 6 Satz 3 Bau GB i. V. m. § 13 Bau GB**

**Begründung**

**1. Rechtsgrundlagen**

Die gesetzlichen Rechtsgrundlagen zur Aufhebung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes :

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**2. Anlass der Aufhebung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V.- und E.- Plan) Nr. 1 NK „Auf dem Stückhof“ wurde im Zuge der Eingemeindung der Gemeinde Lerchenberg von der Stadt Eisenach übernommen. Er ist seit dem 17.09.1993 rechtskräftig. Der Erschließungsvertrag wurde am 11.08.1993 zwischen der Gemeinde Lerchenberg- Rechtsnachfolger Stadt Eisenach- und dem Investor Klaus Schaft aus Bad Hersfeld geschlossen.

Zielstellung und Zweck des Planes war es ein Wohngebiet auszuweisen, „das sich der Landschaft anpasst und sich gleichzeitig sinnvoll in die vorhandene Ortsbebauung einfügt. Es soll auch qualitativ die bestehende Bebauung ergänzen und das Ortsbild abrunden“.

Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt.

Das Baugebiet wurde jedoch nicht vom Vorhabenträger bebaut, wie bei einem Vorhabenplan vorgeschrieben, sondern die Grundstücke wurden an private Bauherren verkauft und von diesen individuell mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Es sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut.

Die Umsetzung des Vorhabens kann auch aus o. g. Gründen in verschiedenen Punkten nicht komplett vollzogen werden. Größtenteils handelt es sich um grünordnerische Festsetzungen aus dem Plan, die in der Örtlichkeit nicht durchgeführt worden bzw. nicht durchführbar sind. So ist z.B. eine Ausgleichsfläche noch in Privateigentum und müsste erworben werden, eine andere Ausgleichsfläche ist noch nicht, wie gefordert, bepflanzt, aber bereits von der Stadt übernommen und eine festgelegte Baumallee kann aufgrund des in der Örtlichkeit vorhandenen Untergrundes (Beton) nicht realisiert werden. Diese Pflichten kämen u. U. auf die Stadt zurück und können aus finanziellen Gründen nicht ohne Weiteres übernommen und durchgeführt werden. Vom Vorhabenträger selbst können nur wenige Maßnahmen abgefordert werden, da bereits ein Großteil der Flächen an die Stadt übergeben bzw. an die Bauherren verkauft worden ist.

Der bestehende Durchführungsvertrag zum V.+ E.-Plan ist zu einer Verpflichtung des Vorhabenträgers nicht ausreichend.

### 3. Begründung und Konsequenz der Aufhebung

Nach § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der V. + E. -Plan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist nach Abs. 1 durchgeführt ist. Bei der Erfüllung des Durchführungsvertrages sind sowohl vom Vorhabenträger als auch der Stadt Eisenach Versäumnisse zu verzeichnen. Über die Aufhebung des V. + E. - Planes besteht gegenseitiges Einvernehmen. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Nach der Aufhebung des V. + E. -Planes wird das Gebiet planungsrechtlich zum „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ Neukirchen zählen. Bauvorhaben werden dann nach § 34 BauGB auf Zulässigkeit geprüft. Das Gebiet weist hinsichtlich seiner Charakteristik eine gleichartige, vom Wohnen geprägte Bebauung auf, wie die in der näheren Umgebung vorhandene. Die noch zu bebauenden Grundstücke sind nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche ausreichend definiert, um zukünftige Vorhaben nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB zu beurteilen.

### 4. Umsetzung des Verfahrens mit Verfahrensvermerken

Die genannten Fakten und Umständen führten zu der Notwendigkeit, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben. Eine bereits im Vorfeld durchgeführte Beratung der städtischen Ämter sowie eine frühzeitige Anhörung der Anwohner und Eigentümer des Baugebietes ergaben, dass keine Gründe gegen eine Aufhebung des Planes bestehen.

- (1) Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat durch Beschluss Nr. 0347/2006 am 07.04.2006 die Aufhebung im Vereinfachten Verfahren gem. § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB i. V. mit § 13 BauGB für den V. + E. Plan Nr. 1 NK „Auf dem Stückhof“ eingeleitet.
- (2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 24.05.06 bis zum 28.06.06 durch öffentliche Auslegung der entsprechenden Unterlagen. Auf den Verzicht von einer Umweltprüfung wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung am 16.05.06 hingewiesen. Die Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 29.05.06 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Verfahren mit Frist bis zum 30.06.06 aufgefordert.
- (3) Die durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB ergaben keine Bedenken gegen die Aufhebung des V. + E. - Planes. Dem gegebenen Hinweis des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Abteilung Raumordnung und Landesplanung, dass die noch freien Grundstücke in dem Baugebiet bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes als innerörtliche Potentiale in der Bestandsanalyse zu berücksichtigen sind, wird gefolgt. Ebenso werden die allgemeinen Hinweise des Staatlichen Umweltamtes berücksichtigt, die im Übrigen prinzipiell bei Vorhaben oder baulichen Maßnahmen beachtet werden müssen.
- (4) Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am ..... über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren mit Beschluss- Nr. .... beschlossen.
- (5) Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am ..... mit Beschluss- Nr. .... die Aufhebung des V. + E. -Planes der Stadt Eisenach Nr. 1 NK „Auf dem Stückhof“ beschlossen.
- (6) Die Aufhebung des V. + E. -Planes wurde durch die höhere Bauaufsichtsbehörde des Landes Thüringens mit Verfügung vom ..... Aktenzeichen: ..... nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

- (7) Die Erteilung der Genehmigung zur Aufhebung sowie die Stelle, bei der über das Aufhebungsverfahren auf Dauer während der Dienststunden jedermann Auskunft erhalten kann, sind am ..... nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
- (8) Die Aufhebung des V. + E. -Planes ist am ..... in Kraft getreten.

Zur nachträglichen Realisierung der noch nicht ausgeführten, aber noch ausführbaren Grünordnung ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Eisenach, dem ehemaligen Vorhaben-träger und dem Verein „Drosseltal“ e.V. Neukirchen vorgesehen, in dem die noch möglichen Pflanzmaßnahmen auch finanziell abgesichert werden sollen und deren Ausführung geregelt wird.

Eisenach, den